ESTUDIO Y DOCUMENTOS PREVIOS

Marco jurídico	✓ Numerales 7 y 12 Articulo 25 ley 80 de 1993 ✓ Literal h Numeral 4 Articulo 2 Ley 1150 de 2007 ✓ Artículo 2.2.1.2.1.4.11 Decreto 1082 del 26 de Mayo de 2015
Veedurías control social	En cumplimiento a lo establecido en el artículo 66 de la Ley 80 de 1993, SE CONVOCA PÚBLICAMENTE A LAS VEEDURÍAS CIUDADANAS, a las diferentes asociaciones cívicas, comunitarias, de profesionales, benéficas o de utilidad común, gremiales, universidades y centros especializados de investigación, que estén interesadas, para que realicen control social al proceso de contratación a través de los presentes estudios previos. Con lo anterior y para efectos legales se entiende convocada a la veeduría Ciudadana.
Modalidad de selección	Contratación Directa
Tipo de contrato	Contrato de Arrendamiento
Dependencia ejecutora	Secretaria de Gobierno
Fecha de elaboración	SEPTIEMBRE 2026
1. INFORMACIÓN GENERAL	
ORIGEN DE LOS RECURSOS	
Sector	social Construyendo tejido social para vivir mejor
Programa	Desarrollo integral de la primera infancia a la juventud y fortalecimiento de las capacidades
Rubro	2.3.16.41.4102.4102041.048.2024251830014.2.3.2.02.02.009
Fuente	8130111
Certificado de Disponibilidad Presupuestal	2026000864

CLASIFICACION UNSPSC:	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
	80	11	16	20	Servicios temporales de recursos humanos

1. DESCRIPCIÓN Y ESPECIFICACIONES DEL OBJETO

Que en el artículo 1° de la Convención sobre los Derechos del Niño, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el día 20 de noviembre de 1989 y aprobada por Colombia mediante la Ley 12 de 1991 se contempló que “Para los efectos de la presente Convención, se entiende por niño todo ser humano menor de dieciocho años de edad, salvo que, en virtud de la ley que le sea aplicable, haya alcanzado antes la mayoría de edad".

Que así mismo, en el numeral primero del artículo tercero de la citada Convención se establece que "(...) todas las medidas concernientes a los niños que tomen las instituciones públicas o privadas de bienestar social, los tribunales, las autoridades administrativas o los órganos legislativos, una consideración primordial a que se atenderá será el interés superior del niño" (subrayado fuera de texto).

Que la Constitución Política en el artículo 44 enuncia cuáles son los derechos fundamentales de los niños y estipula que la familia, la sociedad y el Estado tienen la obligación de asistirlos y protegerlos, para garantizarles su desarrollo armónico e integral y el ejercicio pleno de sus derechos, por lo que se fija que los derechos de los niños prevalecen sobre los derechos de los demás.

Que, por su parte, en el artículo 8 del Código de la Infancia y la Adolescencia Ley 1098 de 2006; se define el interés superior de los niños, las niñas y los adolescentes como “(...) el Imperativo que obliga a todas las personas a garantizar la satisfacción integral y simultánea de todos sus derechos humanos, que son universales, prevalentes e interdependientes".
Que la ley 1098 de 2006 estableció normas sustantivas y procesales para la protección integral de los niños y adolescentes, a fin de garantizar el ejercicio de sus derechos y

libertades consagrados en los instrumentos Internacionales de Derechos Humanos, La Constitución Política y en las leyes, cuya obligación recae en cabeza de la familia la Sociedad y el Estado.

Que la ley 1098 de 2006 Código de Infancia y Adolescencia establece el Sistema Penal para adolescentes consagrado en los Artículos 139 al 191, el cual se fundamenta en la protección Integral, la Justicia Restaurativa y el enfoque de familia y se desarrolla a través del Sistema Penal Acusatorio determinado en la ley 906 de 2004, sustituyendo de esta manera lo estipulado en el decreto 2737 de 1989 Código del Menor.

Que el parágrafo 2 del Artículo 143, el parágrafo del artículo 148, el numeral 9 del artículo 163 y el inciso final del artículo 1098 de 2006- Código de Infancia y Adolescencia, señalan que el ICBF, establecerá los lineamientos para los programas especiales de protección y restablecimiento de derechos, para la ejecución de las medidas pedagógicas dispuestas en el libro II del Código de la Infancia y Adolescencia y las sanciones previstas en el Artículo 177 del mismo Código, destinados a la atención de niños, niñas y adolescentes que infrinjan la ley penal Colombiana.

Que dicho Código creó el Sistema Penal para Adolescentes y en el Artículo 139, define dicho sistema como el conjunto de principios, normas, procedimientos, autoridades judiciales especializadas y entes administrativos que rigen a los adolescentes mayores de catorce años (14) y menores de dieciocho (18) años, al momento de cometer un hecho punible.

Que dentro de los principios de esta política Gubernamental se encuentra el de la corresponsabilidad, entendida como la concurrencia de actores y acciones conducentes a garantizar los derechos los derechos de niños, niñas y adolescentes: de esta forma la familia, la sociedad y el Estado son corresponsables en su atención, cuidado y protección.
Que en el Municipio de Chocontá es la cabecera de la provincia de Almeidas y aquí se encuentran ubicadas las entidades que integran el Sistema de Responsabilidad Penal para adolescentes (Policía Judicial de Infancia y adolescencia, ICBF, Defensoría Pública, Fiscalía General de la Nación y Ministerio Publico).

De otro lado el Plan de Desarrollo 2024 – 2027 “**CHOCONTÁ EFICIENTE AL SERVICIO DE LA GENTE”**; aprobado mediante Acuerdo N° 007 del 31 de mayo de 2024, dentro de su articulado en la Misión y Principios estipula LA INCLUSIÓN SOCIAL: Garantizaremos una gestión eficiente que promueva la inclusión social y el

equilibrio territorial entre la cabecera municipal y las veredas, optimizando el acceso a los servicios administrativos y la atención a la población vulnerable. Reconocemos la necesidad de generar espacios de protección para nuestros niños y jóvenes, aprovechando las oportunidades que brinda la tecnología, la innovación y el emprendimiento. Nuestro objetivo es construir un sistema educativo incluyente, flexible y adaptado a las necesidades de la población, basado en la visión y la proyección hacia el futuro. Crearemos entornos que inspiren nuevos retos, fomentando la toma de decisiones responsables y promoviendo la educación como la herramienta más poderosa para combatir los vicios y abrir caminos de esperanza, oportunidades y desarrollo. Por lo anterior es indispensable para el cumplimiento de las metas a través de los programas productos y sectores, suscribir el presente contrato de arrendamiento garantizar los derechos de los adolescentes y sus familias, así como para prevenir los riesgo y amenazas de su vulneración. Que teniendo en cuenta las limitaciones de los Municipios en materia presupuestal es preciso aunar esfuerzos que les faciliten cumplir sus obligaciones frente a la ley de Infancia y Adolescencia y frente a las Políticas del Gobierno Nacional sobre la materia, para lo cual se celebró un convenio que permita la operación y funcionamiento del centro transitorio para menores infractores en el Municipio de Chocontá. Que a partir del 1 de junio de 2009 se implementó el Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes en el Departamento de Cundinamarca. Que el municipio de Chocontá, suscribió Convenio Interadministrativo **No. 04 de 202** cuyo objeto es: ***"AUNAR ESFUERZOS PARA LA OPERACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO TRANSITORIO DE MENORES INFRACTORES"***. <u>Fuente Normativa</u> El 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: …¨*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*…".	
Objeto	**ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA GARANTIZAR EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO TRANSITORIO PARA ADOLESCENTES INFRACTORES DE LA PROVINCIA DE LOS**

	ALMEIDAS, COMO PARTE DE LA ESTRATEGIA REGIONAL DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA, EN EL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ
IDONEIDAD	● El inmueble debe estar libre de embargo, secuestro, o pleito pendiente. ● Gozar de servicios públicos domiciliarios de agua, y energía eléctrica y estar a paz y salvo por dichos conceptos. ● El bien inmueble a tomar en arrendamiento debe tener cableado estructurado e instalaciones eléctricas de, 110 y 220 voltios. ● El inmueble debe tener: Fácil acceso de tal manera que permita la atención confortable a la población atendida ● El Arrendador bien sea dueño o quien represente legalmente el inmueble no deberá estar incurso en las causales de inhabilidad o incompatibilidad para la celebración del contrato. ● El Arrendador podrá ser una persona natural o jurídica que deberá acreditar tal condición con documento de identidad, y/o certificado de existencia y representación legal. ● Rut del Arrendador, certificado de antecedentes disciplinarios, fiscales, judiciales, medidas correctivas, mandato o administración en caso de que aplique, escritura pública, certificado de tradición y libertad, factura impuesto predial del inmueble objeto del contrato a celebrar.
Especificaciones esenciales	**PARA EL ARRENDADOR GENERALES** **1** Cumplir fielmente el objeto del contrato de conformidad con las especificaciones de los documentos del proceso **2** Desarrollar las obligaciones contractuales adquiridas o según sean designados por el supervisor del contrato según la necesidad del servicio requerido.

	3 Atender los requerimientos y solicitudes presentadas por el supervisor del contrato **4** Cumplir en forma oportuna y adecuada con el objeto del contrato **5** Acatar las observaciones y recomendaciones del SUPERVISOR, dirigidas al adecuado cumplimiento del objeto de este acto **6** Acreditar estar al día en el pago de los aportes al sistema de social integral en salud, en los términos consagrados en el Artículo 23 de la ley 1150 de 2007 y Art 135 de la ley 1753 de 2105 (Salud, Pensión y Riesgos Laborales) **7** Suscribir acta de inicio **8** Las demás relacionadas con el objeto del contrato. **ESPECIFICAS** **1.** Entregar a la Entidad Estatal contratante el inmueble objeto de arrendamiento ubicado en la Calle 6 No. 2-30 con matrícula inmobiliaria número: 154-48673 en buen estado de 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 y el supervisor del contrato. **2.** Librar a la Entidad Estatal contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble. **3.** Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día. **4.** Cancelar a su costa el servicio de parabólica del inmueble ubicado en la calle 6 No. 2-30 destinado para el funcionamiento el Centro Transitorio para menores Infractores. **5.** Otorgarle al arrendatario un plazo de cinco (05) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.

	6. Presentar en el plazo establecido la factura del canon de arrendamiento del mes correspondiente. 7. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble. **PARA EL ARRENDATARIO** 1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso. 2. Pagar el canon en el lugar y oportunidad convenida en el contrato. 3. Efectuar las reparaciones necesarias exclusivas a su cargo y abstenerse de hacer mejoras o modificaciones al inmueble sin autorización escrita del arrendador. 4. Utilizar y destinar el inmueble para los fines contratados. 5. Velar por la conservación y mantenimiento del inmueble. 6. Permitir previa autorización del supervisor 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 de la Entidad Estatal contratante. 7. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato. 8. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado. 9. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador. 10. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado

	en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
2. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO	
Plazo de ejecución	El plazo de ejecución será de **TRES (03) MESES Y VEINTIUN (21) DIAS** **Parágrafo 1.** El plazo anteriormente señalado no podrá ser prorrogado automáticamente, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que por este documento se establece o terminado por el incumplimiento de las obligaciones**.**
Valor estimado	**SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL PESOS ($6.980.000) M/CTE.** Este valor incluye los costos directos e indirectos que genere el contrato.
Forma de pago	El valor total del contrato es por la suma de **SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL PESOS ($6.980.000) M/CTE** EL MUNICIPIO pagará AL CONTRATISTA la suma descrita en cuatro (04) pagos discriminados así: cuatro (04) pagos por un valor de **UN MILLÓN SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS ($1.745.000) M/CTE.,** cada uno.
Lugar de Ejecución	Municipio de Chocontá, Cundinamarca.
Supervisión	Será ejercida por la secretaria de Gobierno
Identificación del predio	Contrato de arrendamiento de bien inmueble ubicada en la Calle 6 No. 2-30 con matrícula inmobiliaria número: 154-48673.
SERVICIOS PÚBLICOS	**SERVICIOS PÚBLICOS**: Los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y aseo y gas natural quedan a cargo del *ARRENDATARIO* y la parabólica queda a cargo del *ARRENDADOR*. Queda acordado y entendido que, a partir de la fecha de entrega, el **ARRENDADOR Y ARRENDATARIO** pagarán de

	manera oportuna los servicios públicos que sean facturados por cualquier concepto al predio por parte de las empresas de servicios públicos. Así mismo, queda acordado y entendido que el **ARRENDADOR Y ARRENDATARIO** asumirán el pago de las sanciones, costos, reconexiones y multas que las empresas prestadoras de los servicios públicos o las autoridades respectivas o los árganos de administración impongan durante la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento por cualquier causa, incluyendo sin limitación el no pago de los servicios públicos prestados o por las infracciones a las normas y reglamentos aplicables a los servicios públicos respectivamente.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

- ✓ Numerales 7 y 12 Articulo 25 ley 80 de 1993
- ✓ Literal h Numeral 4 Articulo 2 Ley 1150 de 2007
- ✓ Artículo 2.2.1.2.1.4.11 Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015

Y demás normas concordantes.

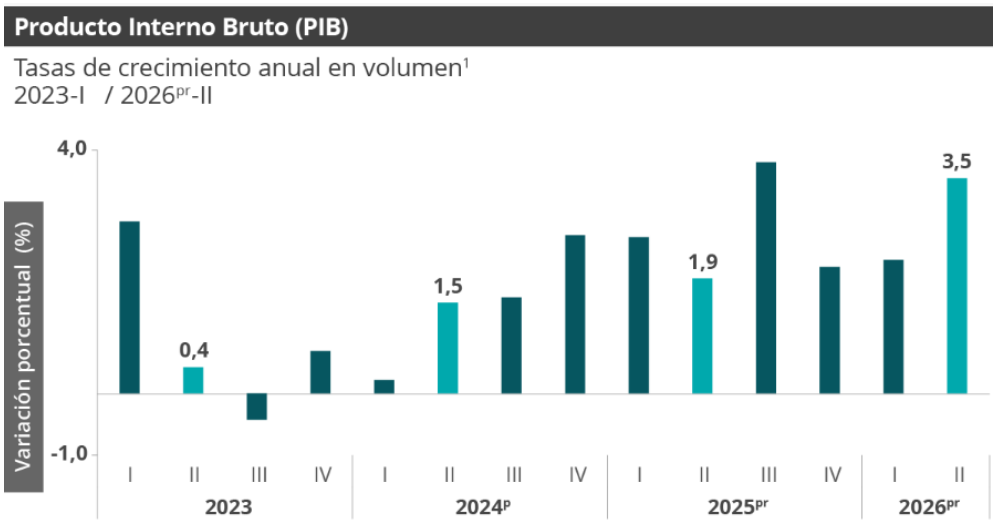
✓ **ANÁLISIS DEL SECTOR**

Entre las disposiciones generales el estatuto contractual previó como fines de la contratación estatal la obligación de los servidores públicos de buscar el cumplimiento de los cometidos estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos, y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con la administración en la consecución de esos fines, como de los particulares, además de la obtención de las utilidades cuya protección se garantiza, la obligación de colaborar con la administración en el logro de sus fines y que cumplan una función social que implica obligaciones, art. 3° L.80/93 (...)

Los indicadores abordados a continuación se constituyen en variables que muestran el comportamiento y alcance de la economía de un país, su estructura, su nivel de competitividad y hacia dónde se dirige.

Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral1

Información segundo trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,5% respecto al mismo periodo de 2025pr.



Actividades inmobiliarias

En el segundo trimestre de 2026pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10 siguiente).

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2026[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026[pr]-II / 2025[pr]-II	2026[pr]/ 2025[pr]	2026[pr]-II / 2026[pr]-I
Actividades inmobiliarias	**2,1**	**2,1**	**0,5**

Fuente: DANE, PIB_T
[pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

ÍNDICE DE PRECIO DEL CONSUMIDOR IPC

En agosto de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,39%, la variación año corrido fue 5,35% y la anual 6,24%.

En agosto de 2026 la variación anual del IPC fue 6,24%, es decir, 1,14 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,10%.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (agosto)

IPC	Agosto					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,19	**0,39**	4,22	**5,35**	5,10	**6,24**

Fuente: DANE, IPC

Variaciones y contribuciones de las subclases en el año

En agosto de 2026 en comparación con agosto de 2025, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (9,43%), arriendo imputado (4,93%), transporte urbano (10,66%), arriendo efectivo (5,01%), carne de res y derivados (14,09%), electricidad (7,59%), frutas frescas (18,31%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (9,26%), servicios relacionados con la copropiedad (17,10%) y papas (63,45%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: vehículo particular nuevo o usado (-1,79%), arroz (-3,62%), tomate (-11,77%), carne de cerdo y derivados (-6,04%) y legumbres secas (-9,57%).

Cuadro 6. IPC Variación y contribución anual
Por principales subclases
Agosto 2026

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	9,43	0,71
Arriendo imputado	4,93	0,63
Transporte urbano	10,66	0,51
Arriendo efectivo	5,01	0,47
Carne de res y derivados	14,09	0,34
Electricidad	7,59	0,26
Frutas frescas	18,31	0,26
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	9,26	0,22
Servicios relacionados con la copropiedad	17,10	0,22
Papas	63,45	0,19

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

TRM

La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) es la cantidad de pesos colombianos por un dólar de los Estados Unidos. La TRM se calcula con base en las operaciones de compra y venta de divisas entre intermediarios financieros que transan en el mercado cambiario colombiano, con cumplimiento el mismo día cuando se realiza la negociación de las divisas.
Actualmente la Superintendencia Financiera de Colombia es la que calcula y certifica diariamente la TRM con base en las operaciones registradas el día hábil inmediatamente anterior.
A continuación, se muestra el comportamiento de la Tasa representativa del Mercado de los últimos cinco años (2020-2025):



Gremios del Sector

- Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol)
- Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas)

Sector Inmobiliario en Colombia

En marzo de 2026, la variación año corrido del ICOCED fue 6,47%, en comparación con diciembre de 2025. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (6,53%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (6,43%).

Tres de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional (6,47%): Administración pública (8,34%), Educación (7,05%) y Hospitales y centros asistenciales (6,49%).

Por otra parte, los destinos: Apartamentos (6,44%), Comercio (6,40%), Casas al igual que Otros destinos (6,38%), Oficinas (6,37%), Bodegas (6,20%) y Hoteles (5,89%), se ubicaron por debajo del promedio nacional.

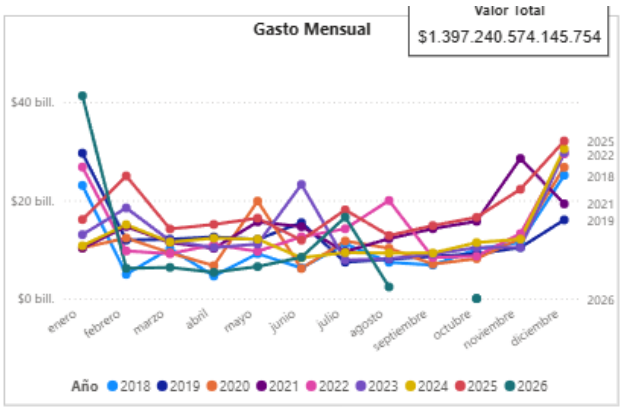
Tabla 2. ICOCED. Variación y contribución año corrido por clase CPC V 2.0 A.C y destino.
Índice Total
Marzo 2026

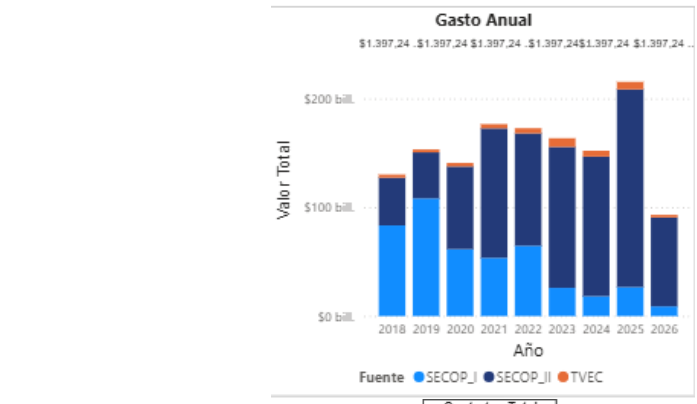
CLASE CPC	Tipo de Edificación	Peso %	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
			2026	2026
Edificios residenciales	Apartamentos	56,59	6,44	3,63
	Casas	9,03	6,38	0,57
Total edificios residenciales			**6,43**	**4,20**
Edificios industriales, comerciales, otros edificios no residenciales	Bodegas	3,61	6,20	0,23
	Comercio	9,27	6,40	0,59
	Oficinas	5,38	6,37	0,34
	Administración pública	1,05	8,34	0,09
	Educación	6,47	7,05	0,46
	Hospitales y centros asistenciales	2,16	6,49	0,14
	Hoteles	1,74	5,89	0,10
	Otros destinos	4,70	6,38	0,30
Total edificios no residenciales			**6,53**	**2,26**
Total nacional ICOCED			**6,47**	**6,47**

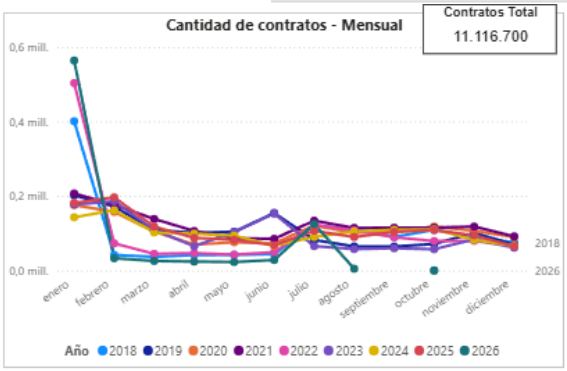
Fuente: DANE, ICOCED.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

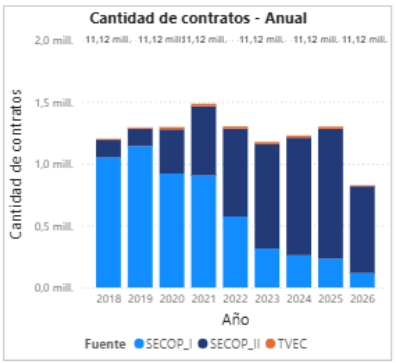
ANÁLISIS DE OFERTA

Para establecer quienes pueden ser los posibles oferentes para el proceso contratación que se pretende adelantar se revisará el Modelo de Abastecimiento Estratégico desarrollado por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, en este caso:





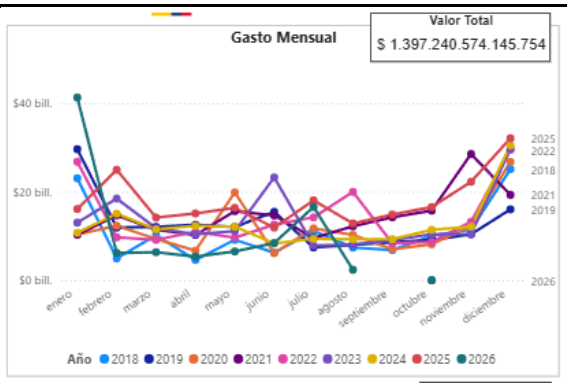


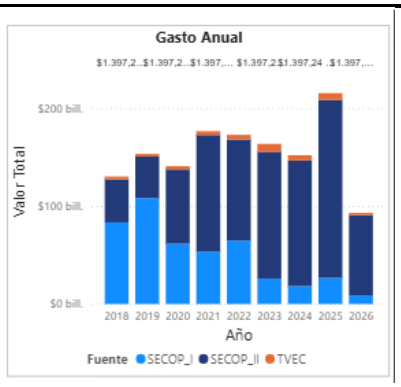


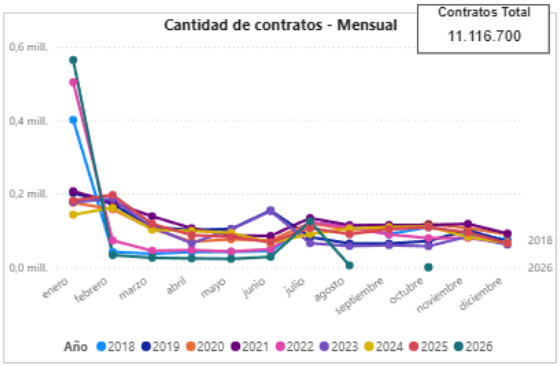
Valor Contratación	Número de Proveedores	Número de Contratos
$1.397,24 bill.	2,05 mill.	11,12 mill.

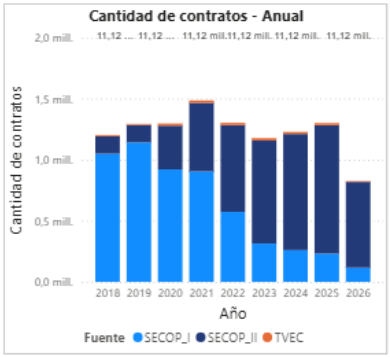
DEMANDA

En principio y para los objetivos del presente estudio identificaremos el comportamiento de los procesos realizados anteriormente (Precios históricos) que podrían servir de referencia para el análisis y que se presentan en el (**ANEXO 1)** tomado de la base de datos del SECOP I y II.









PROCESOS DE ARRIENDOS SIMILARES REALIZADOS POR LA ENTIDAD MUNICIPIO DE CHOCONTÁ CUNDINAMARCA EN VIGENCIAS ANTERIORES:

MODALIDAD O SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	CONTRATACIÓN DIRECTA No. 165 de 2023
CONTRATISTA	EFRAÍN GIL FERNÁNDEZ
OBJETO DEL NTRATO	**ARRIENDO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO TRANSITORIO PARA LOS MENORES INFRACTORES DE LA PROVINCIA DE LOS ALMEIDAS EN EL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ**
FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO	2 de marzo de 2023
FECHA DE INICIO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	2 de marzo de 2023

VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO.	**$11.000.000 la suma descrita se pagara en diez (10) pagos de $1.100.000 M/CTE.**
PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	10 meses

MODALIDAD O SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	CONTRATACIÓN DIRECTA No. 152 de 2024
CONTRATISTA	EFRAÍN GIL FERNÁNDEZ
OBJETO DEL NTRATO	**ARRIENDO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO TRANSITORIO PARA LOS MENORES INFRACTORES DE LA PROVINCIA DE LOS ALMEIDAS EN EL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ**
FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO	07 de marzo de 2023
FECHA DE INICIO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	07 de marzo de 2023
VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO.	**DOCE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS ($12.600.000) M/CTE. EL MUNICIPIO pagará AL CONTRATISTA la suma descrita en diez (10) pagos discriminados así: diez (10) pagos de UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS ($1.260.000) M/CTE.**
PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	Nueve (9) meses veinticinco (25) días y/o hasta el 31 de diciembre de 2024.

MODALIDAD O SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	CONTRATACIÓN DIRECTA No. 187 DE 2025.
CONTRATISTA	EFRAÍN GIL FERNÁNDEZ
OBJETO DEL NTRATO	**ARRIENDO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO TRANSITORIO PARA LOS MENORES INFRACTORES DE LA PROVINCIA DE**

	LOS ALMEIDAS EN EL MUNICIPIO DE CHOCONTA
FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO	01/04/2025
FECHA DE INICIO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	01/04/2025
VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO.	**EL MUNICIPIO pagará AL CONTRATISTA la suma descrita en ocho (08) pagos discriminados así: siete (07) pagos de UN MILLÓN QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS ($1.533.333.33) M/CTE y un (01) pago parcial por UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS ($1.353.666.69) M/CTE. ADICION NO.01 POR UN VALOR DE UN MILLON SETECIENTOS TRECE MIL PESOS ($1.713.000) M/CTE. UN UNICO PAGO.**
PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	SIETE MESES Y VEINTISÉIS (26) DÍAS. PRORROGA NO. 01 POR UN (01) MES Y CINCO (05) DÍAS 27 DE NOVIEMBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.

MODALIDAD O SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	CONTRATACIÓN DIRECTA No. 190 DE 2026.
CONTRATISTA	EFRAÍN GIL FERNÁNDEZ

OBJETO DEL CONTRATO	**ARRIENDO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO TRANSITORIO PARA LOS MENORES INFRACTORES DE LA PROVINCIA DE LOS ALMEIDAS EN EL MUNICIPIO DE CHOCONTA**
FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO	29/01/2026
FECHA DE INICIO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	02/02/2026
VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO.	El valor del presente Contrato corresponde a la suma de SIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS ($7.254.000) M/CTE. Este valor incluye los costos directos e indirectos que genere el contrato. La Entidad Estatal Contratante pagará al Arrendador el valor del contrato de la siguiente forma: EL MUNICIPIO pagará AL CONTRATISTA la suma descrita en cinco (05) pagos discriminados así: cinco (05) pagos de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTO PESOS ($1.450.800) M/CTE. Los pagos a los cuales hace referencia la presente cláusula se efectuarán previo recibo a satisfacción suscrito por el supervisor del contrato, así como del comprobante de pago de los aportes al sistema de seguridad social integral o la certificación del representante legal o revisor fiscal, según corresponda.
PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	TRES (03) MESES Y VEINTIDOS (22) DIAS

Por todo lo anterior, las circunstancias de mercado para este tipo de inmuebles manejan una estructura de precios y costos distinta, pero que antepone las condiciones necesarias para el desarrollo de la gestión y satisfacción de la necesidad enunciada

en acápites anteriores, por ello abocamos un ejercicio comparativo con precios económicos en este sector sobre la oferta inmobiliaria dirigida al sector turístico que nos permita comparar frente a la oferta recibida un justo valor de alquiler.
Para determinar el presupuesto se tienen en cuenta varios aspectos entre ellos:
- Índice de precios del consumidor (IPC)
- La ubicación del inmueble.
- Las instalaciones disponibles.
- Condiciones del sector.
- Histórico de canon de arrendamiento.

4. ANÁLISIS QUE SOPORTAN EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Para determinar el valor estimado del contrato, se ha tomado como base:

- ✓ El objeto contractual a desarrollarse y su alcance
- ✓ El plazo de ejecución que es de **TRES (03) MESES Y VEINTIUN (21) DIAS**
- ✓ Los descuentos por tributación local.
- ✓ estudio de precios del mercado

UBICACIÓN DEL INMUEBLE	CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE	VALOR DEL CANON MENSUAL
SECTOR URBANO	Bien inmueble ubicada en la Calle 6 No. 2-30 con matrícula inmobiliaria número: 154-48673.	**UN MILLON SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS ($1.745.000) M/CTE.**

De lo anterior se estima razonable la suma de **SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL PESOS ($6.980.000) M/CTE.**

5. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN DE LA OFERTA

Que el presente contrato se celebra de acuerdo con lo establecido en el literal i., numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, en los cuales se determina que, para la contratación directa, se podrá realizar cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.10 y 2.2.1.2.1.4.11 que rezan:
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:
¨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.”.:

6. RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCIÓN (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría
1	General	Externo	Selección	Operacional	Asociados a la falta en la firma del contrato, presentación de garantías, retraso en el perfeccionamiento del contrato, generados por inconvenientes en el acceso y entrega de documentos	Retraso en la ejecución. Declaratoria de desierta	Improbable 2	Moderado 3	5	Riesgo Medio

2	General	Externa	Ejecución	Regulatorios	Se presenta por la expedición de normas que impongan nuevos tributos, impuestos o cargas parafiscales, que pueden afectar el equilibrio económico del contrato.	Genera una carga adicional a las previstas, que puede afectar a cualquiera o a las dos partes del contrato.	Improbable 2	Menor 2	4	Riesgo Bajo	
3	General	Externo	Ejecución	Ambientales	Inadecuado manejo de residuos por desconocimiento de regulación referente.	Imposición de sanciones.	Improbable 2	Moderado 3	5	Riesgo Medio	
4	General	Externo	Ejecución	Sociales o políticos	Situaciones de orden público que afecten los inmuebles contratados	Daño de los inmuebles	Improbable 2	Moderado 3	5	Riesgo Medio	
5	General	Interno	Contratación	Financiero	Fallas en los inmuebles arrendados.	Retraso en el desarrollo de las actividades de la entidad	Posible 3	Mayor 4	7	Riesgo Alto	
6	General	Interno	Contratación	Financiero	Se presenta cuando la entidad no cuenta con los recursos para pagar el valor del contrato en los plazos establecidos.	Genera mora de la entidad en el pago que puede afectar al contratista, hasta el punto de romper la ecuación económica del contrato.	Raro 1	Menor 2	3	Riesgo Bajo	
Formas de mitigarlo											

No.	¿Aquién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Monitoreo y revisión	
			Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría			¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
	CONTRATISTA	Transferir, requerir.	Raro 1	Insignifi	2	Riesg	No	MUNICIPIO	Seguimiento a la adjudicación del contrato	Etapa suscripción y formalizaci

				cante 1		oBajo				ón del contrato	
2	MUNICIPIO CONTRATISTA	Aplicación inmediata de las disposiciones legales y ajuste de los procesos internos de la entidad.	Raro 1	Insignificante 1	2	RiesgoBajo	No	CONTRATISTA MUNICIPIO	Permanente consulta y actualización normativa.	Permanente	
3	MUNICIPIO Y CONTRATISTA	Evitar y conocer el uso adecuado respecto a la disposición de residuos.	Raro 1	Insignificante 1	2	RiesgoBajo	Si	Supervisor del contrato y Contratista	A través de informes de ejecución.	Permanente	
4	MUNICIPIO Y CONTRATISTA	Reducir probabilidad	Raro 1	Moderado 1	2	RiesgoBajo	Si	Supervisor del contrato y contratista	A través de informes de ejecución.	Conforme a los plazos contractuales.	
5	CONTRATISTA	Evitar el uso inadecuado del bien	Raro 1	Menor	2	RiesgoBajo	Si	Contatista	A través de informes de ejecución.	Permanente	

	5	MUNICIPIO	Verificación del valor total del contrato y/o sus adiciones en valor, de manera previa a la expedición del registro presupuestal.	Rar o 1	Menor	2	Riesgo Bajo	No	Subdirección Financiera – Grupo de Presupuesto	En el momento de expedir el registro presupuestal al contrato y/o sus adiciones en valor, verificar que los valores correspondan a los del registro presupuestal.	Cada vez que se expide registro presupuestal a un contrato y/o adición.	

ANÁLISIS DE EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRACONTRACTUAL DEL CONTRATO.

En virtud de la potestad otorgada por el articulo Art 7 de la ley 1150 de 2007, en concordancia con el Art. 2.2.1.2.1.4.5 Decreto 1082 de 2015, por su naturaleza, objeto y cuantía, se considera que no es necesario la exigencia de garantías.

7. INCLUSIÓN DENTRO DE ACUERDOS Y TRATADOS DE LIBRE COMERCIO

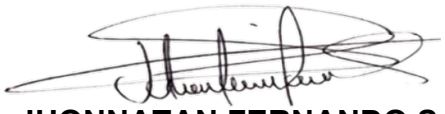
No se encuentra cobijado por acuerdo comercial.

8. DOCUMENTOS PREVIOS
9.

Certificación inclusión banco de programas y proyectos	**(X)**
Solicitud de CDP	**(X)**
Certificado de disponibilidad presupuestal	**(X)**

Certificación planta de personal	**N/A**
Certificación inclusión en el Plan Anual de Adquisiciones	**(X)**
Certificado de idoneidad y experiencia	**(X)**
Certificación de única oferta	**(X)**

Firma



JHONNATAN FERNANDO SARMIENTO CASTRO
Secretario de Gobierno

Elaboró: Danna Doza / Abogado Contratista
Aprobó: Jhonnatan Sarmiento - Secretario de Gobierno