| CAPÍTULO I: INFORMACIÓN GENERAL | |
|---|---|
| **1. CERTIFICADO DE INCLUSIÓN EN EL BANCO DE PROYECTOS:** | N/A |
| **2. FECHA DE ELABORACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO:** | SEPTIEMBRE DE 2024 |
| **3. NOMBRE DEL FUNCIONARIO QUE DILIGENCIA EL ESTUDIO PREVIO:** | DRA. DEYSSI MARIA MORENO ARAGON |
| **4. DEPENDENCIA SOLICITANTE:** | SECRETARÍA DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD |
| **5. TIPO DE CONTRATO:** | CONTRATO DE ARRENDAMIENTO |
| **CAPÍTULO II: DESCRIPCIÓN TÉCNICA** | |
| **6. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:** | Se procede a realizar el presente estudio previo en acatamiento a lo señalado en el Decreto No. 1082 de 2015 en concordancia con lo establecido en la Ley 80 de 1993, con el objeto de adelantar el siguiente proceso de contratación: **"ARRENDAMIENTO DE LA TAQUILLA 7 UBICADA EN EL CENTRO DE DESPACHOS ORGANIZADO DEL MUNICIPIO DE ZIPAQUIRÁ"**.<br><br>Así las cosas, la Constitución Política de Colombia entendida como norma suprema y fundamental de la que se desprende toda la normatividad jurídica aplicable en el territorio nacional, ha establecido como fin inicial del estado "*…servir a la comunidad promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes…"*, lo cual se logra entre otros a través de la prestación de los distintos servicios que presta el estado a sus habitantes.<br><br>En ese sentido los Municipios, tal y como lo establece la Ley 1551 de 2012, deben concretar tal precepto constitucional a través de la adopción de planes y programas que garanticen además del mandato superior, el bienestar general y el mejoramiento continuo de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio.<br><br>Que el señor **CARLOS ALBERTO RODRÍGUEZ CASTAÑEDA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.508.733, en calidad de representante legal de **FLOTA ANDINA LTDA**, identificados con NIT No. 860.001.180-2 presentó solicitud de arrendamiento de la taquilla No. 7 ubicada en el Centro de Despachos Organizado de Transporte del Municipio de Zipaquirá. |

| | |
|---|---|
| | De acuerdo con el acta No. 01 del 15 de enero del 2024 "Reunión del Concejo Municipal De Política Fiscal, COMFIS", se acuerda que los nuevos contratos de taquillas y cubículos del terminal de transportes de Zipaquirá, para el año 2024 se establecerán en UVT, fijándose para el caso de las taquillas el valor en 10,62 UVT más IVA es decir para este contrato un monto de **QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE. ($594.800.oo)** mensuales, incluido servicios de luz y aseo.<br><br>Que el bien solicitado en arrendamiento se encuentra disponible razón por la cual se considera procedente acceder a la solicitud hecha por el señor **CARLOS ALBERTO RODRÍGUEZ CASTAÑEDA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.508.733, en calidad de representante legal de **FLOTA ANDINA LTDA**, identificados con NIT No. 860.001.180-2 y suscribir el presente contrato de arrendamiento. |
| **6.1 Eje del Plan de Desarrollo** | **N.A** |
| **6.2 Programa del Plan de Desarrollo** | **N.A** |
| **7. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:** | |
| **7.1 Descripción del Objeto por Contratar. Características del Servicio por Contratar (Especificaciones Técnicas):** | Centro de Despacho de transporte ubicado en la Carrera séptima número nueve, setenta y siete (Cra. 7 N°9 – 77), dentro de los siguientes linderos generales Un lote de terreno con área de 9.605 M2. Alinderado así: EN 70. 80 metros con propiedades del vendedor Aristóbulo Padilla y Jorge Torres en 13.10 metros por el norte; por el sur, con propiedades de Ana Elisa de Méndez; por el oriente, en 86.80 metros con la carrera 7. Carretera que va de Zipaquirá a Cogua y también con propiedades de Jorge Torres y Pedro Alvares en 34.75 metros; por el occidente, en 122.10 metros con propiedades de Inocencio Mendoza y del Hospital de la caridad de esta ciudad. (Datos tomados de la escritura 231/41 Notaria de Zipaquirá.). Nota: matricula 1464 Página 187 tomo 6 Zipaquirá. – NOTA: Anot. 05 M. 3923. P. 239. T. 15. |
| **7.2 Objeto del Contrato:** | **"ARRENDAMIENTO DE LA TAQUILLA 7 UBICADA EN EL CENTRO DE DESPACHOS ORGANIZADO DEL MUNICIPIO DE ZIPAQUIRÁ"** |
| **7.3 Clasificación UNSPSC** | El servicio requerido se clasifica en el clasificador de bienes UNSPSC, así:<br><br>**SEGMENTO** \| **FAMILIA** \| **CLASE** \| **PRODUCTO**<br>8000000 \| 80130000 \| 80131502 \| Alquiler y arrendamiento de |

| | |
|---|---|
| | propiedades o edificaciones |
| **7.4 Plazo de Ejecución del Contrato:** | El plazo de ejecución de este contrato es de UN (1) AÑO, contados a partir de la fecha de suscripción. |
| **7.5 Lugar de Ejecución del Contrato:** | El contrato se ejecutará en el Municipio de Zipaquirá en el lugar de ubicación del predio. |
| **7.6 Obligaciones del Arrendatario:** | 1. Destinar el inmueble arrendado exclusivamente para realizar la actividad de control de despacho de los vehículos de transporte público por carreta. En caso de variarse la destinación pactada, El ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento, en el estado en que se encuentre.<br>2. Propiciar por un ambiente libre de humo y de respeto para con los usuarios y funcionarios del centro de despachos organizado del municipio de Zipaquirá.<br>3. Mantener a su costa, y en perfecto estado el inmueble entregado en arrendamiento.<br>4. Informar al ARRENDADOR sobre los daños o perturbaciones que se produzcan, respecto del inmueble objeto de contrato.<br>5. Asumir el costo del arrendamiento incluido servicios de luz y aseo, del mismo para garantizar el uso del bien.<br>6. Asumir el costo de la vigilancia del mismo y costos de administración para garantizar el uso del bien.<br>7. Restituir el inmueble, a la terminación natural o anticipada del contrato.<br>8. Permitir a los representantes del municipio, inspeccionar el inmueble a cualquier tiempo, para constatar, el estado de conservación del mismo, o para verificar cualquier circunstancia que sea de su interés.<br>9. Informar al ARRENDADOR, los arreglos o modificaciones locativas que desee realizar en el inmueble, para su verificación y posterior aprobación.<br>10. Abstenerse de guardar o depositar, cualquier sustancia o elemento, que pueda poner en peligro la integridad del inmueble y las personas, como explosivos elementos inflamables, sustancias alucinógenas, armas etc.<br>11. Pagar mensualmente el canon de arrendamiento señalado, es decir **QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE. ($594.800.oo)** mensuales, incluido servicios de luz y aseo.<br>12. Presentar el recibo de pago de forma mensual en la Administración del centro de despachos organizado del Municipio de Zipaquirá.<br>13. Entregar al arrendador en el momento de la terminación del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de seguridad y sanidad y poner a su disposición |

| | |
|---|---|
| | los elementos, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos, de acuerdo al inventario presentado. |
| **7.7 Obligaciones del Arrendador:** | De acuerdo con la naturaleza del contrato, son obligaciones del Municipio:<br><br>1. Entregar el inmueble dado en arrendamiento, en buen estado.<br>2. Poner a disposición del arrendatario, los servicios, cosas y usos conexos aquí convenidos.<br>3. Permitir al arrendatario obtener un uso y goce normal, sin interferencia ni interrupciones injustificadas.<br>4. Salir al saneamiento de los actos perturbatorios de terceros cuando las pretensiones sean en derecho. Se excluyen aquellos cuya causa son las vías de hecho.<br>5. Las demás que le correspondan al arrendador según la ley |
| **7.8 Plazo de Liquidación del Contrato:** | De conformidad con el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 217 del Decreto 019 del 2012, no aplica. |
| **8. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:** | Teniendo en cuenta que el objeto a contratar, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 Art.2.2.1.1.2.1.1 que estipula los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato; que el mismo Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.1.1 enmarca la forma de contratar directamente. También se desarrollan lo previsto en los numerales 12 del Art. 25 de la Ley 80 de 1.993, art. 2200,2219 del Título XXIX del Código Civil.<br><br>La normatividad aplicable al proceso de contratación es la prevista en el Estatuto General de Contratación Publica en Colombia: Ley 80 de 1.993, Ley 1159 de 2.007, Ley 1474 de 2.011 y Decreto 1082 de 2.015.<br><br>De acuerdo a lo previsto en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 que la sazón dispone:<br>"*…Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*<br>*1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.*<br>*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…".*<br>La modalidad de selección será mediante contratación directa. |
| **9. INTERVENTORÍA / SUPERVISIÓN:** | La supervisión del contrato será realizada por la secretaria de Transporte y Movilidad, o quien haga sus veces, quien |

| | |
|---|---|
| | supervisará y controlará directamente la debida ejecución del contrato por parte del CONTRATISTA. Para tal efecto, el supervisor deberá tener en cuenta las atribuciones contenidas en la Resolución N.º 165 del 29 de mayo de 2018, "*Mediante la cual se adopta el manual de supervisión e interventoría*". |
| **CAPÍTULO III: DESCRIPCIÓN FINANCIERA** | |
| **10. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:** | El canon de arrendamiento fijado para el presente contrato se tomara de acuerdo al COMFIS del año 2024, el cual se establece en UVT, fijándose para el caso de las taquillas el valor en 10,62 UVT más IVA es decir para este contrato un monto de **QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE. ($594.800.oo)** mensuales, incluido servicios de luz y aseo. |
| **11. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, INCLUYENDO FUENTE Y RECURSOS:** | El valor total del contrato será por la suma de **SIETE MILLONES CIENO TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE. ($7.137.600.oo).**<br><br>**PARAGRAFO**: estos valores serán actualizados, anualmente, conforme lo establece el artículo 411 del Acuerdo Municipal No. 018 de 2017, mediante resolución expedida por el Alcalde Municipal, previa decisión del CONFIS municipal |
| **12. FORMA DE PAGO Y REQUISITOS:** | El canon de arrendamiento se pagará dentro de los CINCO (5) primeros días de cada mes a la cuenta de rentas especial de la secretaria de Hacienda No. 643000698 del banco Av. Villas, y posteriormente se deberá presentar el recibo de pago en la Secretaría General de la Alcaldía Municipal de Zipaquirá – Cundinamarca. |
| **13. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE:** | Teniendo en cuenta que el objeto a contratar, de acuerdo con lo establecido en el literal i) del numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007: *El arrendamiento y adquisición de inmuebles,* la modalidad de selección es la contratación directa.<br><br>Mediante esta modalidad de selección, la entidad podrá celebrar directamente contratos con la persona natural y/o jurídica de derecho público, que pueda demostrar su idoneidad y experiencia relacionada con la materia objeto del presente contrato.<br><br>Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.2.1.4.11. *Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*<br>*1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.*<br>*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*. |
| **14. SOPORTES DE LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO:** | ANEXO 1 |
| **15. ANÁLISIS QUE SUSTENTAN LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS, ASÍ COMO DE COBERTURA DE LAS OBLIGACIONES SURGIDAS CON OCASIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y EL CONTRATO A CELEBRAR:** | De acuerdo con la naturaleza del contrato no se exigirán pólizas. |
| **16. SUJECIÓN ACUERDOS INTERNACIONALES O TRATADOS DE LIBRE COMERCIO** | Por tratarse de un proceso de contratación directa, el presente proceso de selección no se encuentra sujeto a ningún Tratado o Acuerdo Comercial. |
| **17. FIRMA AUTORIZADA**: | |

**DEYSSI MARIA MORENO ARAGÓN**
**Secretaria de Transporte y Movilidad**

## ANEXO 1

| Probabilidad | Impacto | Valoración del riesgo | Categoría | ¿A quién se le asigna? | Tratamiento/Controles a ser implementados | Impacto después del tratamiento | | | | ¿Afecta la ejecución del contrato? | Persona responsable por implementar el tratamiento | Fecha estimada en que se inicia el tratamiento | Fecha estimada en que se completa el tratamiento | Monitoreo y revisión | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Probabilidad | Impacto | Valoración riesgo | Categoría | | | | | Como se realiza el monitoreo | ¿Periodicidad Cuando? |
| 3 | 4 | 7 | Riesgo Alto | Contratante | Quien elabora los estudios previos debe tener claro la necesidad estatal, el objeto y las especificaciones técnicas. Adicionalmente debe interactuar la parte jurídica para que el estudio quede ajustado a la modalidad contractual que le corresponde a la normatividad vigente. | 1 | 1 | 2 | Riesgo Bajo | No | Jefe y/o coordinadores que requieren el bien o servicio | Ejecución | Liquidación | Revisión e inspección de la ejecución del contrato por parte del supervisor del contrato | Antes de publicar el documento en la pagina |
| 2 | 4 | 6 | Riesgo Alto | Contratante | a) Un estudio previo bien elaborado y soportado con estudios de mercado permite una elaboración adecuada de la minuta.<br>b) Consultas continuas en portales que ofrecen información actualizada en materia de arrendamiento de bienes inmuebles.<br>c) Procedimientos revisados y actualizados constantemente. | 1 | 1 | 2 | Riesgo Bajo | No | Secretaría General Secretaría Jurídica | Ejecución | Liquidación | | Antes de publicar el documento en la pagina |
| 1 | 5 | 6 | Riesgo Alto | Contratante | Establecer en el estudio previo las obligaciones claras y exigir unas condiciones técnicas del inmueble, en accesibilidad, valor del canon de arrendamiento entre otros, para que se presenten personas naturales y jurídicas capaces de cumplir con el objeto de contrato. | 1 | 1 | 2 | Riesgo Bajo | No | Comité de compras, Secretaría jurídica | Ejecución | Liquidación | | Antes de publicar el documento en la pagina |