

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V1
		PÁGINA	1 de 15

El presente estudio se elabora, en cumplimiento de los Principios que rigen la Contratación Estatal y en virtud de lo establecido en artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario No.1082 de 2015; el cual se desarrolló en los siguientes términos:

DATOS GENERALES	
Fecha de emisión del estudio:	
Dependencia que elabora el estudio:	SECRETARÍA GENERAL-DIRECCION DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Modalidad de selección:	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto de la contratación:	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN DE CULTURA, LA DIRECCIÓN DE JUVENTUDES Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN.
1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.	
Conforme a lo establecido en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia: "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones" En este sentido, las entidades territoriales deben observar y cumplir los fines del Estado, conforme lo consagra el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia. En consideración, el artículo 311 de la Constitución Política de Colombia establece que le corresponde al Municipio como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado, "prestar los servicios públicos que determine la Ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes". El Artículo 315 de la Constitución Política, indica que corresponde al alcalde dirigir la acción administrativa del Municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo. Que el artículo 45 ibidem establece: <i>"El adolescente tiene derecho a la protección y a la formación integral. El Estado y la sociedad garantizarán la participación activa de los jóvenes en los organismos públicos y privados que tengan a cargo la protección, educación, y progreso de la juventud"</i>. Que por medio de la expedición de la Ley Estatutaria 1622 de 2013, se buscó: <i>"establecer el marco institucional para garantizar a todos los y las jóvenes el ejercicio pleno de la ciudadanía juvenil en los ámbitos, civil o personal, social y público, el goce efectivo de los derechos reconocidos en el ordenamiento jurídico interno y lo ratificado en los Tratados Internacionales, y la adopción de las políticas públicas necesarias para su realización, protección, y sostenibilidad; y para el fortalecimiento de sus capacidades y condiciones de igualdad de acceso que faciliten su participación e incidencia en la vida social, económica, cultural, y democrática del país"</i>. Que posteriormente, con la entrada en vigencia de la Ley Estatutaria 1885 de 2018, fue modificada la Ley Estatutaria 1622 de 2013 y se determinó como juventud a aquel: <i>"Segmento poblacional construido socioculturalmente y que alude a unas prácticas, relaciones, estéticas, y características que se construyen y son atribuidas socialmente. Esta construcción se desarrolla de manera individual y colectiva por esta población, en relación con la sociedad. Es además un momento vital donde se están consolidando las capacidades físicas, intelectuales, y morales"</i>. Que el artículo 16 de la Ley Estatutaria 1622 de 2013 expresa: <i>"... Las entidades territoriales departamentales, distritales y municipales, en el marco de la presente ley tendrán a cargo las siguientes competencias: 1. Establecer en el nivel departamental y local una estructura organizativa con una dependencia (secretaría, dirección, oficina, etc.) con capacidad política, técnica, financiera, y administrativa para coordinar y articular las acciones de política que garanticen el goce efectivo de los derechos de la juventud, y que además esté articulada al sistema de juventud"</i>. Que en el artículo 19 de la Ley 1622 de 2013 se fijan las competencias de los municipios y Distritos respecto a los Consejos Municipales de Juventud así: <i>"12. Garantizar de manera conjunta con la entidad territorial del orden departamental la elección, creación y fortalecimiento de los consejos municipales o distritales de juventud y del Consejo Departamental de Juventud"</i>. Que el Artículo 33 de la Ley 1622 de 2013. Define: <i>"Consejos de Juventudes. Los Consejos de Juventudes son</i>	

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHÍA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V1
		PÁGINA	2 de 15

mecanismos autónomos de participación, concertación, vigilancia y control de la gestión pública e interlocución de los y las jóvenes en relación con las agendas territoriales de las juventudes, ante institucionalidad pública de cada ente territorial al que pertenezcan, y desde las cuales deberán canalizarse los acuerdos de los y las jóvenes sobre las alternativas de solución a las necesidades y problemáticas de sus contextos y la visibilización de sus potencialidades y propuestas para su desarrollo social, político y cultural ante los gobiernos territoriales y nacional".

Que el Artículo 59 de la Ley 1622 de 2013 establece dentro de los apoyos al Consejo de Juventud que: "(...)

*Parágrafo. Las administraciones nacional, departamental, distrital, municipal y local, deberán **proveer el espacio físico necesario**, dotado de los elementos básicos que garanticen el funcionamiento de los consejos locales, distritales, municipales, departamentales y nacional de Juventud, (...). (Negrillas fuera de texto).*

siendo los consejeros elegidos para el periodo 2022 – 2025, el consejo se constituye de 19 jóvenes entre los 14 y 28 años, los cuales fueron elegidos por voto popular entre una lista de partidos políticos, practicas organizativas, listas independientes y curules especiales (curul campesina, curul de comunidad indígena, curul afro, curul de víctimas del conflicto armado).

Este consejo municipal de juventud atribuye sus funciones y demás obligaciones en la ley 1622 del 2013, en donde se les atribuye la labor de fungir como los encargados de velar por los derechos de los jóvenes y como veedores de todos los procesos de la administración que repercutan o estén dirigidos a la población juvenil del municipio.

El Gobierno Municipal Estudiantil, se crea en el año 2018 con el acuerdo 135 de 2018, que posteriormente se modifica con el acuerdo 221 del 2024; este programa se crea como un mecanismo de participación democrática donde se da la posibilidad a los estudiantes de las diferentes instituciones públicas y privadas de Chía, en los niveles de educación básica, secundaria y media académica y/o técnica, de autogobernar, auto gestionar sus propias necesidades en las institucionales donde se escuchara su voz frente a la administración local.

La Secretaría de Desarrollo Social, a través de la Dirección de Ciudadanía Juvenil, será la encargada de realizar el acompañamiento permanente en el proceso previo a la elección y posterior a la misma, propiciando la participación de los estudiantes de acuerdo a los lineamientos establecidos por la Ley 166 de 2013 con el apoyo de la Secretaría de Participación Ciudadana en el marco de la Ley 1757 de 2015, de tal forma que se promocióne y se garantice la participación ciudadana de los estudiantes.

De igual manera, la Dirección de Ciudadanía Juvenil será la encargada de vincular a los jóvenes a los diferentes programas del Municipio y la inclusión del Gobierno Estudiantil en el Consejo Municipal de Política Social –CMPS.

La Personería Municipal adelantará la capacitación y el proceso de elección por meritocracia del Personero Municipal Estudiantil del Municipio de Chía".

En virtud de todo lo expuesto anteriormente, se hace necesario contratar con un espacio físico que permita en primera instancia; atender a todos los jóvenes que hacen parte de los diferentes subprogramas de la Dirección de Ciudadanía Juvenil, así como a nuevos jóvenes interesados en conocer y vincularse a la oferta institucional. Por otra parte, se requiere seguir contando con la infraestructura física que permita implementar las actividades propias que se desarrollan con los jóvenes que hacen parte de cada subprograma de la dependencia.

Que la alcaldía municipal en aras de dar cumplimiento de sus fines misionales, debe continuar con la prestación de sus servicios y atención a la ciudadanía, salvaguardando la salud de sus funcionarios y comunidad en general. Por tanto, se requiere contar con espacios suficientes y adecuados, garantizando un área para atención apropiada y que cumpla con aireación, iluminación y cómoda.

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

En virtud de lo anterior, y dado que no existe la infraestructura necesaria para la ubicación y funcionamiento de la DIRECCIÓN DE JUVENTUDES, LA DIRECCIÓN DE CULTURA y otras dependencia , se alojaran en promedio 50 personas incluidos funcionarios y contratistas en el inmueble, por los cual se hace necesario suscribir un contrato de arrendamiento con una persona natural o jurídica, que cuente con un inmueble con espacios que faciliten el acceso a la comunidad y se encuentre ubicado en la zona urbana del Municipio de Chía cerca a los otros edificios de la administración, a fin de prestar un servicio eficiente a los ciudadanos, a su vez propiciar a los funcionarios y contratistas ambientes de trabajo en condiciones dignas, para que puedan desarrollar las actividades a su cargo en espacios adecuados.

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

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHÍA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V1
		PÁGINA	4 de 15

CULTURA, LA DIRECCIÓN DE JUVENTUDES Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN. Una vez verificadas las condiciones técnicas, de distribución, localización, acceso y ubicación, la Secretaría General, en consideración a que la Administración Municipal no cuenta con los espacios físicos suficientes para la ubicación de las dependencias ya nombradas, consideran que el inmueble a contratar ubicado en el centro urbano del municipio de Chía identificado con la nomenclatura Carrera 11 No 17-50 en el centro urbano, cumple con lo requerido por el Municipio,

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

NO APLICA

2.5 LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

- Fotocopia simple de la Escritura del inmueble
- Certificado de tradición y libertad del inmueble con fecha de expedición no mayor a un (1) mes
- Copia simple del pago del impuesto predial del inmueble última vigencia
- Copia simple del avalúo comercial del inmueble.
- Copia de los planos de ubicación y distribución del predio.
- Copia simple de los servicios públicos de aseo, energía, acueducto y alcantarillado y gas natural si cuenta con este servicio.

2.6. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

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

- 1) Entregar a la Entidad Estatal contratante el inmueble dado en arrendamiento ubicado en la Carrera 11 Nos. 17-50 Barrio Centro en el municipio de chía, de acuerdo a las características establecidas en el estudio previo y requeridas por el municipio.
- 2) Entregar al Municipio el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de conservación, servicio, seguridad (con puertas y ventas, rejas etc) y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes, en donde se especifique estado de conservación de las áreas que integran el inmueble.
- 3) Librar a la entidad de toda perturbación en el uso y goce del inmueble y adelantar las acciones judiciales que sean necesarias para garantizarlo.
- 4) Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos y demás gravámenes a que haya lugar.
- 5) Otorgarle al Municipio un plazo no inferior a QUINCE (15) días hábiles, para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato, sin que ello genere costos adicionales para la entidad por ningún concepto.
- 6) Permitir a la administración municipal realizar las adecuaciones necesarias dentro del inmueble, para que sea funcional de acuerdo a la necesidad del servicio de la entidad.
- 7) Realizar las reparaciones estructurales y locativas necesarias de forma inmediata al inmueble objeto del contrato, que se originen por hechos de caso fortuito, fuerza mayor y/o de la mala calidad del inmueble arrendado; si fuere el caso, para asegurar su uso sin restricciones.
- 8) Realizar visitas y entrega informes periódicos del estado del inmueble, al igual que realizar todas las reparaciones necesarias y de uso al inmueble arrendado que afecten la perfecta ejecución del objeto contractual y la salud de quienes hacen uso de este inmueble y mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos en buen estado de conservación y servicio, para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato, el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad.
- 9) Hacer las fumigaciones necesarias y periódicas al inmueble arrendado con el fin de mantener libre de plagas las áreas que lo integran.
- 10) Responder por cualquier tipo de reclamación, judicial o extrajudicial, que instaure, impulse o en la que coadyuve el personal, los subcontratistas o un tercero contra el Municipio, por causa o con ocasión del contrato.
- 11) Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entramamientos.
- 12) Cumplir con la totalidad de los alcances descritos en el contrato, sus anexos y demás soportes que lo anteceden, los cuales hacen parte integral del contrato.
- 13) No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
- 14) Informar oportunamente al Municipio sobre eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.
- 15) Acatar las instrucciones, sugerencias, observaciones y orientaciones escritas por el supervisor del contrato y el Municipio de Chía.
- 16) Suscribir a tiempo las actas requeridas por parte del Municipio (supervisor y/o interventor) como constancias de la ejecución del contrato.
- 17) Acreditar sus pagos de SSI como cotizante independiente y cuando fuere el caso, se obliga a afiliarse a los terceros que emplee para la ejecución del contrato a una entidad promotora de salud, de manera tal que se garantice la cobertura de los diferentes riesgos y en especial de accidentes de trabajo (Decreto 1295 de

 ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V1
		PÁGINA	5 de 15

1994), y a aplicar en forma estricta los controles y obligaciones que le competen, de acuerdo con lo establecido en la Ley 789 de 2002, el Decreto 1703 de 2002 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, y demás normas concordantes o complementarias, en materia de aportes a seguridad social integral, parafiscales e impuestos a que haya lugar; vigentes a la fecha de presentación de la oferta y durante la vigencia del contrato.

- 18) Presentar las facturas y/o cuentas de cobro del canon de arrendamiento, anexando todos sus soportes y documentos necesarios para ello, dentro de los plazos convenidos.
- 19) Constituir y mantener vigentes las garantías para su aprobación a través de la oficina de Contratación.
- 20) Acatar que, en caso de terminación anticipada del contrato, será aceptado y no existirá ningún tipo de indemnización por ninguna de las partes.
- 21) Las demás que por ley o contrato le corresponda.

2.6.1.1 OBLIGACIONES GENERALES

1. Atender de manera oportuna las recomendaciones del supervisor/interventor, quien velará por el cumplimiento de las obligaciones aquí establecidas. Informar oportunamente al Municipio sobre eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.
2. Acatar las instrucciones, sugerencias, observaciones y orientaciones escritas por el Supervisor del contrato y el Municipio de Chía.
3. Suscribir a tiempo las actas requeridas por parte del Municipio (supervisor y/o interventor) como constancias de la ejecución del contrato.
4. Presentar las facturas y/o cuentas de cobro del canon de arrendamiento, anexando todos sus soportes y documentos necesarios para ello, dentro de los plazos convenidos.
5. Tramitar las garantías exigidas por el municipio, cargarlas a SECOP II y dar aviso oportuno y por escrito al supervisor del contrato para que este a su vez informe por correo electrónico a la Oficina de Contratación para su revisión y posterior aprobación de hallarse ajustadas.
6. Acreditar sus pagos de SSI como cotizante independiente y cuando fuere el caso, se obliga a afiliarse a los terceros que emplee para la ejecución del contrato a una entidad promotora de salud, de manera tal que se garantice la cobertura de los diferentes riesgos y en especial de accidentes de trabajo (Decreto 1295 de 1994), y a aplicar en forma estricta los controles y obligaciones que le competen, de acuerdo con lo establecido en la ley 789 de 2002, ley 828 de 2003, el artículo 23 de la ley 1150 de 2007 y demás normas concordantes o complementarias, en materia de aportes a seguridad social, y pago de parafiscales, vigentes a la fecha de presentación de la oferta y durante la vigencia del contrato.
7. Las demás que por ley o contrato le correspondan

2.6.1.2. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO:

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

1. Expedir el registro presupuestal del presente contrato a través de la Dirección Financiera de la Secretaría de Hacienda.
2. Iniciar la ejecución del contrato en la plataforma SECOP II
3. Recibir el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de conservación, servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes.
4. Aprobar las garantías o las modificaciones a las mismas que el contratista constituya siempre que estas cumplan las condiciones de suma asegurada, vigencias y amparos, exigidas en el contrato.
5. Pagar al arrendador el canon de arrendamiento a partir de la entrega de los inmuebles, en la cantidad, forma y oportunidad determinadas en la minuta del contrato respectivo.
6. Cancelar las respectivas facturas de los servicios públicos de los que se haga uso durante la vigencia del contrato desde la entrega del inmueble e inicio del mismo.
7. Conservar los inmuebles objeto del contrato en buen estado, salvo deterioro normal derivado de su uso.
8. Efectuar oportunamente las reparaciones locativas que le corresponden, distintos a los derivados del uso y desgaste normal del inmueble.
9. Permitir en cualquier tiempo las visitas del arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del Municipio.
10. Ejercer la vigilancia de la ejecución del contrato por intermedio del supervisor designado.
11. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
12. Restituir el inmueble al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en el que fue otorgado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo.
13. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V1
		PÁGINA	6 de 15

2.7 TIPO DE CONTRATO: ARRENDAMIENTO

- 2.8 **LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** En el inmueble ubicado en Carrera 11 Nos. 17-50 Barrio Centro del Municipio de Chía.
- 2.9 **PLAZO DE EJECUCIÓN:** CINCO 5 MESES, contados a partir de la suscripción del inicio en la plataforma de SECOP II, previo al cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.
- 2.10 **SUPERVISOR DEL CONTRATO:** La supervisión técnica y financiera del presente contrato estará a cargo del Director de la Dirección de Servicios Administrativos y/o a quien sea designado por parte del mismo o de la Secretaria General.

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

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

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

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

(...) 2 DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN descritas en la ley 1150 de 2007 la cual señala: "El arrendamiento o adquisición de inmuebles" y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 `` 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``.

Teniendo en cuenta que se contrata directamente con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y ofreciendo el inmueble requerido para el cabal cumplimiento de las actividades a desarrollar por la Administración municipal a través de la Secretaria de Gobierno, Secretaria de Medio Ambiente, Secretaria de Participación Ciudadana y Acción Comunitaria, Oficina de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC), oficina Asesora de Comunicación, Prensa y Protocolo, Dirección de Acción social

En consecuencia, el arrendamiento que se contrata se enmarca dentro de los parámetros señalados, por lo que, se justifica la contratación directa.

4. ESTUDIO DEL SECTOR

En cumplimiento de los principios de eficiencia, eficacia y economía, el municipio realizó el presente análisis sobre la necesidad de contratar el **ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN DE CULTURA, LA DIRECCIÓN DE JUVENTUDES Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN** teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

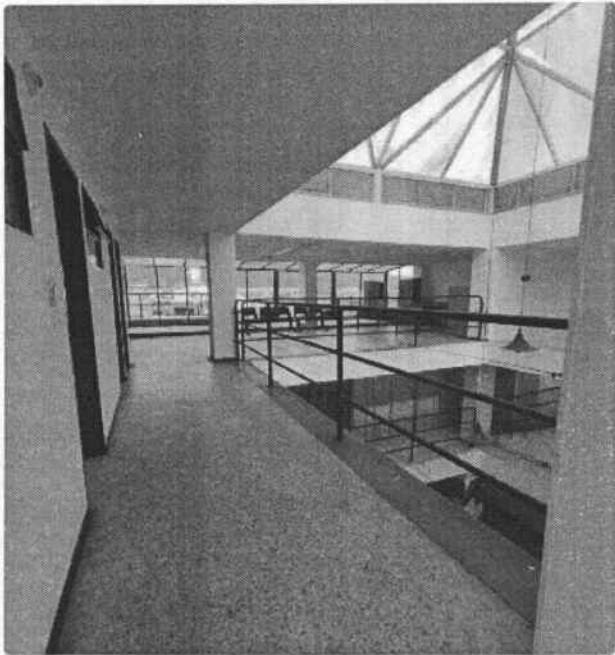
1. La Administración Municipal no dispone en la actualidad de instalaciones habilitadas y adecuadas para el correcto funcionamiento de la **ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN DE CULTURA, LA DIRECCIÓN DE JUVENTUDES Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN;** se requiere el arrendamiento de un bien inmueble que cumpla con las especificaciones técnicas requeridas para el funcionamiento de las oficinas anteriormente nombradas.
2. La solución técnica de la necesidad que se pretende satisfacer, se obtendrá si la Entidad suscribe un contrato de arrendamiento observando lo dispuesto en la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, con las siguientes características:

OBJETO	TIPO Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE	CARACTERÍSTICAS PRIMERA (1) CONSTRUCCIÓN
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN DE CULTURA, LA DIRECCIÓN DE JUVENTUDES Y OTRAS	USO: Comercial clase I / Institucional/ inmueble de 1 piso	AREA CONSTRUIDA DE 300 M2
	UBICACIÓN Y ACCESO: Con vias de acceso, ubicado en la zona centro	ESPACIO PARA UBICACIÓN DE CINCUENTA (50) PUESTOS DE TRABAJO

5.1. ESTUDIO DEL MERCADO

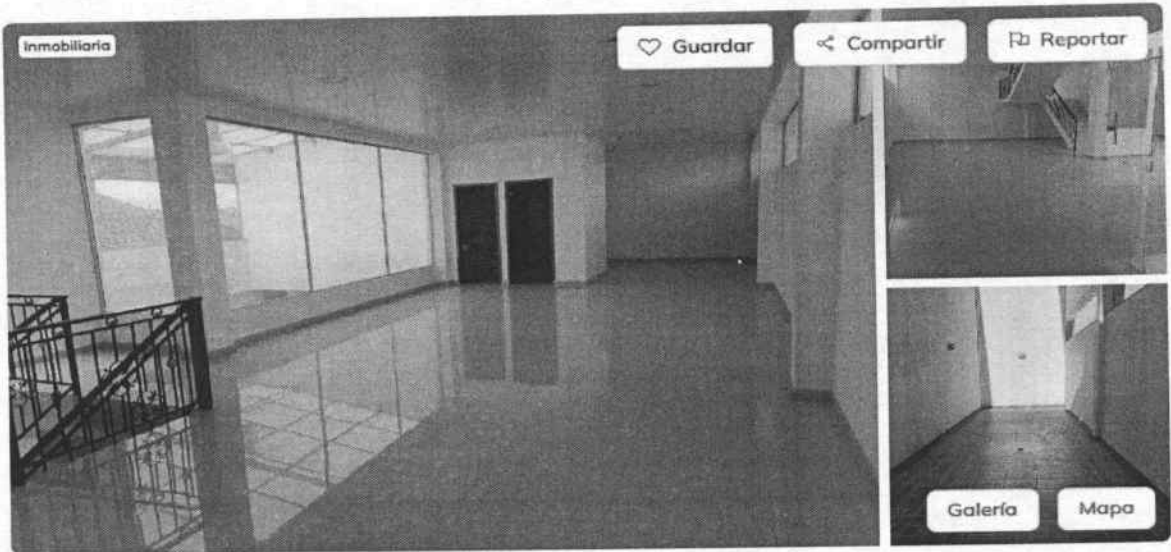
En el estudio de mercado se realizó un comparativo con inmuebles de similares características así:

REFERENCIA 1



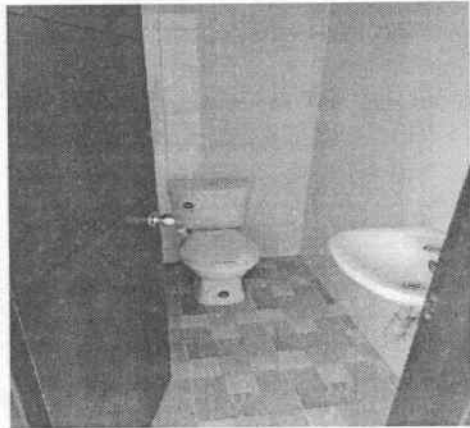
REFERENCIA 2

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V1
		PÁGINA	9 de 15



1 Habs. 4 Baños 218 m²

\$ 14.000.000
Precio de Arriendo



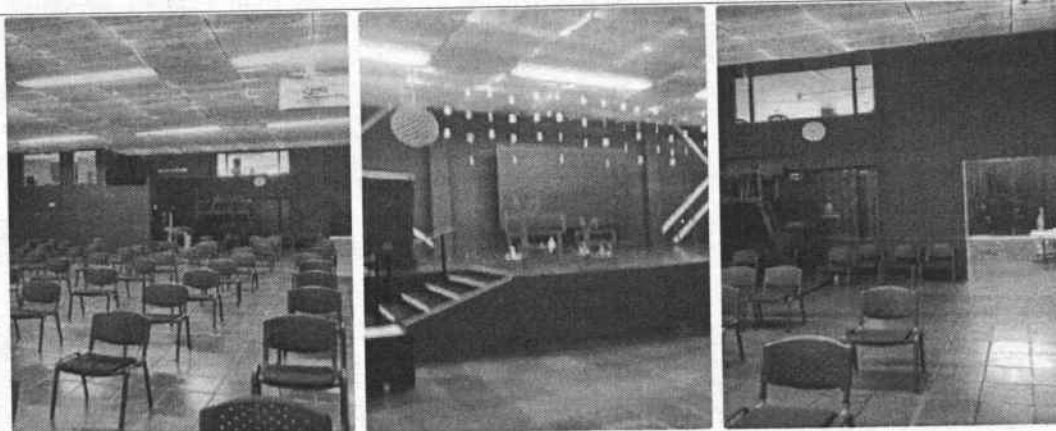
REFERENCIA 3



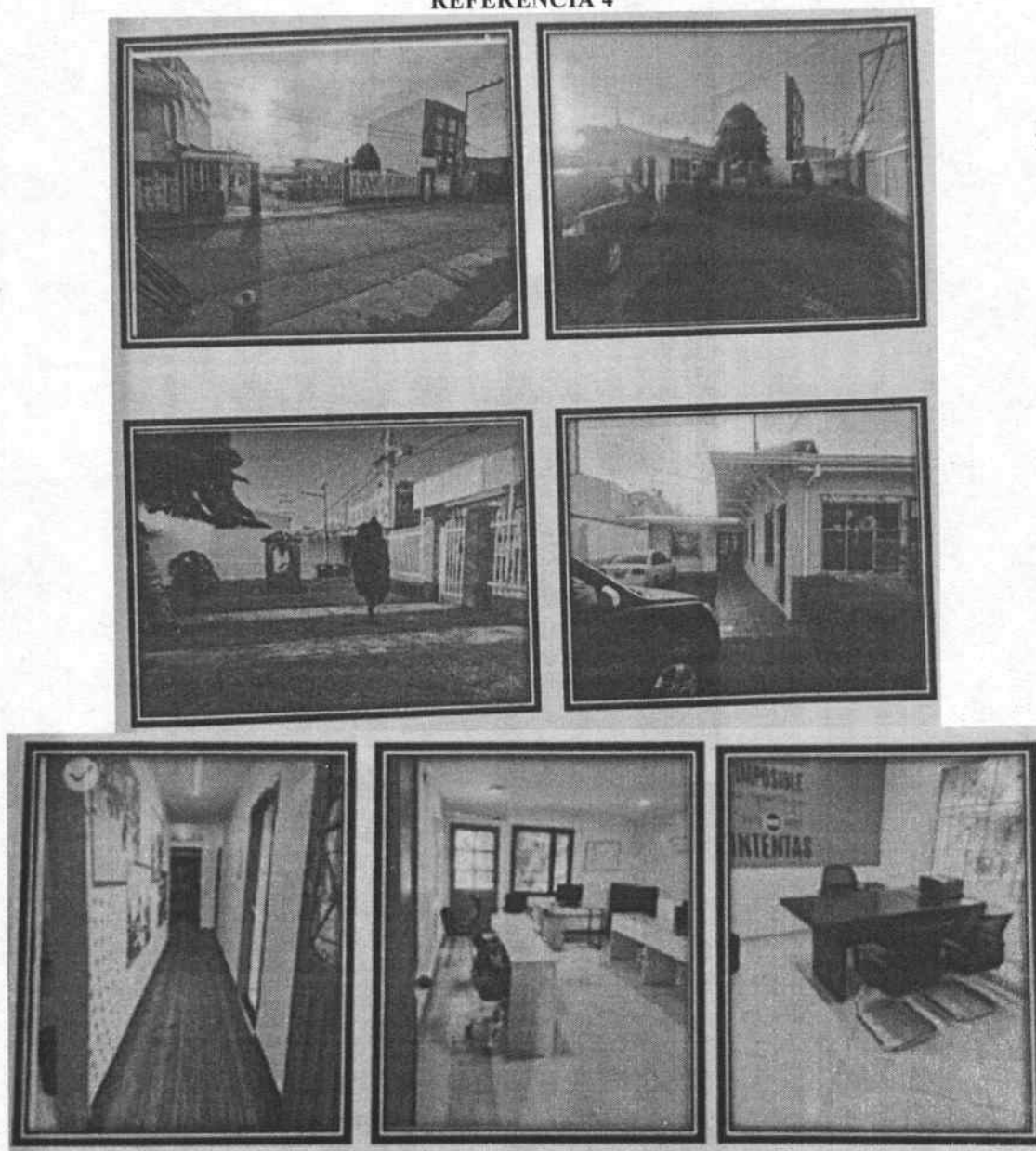
1 Habs. 900 m²

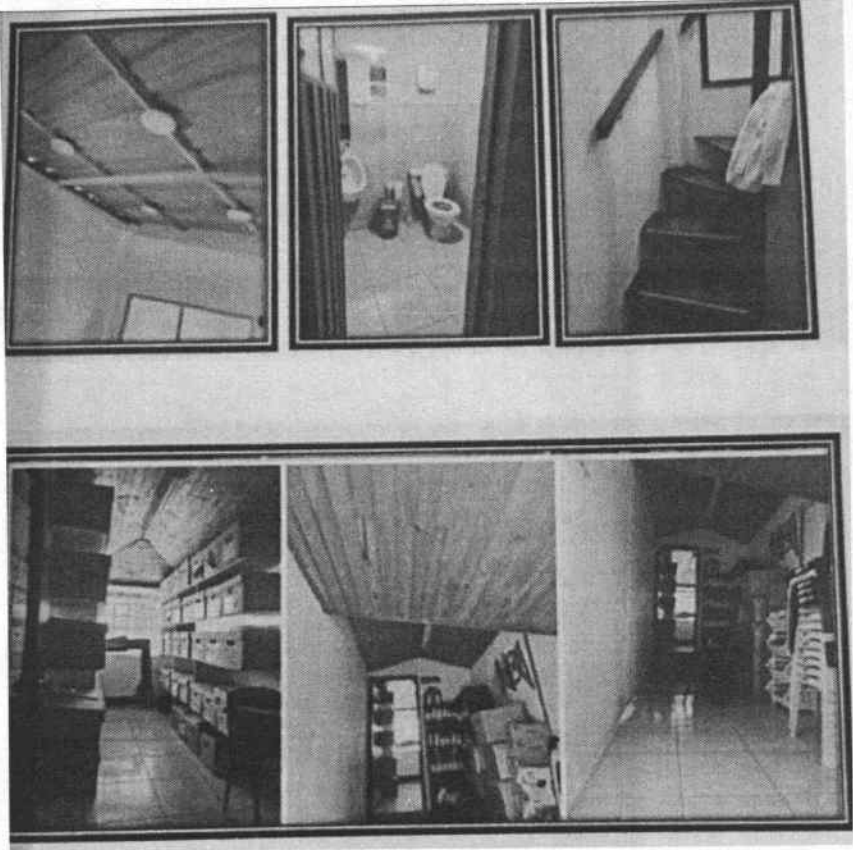
\$ 20.000.000
Precio de Arriendo

 ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V1
		PÁGINA	10 de 15



REFERENCIA 4





La entidad solicitó preventa y avalúo comercial del bien inmueble ubicado en Carrera 11 Nos. descrito en las escrituras públicas N.º 1229 del 17 de diciembre de 2017 con matrícula inmobiliaria 50N-20039140 y la cédula catastral 01-000-256-0019-000, el cual consta con una extensión superficial de seiscientos veintidós puntos sesenta y cuatro metros (621.64 m2) y se encuentra con los siguientes linderos: POR EL NORTE: Con propiedad de Rafael y Julia Zabala, en extensión de

veinticinco metros con cuarenta y cinco centímetros (25.45 mts), separados en parte con cerca de piedra de propiedad del lote vendido y en parte con casa colindante.

POR EL ORIENTE: En extensión de veinticinco metros con treinta y cinco centímetros (25.35 mts), con propiedad de José Ignacio Pinilla, pared de ladrillo y piedra al medio.

POR EL SUR: En extensión de veinticinco metros con cuarenta y cinco centímetros (25.45 ms), con propiedad de Luis Vera, paredes de bloque propiedad de la finca vendida.

POR EL OCCIDENTE: En extensión de veinticinco metros con cuarenta y cinco centímetros (25.45 mts), colinda con la carrera once (11) de este Municipio.

El propietario del predio presentó el valor de la oferta que corresponde a \$ 14.000.000 teniendo como resultado el valor del metro cuadrado en \$ 22.521 adicional con la información recopilada anteriormente, se realiza el siguiente cuadro comparativo con otros inmuebles para determinar el valor del metro cuadrado:

De acuerdo con lo expuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto único Reglamentario 1082 de 2015, con respecto al numeral 1. Se verificó las condiciones del mercado inmobiliario en el Municipio de Chía, zona urbana por medio del avalúo comercial con el fin de determinar el valor promedio objeto del estudio que rige de la zona de negociación realizando un comparativo con inmuebles de similares características

Con la información recopilada, se realizó el siguiente cuadro comparativo para determinar el valor del metro cuadrado:

Referencia No	Oferta/ Vr. Canon x Mes	Superficie m²	\$/m² incluidos IVA e impuesto municipales
1	\$ 12.017.500	600,00	\$ 20.029
2	\$ 17.710.000	218,00	\$ 81.239
3	\$ 25.300.000	900,00	\$ 28.111
4	\$ 14.000.000	621,64	\$ 22.521
Valor promedio metro cuadrado para arrendamiento			\$ 37.975

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

Por lo anterior, se determinó que el valor promedio del metro cuadrado, objeto del estudio que rige en la zona de

5.2 FORMA DE PAGO EL ARRENDATARIO, pagará en DOS (2) pagos anticipados a título de canon de arrendamiento así:

1. Un primer pago dentro de los primeros diez (10) días hábiles del primer mes de arrendamiento por valor de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$35.000.000) equivalente a dos (02) meses. Por el 50% del valor de contrato.
2. Un segundo pago dentro de los primeros diez (10) días hábiles del tercer mes después de acreditar el pago del impuesto predial correspondiente al año 2025 y se obtenga el certificado paz y salvo del mismo de por valor TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$35.000.000), equivalente a tres (03) meses. Por el 50% restante al valor del contrato.

Aclarando que el municipio cancelara el valor del canon por los todos los espacio o conceptos (metros referentes a locales, parqueaderos, baños y zonas comunes).

Lo anterior contado a partir de la suscripción del acta de inicio y del acta de entrega del inmueble por parte del contratista, Así mismo, dichos pagos se realizarán previo el lleno de los siguientes requisitos:

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

PARAGRAFO PRIMERO: Sobre el valor a pagar durante la ejecución del contrato, EL MUNICIPIO aplicará las retenciones, descuentos, impuestos, a que haya lugar, ordenados por las normas pertinentes aplicables.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los pagos estarán sujetos al Programa Anual Mensual izado de Caja P.A.C. y al cumplimiento de los procedimientos presupuestales.

- Acreditación de pagos de seguridad social integral.

5.3 ANTICIPO / PAGO ANTICIPADO: SI APLICA, ya que se realizarán dos pagos anticipados.

6. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

Se debe tener en cuenta que de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la ley 1150 de 2007, (...) es objetiva la selección en la cual la escogencia se presenta al ofrecimiento más favorable a la entidad y a los fines que ella busca, sin tener en cuenta consideración factores de afecto o de interés y en general, cualquier clase de motivación subjetiva.

De conformidad con lo señalado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.9.del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa no se utilizan factores de escogencia y calificación pues la contratación es con una persona natural o jurídica en atención a su idoneidad y experiencia para ejecutar el objeto a contratar y que este en capacidad de ejecutar el contrato.

IDONEIDAD: El oferente deberá acreditar ser el propietario del inmueble a arrendar o su apoderado o mandatario y adicionalmente debe acreditar que el inmueble ofertado cumpla con las especificaciones técnicas exigidas.

EXPERIENCIA: N/A

7. EL ANALISIS DE RIESGOS Y LA FORMA DE MITIGARLO

Este análisis se hace con el fin de exponerles a los oferentes la tipificación, estimación, asignación, impacto y tratamiento de los riesgos en la contratación; se desarrolla de conformidad con el artículo 2.2.1.1.6.3 del Decreto Único Reglamentario No.1082 de 2015 y el Manual para la identificación del Riesgo en los procesos de Contratación emitido por Colombia Compra Eficiente.

MATRIZ DE RIESGOS

No.	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción (Que puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la Ocurriencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico 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	Calificación	Calificación Total					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
4	General	Externo	Ejecución	Riesgos de naturaleza	Inundación por lluvias mayor a un 50% de las instalaciones	Imposibilidad de ocupar la instalación es por falta de garantías para los funcionarios y visitantes.	1	1	1	registro bajo	Contratista	monitoreo y arreglos locativos de tejados	1	1	2	Moderado	Si	Arrendador	Cuando ocurra el siniestro	Al finalizar el contrato	Verificación por parte del supervisor	semanal
							2	2	3	registro bajo			2	1	3	Riesgo bajo	Si					
							3	3	4	registro bajo			3	1	4	Riesgo bajo	Si					
							4	4	5	registro bajo			4	3	7	Riesgo bajo	Si					
							5	5	6	registro bajo			5	4	9	Riesgo bajo	Si					
4	General	Externo	Ejecución	Riesgos de naturaleza	Inundación por lluvias mayor a un 50% de las instalaciones	Imposibilidad de ocupar la instalación es por falta de garantías para los funcionarios y visitantes.	1	1	1	registro bajo	Contratista	Monitoreo y arreglos locativos de tejados	1	1	2	Moderado	si	Arrendador	Cuando ocurra el siniestro	Al finalizar el contrato	verificación por parte del supervisor	semanal
							2	2	3	registro bajo			2	1	3	Riesgo bajo	si					
							3	3	4	registro bajo			3	3	6	Riesgo bajo	si					
							4	4	5	registro bajo			4	4	8	Riesgo bajo	si					
							5	5	6	registro bajo			5	5	10	Riesgo bajo	si					
4	General	Externo	Ejecución	Riesgos de naturaleza	Inundación por lluvias mayor a un 50% de las instalaciones	Imposibilidad de ocupar la instalación es por falta de garantías para los funcionarios y visitantes.	1	1	1	registro bajo	Contratista	Transferir el riesgo – solicitud antes los prestadores del servicio para intervención técnica	1	1	2	Moderado	si	Supervisor contrato	Cuando ocurra el siniestro	Al terminar el evento	verificación por parte del supervisor	semanal
							2	2	3	registro bajo			2	1	3	Riesgo bajo	si					
							3	3	4	registro bajo			3	3	6	Riesgo bajo	si					
							4	4	5	registro bajo			4	4	8	Riesgo bajo	si					
							5	5	6	registro bajo			5	5	10	Riesgo bajo	si					

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

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

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

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

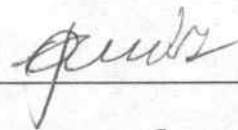
 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V1
		PÁGINA	15 de 15

10. ANEXOS

- Certificado de Disponibilidad Presupuestal – CDP.
- Certificación Plan anual de Adquisiciones
- Avalúo Comercial del Inmueble
- Fotocopia de la Escritura del Inmueble
- Certificación del Uso del Suelo
- Certificado de Libertad y Tradición
- Certificado de Paz y Salvo Impuesto Predial
- Anexo No. 1 y 2. Comparativo de mercado arrendamiento

OSCAR FERNANDO AFANADOR BOHORQUEZ
Directora de Servicios Administrativos
Elaboró Análisis del Sector y Estudios Previos
REVISÓ Y APROBO

FIRMA:



FAUSTO ALEJANDRO AMAYA CASTRO
Secretario General
SECRETARÍA RESPONSABLE

FIRMA:



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