ESTUDIO Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA LA CONTRATACIÓN DIRECTA

1. DEPENDENCIA SOLICITANTE:	CONCEJO MUNICIPAL DE COTA
2. QUIEN LO ELABORA	Presidente Concejo Municipal y Secretaria General
3. FECHA DE ELABORACIÓN	25 de enero de 2024
4. MODALIDAD DE SELECCIÓN	CONTRATACIÓN DIRECTA
5. TIPOLOGÍA CONTRACTUAL	De acuerdo con la causal de contratación directa a utilizarse por parte de la Corporación, será: - **ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE**
6. COMPETENCIA CONTRACTUAL:	El Presidente del Concejo Municipal de Cota, elegido y posesionado mediante Acta No. 1000-01.3-001, de fecha 01 de enero de 2024, con efectos fiscales a partir del 01 de enero hasta el 31 de diciembre del año 2024, según los términos de la LEY 136 DE 1994, LEY 1551 DE 2012.
7. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.	El Estatuto General de Contratación Pública, ley 80 de 1993, en su artículo 13 señala que los contratos que celebren las entidades públicas se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en los elementos especialmente reglados en ese cuerpo normativo. Así mismo el artículo 32 de la Ley 80 de 1993 dispone "*son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad*". Por su parte, el Código Civil en su artículo 1981 dispone: "*los arrendatarios de bienes de la unión, o de establecimientos públicos de ésta, se sujetarán a las disposiciones del presente capítulo, salvo lo estatuido en leyes especiales*", es decir, que cuando una Entidad de Derecho Público celebra un Contrato de Arrendamiento se somete a lo dispuesto al estatuto civil, de la misma manera que si se tratara de un particular, sometiéndose a las disposiciones generales del contrato de arrendamiento, pero con la excepción de aquellas exigencias que establezcan las normas especiales. El artículo 2º numeral 4 de la Ley 1150 de 2007 señaló: "*la modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos (…) I) el arrendamiento o*

	adquisición de inmuebles." El Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11, se constituye como la norma especial que regula la forma de contratación del arrendamiento de inmuebles, la cual se prefiere al ser una norma especial sobre el tema. En virtud de lo anterior, la contratación que se analiza en el presente estudio tiene como soporte legal lo señalado en la Ley 80 de 1993; literal i) del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.
8. CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS PREVIOS (Decreto No. 1082 de 2015)	
8.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN	El CONCEJO MUNICIPAL DE COTA, en cumplimiento de sus objetivos y metas dirigidos a brindar espacios adecuados para el buen desempeño de sus funciones, ha implementado acciones tendientes a mejorar los espacios locativos donde funcionan las oficinas administrativas, archivo y almacén, para tal fin se requiere contar con unas instalaciones y espacios físicos en donde se puedan unificar las diferentes áreas y dependencias operativas y administrativas de la entidad en un inmueble que garantice el fácil acceso de la población del municipio, en un lugar ubicado estratégicamente y cerca del lugar donde sesionan los Honorables Concejales y que cuente además con las especificaciones técnicas y de seguridad laboral con las cuales se garantice la prestación de los servicios en términos de excelencia y eficacia tanto para la población en general como para el personal al servicio de la entidad. Por tal razón el Concejo Municipal ha centrado sus esfuerzos en identificar inmuebles que cumplan con los estándares requeridos como son: la accesibilidad a la edificación, entorno, espacios saludables que proporcionen a los Honorables Concejales, servidores, contratistas y usuarios un ambiente adecuado y cómodo, con excelente iluminación y condiciones estructurales y arquitectónicas que permitan el normal desempeño de las labores. Así mismo, el Concejo Municipal cuenta con un estimado de 150 metros lineales de archivo y el espacio que se encuentra arrendado actualmente resulta insuficiente y se hace necesario contar con el espacio adecuado para albergar la documentación actual y la que se producirá en un futuro, así como dar cumplimiento a los demás requisitos señalados en el acuerdo 049 de 2000 del Archivo General de la Nación. En cuanto al almacén se hace necesario tener bajo su cuidado y custodia los bienes muebles de propiedad del Concejo que se adquieren para lograr satisfacer las necesidades de la Corporación y dotar a las dependencias del concejo de los

	elementos necesarios para su correcto funcionamiento. El Concejo Municipal realizó un estudio previo de mercado del sector en el municipio de Cota, evidenciando que los espacios e inmuebles para arrendar son limitados, siendo más reducidas las opciones de escogencia para la Corporación.
8.1.2. RAZONES DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	Para satisfacer la necesidad identificada anteriormente se hace necesario seleccionar un inmueble que cumpla a cabalidad con los requerimientos señalados y que el valor de su arrendamiento se ajuste al presupuesto que se tiene destinado para cubrir esta necesidad. Luego de realizado un estudio en el sector y los alrededores de donde se ubican las instalaciones donde sesionan los Honorables Concejales se encontró el inmueble identificado con los siguientes folios de matrícula inmobiliaria: 1) Local 1 comercial y bifamiliar Villa Edca ubicado en la carrera 6 No 13-03 del municipio de Cota, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N 20502504; 2) Local 2 comercial y bifamiliar Villa Edca ubicado en la carrera 6 No 13-07 del municipio de Cota, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20502505. 3) Apartamento interior 1 comercial y bifamiliar ubicado en la calle 13 No 6-24 matrícula 50N-20502506; los cuales conforman una unidad inmobiliaria interconectada que en conjunto cumplen a cabalidad con los requerimientos y necesidades que necesitan ser satisfechas por medio del contrato a celebrarse: Este conjunto de inmuebles cuenta con espacios amplios y suficientes para albergar todas las áreas y dependencias que requieren ser centralizadas, su ubicación es privilegiada ya que se encuentra a no más de cien (100) metros de las instalaciones donde sesiona el Concejo Municipal, donde funciona la Alcaldía Municipal y del Parque Principal; con lo cual se garantiza su visibilidad y accesibilidad a toda la ciudadanía. Además de lo anterior cuenta con vías de acceso por dos costados y parqueaderos públicos a menos de 50 metros. El inmueble cuenta además con acceso para personas en condición de movilidad restringida, baterías sanitarias suficientes y en excelente estado, así como espacios para atención al público, para reuniones internas de trabajo y para preparación y consumo de alimentos para los empleados y contratistas. Finalmente, el valor del arrendamiento de este conjunto de inmuebles no supera el presupuesto de conformidad con el Plan Anual de Adquisiciones del Concejo Municipal para la vigencia 2024 y se encuentra además dentro del rango del valor comercial regular del municipio de Cota según estudio de mercado realizado para el efecto. En consecuencia, la entidad requiere adelantar un proceso de Contratación Directa para el **ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA CARRERA 6 No 13-03**

<table>
<tr><td></td><td>MATRÍCULA 50N 20502504; CARRERA 6 No 13-07 MATRÍCULA 50N 20502505 Y CALLE 13 No 6-24 MATRÍCULA 50N-20502506 DEL MUNICIPIO DE COTA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA, ARCHIVO Y ALMACÉN DEL CONCEJO MUNICIPAL DE COTA CUYA ÁREA TOTAL ES DE 230M2</td></tr>
<tr><td>8.1.3 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR</td><td>El contrato que se pretende celebrar tendrá por objeto: ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA CARRERA 6 No 13-03 MATRÍCULA 50N 20502504; CARRERA 6 No 13-07 MATRÍCULA 50N 20502505 Y CALLE 13 No 6-24 MATRÍCULA 50N-20502506 DEL MUNICIPIO DE COTA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA, ARCHIVO Y ALMACÉN DEL CONCEJO MUNICIPAL DE COTA CUYA ÁREA TOTAL ES DE 230M2, correspondiente a: 1) Local 1 comercial, y bifamiliar Villa Edca ubicado en la carrera 6 No 13-03 del municipio de Cota, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N 20502504; 2) Local 2 comercial y bifamiliar Villa Edca ubicado en la carrera 6 No 13-07 del municipio de Cota, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20502505. 3) Apartamento interior 1 comercial y bifamiliar ubicado en la calle 13 No 6-24 matrícula 50N-20502506 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá los cuales se encuentran descritos en la escritura pública No. 414 de fecha 24 de mayo de 2007, de la Notaría Única de Cota Cundinamarca.</td></tr>
<tr><td>8.1.4 CLASIFICACIÓN UNSPSC</td><td>El bien o servicio que se requiere contratar se encuentra clasificado con la codificación que se describe a continuación:
<table>
<tr><th>SEGMENTO</th><th>FAMILIA</th><th>CLASE</th><th>PRODUCTO</th><th>NOMBRE</th></tr>
<tr><td>80</td><td>13</td><td>15</td><td>00</td><td>Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>8.1.5. CARACTERÍSTICAS Y/O ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS BIENES Y/O SERVICIOS A CONTRATAR</td><td>Ver escritura pública No. 414 de fecha 24 de mayo de 2007 de la Notaría Única de Cota Cundinamarca anexa</td></tr>
<tr><td>8.1.6. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO A CELEBRAR.</td><td>ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA CARRERA 6 No 13-03 MATRÍCULA 50N 20502504; CARRERA 6 No 13-07 MATRÍCULA 50N 20502505 Y CALLE 13 No 6-24 MATRÍCULA 50N-20502506 DEL MUNICIPIO DE COTA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA, ARCHIVO Y ALMACÉN DEL CONCEJO MUNICIPAL DE COTA CUYA ÁREA TOTAL ES DE 230M2</td></tr>
<tr><td>8.1.7 NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATISTA</td><td><u>Persona natural</u></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>8.1.8 PLAZO DE EJECUCIÓN</td><td>El plazo de ejecución será desde el 14 de febrero de 2024 hasta el 13 de febrero de 2025, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución.</td></tr>
<tr><td>8.1.9 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO</td><td>El valor estimado de la presente contratación será hasta por la suma de CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE. ($144.000.000) con cargo al siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal, expedido por la Tesorería del Concejo Municipal:
<table>
<tr><th>Número de CDP</th><th>Fecha</th><th>Rubro</th><th>Nombre</th><th>Valor</th></tr>
<tr><td>2024000027</td><td>25-01-2024</td><td>2.1.2.02.02.007</td><td>Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing</td><td>$144.000.000</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>8.1.10 FORMA Y CONDICIONES DE PAGO</td><td>El valor del presente contrato corresponde a la suma de CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE. ($144.000.000) que serán cancelados de la siguiente manera: 1. Para efectos del presente contrato se estimará como mes de arrendamiento el periodo de 30 días comprendido entre los días 14 de cada mes. 2. A título de canon de arrendamiento LA ENTIDAD CONTRATANTE pagará mensualmente dentro de los primeros diez (10) días hábiles, del periodo de arriendo comprendido en el numeral primero de la presente cláusula, la suma DOCE MILLONES DE PESOS M/CTE. ($12.000.000) mensuales.
PARÁGRAFO PRIMERO: El CONCEJO MUNICIPAL DE COTA efectuará las deducciones a que haya lugar sobre cada pago, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia. En todo caso, los pagos antes previstos estarán sujetos al Programa Anual de Adquisiciones (PAA), de la entidad. PARÁGRAFO SEGUNDO: Para efectos del pago se tomará todos los meses de 30 días calendario cada uno. PARÁGRAFO TERCERO: El pago se efectuará mediante consignación en la Cuenta Bancaria que refiera el Contratista en su primer pago por escrito, cuyo titular sea el contratista. Así mismo las partes contratantes dejan expresa constancia que en ningún caso habrá lugar a pago de sumas adicionales en desarrollo del presente contrato. PARÁGRAFO CUARTO: EL CONCEJO MUNICIPAL DE COTA, no se responsabilizará por la demora presentada en el pago al CONTRATISTA cuando ella fuera ocasionada por encontrarse incompleta la documentación de soporte o no se ajuste a cualquiera de las condiciones establecidas en el presente contrato. PARÁGRAFO QUINTO: EL CONCEJO MUNICIPAL DE COTA, no se hará responsable de las sumas que excedan el valor total establecido en el presente contrato o no estén estipuladas dentro del objeto del mismo. PARÁGRAFO SEXTO: No obstante, lo anterior los pagos estarán supeditados a las transferencias que haga la Alcaldía Municipal de Cota al Concejo Municipal de Cota.</td></tr>
</table>

	PARÁGRAFO SÉPTIMO: LIQUIDACIÓN. De conformidad con lo establecido por el Artículo 217 del Decreto Ley 019 de 2012 modificatorio del Artículo 60 de la Ley 80 de 1993, el presente contrato de arrendamiento NO se liquidará, salvo en aquellos eventos que se deba terminar de manera anticipada.
8.1.11 LUGAR DE EJECUCIÓN	La ejecución del contrato tendrá lugar en el Municipio de Cota, Departamento de Cundinamarca
8.1.12 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA	Adicional a las obligaciones que se desprendan del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, de las particulares que correspondan a la naturaleza del contrato a celebrar y de las consignadas específicamente en el contenido del contrato, las partes se obligan a: 1. Entregar al Concejo Municipal de Cota los siguientes inmuebles: 1) Local 1 comercial, y bifamiliar Villa Edca ubicado en la carrera 6 No 13-03 del municipio de Cota, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N 20502504; 2) Local 2 comercial y bifamiliar Villa Edca ubicado en la carrera 6 No 13-07 del municipio de Cota, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20502505. 3) Apartamento interior 1 comercial y bifamiliar ubicado en la calle 13 No 6-24 matrícula 50N-20502506 en el municipio de Cota con un área total de 230 metros cuadrados que incluye: dos (2) locales comerciales; una (1) bodega; cuatro (4) baños; dos (2) salas; dos (2) parqueaderos; una (1) zona de espera. 2. Conceder el uso y el goce de los inmuebles de conformidad con el artículo 1982 del Código Civil Colombiano. 3. Entregar al Concejo Municipal de Cota los inmuebles arrendados en buenas condiciones, tanto de seguridad como de sanidad. 4. Garantizar el mantenimiento de los inmuebles que sean necesarios a excepción de los locativos. 5. Garantizar al Concejo Municipal de Cota que los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento se encuentran libres de embargos, demandas civiles, arrendamientos por escritura pública, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio, censos, anticresis, pleitos pendientes, etc.; 6. Salir en saneamiento de cualquier circunstancia relativa al arrendamiento u ocupación de los inmuebles dados en arrendamiento; 7. El arrendador se obliga a realizar los pagos correspondientes al municipio respecto de los tributos o impuestos que se le adeuden para la presente vigencia, conforme a los plazos establecidos por la entidad competente. El certificado de paz y salvo municipal, deberá entregarse al supervisor del

Concejo Municipal de Cota

	contrato a más tardar al tercer día hábil siguiente al vencimiento de los plazos establecidos por el Municipio de Cota para efectuarlo. 8. Otorgarle al Concejo Municipal de Cota un plazo mínimo de cuarenta y cinco (45) días para desocupar los inmuebles una vez terminado el presente contrato, con el respectivo pago de canon de arrendamiento de los días de ocupación del inmueble. 9. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, título XXVI del Código Civil Colombiano y las inherentes o necesarias para la correcta ejecución del contrato.
8.1.13 OBLIGACIONES GENERALES DEL CONCEJO MUNICIPAL DE COTA	En virtud del desarrollo del presente contrato se compromete: 1. No subarrendar ni ceder en todo o en parte el uso y goce de los inmuebles o variar la destinación de los inmuebles dados sin previo consentimiento escrito por parte del ARRENDADOR. 2. Tramitar diligentemente las apropiaciones presupuestales que requiera para solventar las obligaciones que hayan surgido como consecuencia de la suscripción del presente contrato. 3. Pagar el canon del arrendamiento en la forma establecida en el numeral 8.1.10 FORMA Y CONDICIONES DE PAGO; 4. Mantener en buen estado los inmuebles entregados para su uso y goce. 5. Entregar los inmuebles al ARRENDADOR a la fecha de finalización del contrato; 6. Pagar oportunamente los servicios públicos instalados en los inmuebles objeto del presente contrato; 7. Exigir la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual, así como velar por el cumplimiento de este. 8. A la conservación y mantenimiento de los inmuebles, siendo responsable del deterioro o daño que no provenga del uso legítimo que se le dé al mismo; 9. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI del Código Civil Colombiano y artículo 4º de la Ley 80 de 1993.
8.1.14 FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.	La presente contratación se fundamenta en la siguiente normatividad: Artículo 24 de la Ley 80 de 1993; Literal i Numeral 4 del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007; Artículos 2.2.1.2.1.4.1 y s.s. del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015.
8.1.15 FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN	Los contratos de arrendamiento de inmuebles se celebran directamente, de conformidad con lo señalado en el literal i) del

IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE Y SU JUSTIFICACIÓN

numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.

Aunado a lo anterior, la Ley no exige establecer requisitos habilitantes en la Modalidad de Selección de Contratación Directa pues la Entidad estatal escoge directamente a la persona natural o jurídica que debe ejecutar el objeto del proceso de contratación. (…). (COLOMBIA COMPRA EFICIENTE. Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de Contratación M-DVRHPC-03 (2014).

Teniendo en cuenta lo anterior la propuesta más favorable será la del inmueble que acredite:

- Servicios públicos domiciliarios básicos.
- Ubicación en zona de fácil acceso para los Concejales, funcionarios, contratistas y usuarios.
- Ubicación cerca a las instalaciones donde sesiona el Concejo Municipal
- Ubicación cerca al ingreso y salida de transporte local e intermunicipal.
- Inmueble con un área aproximada de mínimo 200 metros cuadrados.

El CONCEJO MUNICIPAL DE COTA realizó un estudio de las condiciones del mercado, para lo cual cotizó y consultó en la página web metrocuadrado.com el valor del arrendamiento de bienes inmuebles de características similares, ubicados en el casco urbano del municipio, dentro de las cuales, el más favorable en función de variables como la ubicación, las características, los servicios ofrecidos, el área construida y el precio del canon, fue el inmueble que conforma una unidad interconectada identificado con los siguientes folios de matrícula inmobiliaria: 1) Local 1 comercial y bifamiliar Villa Edca ubicado en la carrera 6 No 13-03 del municipio de Cota, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N 20502504; 2) Local 2 comercial y bifamiliar Villa Edca ubicado en la carrera 6 No 13-07 del municipio de Cota, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20502505. 3) Apartamento interior 1 comercial y bifamiliar ubicado en la calle 13 No 6-24 matrícula 50N-20502506.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	CANON	FUENTE
Local comercial Centro Comercial Arena Bogotá. Sobre la calle 80, a 1 KM Puente de Guadua	76.7 M2	$10.000.000	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-cota-incluye-siberia-cota-el-rosal/350-M4118318
Local comercial en la esquina de la vía Siberia Cota y la variante Cota Chía en el municipio de Cota	234M2	$12.000.000 + $2.500.000 administración	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-cota-

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>incluye-siberia-pueblo-viejo/10278-M4458933</td></tr>
<tr><td>Inmuebles ubicados en la Carrera 6 No 13-03; Carrera 6 No 13-07 y Calle 13 No 6-24 en el centro del municipio de Cota</td><td>230M2</td><td>$12.000.000</td><td>Cotización crisbui.8904@gmail.com</td></tr>
<tr><td>Inmueble ubicado en la Carrera 6 No. 13ª 66-72 en el centro del municipio de Cota</td><td>141M2</td><td>$13.500.000</td><td>Cotización giovanniromero591@gmail.com</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>8.1.17 TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES</td><td>Los riesgos que se pueden presentar en la ejecución del contrato son los establecidos en la matriz de riesgo anexa con el presente estudio previo.</td></tr>
<tr><td>8.1.18 ANÁLISIS DE LAS GARANTÍAS Y AMPAROS EXIGIBLES PARA EL FUTURO CONTRATO.</td><td>De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, “En la contratación directa la exigencia de las garantías establecidas en la sección 3 que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1. al 2.2.1.2.3.5.1. Del presente decreto no es obligatorio y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos”.

Así las cosas, bajo lo determinado en la matriz de riesgos, las obligaciones del contrato y el valor del mismo, se determina no solicitar garantías en consideración a:

a. Que se trata de un contrato de arrendamiento
b. Que existen mecanismos idóneos para hacer el control del Contratista como es una supervisión realizada mes a mes.
c. La posibilidad de aplicar multas como medio de encausar al Contratista.
d. Que el contrato que se derive del presente estudio previo no tendrá anticipos ni pagos anticipados, esto es, el valor pactado por el servicio será pagado por el Concejo Municipal de Cota al cumplirse satisfactoriamente el objeto del contrato.
e. Las situaciones jurídicas adicionales y sobrevinientes como posibles embargos o limitaciones al dominio del inmueble deberán surtir proceso judicial sin que necesariamente requieran que se haga entrega del inmueble.</td></tr>
<tr><td>8.1.19. ESTUDIO DEL SECTOR</td><td>En cumplimiento con las previsiones del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, que dispone que las entidades estatales en la etapa de planeación deben realizar un análisis, para conocer el sector relativo al objeto que se pretende contratar y siguiendo las instrucciones dadas por la Agencia Nacional – Colombia Compra Eficiente, en la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector, tenemos que en materia de Contratación</td></tr>
</table>

	Directa, el Análisis del Sector se establece desde los aspectos: legales, organizacionales, comerciales, técnicos análisis del riesgo, dejándose claro que no será necesario que se haga un estudio de la oferta y la demanda. a. Aspectos Legales y Organizacionales – Idoneidad: El CONCEJO MUNICIPAL DE COTA requiere contar con unas instalaciones y espacios físicos en donde se puedan unificar las diferentes áreas y dependencias operativas y administrativas de la entidad en un inmueble que garantice el fácil acceso de la población del municipio, en un lugar ubicado estratégicamente y cerca del lugar donde sesionan los Honorables Concejales y que cuente además con las especificaciones técnicas y de seguridad laboral con las cuales se garantice la prestación de los servicios en términos de excelencia y eficacia tanto para la población en general como para el personal al servicio de la entidad. b. Aspectos Comerciales y Técnicos – Experiencia: El conjunto de inmuebles que se pretende arrendar cuenta con el espacio adecuado para que el Concejo Municipal de Cota lleve a cabo sus funciones cuenta con espacios amplios y suficientes para albergar todas las áreas y dependencias que requieren ser centralizadas, su ubicación es privilegiada ya que se encuentra a no más de cien (100) metros de las instalaciones donde sesiona el Concejo Municipal, donde funciona la Alcaldía Municipal y del Parque Principal; con lo cual se garantiza su visibilidad y accesibilidad a toda la ciudadanía. Además de lo anterior cuenta con vías de acceso por dos costados y parqueaderos públicos a menos de 50 metros. El inmueble cuenta además con acceso para personas en condición de movilidad restringida, baterías sanitarias suficientes y en excelente estado, así como espacios para atención al público, para reuniones internas de trabajo y para preparación y consumo de alimentos para los empleados y contratistas.
8.1.20 ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:	Verificando espacios con superficies no inferiores a doscientos (200) m^2, dentro del casco urbano del municipio de Cota, sin embargo los espacios disponibles, según el anexo del presente estudio una vez consultado el buscador especializado METROCUADRADO.COM y las cotizaciones presentadas, no hay inmuebles suficientes que puedan ser objeto de arrendamiento dentro del perímetro urbano y cercanos al Concejo Municipal. Se considera la oferta presentada por el señor CRISTIAN RICARDO BUITRAGO PARDO propietario del inmueble ubicado en la CARRERA 6 No 13-03 MATRÍCULA 50N 20502504; CARRERA 6 No 13-07 MATRÍCULA 50N 20502505 Y CALLE 13

	No 6-24 MATRÍCULA 50N-20502506 DEL MUNICIPIO DE COTA, que dispone de 230 m^2, con un canon de arrendamiento mensual de DOCE MILLONES DE PESOS M/CTE. ($12.000.000). Por lo que el valor estimado del contrato según el plazo de ejecución será hasta por la suma de **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE. ($144.000.000)**
8.1.21 ACUERDO MARCO	Al presente proceso de contratación, no le son aplicables los acuerdos internacionales o tratados de libre comercio, al adelantarse un proceso de contratación directa, acorde con lo establecido en el MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN, versión M-MACPC-12, emitido por la Agencia Colombia Compra Eficiente.
8.1.22 LIQUIDACIÓN	De conformidad con lo establecido por el Artículo 217 del Decreto Ley 019 de 2012 modificatorio del Artículo 60 de la Ley 80 de 1993, el presente contrato de prestación de servicios NO se liquidará, salvo en aquellos eventos que se deba terminar de manera anticipada.
8.1.23 SUPERVISIÓN	El control, vigilancia, ejecución y cumplimiento de las obligaciones objeto del contrato, estarán a cargo de la Tesorera General, **MARÍA CLAUDIA BELTRÁN CANO** o quien haga sus veces. En ningún caso la supervisión podrá ser delegada o cedido a funcionario alguno. Para tal efecto, el supervisor tendrá las siguientes atribuciones contenidas en la Resolución Nº 73 del 16 de diciembre de 2021, mediante la cual se adopta el manual de supervisión e interventoría.
9. DOCUMENTOS PREVIOS REQUERIDOS	
9.1 DOCUMENTOS ESTUDIO DE MERCADO	**1.** Buscador especializado METROCUADRADO.COM **2.** Cotizaciones para arrendamiento de bien inmueble
9.2. PROCEDIMIENTO PARA ACREDITAR LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS	De conformidad con la Circular Externa No. 01 de 2021, expedida por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, el Concejo Municipal de Cota tiene la obligación de usar la plataforma del Sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP II, para el inicio y desarrollo de todos sus procesos contractuales, razón por la cual para efectos de la presente necesidad, se creará el respectivo proceso en la mencionada plataforma a través de la modalidad de Contratación Directa, según corresponda, donde el proponente deberá realizar el registro de la totalidad de documentos exigidos por la Corporación mediante la Hoja de Ruta respectiva.
9.3 OTROS DOCUMENTOS REQUERIDOS	• Fotocopia cédula de ciudadanía. • Libreta Militar (Si aplica) • Certificado Antecedentes fiscales. • Certificado de Antecedentes disciplinarios • Certificado de Antecedentes judiciales.

	• Certificado de medidas correctivas. • Poder para contratar • Certificado de tradición del inmueble • Copia simple de la escritura pública del inmueble • Copia del certificado de tradición vigente. • Copia recibos de pago por servicios públicos del último mes (Cuando aplique) • Copia del paz y salvo del impuesto predial municipal • Resolución de Justificación de contratación directa.

Proyectó: Gloria Serrato - As. Contratación
Revisó: María Claudia Beltrán - Tesorera General
Revisó: Diana P. Mayorga G. – Secretaria General
Aprobó: Camilo Agudelo - Presidente Concejo Municipal

2024 Concejo Municipal de Cota

MATRIZ DE RIESGOS

#					Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento						Tratamiento/ Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del Contrato?		Monitoreo y Revisión	
																			¿Cómo se realiza el monitoreo?	
1	Específico	Interno	Ejecución	Administrativo	Entrega del inmueble con daños y vicios ocultos que a simple vista no se pueden determinar ni observar	Parálisis en la ejecución del contrato	2	2	4	Bajo	Contratista	En caso de presentarse el contratista deberá hacer las adecuaciones necesarias para la correcta ejecución del contrato	1	1	2	Bajo	Si	Contratista	Seguimiento al acuerdo para prestar el servicio	Permanente

2	Específico	Interno	Ejecución	Administrativo	Demoras en el inicio del contrato debido a la aprobación tardía de documentos de legalización del contrato por parte del Concejo Municipal	Retrasos en la ejecución del contrato	2	2	4	Bajo	Entidad contratante	Fuente de comunicación permanente con los responsables de la supervisión y coordinación del contrato	2	1	3	Bajo	Si	Supervisor designado	Seguimiento al acuerdo para prestar el servicio	Permanente
3	Específico	Interno	Ejecución	Administrativo	Radicación extemporánea de cuentas de cobro ante la Corporación por parte del contratista	Demoras en los pagos	2	1	3	Bajo	Contratista	Fuente de comunicación permanente con los responsables de la supervisión y contratista	2	1	3	Bajo	No	Supervisor designado	Reuniones y reporte	Permanente
4	Específico	Interno	Ejecución	Administrativo	Demoras superiores a las previstas en la revisión y trámite de las actas y/o cuentas por parte del supervisor del contrato	Demoras en los pagos	2	1	3	Bajo	Entidad contratante	Definición de un procedimiento para la entrega y revisión de las actividades contractuales	2	1	3	Bajo	No	Supervisor designado	Reuniones y reporte de novedades	Permanente

2024 Concejo Municipal de Cota

5	General	Externa	Ejecución	Operacional	Cuando durante la ejecución del contrato el contratista afronte situaciones catalogadas como caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento del contrato	Retraso en la ejecución del contrato	2	1	3	Bajo	Contratista	Socializar los eventos con el contratista a fin de establecer si pueden o no ser subsanados	1	1	2	Bajo	Si	Supervisor designado	Comunicación permanente con el contratista	Cuando se presente el evento

2024 Concejo Municipal de Cota