



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4

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:	ENERO DE 2025
SECRETARÍA QUE ELABORA EL ESTUDIO:	SECRETARÍA DE EDUCACIÓN
MODALIDAD DE SELECCIÓN:	CONTRATACIÓN DIRECTA
OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JARDIN SOCIAL BOJACÁ UBICADO EN LA VEREDA BOJACA DEL MUNICIPIO DE CHIA.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN. (La importancia de identificar la necesidad puntual del porqué desarrollar una actividad, del porque la idoneidad, y si o no se requiere de una experiencia determinada para efectuar la contratación de la persona, sin incorporar la idoneidad y experiencia ya que se detalla en el capítulo 6).

Que la Constitución Política de Colombia en su artículo 2º proclama:

"ARTÍCULO 2o. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".

Que el artículo 13 ibidem establece que:

"ARTÍCULO 13. Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica. El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados. El Estado protegerá especialmente a aquellas personas que, por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan".

Que la Constitución Política de Colombia en su Artículo 44 promulga

"ARTÍCULO 44. Son derechos fundamentales de los niños: la vida, la integridad física, la salud y la seguridad social, la alimentación equilibrada, su nombre y nacionalidad, tener una familia y no ser separados de ella, el cuidado y amor, la educación y la cultura, la recreación y la libre expresión de su opinión. Serán protegidos contra toda forma de abandono, violencia física o moral, secuestro, venta, abuso sexual, explotación laboral o económica y trabajos riesgosos. Gozarán también de los demás derechos consagrados en la Constitución, en las leyes y en los tratados internacionales ratificados por Colombia. La familia, la sociedad y el Estado tienen la obligación de asistir y proteger al niño para garantizar su desarrollo armónico e integral y el ejercicio pleno de sus derechos. Cualquier persona puede exigir de la autoridad competente su cumplimiento y la sanción de los infractores. Los derechos de los niños prevalecen sobre los derechos de los demás".

Que el artículo 209 de la Constitución Política instituye que

"ARTÍCULO 209. 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. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley".

Que, el artículo 315 de la Constitución Política consagra:

"ARTICULO 315. Son atribuciones del alcalde

(...) No. 3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; representarlo judicial y extrajudicialmente; y nombrar y remover a los funcionarios bajo su dependencia y a los gerentes o directores de los establecimientos públicos y las empresas industriales o comerciales de carácter local, de acuerdo con las disposiciones pertinentes".

Que, mediante la LEY 12 DE 1991, el Congreso de la República, ratificó la Convención sobre los Derechos del Niño adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 20 de noviembre de 1989. La Convención, integra el bloque de constitucionalidad por ser un Tratado de Derechos Humanos (artículos 93 y 94 Superiores) y tiene fuerza vinculante para el Ordenamiento Jurídico Colombiano como ley de la República.



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

CÓDIGO

GEC-FT-77-V4

Que, Colombia, al igual que otros países del mundo, elevó a principio constitucional los compromisos adquiridos al suscribir la CDN, estableciendo en el **artículo 44 de la Constitución Política**, que los derechos del niño y de la niña prevalecen sobre los derechos de las demás personas. Esta norma Superior, al reconocer los derechos fundamentales de los niños y las niñas, establece la obligatoriedad de la familia, la sociedad y el Estado, de protegerlos contra toda forma de abandono, violencia física o moral, secuestro, venta, abuso sexual, explotación laboral o económica y trabajos riesgosos. Gozarán también de los demás derechos consagrados en la Constitución, en las leyes y en los Tratados Internacionales ratificados por Colombia. Además, se obliga, a estos estamentos, en su orden a asistir y proteger a los niños y a las niñas para garantizar su desarrollo armónico e integral y el ejercicio pleno de sus derechos.

Que, en desarrollo de lo anterior, se expidió la **LEY 1098 DEL 8 DE NOVIEMBRE DE 2006 "Código de la Infancia y la Adolescencia"**, el cual tiene como finalidad:

ARTÍCULO 1o. FINALIDAD. Este código tiene por finalidad garantizar a los niños, a las niñas y a los adolescentes su pleno y armonioso desarrollo para que crezcan en el seno de la familia y de la comunidad, en un ambiente de felicidad, amor y comprensión. Prevalecerá el reconocimiento a la igualdad y la dignidad humana, sin discriminación alguna.

Que, el **Artículo 7º.**, de la precitada norma define:

"ARTÍCULO 7o. PROTECCIÓN INTEGRAL. Se entiende por protección integral de los niños, niñas y adolescentes el reconocimiento como sujetos de derechos, la garantía y cumplimiento de los mismos, la prevención de su amenaza o vulneración y la seguridad de su restablecimiento inmediato en desarrollo del principio del interés superior. La protección integral se materializa en el conjunto de políticas, planes, programas y acciones que se ejecuten en los ámbitos nacional, departamental, distrital y municipal con la correspondiente asignación de recursos financieros, físicos y humanos".

Que, el **artículo 10**, establece la corresponsabilidad del Estado y la Sociedad con la garantía de los derechos de los niños, así:

"ARTÍCULO 10. CORRESPONSABILIDAD. Para los efectos de este código, se entiende por corresponsabilidad, la concurrencia de actores y acciones conducentes a garantizar el ejercicio de los derechos de los niños, las niñas y los adolescentes. La familia, la sociedad y el Estado son corresponsables en su atención, cuidado y protección. La corresponsabilidad y la concurrencia aplican en la relación que se establece entre todos los sectores e instituciones del Estado. No obstante, lo anterior, instituciones públicas o privadas obligadas a la prestación de servicios sociales, no podrán invocar el principio de la corresponsabilidad para negar la atención que demande la satisfacción de derechos fundamentales de niños, niñas y adolescentes".

Que, entre tanto, el **Artículo 29 de la Ley 1098 de 2006**, establece:

"ARTÍCULO 29. DERECHO AL DESARROLLO INTEGRAL EN LA PRIMERA INFANCIA. La primera infancia es la etapa del ciclo vital en la que se establecen las bases para el desarrollo cognitivo, emocional y social del ser humano. Comprende la franja poblacional que va de los cero (0) a los seis (6) años de edad. Desde la primera infancia, los niños y las niñas son sujetos titulares de los derechos reconocidos en los tratados internacionales, en la Constitución Política y en este Código. Son derechos impostergables de la primera infancia, la atención en salud y nutrición, el esquema completo de vacunación, la protección contra los peligros físicos y la educación inicial. En el primer mes de vida deberá garantizarse el registro civil de todos los niños y las niñas".

Que el **artículo 41 de la precitada norma**, define las obligaciones del Estado en relación a la garantía de los derechos de los niños, así:

"ARTÍCULO 41. OBLIGACIONES DEL ESTADO. El Estado es el contexto institucional en el desarrollo integral de los niños, las niñas y los adolescentes. En cumplimiento de sus funciones en los niveles nacional, departamental, distrital y municipal deberá:

1. Garantizar el ejercicio de todos los derechos de los niños, las niñas y los adolescentes
2. Asegurar las condiciones para el ejercicio de los derechos y prevenir su amenaza o afectación a través del diseño y la ejecución de políticas públicas sobre infancia y adolescencia.
3. Garantizar la asignación de los recursos necesarios para el cumplimiento de las políticas públicas de niñez y adolescencia, en los niveles nacional, departamental, distrital y municipal para asegurar la prevalencia de sus derechos. (...)"

Que, en similar sentido, la **LEY 1804 DE 2016, Por la cual se establece la política de Estado para el Desarrollo Integral de la Primera Infancia de Cero a Siempre y se dictan otras disposiciones**, se expide con el propósito de establecer la Política de Estado para el Desarrollo Integral de la Primera Infancia de Cero a Siempre, la cual sienta las bases conceptuales, técnicas y de gestión para garantizar el desarrollo integral, en el marco de la Doctrina de la Protección Integral. Con ello busca fortalecer el marco institucional para el reconocimiento, la protección y la garantía de los derechos de las mujeres gestantes y de los niños y las niñas de cero a seis años de edad, así como la materialización del Estado Social de Derecho.

Que, la misma norma introduce la figura denominada **POLÍTICA DE CERO A SIEMPRE** como política pública del



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

CÓDIGO

GEC-FT-77-V4

estado en desarrollo de la primera infancia, a saber:

"ARTÍCULO 2o. POLÍTICA DE CERO A SIEMPRE. La política de "cero a siempre", en tanto política pública, representa la postura y comprensión que tiene el Estado colombiano sobre la primera infancia, el conjunto de normas asociadas a esta población, los procesos, los valores, las estructuras y los roles institucionales y las acciones estratégicas lideradas por el Gobierno, que en corresponsabilidad con las familias y la sociedad, aseguran la protección integral y la garantía del goce efectivo de los derechos de la mujer en estado de embarazo y de los niños y niñas desde los cero (0) hasta los seis (6) años de edad.

Se desarrolla a través de un trabajo articulado e intersectorial que desde la perspectiva de derechos y con un enfoque de gestión basado en resultados, articula y promueve el conjunto de acciones intencionadas y efectivas encaminadas a asegurar que en cada uno de los entornos en los que transcurre la vida de las niñas y los niños existan las condiciones humanas, sociales y materiales para garantizar la promoción y potenciación de su desarrollo. Lo anterior a través de la atención integral que debe asegurarse a cada individuo de acuerdo con su edad, contexto y condición".

Que, la política de atención a la primera infancia es la canasta de atenciones y servicios ofrecidos de manera pertinente e integral a los niños y niñas menores de 6 años (en condiciones de vulnerabilidad socioeconómica), con el objetivo múltiple de promover la supervivencia infantil, el crecimiento saludable, el desarrollo apropiado, el aprestamiento escolar y en general, la preparación para la vida. Para lograr este objetivo múltiple, las políticas de primera infancia deben promover: el desarrollo físico, el desarrollo lingüístico, el desarrollo cognitivo, el desarrollo socioemocional y las funciones ejecutivas del ser humano, de manera simultánea (integral) y acorde a las etapas del desarrollo desde la concepción hasta los 6 años de edad.

Que, la línea de cuidado debe incluir como mínimo, programas de atención integral en entorno institucional o comunitario para los niños y niñas menores de 6 años con el objetivo de promover y facilitar su desarrollo cognitivo, socioemocional, su salud y estado nutricional a través de ambientes pedagógicos adecuados, maestros con calidades excepcionales que estén en capacidad de estimular y facilitar ambientes y rutinas de aprendizaje continuamente, servicios de nutrición parciales e integración de los padres a dichos procesos.

Que, en virtud de lo anterior, el Gobierno Nacional emite la POLITICA DE INFANCIA 2018-2030, la cual tiene como finalidad *"la de contribuir al desarrollo integral de las niñas, niños y adolescentes y por tanto el compromiso de generar las condiciones sociales, humanas y materiales que se requieran para favorecerlo. Por tanto, reconoce a las niñas, niños y adolescentes como sujetos prevalentes de derechos y ordena la apuesta social del Estado alrededor del desarrollo integral."*¹

Que de este modo LA POLÍTICA NACIONAL DE INFANCIA tiene como finalidad la de contribuir al desarrollo integral de las niñas y los niños dentro del territorio nacional, habiéndose fijado como Objetivos generales, entre otros, los siguientes:

- Generar las condiciones de bienestar, acceso a oportunidades con equidad e incidencia de las niñas, y los niños en la transformación del país.*
- Generar procesos de desarrollo de capacidades en la construcción de trayectorias de vida significativas para las niñas y los niños y adolescentes.*
- Fortalecer las capacidades de las familias y los colectivos humanos como agentes que facilitan la construcción de las trayectorias vitales de los niños y niñas.*
- Atender integralmente a las niñas y los niños respondiendo a sus intereses, necesidades y características del contexto.*
- Consolidar condiciones y capacidades institucionales que faciliten la gestión de la política de infancia en el orden nacional y territorial".*

Que, uno de los componentes de la Política de infancia denominado Gasto público Social, supone la priorización, asignación, gestión y ejecución de recursos y formas de financiación públicas, privadas y de la cooperación nacional e internacional, para la implementación de esta Política, que involucra;

- Promover acuerdos de financiación y gestión presupuestal, sectoriales e intersectoriales para garantizar la atención integral.*
- Gestionar fuentes de financiación complementarias (cooperación nacional e internacional, alianzas público – privadas) para la atención integral.*
- Generar mecanismos de control social que acompañen y velen por el uso pertinente y transparente de los recursos asignados para la implementación de esta Política.*
- Proponer iniciativas para el fortalecimiento del presupuesto de inversión asociado al desarrollo de la infancia y la adolescencia.*

Que por su parte el Componente 3. Identificación y gestión de intersecciones; se refiere a la articulación efectiva de acciones en las que las instancias, entidades y sectores deben concurrir y complementarse para garantizar el goce efectivo de las realizaciones de la infancia y la adolescencia. Se desarrolla considerando:

- Gestionar las intersecciones para la integralidad de las atenciones en la garantía universal.*
- Gestionar las intersecciones para la atención integral en situaciones de vulnerabilidad, vulneración y restablecimiento de derechos.*
- Generar y gestionar iniciativas innovadoras orientadas a visibilizar y responder a retos que enfrentan las niñas, niños y adolescentes que no están siendo atendidos.*

¹ https://www.icbf.gov.co/sites/default/files/politica_nacional_de_infancia_y_adolescencia_2018_-_2030.pdf



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

CÓDIGO

GEC-FT-77-V4

Que, en este sentido, se vienen desarrollando iniciativas que han requerido de la alianza entre el sector público y el privado para aunar esfuerzos, recursos económicos y humanos, en función del incremento de los indicadores de calidad en los establecimientos oficiales, debiendo atender anualmente un número importante de niños y niñas desde su gestación y hasta los cinco años, en desarrollo de los modelos institucionales, implementando la política de alta calidad, que han permitido brindar atención integral, el reconocimiento, la protección, la garantía de los derechos de los niños y las niñas de cero a seis años de edad; desarrollando propuestas pedagógicas de atención integral a la primera infancia en los componentes pedagógico, cuidado, familiar y apoyo psicosocial.

Que en el Plan de Desarrollo 2024-2027, adoptado mediante Acuerdo Municipal No. 219 del 05 de junio de 2024, se estableció como objetivo primordial: Garantizar la atención integral a primera infancia, infancia, adolescencia y juventud en aras de fortalecer su calidad de vida. Bajo el Programa: "DESARROLLO INTEGRAL DE LA PRIMERA INFANCIA A LA JUVENTUD, Y FORTALECIMIENTO DE LAS CAPACIDADES DE LAS FAMILIAS DE NIÑAS, NIÑOS Y ADOLESCENTES.

Que del mismo modo, el **Municipio de Chía** cuenta con un inmueble denominado La Esperanza, el cual se encuentra situado en la Vereda Fonquetá, jurisdicción del Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, el cual ha sido destinado para el funcionamiento y operación del Jardín Social Chía con capacidad para atender 250 niños y niñas, así mismo cuenta en la vereda Fagua con las instalaciones del Jardín Social Casita de Los Sueños con capacidad para atender 100 niños y niñas; razón por la cual se consideran aptos para realizarse toda la operación de ejecución de la atención integral a niños y niñas de primera infancia del Municipio de Chía, identificados por la Secretaría de Educación, pero gracias a una alianza privada será entregados los anteriores sitios para que sean operados para el desarrollo del proyecto; por ello el Municipio de Chía, ha suscrito con la Caja de Compensación Colsubsidio en distintas vigencias la operación a fin de aunar esfuerzos técnicos, humanos, financieros, administrativos y operativos, para brindar atención integral a niños y niñas de primera infancia, y poder así tener la mayor cobertura posible a lo largo y ancho de todo el territorio.

Que debido al crecimiento de la población en el Municipio y al fenómeno migratorio hacia esta jurisdicción, se ha presentado un aumento en el número de niños y niñas, por lo que se requiere disponer de una mayor cobertura en la atención integral de la primera infancia y proveer de un espacio físico para el funcionamiento del Jardín social de Bojacá que se ubique en dicha vereda y cumpla con los parámetros para brindar la adecuada atención de aproximadamente 300 niños y niñas de los sectores cercanos; a través de la suscripción de un contrato de arrendamiento de un inmueble apto para tal fin.

Que, en este sentido, para el Municipio de Chía se hace necesario tomar mediante contrato de arrendamiento un inmueble para el funcionamiento del **Jardín social de Bojacá**, con el fin de prestar la atención de niños y niñas entre **cuatro (4) meses a cinco 5 años de edad**; dentro del **programa de jardines sociales del Municipio de Chía**, el cual será operado por una caja de compensación familiar a través de un convenio de asociación que cumpla con los parámetros a continuación descritos, para brindar la adecuada atención de aproximadamente **300 niños y niñas** de los sectores cercanos.

Que el inmueble requerido deberá contar con condiciones técnicas y físicas que permitan la garantía de los derechos de los niños beneficiarios, tales como:

- Estar construido cumpliendo con la Norma NTC – 4595, que reglamenta el planeamiento, diseño y ambientes escolares. El desarrollo de la norma acoge, en el tema educativo, las disposiciones de la Ley 115 de 1994 – Ley General de Educación, en materia de arquitectura y medio ambiente construido, los temas de accesibilidad, seguridad y comodidad, desde la perspectiva de la sostenibilidad ambiental.
- Debe contar con área de disposición y manejo de basuras.
- Debe contar con espacios verdes al aire libre para recreación de los niños beneficiarios del programa
- Debe contar con área libre multipropósito para recreación y diversas actividades de los niños beneficiarios.
- Debe contar con concepto de uso de suelo emitido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Chía para el desarrollo del objeto contractual
- Debe tener adecuada ventilación
- Debe presentar buenas condiciones de iluminación natural y artificial
- Que se encuentre en mínimo buen estado de conservación.

En virtud de lo anterior, y dado que no existe la infraestructura necesaria para la ubicación y funcionamiento del jardín social Bojaca, 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 escolar, a fin de prestar un servicio eficiente y se puedan desarrollar las actividades a su cargo en espacios adecuados, cumpliendo con los protocolos de bioseguridad, en procura de minimizar los impactos que pueda llegar a ocasionar el hecho de no contar con la prestación de los servicios a cargo de la entidad, por lo que se requiere un lugar que cuente con espacios que faciliten el acceso a la comunidad y que se encuentre ubicado en la zona urbana de la vereda Bojaca del Municipio de Chía.

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

Se cuenta con la disponibilidad presupuestal para celebrar el presente contrato de Arrendamiento de acuerdo con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal expedido por la Dirección Financiera del municipio, documento que hace parte integral del presente contrato.

Con la presente contratación se avanza en el cumplimiento del proyecto y la meta conforme al Banco de programas y Proyectos.

2. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

CÓDIGO

GEC-FT-77-V4

2.1 CLASIFICACIÓN UNSPSC:

El servicio, según corresponda está codificado en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC como se indica a continuación:

CÓDIGO UNSPSC	PRODUCTO
80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.2 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR. CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO A CONTRATAR.

Según el desarrollo en la operación de ejecución de la atención integral a niños y niñas de primera infancia del Municipio de Chía, en la vereda de Bojaca y según el avalúo comercial del terreno el cual determina que el área total del terreno es de 2.934 mts², la entidad estableció que frente al servicio que se va a ofrecer en el inmueble, no se requiere la integridad del área de terreno, en consecuencia, dando alcance a lo señalado en la ley 820 de 2003, se especifica que el uso y goce será sobre una fracción de la propiedad y no sobre la totalidad, definiendo que el contrato se fijará por un área de **1.608 metros cuadrados** de área construida del terreno que corresponde a lo que se describe a continuación:

CAN	DESCRIPCION		PRIMER PISO	SEGUNDO PISO	TERCER PISO
1	USO	INSTITUCIONAL/COMERCIAL-TRES (03) PISOS	ÁREA DE PARQUEADERO TRÁFICO PESADO, ZONA VERDE, ÁREA PORTERÍA, BAÑO ÁREA PORTERÍA, SHUT DE BASURAS, ÁREA DE RECICLAJE, ÁREA VESTIDORES CON BAÑO, DEPÓSITO, TANQUE DE RESERVA DE AGUA DE 129 M3, CUARTO PARA TRICICLOS, CUARTO PARA BOMBAS, RECEPCIÓN, ÁREA ADMINISTRATIVA, ZONA DE OFICINAS, DEPÓSITO, SALA DE JUNTAS, UNIDAD DE BAÑOS, COMPUESTO POR: 01 PARA DISCAPACIDAD, 03 PARA MUJERES, 03 DE HOMBRE, HALL DE CIRCULACIÓN, COCINA DOTADA CON MOBILIARIO PRINCIPAL Y 01 BAÑO. COMEDOR. OCHO (8) SALONES DE CLASE CON BAÑO PRIVADO CADA UNO, ÁREA LIBRE MULTIPROPÓSITO, ZONA VERDE CUBIERTA CON PASTO ARTIFICIAL. DOS ZONAS DE LAVATRAPEROS. DOS DEPÓSITOS. HUERTO	DIEZ (10) SALONES DE CLASE DE LOS CUALES CINCO (5) CUENTAN CON BAÑO PRIVADO CADA UNO Y CUATRO BAÑOS, EN AREAS COMUNES. CUARTO DE SISTEMAS.	TRES (3) SALONES, TERRAZA TRANSITABLE, CANCHA MÚLTIPLE, ÁREA DE ROPAS, DOS BAÑOS Y ZONA DE OFICINAS.
	UBICACIÓN	INMUEBLE UBICADO EN ZONA RURAL - VEREDA BOJACÁ, SECTOR EL BOSQUE CARRERA 11 JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE CHÍA. LOTE DE TERRENO DENOMINADO EL AVERNO			
	U S O	INSTITUCIONAL CLASE I			
	ÁREA DEL INMUEBLE Y ÁREA DE ARRENDAMIENTO	EL ÁREA DEL INMUEBLE ES DE 2.934 MTS ² Y EL ÁREA ARRENDAR ES 1.608,76 MTS ² (SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCION ON-010/2013 EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN)			
	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUA, LUZ, GAS NATURAL, ACUEDUCTO, ALCANATRILLADO. ILUMINACIÓN NATURAL Y ARTIFICIAL			
	ESCRITURA PÚBLICA	ESCRITURA PÚBLICA No. 3469 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2017 NOTARÍA 25 DE BOGOTÁ			
	MATRÍCULA INMOBILIARIA	50N-1099744			
	CÉDULA CATASTRAL	00-00-0004-0373-000			

EL INMUEBLE DEBE CONTRA CON ESCALERAS Y RAMPAS DE ACCESO PARA SEGUNDO Y TERCER PISO
EL INMUEBLE DEBE ESTAR CONSTRUIDO CUMPLIENDO CON LA NORMA NTC – 4595, QUE REGLAMENTA EL PLANEAMIENTO, DISEÑO Y AMBIENTES ESCOLARES. EL DESARROLLO DE LA NORMA ACOGE, EN EL TEMA EDUCATIVO, LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 115 DE 1994 – LEY GENERAL DE EDUCACIÓN, EN MATERIA DE ARQUITECTURA Y MEDIO AMBIENTE CONSTRUIDO, LOS TEMAS DE ACCESIBILIDAD, SEGURIDAD Y COMODIDAD, DESDE LA PERSPECTIVA DE LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

EL INMUEBLE DEBE CONTAR CON LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCION

EL INMUEBLE DEBE CONTAR CON SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS BÁSICOS Y ESCENCIALES COMO ALCANTARILLADO, ACUEDUCTO, LUZ Y GAS NATURAL

EL INMUEBLE DEBE CONTAR CON ADECUADA VENTILACIÓN

EL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO DEBE PRESENTAR BUENAS CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NATURAL Y ARTIFICIAL

EL INMUEBLE DEBE ENCONTRARSE EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN

EL INMUEBLE DEBE TENER BUENAS VÍAS DE ACCESO PARA VEHÍCULOS PARTICULARES, SERVICIO PÚBLICO Y TRÁFICO PESADO.

En virtud de lo anterior, y 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 PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JARDIN SOCIAL BOJACÁ UBICADO EN LA VEREDA BOJACA DEL MUNICIPIO DE CHIA, una vez verificadas las condiciones técnicas, de distribución, localización, acceso y ubicación, la Secretaría de Educación, en consideración a que la Administración Municipal no cuenta con los espacios físicos suficientes, consideran que el inmueble a contratar ubicado en el perímetro rural del Municipio de Chía, con vías de acceso, en la vereda Bojaca predio denominado "EL AVERNO" cumple con lo requerido por el Municipio.



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

CÓDIGO

GEC-FT-77-V4

2.3 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 simple de los servicios públicos de aseo, energía, acueducto y alcantarillado.

2.4. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

2.4.1 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: El contratista se obligará para con el Municipio, en relación directa con el objeto del contrato, a lo siguiente:

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

1. Entregar al Municipio el inmueble dado en arrendamiento, de acuerdo a las características establecidas en el numeral 2.2. ESPECIFICACIONES - DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR. CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO A CONTRATAR, del estudio previo.
2. Entregar y mantener 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, en donde se especifique estado de conservación de las áreas que integran el inmueble.
3. Realizar el mantenimiento, conservación y limpieza del inmueble tales como; revisar las luces de todas las áreas comunes tanto interiores como exteriores de las instalaciones, revisar y corregir todas las instalaciones sanitarias y de servicio con uso de agua en las áreas comunes, mantener con la pintura y el color adecuados aquellos defectos menores de la pintura en las paredes y pisos de las áreas comunes, realizar la poda del césped el inmueble.
4. Permitir a la entidad, realizar las adecuaciones necesarias dentro del inmueble, para que sea funcional de acuerdo a la necesidad el servicio dentro del primer mes de ejecución, sin que esto genere para el Municipio el reconocimiento o pago de indemnizaciones, pagos por algún concepto o emolumentos adicionales.
5. Librar al Municipio de toda perturbación en el uso y goce del inmueble y adelantar las acciones judiciales que sean necesarias para garantizarlo.
6. Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos y demás gravámenes a que haya lugar.
7. Otorgarle al Municipio un plazo máximo de **QUINCE (15) días calendario**, para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato, sin que ello genere costos adicionales para la entidad por ningún concepto.
8. 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. Así mismo, estarán a cargo del propietario los daños producidos por el desgaste o deterioro normal, vicios ocultos y desastre o daño natural
9. 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.
10. Constituir y mantener vigentes las garantías para su aprobación a través de la oficina de Contratación.
11. Las demás que por ley o contrato le corresponda.

OBLIGACIONES GENERALES

1. Concertar con el supervisor la fecha de inicio del contrato, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato.
2. 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.
3. Elaborar y rendir los informes como conceptos que se le soliciten en desarrollo del contrato.
4. 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.
5. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
6. Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
7. Informar oportunamente al municipio a través del supervisor sobre la eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.
8. Acatar las instrucciones, sugerencias, observaciones escritas por el supervisor del contrato
9. Suscribir a tiempo las actas requeridas por parte del Municipio a través del supervisor como constancias de la ejecución del contrato.
10. Presentar las cuentas de cobro del valor del contrato, de acuerdo con la forma de pago, anexando todos los soportes y documentos necesarios para ello, dentro de los plazos convenidos, en la plataforma SECOP II.
11. Acreditar los pagos de Seguridad Social (Salud, Pensión y ARL), como cotizante independiente y cuando fuere el caso, será su deber afiliar y realizar el pago de los respectivos aportes mencionados con anterioridad a los terceros que emplee para la ejecución del contrato, de manera tal que se garantice la cobertura total del SSI, y 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, Decreto 1295 de 1994, y demás normas concordantes o complementarias.
12. Las demás que por ley o contrato le correspondan.

2.4.2. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO: El Municipio se obliga para con el contratista a lo siguiente:

1. Expedir el registro presupuestal del contrato.
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



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

CÓDIGO

GEC-FT-77-V4

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 del inmueble, 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.
7. Conservar el inmueble 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, previo aviso, 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

2.5. TIPO DE CONTRATO: ARRENDAMIENTO

2.6. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: INMUEBLE UBICADO EN ZONA RURAL - VEREDA BOJACÁ, SECTOR EL BOSQUE CARRERA 11 JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE CHÍA. LOTE DE TERRENO DENOMINADO EL AVERNO.

2.7. PLAZO DE EJECUCIÓN: CINCO (5) MESES, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo al cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato

2.8. SUPERVISOR DEL CONTRATO: La Supervisión estará a cargo de la Directora de la Dirección de Acción Social.

2.9. PLAZO DE LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: De conformidad con el artículo 60 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, la liquidación del contrato se hará de mutuo acuerdo dentro del término fijado en los pliegos de condiciones o sus equivalentes, o dentro del que acuerden las partes para el efecto. De no existir tal término, la liquidación se realizará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga.

Si el contratista no se presente a la liquidación previa notificación o convocatoria que le haga la entidad, o las partes no lleguen a un acuerdo sobre su contenido, la entidad tendrá la facultad de liquidar en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Si vencido el plazo anteriormente establecido no se ha realizado la liquidación, la misma podrá ser realizada en cualquier tiempo dentro de los dos años siguientes al vencimiento del término a que se refieren los incisos anteriores, de mutuo acuerdo o unilateralmente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 141 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, 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. JUSTIFICACIÓN: 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 de 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, el cual consagra: "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".

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 Secretaría de Educación.

En consecuencia, el servicio 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 PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JARDIN SOCIAL BOJACÁ UBICADO EN LA VEREDA BOJACA DEL MUNICIPIO DE CHIA, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

CÓDIGO

GEC-FT-77-V4

- 1. La Administración Municipal no dispone en la actualidad de instalaciones habilitadas y adecuadas para el correcto funcionamiento del JARDIN SOCIAL BOJACA; se requiere el arrendamiento de un bien inmueble que cumpla con las especificaciones técnicas requeridas para el funcionamiento del plan piloto anteriormente nombrado.
- 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:

CA N	DESCRIPCION		PRIMER PISO	SEGUNDO PISO	TERCER PISO
1	US O	INSTITUCIONAL/COMER CIAL- TRES (03) PISOS	ÁREA DE PARQUEADERO TRÁFICO PESADO, ZONA VERDE, ÁREA PORTERÍA, BAÑO ÁREA PORTERÍA, SHUT DE BASURAS, ÁREA DE RECICLAJE, ÁREA VESTIDORES CON BAÑO, DEPÓSITO, TANQUE DE RESERVA DE AGUA DE 129 M3, CUARTO PARA TRICICLOS, CUARTO PARA BOMBAS, RECEPCIÓN, ÁREA ADMINISTRATIVA, ZONA DE OFICINAS, DEPÓSITO, SALA DE JUNTAS, UNIDAD DE BAÑOS, COMPUESTO POR: 01 PARA DISCAPACIDAD, 03 PARA MUJERES, 03 DE HOMBRE, HALL DE CIRCULACIÓN, COCINA DOTADA CON MOBILIARIO PRINCIPAL Y 01 BAÑO. COMEDOR. OCHO (8) SALONES DE CLASE CON BAÑO PRIVADO CADA UNO, ÁREA LIBRE MULTIPROPÓSITO, ZONA VERDE CUBIERTA CON PASTO ARTIFICIAL. DOS ZONAS DE LAVATRAPEROS. DOS DEPÓSITOS. HUERTO	DIEZ (10) SALONES DE CLASE DE LOS CUALES CINCO (5) CUENTAN CON BAÑO PRIVADO CADA UNO Y CUATRO BAÑOS. EN AREAS COMUNES. CUARTO DE SISTEMAS.	TRES (3) SALONES, TERRAZA TRANSITABLE, CANCHA MÚLTIPLE, ÁREA DE ROPAS, DOS BAÑOS Y ZONA DE OFICINAS.
	UBICACIÓN	INMUEBLE UBICADO EN ZONA RURAL - VEREDA BOJACÁ, SECTOR EL BOSQUE CARRERA 11 JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE CHÍA. LOTE DE TERRENO DENOMINADO EL AVERNO			
	U S O	INSTITUCIONAL CLASE I			
	ÁREA DEL INMUEBLE Y ÁREA DE ARRENDAMIENTO	EL ÁREA DEL INMUEBLE ES DE 2.934 MTS² Y EL ÁREA ARRENDAR ES 1.608.76 MTS² (SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCION ON-010/2013 EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN)			
	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUA, LUZ, GAS NATURAL, ACUEDUCTO, ALCANATRILLADO. ILUMINACIÓN NATURAL Y ARTIFICIAL			
	ESCRITURA PÚBLICA	ESCRITURA PÚBLICA No. 3469 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2017 NOTARÍA 25 DE BOGOTÁ			
	MATRÍCULA INMOBILIARIA	50N-1099744			
	CÉDULA CATASTRAL	00-00-0004-0373-000			
EL INMUEBLE DEBE CONTRA CON ESCALERAS Y RAMPAS DE ACCESO PARA SEGUNDO Y TERCER PISO					
EL INMUEBLE DEBE ESTAR CONSTRUIDO CUMPLIENDO CON LA NORMA NTC – 4595, QUE REGLAMENTA EL PLANEAMIENTO, DISEÑO Y AMBIENTES ESCOLARES. EL DESARROLLO DE LA NORMA ACOGE, EN EL TEMA EDUCATIVO, LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 115 DE 1994 – LEY GENERAL DE EDUCACIÓN, EN MATERIA DE ARQUITECTURA Y MEDIO AMBIENTE CONSTRUIDO, LOS TEMAS DE ACCESIBILIDAD, SEGURIDAD Y COMODIDAD, DESDE LA PERSPECTIVA DE LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.					
EL INMUEBLE DEBE CONTAR CON LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCION					
EL INMUEBLE DEBE CONTAR CON SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS BÁSICOS Y ESCENCIALES COMO ALCANTARILLADO, ACUEDUCTO, LUZ Y GAS NATURAL					
EL INMUEBLE DEBE CONTAR CON ADECUADA VENTILACIÓN					
EL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO DEBE PRESENTAR BUENAS CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NATURAL Y ARTIFICIAL					
EL INMUEBLE DEBE ENCONTRARSE EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN					
EL INMUEBLE DEBE TENER BUENAS VÍAS DE ACCESO PARA VEHÍCULOS PARTICULARES, SERVICIO PÚBLICO Y TRÁFICO PESADO.					

En el presente análisis se tuvo en cuenta la revisión histórica y comparativo de contratos celebrados por el Municipio en años anteriores, con similar objeto encontrando lo siguiente:

AÑO	No. CONTRATO	MODALIDAD DE CONTRATACIÓN (relacionada con la misma modalidad a contratar)	CONTRATISTA	OBJETO	CUANTÍA	DURACIÓN
2023	420-2023	DIRECTA	MCFC SAS	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA VEREDA BOJACA DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JARDIN SOCIAL BOJACA	\$ 669.779.500	NUEVE (9) MESES Y QUINCE (15) DIAS
		DIRECTA		ARRENDAMIENTO DE BIEN		OCHO (8)

		GESTIÓN EN CONTRATACIÓN				
ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR			CÓDIGO	GEC-FT-77-V4		
2023	413		COMUNIDAD DE LAS HIJAS DE MARIA AUXILIADORA	INMUEBLE UBICADO EN EL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHÍA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE ALTERNA DE LA ESCUELA DE FORMACIÓN ARTÍSTICA Y CULTURAL.	\$ 188.300.000	MESES Y VEINTINUEVE (29) DIAS
2023	575	DIRECTA	ARACELI GOMEZ	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHÍA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CASA DE LA JUVENTUD.	\$ 42.064.320	9 MESES Y 5 DIAS

4.1 ESTUDIO DEL MERCADO: En el presente estudio, se realizó un comparativo con inmuebles de similares características y/o que se ubiquen dentro de la zona y se obtuvo:

1- EDIFICIO EN ARRIENDO VEREDA BOJACÁ

Asimismo, frente al análisis comparativo realizado del **Anexo No. 2** de arrendamiento, se evidencia lo siguiente:

	Construido: 1.608 m2 Valor Canon: \$58.823.529.41 sin IVA Valor Canon: \$70.000.000 con IVA Valor del m2 sin IVA= \$ 36.581,79 Valor del m2 con IVA :\$ 43.532,34
---	---

2- EDIFICIO EN ARRIENDO TOMADA DE FINCA RAÍZ:

 https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-chia-na-1-garajes/18214-M5458468	Construido: 1.733 m2 Valor Canon: \$69.888.882.35 sin IVA Valor Canon: \$83.167.770 con IVA Valor del m2 sin IVA= \$ 40.328,26 Valor del m2 con IVA :\$ \$ 47.990,63
--	--

3- EDIFICIO EN ARRIENDO TOMADA DE METRIO CUADRADO

	Construido: 6.876 m2 Valor Canon: \$27.7351.260.50 sin IVA Valor Canon: \$330.048.000 con IVA Valor del m2 sin IVA= \$ 40.336,13 Valor del m2 con IVA : \$ 48.000
--	---



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

CÓDIGO

GEC-FT-77-V4



<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-chia-na-4-garajes/17265-M5422049>

4- EDIFICIO EN ARRIENDO TOMADA DE METRO CUADRADO



Construido: 3.000 m2
Valor Canon: \$176.470.588.24 sin IVA
Valor Canon: \$210.000.000 con IVA
Valor del m2 sin IVA= \$ 58.823,53
Valor del m2 con IVA : \$ 70.000,00

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-chia-na-4-garajes/17265-M5200515>

La entidad solicitó preventa y avalúo comercial del bien inmueble ubicado en la INMUEBLE UBICADO EN ZONA RURAL - VEREDA BOJACÁ, SECTOR EL BOSQUE CARRERA 11 JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE CHÍA. DENOMINADO EL AVERNO, identificado con la cédula catastral No. 00-00-0004-0373-000 y Matrícula Inmobiliaria No. 50N-1099744.

Según el desarrollo en la operación de ejecución de la atención integral a niños y niñas de primera infancia del Municipio de Chía, en la vereda de Bojaca y según el avalúo comercial del terreno el cual determina que el área total del terreno es de 2.934 mts², la entidad estableció que frente al servicio que se va a ofrecer en el inmueble, no se requiere la integridad del área de terreno, en consecuencia, dando alcance a lo señalado en la ley 820 de 2003, se especifica que el uso y goce será sobre una fracción de la propiedad y no sobre la totalidad, definiendo que el contrato se fijará por un área de 1.608,76 metros cuadrados de área construida del terreno mencionado.

La compañía MCFC SAS identificada con el NIT 901.131.082-4, presentó valor de oferta por un valor de **SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$70.000.000) INCLUIDO IVA**, teniendo como resultado el valor del metro cuadrado de \$ 43.532,33, adicional a lo anterior, y basados en la información recopilada, se realiza el siguiente cuadro comparativo con lo obtenido respecto de otros inmuebles para determinar valor promedio 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 de 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.	Vr Canon Mes- con IVA	Superficie M ²	Vr M ² CON IVA
1	\$ 70.000.000	1.608 m2	43.532,34
2	\$ 83.167.770,00	1733 m2	47.990,63
3	\$ 330.048.000,00	6876 m2	48.000,00
4	\$ 210.000.000,00	3000 m2	70.000,00
VALOR PROMEDIO METRO CUADRAO POR CONCEPTO DE CANON MENSUAL			\$ 52.380,74



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

CÓDIGO

GEC-FT-77-V4

DE ARRENDAMIENTO -INCLUIDO IVA

Por lo anterior, se determinó que el valor promedio del metro cuadrado objeto del presente estudio que rige la zona e inmuebles similares, se encuentra dentro del rango de negociación que se tiene en la **CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA CON SETENTA Y CUATRO CENTECIMOS M/CTE (\$52.380,74)**

NOTA El cuadro relacionado es resumen del comparativo realizado entre varios inmuebles que fue realizado por la entidad, el cual reposa en los documentos del presente proceso y se encuentra adjunto en el **ANEXO No. 2**.

Según el desarrollo en la operación de ejecución de la atención integral a niños y niñas de primera infancia del Municipio de Chía, en la vereda de Bojaca y según el avalúo comercial del terreno el cual determina que el área total del terreno es de 2.934 mts², la entidad estableció que frente al servicio que se va a ofrecer en el inmueble, no se requiere la integridad del área de terreno, en consecuencia, dando alcance a lo señalado en la ley 820 de 2003, se especifica que el uso y goce será sobre una fracción de la propiedad y no sobre la totalidad, definiendo que el contrato se fijará por un área de 1.608 metros cuadrados de área construida del terreno ubicado en **ZONA RURAL - VEREDA BOJACÁ, SECTOR EL BOSQUE CARRERA 11 JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE CHÍA. DENOMINADO EL AVERNO**, identificado con la cédula catastral No. 00-00-0004-0373-000 y Matrícula Inmobiliaria No. 50N-1099744.

En consecuencia, de lo anterior, se determinó que el inmueble ofertado por **MCFC SAS** identificada con el NIT **901.131.082-4**, ubicado en **ZONA RURAL - VEREDA BOJACÁ, SECTOR EL BOSQUE CARRERA 11 JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE CHÍA. DENOMINADO EL AVERNO**, identificado con la cédula catastral No. 00-00-0004-0373-000 y Matrícula Inmobiliaria **50N- 1099744**, cumple con las características requeridas por la entidad y que el valor del metro cuadrado contenido en la oferta se encuentra por debajo del promedio arrojado en el estudio de mercado, que la superficie del inmueble es de **1.608 M²** por ende el valor del canon mensual por concepto de arrendamiento corresponde a la suma de **SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$70.000.000) INCLUIDO IVA**.

De esta forma y de acuerdo al plazo de ejecución del presente contrato que corresponde a **CINCO (05) MESES**, el valor del contrato es la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$350.000.000)** que se obtiene de la siguiente operación

VALOR CANON MENSUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	TOTAL
\$ 70.000.000	CINCO (05) MESES	\$ 350.000.000

5. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO, INCLUYENDO FUENTE Y RECURSOS

5.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: **TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$350.000.000)** incluidos todos los impuestos a que haya lugar y gastos directos en indirectos en que deba incurrir el contratista.

DESCUENTOS TRIBUTARIOS. La Alcaldía Municipal de Chía efectuará los descuentos de Ley del orden Nacional y Municipal vigentes, de acuerdo con la información tributaria suministrada por el Contratista a la Entidad y con la actividad objeto del Contrato

5.1.1. JUSTIFICACIÓN:

Para determinar el valor del contrato, se solicitó el avalúo comercial actualizado a **MCFC S.A.S.**, identificada con el NIT 901.131.082-4, con el fin de poder determinar el valor del posible contrato; debe tenerse en cuenta que este inmueble estuvo arrendado al Municipio en la **VIGENCIA 2024**, pero dado que el objeto del presente estudio se trata de un nuevo proceso de contratación y en vigencia fiscal distinta, deberá darse aplicación a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, que reza:

Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.

De este modo el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon.

Sin embargo, debe mencionarse que el precio del canon por concepto de arrendamiento podrá ser pactado entre las partes, de acuerdo a los parámetros determinados por el Artículo 18 de la precitada ley que reza:

Artículo 18. Renta de arrendamiento. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo. La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.

De este modo, el valor del canon por concepto de arrendamiento del inmueble objeto del presente análisis, se estableció de mutuo acuerdo por las partes, y visto que el valor ofertado se encuentra incluso, por debajo del promedio del valor del precio del metro cuadrado arrojado por el estudio de mercado y sector para los inmuebles y la ubicación de los mismos; situación que resulta beneficiosa para la Administración Municipal.

Según el desarrollo en la operación de ejecución de la atención integral a niños y niñas de primera infancia del Municipio de Chía, en la vereda de Bojaca y según el avalúo comercial del terreno el cual determina que el área total del terreno es de 2.934 mts², la entidad estableció que frente al servicio que se va a ofrecer en el inmueble, no se requiere la integridad del área de terreno, en consecuencia, dando alcance a lo señalado en la ley 820 de 2003, se especifica que el uso y goce será sobre una fracción de la propiedad y no sobre la totalidad, definiendo que el contrato se fijará por un área de 1.608,76 metros cuadrados de área construida del terreno ubicado en **ZONA RURAL - VEREDA BOJACÁ, SECTOR EL BOSQUE CARRERA 11 JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE CHÍA. DENOMINADO EL AVERNO**, identificado con la cédula catastral No. 00-00-0004-0373-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-1099744.

Teniendo en cuenta lo que antecede, el valor del canon mensual por concepto de arrendamiento del inmueble ofertado por **MCFC SAS** identificada con el NIT 901.131.082-4, ubicado en **ZONA RURAL - VEREDA BOJACÁ, SECTOR EL BOSQUE CARRERA 11 JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE CHÍA. DENOMINADO EL AVERNO**, identificado con la cédula catastral No. 00-00-0004-0373-000 y



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4

Matrícula Inmobiliaria 50N- 1099744, será la suma de **SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$70.000.000) INCLUIDO IVA**, encontrándose que dicha oferta resulta ser la mejor opción para satisfacer las necesidades de la entidad para el funcionamiento del JARDÍN BOJACÁ, por cumplir con las especificaciones técnicas mínimas requeridas en pro de los niños y niñas beneficiarios del programa.

Por lo anterior, se encuentra coherente y proporcional a la naturaleza del objeto y del inmueble, tipo de contrato, riesgos identificados en el proceso de contratación, régimen tributario y demás aspectos evidenciados, es pertinente analizar lo que a continuación se enlista:

AVALÚO COMERCIAL 2025	VALOR METRO CUADRADO	VALOR CANON MENSUAL
\$ 9.099.283.000	\$43.532,34	\$70.000.000 INCLUIDO IVA.

El valor del presupuesto oficial estimado para el presente proceso de selección, es la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$350.000.000) IVA INCLUIDO** y demás impuestos a que haya lugar y gastos directos e indirectos en que deba incurrir el contratista.

DESCUENTOS TRIBUTARIOS. La Alcaldía Municipal de Chía efectuará los descuentos de Ley del orden Nacional y Municipal vigentes, de acuerdo con la información tributaria suministrada por el Contratista a la Entidad y con la actividad objeto del Contrato.

5.1.2. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:
Para la suscripción del presente contrato se cuenta con la disponibilidad presupuestal expedida por la Secretaría de Hacienda:

DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL No. 2025000761 FECHA: 31 de enero de 2025			
NUMERO RUBRO	NOMBRE	FUENTE	VALOR
23101410220242517500600012. 3.2.02.02.007	Servicios financieros y servicios conexos; servicios inmobiliarios y servicios de arrendamiento y leasing.	1101	\$350.000.000
TOTAL DISPONIBILIDAD			\$350.000.000

- 5.2 FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO pagará en DOS (2) pagos anticipados a título de canon de arrendamiento así:
- Un primer pago dentro de los primeros DIEZ (10) días hábiles del primer mes de arrendamiento por valor DOSCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$210.000.000), incluido IVA, equivalente al valor de tres (3) cánones de arrendamiento, cumplidos los requisitos de ejecución.
 - Un segundo pago dentro de los primeros DIEZ (10) días hábiles del cuarto mes de arrendamiento, por un valor de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$140.000.000), incluido IVA equivalente al valor de dos (2) cánones de arrendamiento.

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).

Dichos pagos se realizarán previo el lleno de los siguientes requisitos:

- Presentación del acta de entrega del bien inmueble.
- Acreditación de pagos de seguridad social integral y parafiscales cuando corresponda
- Certificación de cumplimiento expedida por parte del supervisor del contrato
- Presentación de Factura y o cuenta de cobro cuando corresponda.
- Copia del RUT

IMPUESTOS:

De conformidad con lo señalado en el Estatuto de Rentas Acuerdo 107 de 2016, Artículo 293.- **EXCLUSIONES.** <Artículo modificado por el artículo 11 del Acuerdo 114 de 2017. Quedan excluidos del cobro de la estampilla procultura y Estampilla para el Bienestar del Adulto Mayor, los contratos y/o de prestación de servicios, de igual forma el Artículo 319B. Parágrafo 1 Estarán exentos de la Tasa Pro-deporte y Recreación los convenios y contratos de condiciones uniformes de los servicios públicos domiciliarios, de prestación de servicios suscritos con personas naturales, educativos y los que tienen que ver con el refinanciamiento y el servicio de la deuda pública

EL CONTRATISTA pagará todos los impuestos, tasas, contribuciones y similares que se deriven de la celebración y ejecución del contrato, de conformidad con la ley colombiana:

IMPUESTOS MUNICIPALES	IMPUESTOS NACIONALES
2% Estampilla Pro-cultura (Todos los contratos)	Rete fuente (Todos los contratos, varia el % de acuerdo con el contrato)
3% Estampilla Gerontológico (Todos los contratos)	Rete IVA (si practica IVA)
2.5 % tasa Pro-deporte (Todos los contratos)	ICA (Todos los contratos, varia el % de acuerdo con el contrato)

Nota: Los valores enunciados pueden variar en cualquier momento y se aplicarán los que se encuentren vigentes al momento de realizar el pago.

5.3 ANTICIPO / PAGO ANTICIPADO: APLICA. Los pagos del canon de arrendamiento serán cancelados en 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

	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN			
	ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR		CÓDIGO	GEC-FT-77-V4

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 esté 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 ANÁLISIS 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 2.2.1.1.1.6.3 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.

No.	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción (Que puede pasar y como puede Ocurrir)	Consecuencia de la Ocurrencia 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?
1	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	2	3	registro bajo	Contratista	monitoreo y arreglos locativos de tejados	1	1	2	Bajo	Si	Arrendador	Cuando ocurra el siniestro	Al finalizar el contrato	Verificación por parte del supervisor	semanal
	General	Externo	Ejecución	estructural	Fallas o daños estructurales del inmueble	Imposibilidad de ocupar las instalaciones por falta de garantías para funcionarios y comunidad en general.	2	2	4	registro bajo	Contratista	Intervención estructural en la edificación	2	1	3	Riesgo bajo	Si	Arrendador	Cuando ocurra el siniestro	Al terminar el evento	Verificación por parte del supervisor	semanal
	General	Interno	ejecución	Operacional	fallas en los sistemas que afectan los servicios públicos por un tiempo mayor a 5 días	No contar con las Condiciones mínimas que permitan a los Funcionarios y visitantes ejercer las funciones	2	3	5	registro medio	Contratista y entidad	Transferir el riesgo – solicitud antes los prestadores del servicio para intervención técnica	1	3	4	riesgo bajo	si	Supervisor contrato	Cuando ocurra el siniestro	Al terminar el evento	verificación por parte del supervisor	semanal
	General	Externo	Ejecución	Operacional	fallas en los sistemas que afectan los servicios públicos por un tiempo mayor a 5 días	No contar con las Condiciones mínimas que permitan a los Funcionarios y visitantes ejercer las funciones	2	3	5	registro medio	Contratista y entidad	Transferir el riesgo – solicitud antes los prestadores del servicio para intervención técnica	1	3	4	riesgo bajo	si	Supervisor contrato	Cuando ocurra el siniestro	Al terminar el evento	verificación por parte del supervisor	semanal
	General	Externo	Ejecución	Operacional	fallas en los sistemas que afectan los servicios públicos por un tiempo mayor a 5 días	No contar con las Condiciones mínimas que permitan a los Funcionarios y visitantes ejercer las funciones	2	3	5	registro medio	Contratista y entidad	Transferir el riesgo – solicitud antes los prestadores del servicio para intervención técnica	1	3	4	riesgo bajo	si	Supervisor contrato	Cuando ocurra el siniestro	Al terminar el evento	verificación por parte del supervisor	semanal

MATRIZ DE RIESGOS

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

Teniendo en cuenta la modalidad de contratación, el objeto del contrato, plazo de ejecución y valor del mismo. De conformidad a lo consagrado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 Decreto 1082 de 2015, no se exige garantías para el contrato resultante del presente proceso de Contratación Directa.

GARANTÍA SOLICITADA	CUANTÍA DEL AMPARO SUFFICIENCIA DE LA GARANTÍA	VIGENCIA DEL AMPARO
Cumplimiento del contrato	Por el diez (10%) del valor del contrato	El término de ejecución del contrato más cuatro (4) meses más, contados a partir de la expedición de las garantías. para la liquidación del contrato.
Devolución del pago anticipado	Por el 100% del valor pago anticipado	El término de ejecución del contrato más cuatro (4) meses más, contados a partir de la expedición de las garantías.

9. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

CÓDIGO

GEC-FT-77-V4

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.

10. ANEXOS

- CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL – CDP.
- CERTIFICADO DE BANCO DE PROYECTOS.
- ANEXO 1 Y 2 COMPARATIVO DE MERCADO DE ARRENDAMIENTO
- ACTO ADMINISTRATIVO DE JUSTIFICACIÓN
- CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN.
- COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA
- COPIA PAZ Y SALVO MUNICIPAL.
- AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE.
- COPIA DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
- COPIA CONCEPTO DE USO DE SUELO.

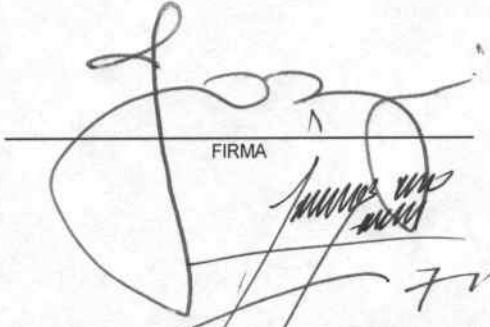
APROBÓ:

NELSY YAZMÍN CAJAMARCA SUAREZ
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN

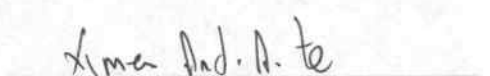
REVISÓ

ARNALDO BETANCUR GIRON
Profesional especializado

ELABORÓ ESTUDIO PREVIO:
XIMENA ANDREA APONTE
Profesional universitario


FIRMA


FIRMA


FIRMA