ESTUDIO Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA LA CONTRATACIÓN DIRECTA

1. DEPENDENCIA SOLICITANTE:	CONCEJO MUNICIPAL DE COTA
2. QUIEN LO ELABORA	Abogado Asesor - Contratista
3. FECHA DE ELABORACIÓN	Marzo 14 de 2025
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 BIEN INMUEBLE**
6. COMPETENCIA CONTRACTUAL:	El presidente del Concejo Municipal de Cota, elegido y posesionado mediante Acta No. 100-02-05-164, de fecha 29 de noviembre de 2024, con efectos fiscales a partir del 01 de enero hasta el 31 de diciembre del año 2025, según los términos de la **LEY 136 DE 1994, LEY 1551 DE 201.**
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*". El marco normativo que debe regir el presente proceso de selección está conformado por la Constitución Política, la Ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007, y el Decreto 1082 de 2015. Conforme lo establecido en el artículo 2 numeral 1 de la Ley 1150 de 2007, la escogencia del contratista se efectúa por regla general, a través de Licitación Pública, con las excepciones que se señalan en los numerales 2, 3 y 4 del mismo artículo, esto es: *(...) 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: (...) i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.;"* Capítulo 2 "Disposiciones Especiales Del Sistema De Compras Y Contratación Pública"

	Sección 1 "Modalidades De Selección" Subsección 4 "Contratación Directa" Que el Decreto 1082 de 2015 establece en su **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:* *1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.* *2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública. (...)"* .
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, archive, almacén, sala de juntas y oficinas para atención a la ciudadanía por parte de los concejales, para tal fin en el año 2024, la corporación, Concejo Municipal de Cota llevo a cabo un contrato de arrendamiento de un bien inmueble con unas instalaciones y espacios físicos necesarios para satisfacer la necesidad planteada en donde se unificaron las diferentes áreas y dependencias operativas y administrativas de la entidad en un inmueble que cumple con las necesidades de la entidad, garantizando el fácil acceso de la población del municipio, en un lugar ubicado estratégicamente y cerca del lugar donde sesionan los Honorables Concejales y que cuenta además con las especificaciones técnicas y de seguridad laboral con las cuales se garantiza 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. Que, el Concejo Municipal cuenta con un estimado de 150 metros lineales de archivo y el espacio que se encontraba arrendado, lo cual con la adquisición en arriendo del bien ya se cuenta con un espacio adecuado para albergar la documentación actual y la que se producirá en un futuro, así como dar cumplimiento a los lineamientos señalados en el acuerdo 049 de 2000 del Archivo General de la Nación.

	Igualmente se cuenta con un espacio adecuado para el almacén donde se puede 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. De acuerdo a lo anterior El Concejo Municipal en el año 2024 realizó un estudio 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, tomando en arriendo el 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, local 1 y 2, 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.
8.1.2. RAZONES DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	Dado que en la actualidad se cuenta con este bien inmueble descrito anteriormente, la corporación ha recibido propuesta del propietario del bien, en aras de dar continuidad en un contrato de arrendamiento para la presente vigencia, que suple las necesidades de la administración. Que el inmueble identificado con los 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, local 1 y 2, bifamiliar ubicado en la calle 13 No 6-24 matrícula 50N-20502506 conforman una unidad inmobiliaria interconectada que en conjunto cumplen a cabalidad con los requerimientos y necesidades que necesitan ser satisfechas por la Corporación. 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

<table>
<tr><td></td><td>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 2025 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 continuar con el arriendo para EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 6 No 13-03/07 MATRÍCULA 50N 20502504, MATRÍCULA 50N 20502505, MATRÍCULA 50N-20502506, ESQUINERO Y POR LA CALLE 13 No 6-24 DEL MUNICIPIO DE COTA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA, ARCHIVO, ALMACÉN, SALAS DE JUNTAS, ESPACIOS PARA ATENCIÓN A LA COMUNIDAD, ENTRE OTROS, DEL CONCEJO MUNICIPAL DE COTA. Para satisfacer la necesidad planteada anteriormente.</td></tr>
<tr><td>8.1.3 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR</td><td>El contrato que se pretende celebrar tendrá por objeto: ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE ESQUINERO, UBICADO EN LA CARRERA 6 No 13-03/07, Y POR LA CALLE 13 No 6-24, IDENTIFICADO CON LAS MATRÍCULAS INMOBILIARIAS 50N 20502504, 50N 20502505 Y 50N-20502506, DEL MUNICIPIO DE COTA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA, ARCHIVO, ALMACÉN, SALAS DE JUNTAS, ESPACIOS PARA ATENCIÓN A LA COMUNIDAD, ENTRE OTROS, DEL CONCEJO MUNICIPAL DE COTA.</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>Bien inmueble ubicado en la carrera 6 no 13-03/07, y por la calle 13 no 6-24, identificado con las matrículas inmobiliarias 50N 20502504, 50N 20502505 y 50N-205025061) compuesto por: Local 1 comercial y bifamiliar Villa Edca ubicado en la carrera 6 No 13-03 del municipio de Cota, 2) Local 2 comercial y bifamiliar Villa Edca ubicado en la carrera 6 No 13-07 del municipio de Cota,. 3) Apartamento interior 1 comercial y bifamiliar ubicado en la calle 13 No 6-24.</td></tr>
<tr><td>8.1.6 NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATISTA</td><td><u>Persona natural</u></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>8.1.7 PLAZO DE EJECUCIÓN</td><td>El plazo de ejecución será desde el 14 de marzo de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución.</td></tr>
<tr><td>8.1.8 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACION</td><td>El valor estimado de la presente contratación será hasta por la suma de CIENTO VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE. ($127.680.000), incluido todos los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar, 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>2025000086</td><td>14/03/2025</td><td>2.1.2.02.02.007</td><td>Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing</td><td>127.680.000</td></tr>
</table>
Lo anterior teniendo en cuenta el valor del contrato de la anualidad anterior de (2024) la cual fue incrementada por el propietario del bien en un doce por ciento (12%) aproximadamente, dado los incrementos del SMLMV por parte del gobierno nacional, los impuestos Municipales, tales como Estampilla pro cultura, estampilla adulto mayor, tasa pro deporte y la creación de un nuevo impuesto (estampilla pro justicia familiar) por parte del Concejo Municipal y los demás retenciones de ley, que incluyen rete fuente, rete ICA. Lo que justifica el incremento propuesto por el dueño del bien y que, es aceptada por la corporación, en mensualidades de TRECE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS ($13.440.000) M/CTE.</td></tr>
<tr><td>8.1.10 FORMA Y CONDICIONES DE PAGO</td><td>El Concejo Municipal de Cota pagará el valor del contrato de arrendamiento de por la suma de CIENTO VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE. ($127.680.000), incluido todos los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar, en pago de manera anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, de la siguiente manera: 1. Un primer pago por los días del mes de marzo de 2025, por la suma de SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS ($6.720.000) M/CTE. 2. Pagos por mensualidades anticipadas dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes por la suma de TRECE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS ($13.440.000) M/CTE.. Dichos pagos se realizarán previo el lleno de los siguientes requisitos
1. Acreditación de pagos de seguridad social integral y parafiscales cuando corresponda
2. Certificación de cumplimiento expedida por parte del supervisor del contrato
3. Presentación de factura o cuenta de cobro cuando</td></tr>
</table>

	corresponda. **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:** El pago se efectuará mediante consignación en la Cuenta Bancaria que refiera el Arrendador. **PARÁGRAFO TERCERO: 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 CUARTO: 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 QUINTO**: No obstante, lo anterior los pagos estarán supeditados a las transferencias que haga la Alcaldía Municipal de Cota al Concejo Municipal de Cota.
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, el arrendador se obliga a: 1. Entregar al Concejo Municipal de Cota el bien inmueble descrito por **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, local 1 y 2, 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 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 el Arrendatario-Concejo Municipal de Cota se compromete a: 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 FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE Y SU JUSTIFICACIÓN	Los contratos de arrendamiento de inmuebles se celebran directamente, de conformidad con lo señalado en el literal i) del 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 presentada por el Arrendador es favorable para la entidad, dadas las características del bien objeto de arrendamiento: ● Ubicación en zona de fácil acceso para los concejales, funcionarios, contratistas y usuarios. ● Ubicación cerca de 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. ● Extensión en metros cuadrados del inmueble. El CONCEJO MUNICIPAL DE COTA en la vigencia 2024 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

DESCRIPCIÓN	ÁREA	CANON	FUENTE
Local comercial Centro	76.7	$10.000.000	https://www.metroc

	Comercial Arena Bogotá. Sobre la calle 80, a 1 KM Puente de Guadua	M2		uadrado.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-incluye-siberia-pueblo-viejo/10278-M4458933
	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	230M2	$12.000.000	Cotización crisbui.8904@gmail.com
	Inmueble ubicado en la Carrera 6 No. 13ª 66-72 en el centro del municipio de Cota	141M2	$13.500.000	Cotización giovanniromero591@gmail.com

8.1.15 TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES	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.
8.1.16 ANÁLISIS DE LAS GARANTÍAS Y AMPAROS EXIGIBLES PARA EL FUTURO CONTRATO.	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.
8.1.17. ESTUDIO DEL SECTOR	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 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. 18 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.
8.1.19 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.
8.1.20 SUPERVISIÓN	El control, vigilancia, ejecución y cumplimiento de las obligaciones objeto del contrato, estarán a cargo de la Secretario General, JOSE FERNANDO TORRES CORTÉS 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. 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. ● Certificados de tradición vigentes del inmueble ● Copia del pago de impuesto predial del inmueble objeto de arrendamiento. ● Resolución de Justificación de contratación directa.

OSCAR HERNANDO PULIDO ORTIZ
Presidente del Concejo Municipal

Proyectó: Luis Quevedo - As. Contratación
Revisó: José Fernando Torres C. – Secretario General
Aprobó: Oscar H. Pulido O. - presidente Concejo Municipal

MATRIZ DE RIESGOS

#					Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento					Tratamiento/ Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento					R	Monitoreo y Revisión	
																		¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad

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
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