

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
		PÁGINA	1 de 17

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:	FEBRERO DE 2025
Dependencia que elabora el estudio:	SECRETARÍA DE GOBIERNO
Modalidad de selección:	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto de la contratación:	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN EL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHÍA PARA DAR ALOJAMIENTO AL PIE DE FUERZA DE LA POLICÍA NACIONAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA, DE CONFORMIDAD A LAS POLÍTICAS FIJADAS POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

Constitucionalmente y teniendo en cuenta la división político-administrativa de Colombia como República unitaria, en virtud de la descentralización y desconcentración de la función pública para cumplir con los fines del Estado, el Municipio de Chía tiene a su cargo según el artículo 2 de la Constitución Política los siguientes deberes:

“Son fines 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”.

A su vez, el artículo el artículo 296 de la Constitución Política, otorga a las autoridades político-administrativas de las entidades territoriales, competencias, funciones y responsabilidades en materia de seguridad y convivencia ciudadana, estableciendo una jerarquía en el manejo del orden público que permita garantizar la seguridad y el orden público en todo el territorio nacional.

Siguiendo el fundamento constitucional, el artículo 315 de la misma Constitución Política, en sus numerales 1 y 2 establece como atribuciones del Alcalde:

“1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la Ley, los decretos del Gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del Concejo.

2. Conservar el orden público en el municipio, de conformidad con la Ley y las instrucciones y órdenes que reciba del Presidente de la República y del respectivo Gobernador. El Alcalde es la primera autoridad de policía del municipio. La Policía Nacional cumplirá con prontitud y diligencia las órdenes que le imparta el alcalde por conducto del respectivo comandante”.

Lo anterior faculta al Alcalde como primera autoridad administrativa para que tome las decisiones pertinentes frente a la prestación del servicio de los organismos de seguridad, lo cual incluye

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
		PÁGINA	2 de 17

garantizar los elementos y la satisfacción de las necesidades de los efectivos asignados a su jurisdicción para implementar y ejecutar las políticas públicas establecidas en materia de seguridad y orden público.

Como fundamento legal, se encuentra el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, *“por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios”* trae, como funciones del Alcalde Municipal, en relación con el orden público las siguientes:

1. *Conservar el orden público en el municipio, de conformidad con la Ley y las instrucciones del Presidente de la República y del respectivo gobernador. La Policía Nacional cumplirá con prontitud y diligencia las órdenes que le imparta el alcalde por conducto del respectivo comandante.*
2. *Dictar para el mantenimiento del orden público o su restablecimiento de conformidad con la Ley, si fuera del caso, medidas tales como:*
 - a) *Restringir y vigilar la circulación de las personas por vías y lugares públicos;*
 - b) *Decretar el toque de queda;*
 - c) *Restringir o prohibir el expendio y consumo de bebidas embriagantes;*
 - d) *Requerir el auxilio de la fuerza armada en los casos permitidos por la Constitución y la Ley;*
 - e) *Dictar dentro del área de su competencia, los reglamentos de policía local necesarios para el cumplimiento de las normas superiores, conforme al artículo 90 del Decreto 1355 de 1970 y demás disposiciones que lo modifiquen o adicionen.*
3. *Promover la seguridad y convivencia ciudadanas mediante la armónica relación con las autoridades de policía y la fuerza pública para preservar el orden público y la lucha contra la criminalidad y el delito.*
4. *Servir como agentes del Presidente en el mantenimiento del orden público y actuar como jefes de policía para mantener la seguridad y la convivencia ciudadana.*
El Director de la Policía Nacional deberá solicitar al final de cada vigencia fiscal a los alcaldes, un informe anual del desempeño del respectivo comandante de policía del municipio, el cual deberá ser publicado en la página web de la Policía Nacional.
5. *Diseñar, implementar, liderar, desarrollar y promover planes integrales de seguridad y convivencia ciudadana, para garantizar instrumentos efectivos contra la delincuencia urbana y rural.*
Los alcaldes podrán presentar ante el Concejo Municipal proyectos de acuerdo en donde se definan las conductas y las sanciones: pedagógicas, de multas, o aquellas otras que estén definidas en el Código de Policía. Por medio de ellas podrá controlar las alteraciones al orden y la convivencia que afecten su jurisdicción.

Adicionalmente, desde el ámbito legal, el artículo 119 de la Ley 418 de 1997 prorrogada y modificada por las Leyes 548 de 1999, 782 de 2002, 1106 de 2006, 1421 de 2010 y 1430 de 2010, señala que deberán crearse Fondos Territoriales de Seguridad y convivencia ciudadana *“FONSET”* con carácter de *“Fondos Cuentas”*, cuyos recursos se distribuirán según las necesidades regionales de seguridad y convivencia, de acuerdo con los planes integrales de seguridad, en materia de dotación, pie de fuerza, actividades de prevención, protección y todas aquellas que faciliten la gobernabilidad local.

De igual forma, la Ley 1738 de 2014 *“por medio de la cual se prorroga la Ley 418 de 1997, prorrogada y modificada por las Leyes 548 de 1999, 782 de 2002, 1106 de 2006 y 1421 de 2010”* sigue dándole vigencia al artículo 122 de la Ley 418 de 1997 el cual establece que los recursos que recaudan las Entidades Territoriales, en virtud del Fondo cuenta Territorial serán destinados a mejorar la gobernabilidad local y el fortalecimiento territorial y la preservación del Orden Público y especialmente en dotación, material de guerra, reconstrucción de cuarteles y otras instalaciones,

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
		PÁGINA	3 de 17

compra de equipo de comunicación, compra de terrenos, montaje y operación de redes de inteligencia, recompensas a personas que colaboren con la justicia y seguridad de las mismas; servicios personales, dotación y raciones, nuevos agentes y soldados, mientras se inicia la siguiente vigencia o en la realización de gastos destinados a generar un ambiente que propicie la seguridad y la convivencia ciudadana, para garantizar la preservación del orden público.

En la misma línea, desde el poder ejecutivo del orden nacional se expidió el Decreto No. 399 de 2011, *“por el cual se establece la organización y funcionamiento del Fondo de Seguridad y Convivencia Ciudadana y los Fondos de Seguridad de las Entidades Territoriales”* el cual indica que el FONSET funciona como una cuenta especial sin personería jurídica, administrados por el alcalde, según el caso, como un sistema separado de cuentas, cuyo objetivo es realizar gastos destinados a generar un ambiente que propicie la seguridad y la convivencia ciudadana, para garantizar la preservación del orden público. Asimismo, el parágrafo del artículo 15 del mencionado decreto expone que el FONSET podrá destinar recursos a gastos operativos, logísticos y de administración, que sean estrictamente necesarios, para la formulación, diagnóstico, diseño, aprobación, implementación, desarrollo y evaluación de los programas y proyectos.

A su vez, el Consejo Municipal como autoridad administrativa, crea el Fondo Territorial de Seguridad y Convivencia Ciudadana del Municipio de Chía a través del Acuerdo Municipal N° 20 de 2012, *“por medio del cual se crea el Fondo Territorial de Seguridad y Convivencia Ciudadana del Municipio de Chía (FONSET)”*, en el cual se señalan como funciones de dirección, administración y ordenación del gasto del Fondo de Seguridad y Convivencia Ciudadana *“ejecutar los recursos del fondo, atendiendo las directrices que le señale el Comité de Orden Público” y “elaborar la proyección anual de ingresos y gastos y los indicadores de gestión”*. Igualmente, el artículo 9 del mencionado Acuerdo, determinó que el Comité de orden público municipal es el encargado de determinar la inversión de los recursos del fondo atendiendo las necesidades descritas en el plan anual de inversiones. Así mismo, en el numeral 3 del artículo 11 ibídem, establece como función del Comité de Orden Público Municipal de Chía, *“determinar la inversión de los recursos del Fondo Cuenta Territorial, atendiendo las necesidades de seguridad de la jurisdicción del Municipio de Chía”* y en su numeral 4 dispuso la de *“aprobar los planes integrales y programas de Seguridad y Convivencia Ciudadana”*.

Esto último se ratifica en el artículo 6 del Decreto 18 de 2014, expedido por la Administración Municipal de Chía. A su vez, en el artículo 8 del citado acuerdo, se estableció que los recursos del Fondo de seguridad y convivencia ciudadana del municipio, deberán invertirse en la compra de equipo de comunicación, montaje y operación de redes de inteligencia, recompensas a personas que colaboren con la justicia y seguridad de las mismas, servicios personales, dotación y raciones para los miembros de la Policía Nacional y Ejército que presten sus servicios en el Municipio, o para sufragar los gastos destinados a generar un ambiente que propicie la seguridad y la convivencia ciudadana, la preservación del orden público, actividades de inteligencia, el desarrollo comunitario y en general a todas aquellas inversiones sociales que permitan garantizar la convivencia pacífica.

Que Mediante Acta No. 01 de 21 de enero de 2025, el Comité de Orden Público Municipal determinó las necesidades de inversión de los recursos del fondo, que quedaron establecidas en la proyección anual de ingresos y gastos e indicadores de gestión del FONSET, en la que se incluyó la contratación de un inmueble ubicado en la jurisdicción del Municipio de Chía, para brindar alojamiento al pie de fuerza pública.

Las anteriores funciones asignadas al alcalde municipal requieren de la acción y apoyo administrativo para su cabal cumplimiento lo cual implica la inyección de recursos y gestión administrativa necesaria para un óptimo rendimiento de la Policía Nacional como organismo a cargo de la seguridad en la jurisdicción municipal.

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
		PÁGINA	4 de 17

Que en la actualidad la Policía solo dispone de la Estación de Policía de Chía (Curubito), en la cual no hay espacio físico para recibir el personal adicional permanente que la Administración Municipal solicita para brindar seguridad a sus habitantes, especialmente los fines de semana (sábado, domingos), días festivos y en los eventos institucionales o de gran concurrencia por parte de la comunidad; por ello se requiere arrendar un inmueble con características especiales y espacio físico suficiente que se pueda adecuar de dormitorios para asegurar una estadía en condiciones dignas al personal en mención y se disponga sin inconveniente, de apoyo permanente por parte de la fuerza pública para brindar seguridad a sus habitantes mediante acciones que disminuyan y prevengan el delito en nuestra jurisdicción. Lo anterior, debido a que la Administración Municipal tampoco dispone en la actualidad de instalaciones disponibles para prestar dicha colaboración institucional.

De igual forma, es de aclarar que el pie de fuerza del Municipio se reforzó con más auxiliares bachilleres y de policía, lo cual hace que se tenga que disponer de un lugar amplio para alojarlos y poder suplir de forma completa las condiciones que ellos necesitan y responder de forma efectiva ante cualquier situación que se presente en la comunidad.

En consecuencia, para asegurar que se continúe prestando el servicio a cargo de la Policía en el municipio de forma permanente y continua las 24 horas los siete días de la semana, de acuerdo con las necesidades del servicio; se requiere adquirir en arrendamiento un inmueble dentro del perímetro urbano para asegurar el alojamiento por la vigencia 2025.

En virtud de lo anterior y en cumplimiento de los principios de eficiencia, eficacia y economía, considerando que la Alcaldía no tiene espacio físico en sus instalaciones para ubicar el alojamiento para el pie de fuerza y asegurar su normal funcionamiento; el Municipio ha determinado suscribir un nuevo contrato con el mismo contratista, del bien inmueble que tiene un área de construcción privada de 194,44 m² más el área de parqueadero de 487 m², para un área total de terreno de 681,44 m² y un área construida de 487,29 m² a esta área se le agrega 11m² de la caseta de parqueadero y el voladizo del segundo piso de 6m² para un área total construida de 550,29m²., siendo esta ultimo la que se tomará en arrendamiento.

Se divide el primer piso en un área construida de 178.44 m² y área libre de 16 m² que comprende las siguientes instalaciones: hall de acceso, 6 habitaciones, cinco baños, una cocina comedor, un salón principal y dos depósitos.

Segundo piso: consta de las siguientes instalaciones: 12 habitaciones, 10 baños, un deposito, comedor, patio, dos áreas de cocina, dos aras para lavar y tender ropa, se encuentra en paz y salvo del impuesto predial del municipio de Chía, el inmueble queda ubicado sobre la carrera 12 #12-54, con una entrada principal por la calle 13 # 11-59 inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20320427 y escritura pública No 368 del 29 de marzo de 2013 y 50N-3508 según escritura pública con número 738 del 13 de marzo 2014 de la notaría 69 del circulo de Bogotá D.C.

En la vigencia 2024 el inmueble fue objeto de remodelación interna y se habilitó un área de 46 metros cuadrados adicionales. Las dependencias habilitadas se detallan en los planos anexos

Parqueadero con cabida total de 487 m², cuenta con entrada independiente, una caseta de control y dos baños con área de 11 m², se anexa plano de detalle.

El presente proceso de selección se encuentra incluido en el plan anual de adquisiciones de la vigencia 2025 que se encuentra publicado en el seóop II.

La presente contratación se relaciona con la meta 241 del plan municipal de desarrollo 2024-2027,

57

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
		PÁGINA	5 de 17

como es la ejecución del Plan Integral de Seguridad y Convivencia ciudadana, para lo cual es necesario contar con el apoyo de la Policía Nacional, es por ello que al contar con el inmueble para el alojamiento de los uniformados en condiciones cómodas se garantiza la disposición permanente para la prestación del servicio público de seguridad.

2. OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA SU EJECUCION CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCION, LOS DOCUMENTOS TECNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

2.1 OBJETO A CONTRATAR:

ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN EL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHÍA PARA DAR ALOJAMIENTO AL PIE DE FUERZA DE LA POLICÍA NACIONAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA, DE CONFORMIDAD A LAS POLÍTICAS FIJADAS POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.

2.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC:

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

Segmento	Familia	Clase	Producto	Nombre
80000000	80130000	80131500	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.3 Descripción del objeto a contratar. Características del servicio a contratar: Estar ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Chía, Inmueble ubicado sobre la carrera 12 # 12-54 con entrada por la calle 13 # 11-59, siendo un edificio esquinero con terreno de topografía plana y forma geométrica rectangular, cuenta con una entrada principal por la calle 13 # 11-59, donde se encuentra un primer piso área de construcción privada de 194.44 m2, más el área de parqueadero de 487 m2, para un área total de terreno de 681,44 m2 y un área construida de 487,29 m2 a esta área se le agrega 11m2 de la caseta de parqueadero y el voladizo del segundo piso de 6m2. En 2024 se realizó una remodelación interior al inmueble utilizando un patio en el cual se construyó un área de 46 metros cuadrados adicionales, con lo cual se aumentó la capacidad de 12 a 18 habitaciones con amoblamiento3 y un total de 17 baños para un área total construida de 550,29m2.

Dependencias Inmueble:

Parqueadero 487 mts
2 baños 1 caseta de vigilancia

Primera planta

6 habitaciones, 5 baños 1 cocina comedor ,1 salón principal
2 depósitos

Segunda planta

12 habitaciones 10 baños
1 deposito, comedor, patio,
2 áreas de cocina, 2 áreas lavar y tender ropa.
Todo de acuerdo a los planos de Propiedad Horizontal. a esta área construida le corresponde un índice de copropiedad del 56.60%.

CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION.

- Edad de la Construcción: Cuarenta y dos (42) años. Remodelada hace 5 años más la construcción

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
		PÁGINA	6 de 17

reciente de dos baños más y cuatro habitaciones, así como dos calentadores más.

- Destino o uso asignado: Comercial-residencial
- Estado de conservación: Buen estado.
- Área de lote: 681.44 m2 (194.44m2 Inmueble y parqueadero 487m2)
- Área total construida: 550.29 m2.
- Área construida Primer piso: 210.29 m2.
- Área construida segundo piso: 340 m2.
- Área libre privada interior: 159.06M2.
- Cuenta con servicios de energía, acueducto, alcantarillado y gas natural
- Matrícula inmobiliaria edificio No **50N-3508**, escritura 738
- Matrícula inmobiliaria parqueadero **50N-20320427**, escritura 368 del 09 de marzo de 2013,
- Código catastral edificio 01-00-0025-0028-901
- Código catastral parqueadero 01-00-0025-0010-000

Linderos: Los linderos ya enunciados anteriormente además se encuentran dentro de la Escritura N° 738 del 13 de marzo de 2014 de la notaría 69 de Bogotá D.C., correspondiente a la construcción, escritura pública No 368 del 9 de marzo de 2013 y escritura pública 2002 del 29 de octubre de 2013.

El inmueble objeto que se busca tomar en arrendamiento se encuentra inscrito en los folios de matrícula No **50N-3508** de la construcción, según la escritura 738 y **50N-20320427**, según la escritura 2002, ambos de propiedad del señor JUAN CARLOS NOFFRA MUJICA, según se verifica en los certificados de tradición y libertad.

NOTA. El inmueble cuenta con un circuito cerrado de televisión el cual es de propiedad del Municipio y se instaló teniendo en cuenta que dichas instalaciones vienen siendo arrendadas desde vigencias anterior para alojamiento de la policía nacional por lo anterior ese servicio no se toma en cuenta para definir el valor del canon de arrendamiento.

El inmueble cuenta con servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo y gas natural

De conformidad con la Sentencia del Consejo de Estado de, veintiséis (26) de febrero de dos mil quince (2015). Radicación número: 63001-23-31-000-1999-01000-01(30834) Consejero ponente: HERNAN ANDRADE RINCON Bogotá D.C., ratificado en la sentencia de la misma corporación dentro del Exp: 15238333170320140014001, de fecha 15 de julio de 2017. En la cual la alta corporación decidió la inaplicabilidad de la cláusula de prórroga automática de los contratos de arrendamiento con entidades estatales, la cual está reservada a los contratos de arrendamiento de inmuebles suscrito entre particulares.

2.4 LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

- Avalúo comercial del inmueble.
- Paz y salvo de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Chía.
- Fotocopia de escritura publica
- Certificado de libertad y tradición

2.5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

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

2.5.1.1.OBLIGACIONES ESPECIFICAS

1. Entregar a la Entidad Estatal contratante el inmueble dado en arrendamiento ubicado en la

58

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHÍA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
		PÁGINA	7 de 17

carrera 12 # 12-54 con entrada por la calle 13 # 11-59 en el perímetro urbano del Municipio de Chía para dar alojamiento al pie de fuerza de la Policía Nacional que llega de apoyo los fines de semana (sábados, domingos y festivos, eventos especiales de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en el presente estudio previo.

2. Entregar al Municipio 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. 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 y de la Policía.
4. Librar a la entidad de toda perturbación en el uso y goce del inmueble y adelantar las acciones judiciales que sean necesarias para garantizarlo.
5. Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos y demás gravámenes a que haya lugar.
6. 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.
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 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.
9. Hacer las fumigaciones necesarias y periódicas al inmueble arrendado con el fin de mantener libre de plagas las áreas que lo integran.
10. Constituir las garantías del pago anticipado.
11. Informar cualquier cambio que se presente en el contrato de arrendamiento.
12. Suscribir el inventario elaborado por las partes a la entrega y recibo del inmueble

2.5.1.2.OBLIGACIONES GENERALES

- a) Concertar con el supervisor la fecha de inicio del contrato, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato.
- b) 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.
- c) Rendir y elaborar los informes, conceptos, estudios y demás trabajos que se le soliciten en

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
		PÁGINA	8 de 17

desarrollo del contrato.

- d) Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entrambamientos.
- e) Cumplir con la totalidad de los alcances descritos en el contrato, sus anexos y demás soportes que lo antecedan, los cuales hacen parte integral del contrato.
- f) No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
- g) Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
- h) Informar oportunamente al Municipio sobre eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.
- i) Acatar las instrucciones, sugerencias, observaciones y orientaciones escritas por el Supervisor del contrato y el Municipio de Chía.
- j) Suscribir a tiempo las actas requeridas por parte del Municipio (supervisor y/o interventor) como constancias de la ejecución del contrato.
- k) Presentar las cuentas de cobro del valor del contrato, anexando todos sus soportes y documentos necesarios para ello, dentro de los plazos convenidos.
- l) 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.
- m) Las demás que por ley o contrato le correspondan

2.5.2. 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. Brindar la colaboración y proporcionar la información y/o documentación que sea necesaria para el adecuado cumplimiento del contrato.
4. Pagar el valor del contrato en la cantidad, forma y oportunidad pactadas.
5. Resolver las peticiones y consultas que le haga el contratista dentro de los términos legales.
6. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.
7. Suscribir el acta de terminación a través del supervisor encargado.

2.6 TIPO DE CONTRATO: ARRENDAMIENTO.

2.7 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: En el inmueble ubicado en la carrera 12 # 12-54 y calle 13 # 11-59, barrio centro del Municipio de Chía.

PLAZO DE EJECUCIÓN: ONCE (11) MESES, contados a partir de la fecha de inicio concertada con el supervisor, previo al cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

2.8 SUPERVISOR DEL CONTRATO: La Supervisión estará a cargo del Director de Seguridad y Convivencia Ciudadana del Municipio de Chía.

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHÍA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
		PÁGINA	9 de 17

2.9 PLAZO DE LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: De conformidad con lo establecido en el inciso final del artículo 217 del Decreto 019 de 2012 “Decreto Anti-tramites”; para los contratos suscritos por la modalidad de contratación directa no será obligatorio la liquidación del contrato, en tal sentido y acogiendo la normatividad vigente para el presente contrato se prescindirá de la liquidación del mismo.

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

3.1 MODALIDAD DE SELECCIÓN: Contratación Directa, causal preceptuada 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 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.

Teniendo en cuenta que se contrata directamente con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato ofreciendo el inmueble requerido para el cabal cumplimiento de las actividades a desarrollar por la Administración Municipal a través de la Secretaría de Gobierno.

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 INMUEBLE UBICADO EN EL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHÍA PARA DAR ALOJAMIENTO AL PIE DE FUERZA DE LA POLICÍA NACIONAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA, DE CONFORMIDAD A LAS POLÍTICAS FIJADAS POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL**, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- A. El Municipio de Chía conforme con la establecido en el Artículo 7 de la Ley 1421 de 2010, destina recursos para fortalecer la gobernabilidad local, el fortalecimiento territorial, la preservación del orden público, propiciando la seguridad y la convivencia ciudadana, para la preservación del orden público; es así que teniendo en cuenta que la policía solo dispone de la Estación de Policía de Chía (Curubito), en la cual no hay espacio físico para recibir el personal adicional permanente que la Administración Municipal solicita para brindar seguridad a sus habitantes, especialmente los fines de semana (sábado, domingos), días festivos y en los eventos institucionales o de gran concurrencia por parte de la comunidad; por ello se requiere arrendar una residencia con características especiales y espacio físico suficiente que se pueda adecuar de dormitorios para asegurar una estadía en condiciones dignas al personal en mención y se disponga sin inconveniente, de apoyo permanente por parte de la fuerza pública para brindar seguridad a sus habitantes mediante acciones que disminuyan y prevengan el delito en nuestra jurisdicción, se requiere un espacio físico que las siguientes especificaciones:

- Inmueble ubicado en el perímetro urbano y adecuado con la normatividad urbanística

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
		PÁGINA	10 de 17

vigente.

- El cual cuenta con servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y aseo.
 - Que tenga un área de construcción privada de 194.44 m2 más el área de parqueadero de 487 m2, para un área total de terreno de 681,44 m2 y un área construida de 487,29 m2 a esta área se le agrega 11m2 de la caseta de parqueadero y el voladizo del segundo piso de 6m2 para un área total construida de 550,29m2.
 - Que se encuentra ubicado sobre la carrera 12 # 12-54 y calle 13 # 11-59, por donde es su acceso, siendo un EDIFICIO esquinero con terreno de topografía plana y forma geométrica rectangular, cuenta con una entrada principal por la calle 13 # 11-59, dos plantas y que consta de las siguientes dependencias:
 - Primer piso en un área construida de 178.44 m2 y área libre de 16 m2 que comprende las siguientes instalaciones: hall de acceso, oficina, recepción, patio interno, un salón de reuniones, un comedor principal, baño social, cocina, 3 habitaciones un baño, escalera de acceso al segundo piso y patio interior.
 - Área de parqueadero de 487 M2, cual cuenta con entrada independiente, una caseta de control con dos baños.
 - Segundo piso: tiene área construida de 328,15m2 y un área libre de 16 m2 comprende las siguientes instalaciones: 12 alcobas cada una con baño privado, star de televisión, hall, 2 aparta estudios con dos habitaciones y 2 baños cada uno y terraza.
- B. Que en el año anterior, la entidad para suplir esta necesidad suscribió el contrato de arrendamiento 2023-CT-684, el cual se ha ejecutado con resultados satisfactorios, facilitándole dar alojamiento al pie de fuerza de la policía nacional del municipio de chía, de conformidad a las políticas fijadas por la administración municipal, por lo que resulta viable y conveniente suscribir un nuevo contrato de arrendamiento para este mismo inmueble en procura de la continuidad en el apoyo institucional y servicio a cargo del Municipio.

Histórico del Municipio:

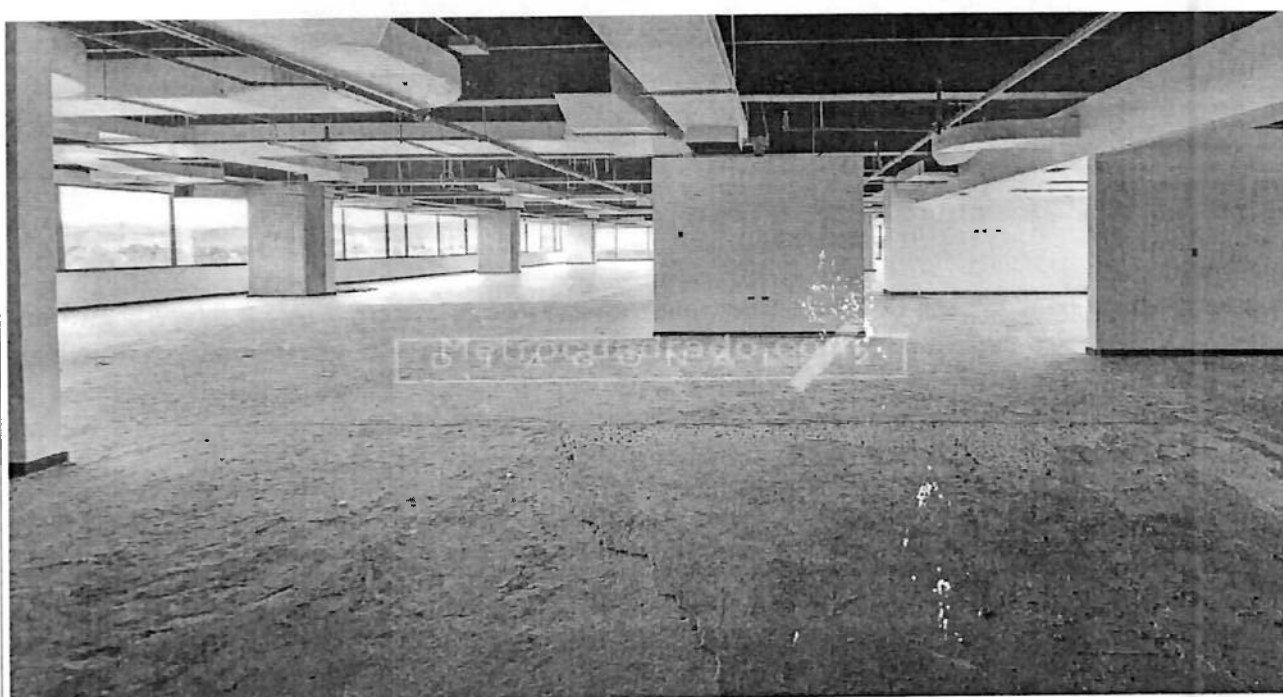
AÑO	NO. DE CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	AREA TOMADA EN ARRIENDO	CUANTÍA	DURACION
2024	CO1.PCCNTR.5972380	JUAN CARLOS NOFFRA MUJICA	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN EL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHÍA PARA DAR ALOJAMIENTO AL PIE DE FUERZA DE LA POLICÍA NACIONAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA, DE CONFORMIDAD A LAS POLÍTICAS FIJADAS POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	Construida: 504,29 Mts2 Terreno: 681,44 Mts2	371.653.399	12 meses
2023	684-2023	JUAN CARLOS NOFFRA MUJICA	ARRENDAMIENTO INMUEBLE UBICADO EN EL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHÍA PARA DAR ALOJAMIENTO AL PIE DE FUERZA DE LA POLICÍA NACIONAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA DE CONFORMIDAD A LAS POLÍTICAS FIJADAS POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	Construida: 504,29 Mts2 Terreno: 681,44 Mts2	\$ 202.236.769	7 meses
2022	685-2022	JUAN CARLOS NOFFRA MUJICA	ARRENDAMIENTO INMUEBLE UBICADO EN EL PERÍMETRO URBANO	Construida: 504,29 Mts2	\$218.045.044,00	8 meses

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
		PÁGINA	11 de 17

			DEL MUNICIPIO DE CHÍA PARA DAR ALOJAMIENTO AL PIE DE FUERZA DE LA POLICÍA NACIONAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA DE CONFORMIDAD A LAS POLÍTICAS FIJADAS POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	Terreno: 681,44 Mts2		
--	--	--	--	-------------------------	--	--

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- Se toman los datos del inmueble ubicado sobre la carrera 12 # 12-54 y calle 13 y calle 13 # 11-59.
- 2- Edificio en arriendo tomado de metrocuadrado.com:



Acerca de este inmueble

Oficina de 684 m2 en renta, muy cerca de vías principales como la autopista norte. Características generales, Lista para hacer adecuaciones, Piso completo, Edificio con terraza, Edificio con auditorio, Baterías de baño independientes, Ascensor, Seguridad 247, Parqueaderos privados, cerca de restaurantes y sucursales bancarias.

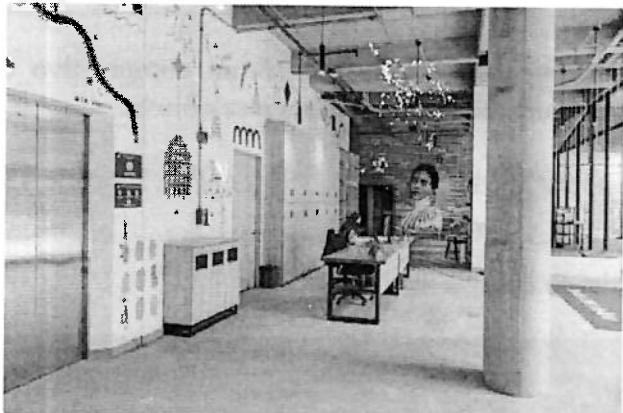
 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
		PÁGINA	12 de 17

Vista general
Info y precios
Servicios
Normas de la casa
A tener en cuenta
Comentarios de clientes (712)

Traslado aeropuerto
Travel Proud

UMA Suites Chia
Cra 7 este # 22 - 27 Chia, 250002 Chia, Colombia – Ubicación excelente - Ver mapa

Reserva ahora
Igualamos el precio









37 fotos más

Muy bien
8,5
712 comentarios reales

Lo que más gustó a quienes se alojaron aquí
"Las instalaciones, la habitación, la atención excelentes"

Pafieros Colombia

¡Excelente ubicación!
9,1

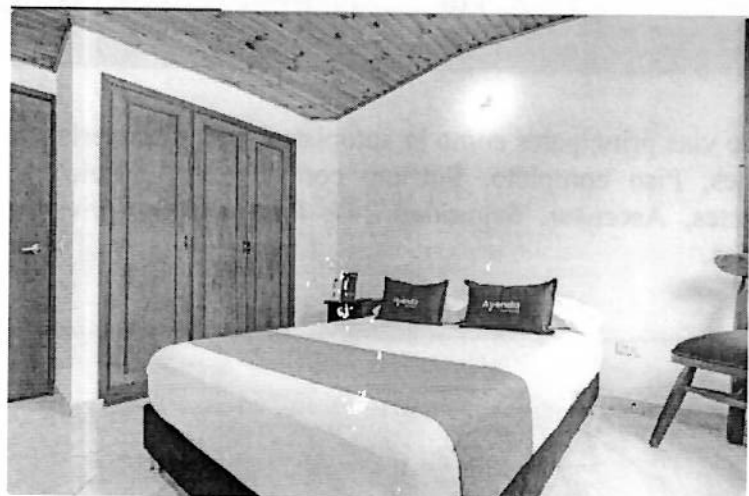


Inmueble con 9 habitaciones de 18 m2 cada una” ubicada en la carrera 7 este # 22-27 centro de fitness, salón de uso común y terraza en Chía. El alojamiento está a 22 km de Centro Comercial Unicentro, a 28 km de Estadio El Campín y a 33 km de Centro Internacional de Negocios y Exposiciones - Corferias. El alojamiento dispone de recepción 24 horas, traslado para ir o volver del aeropuerto, mostrador de información turística y wifi gratis en todo el alojamiento.

Ayenda Hotel Casona Santa Rosa

Carrera 10 No. 12-45 Carrera 10 No. 12-45, 250001 Chía, Colombia – Muy buena ubicación - Ver mapa

Todas las fotos (32)
Vista panorámica 360° (3)



Bien
7,7
208 comentarios reales

Lo que más gustó a quienes se alojaron aquí
"El silencio que se percibía en la noche permite el descanso"

William_nieto1 Colombia

WiFi gratis
8,9






24 fotos más

Habitaciones de 20 m” En el Inmueble, todas las habitaciones están equipadas con ropa de cama y

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
		PÁGINA	13 de 17

toallas, ubicado en la Carrera 10 No. 12-45 Carrera 10 No. 12-45, 250001 Chía, Colombia

Asimismo, frente al análisis comparativo realizado del anexo no. 2 de arrendamiento, se evidencia lo siguiente:

No	Oferta / Vr. Canon x mes	Sup.						\$/m²
	\$	m²	UBIC.	SUP.	Edo Cons	OTRO	FRe	
1	32.832.000,00	684,00	1	1	1,1		3,1	50.861,41
2	34.969.000,00	550,29	1	1	1,1		3,1	681.000,00
3	110.322.000,00	162,00	1	1	1,1		3,1	223.404,00
	44.680.800,00	200	1	1	1,1		3,1	223.404
VALOR HOMOLOGADO MENSUAL/ PROMEDIO DE LOS INMUEBLES								\$ 253.987,62
VALOR CANON MENSUAL FAVORABLE AL MUNICIPIO								\$ 34.969.000

En virtud de lo anterior, se concluye que 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.

Entre los inmuebles consultados en el presente estudio de mercado se encuentra que existen ofertas de arrendamiento de propiedades con diferentes áreas en sectores similares al que actualmente tiene rentado el Municipio, sin embargo, el valor de la renta por metro cuadrado supera el valor que la entidad ha venido pagando en contratos recientes, además, los inmuebles no cuentan con las condiciones requeridas para el alojamiento de la Policía Nacional, como habitaciones individuales, camas, baños, cocinas y parqueaderos suficientes.

El inmueble propuesto para el arrendamiento se ha venido tomando en arrendamiento en los últimos años por parte de la administración para brindar alojamiento a los integrantes de la policía nacional, con un total de 13 habitaciones disponibles para alojamiento. Para la vigencia 2025 el arrendador oferta el mismo inmueble remodelado, aumentando la capacidad de 13 a 18 habitaciones lo cual se adapta a las necesidades de la administración municipal y mejora las condiciones de alojamiento de los integrantes de la Policía nacional.

De acuerdo a lo anterior, se realiza un reajuste al valor del canon mensual de acuerdo con lo especificado en el cuadro anterior.

ARRENDAMIENTO ALOJAMIENTO POLICIA NACIONAL	
\$ 30.971.117	CANON MENSUAL 2024
5,2%	AUMENTO 2025
\$ 1.610.498.084	AUMENTO VALOR 2025
\$ 32.581.615	VALOR MENSUAL 2025 CON IPC
\$2.387.385	INCREMENTO POR AMPLIACIÓN DE CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO
\$34.969.000	VALOR CANON 2025
\$ 349.690.000	VALOR TOTAL A 10 MESES

Por lo tanto, se concluye que 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. Es por ello que, se ha determinado suscribir un nuevo contrato con el mismo arrendador, para el inmueble ubicado en la carrera 12 y calle 13, con entrada principal por la calle 13 # 11-59, zona central del Municipio de Chía, puesto que es la oferta presentada más favorable para el Municipio, tomando como referencia

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
		PÁGINA	14 de 17

el aumento del canon mensual de arrendamiento del 5,2%, quedando más el reajuste por ampliación del número de habitaciones, quedando para la vigencia 2025 en un valor mensual de \$ 34.969.000. Igualmente, el avalúo comercial del inmueble cumple con lo requerido por el Municipio, de conformidad con la circular no 005 de agosto de 2020 emitida por la Oficina de Contratación del Municipio.

Se deja constancia que estos valores ya incluyen los costos por concepto de Impuestos contribuciones, y demás que fueron tenidos en cuenta.

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

5.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: VALOR DEL CONTRATO: el valor del contrato es por la suma de que se pretende celebrar corresponde a **TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE (\$384.659.000)**, incluidos todos los impuestos a que haya lugar y gastos directos e indirectos en que deba incurrir el contratista.

5.1.2. JUSTIFICACIÓN: 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 verificaron las condiciones del mercado inmobiliario en el Municipio de Chía, zona urbana y por medio del avalúo comercial, con el fin de determinar el valor promedio objeto del estudio que rige en la zona de negociación.

El inmueble propuesto para el arrendamiento se ha venido tomando en arrendamiento en los últimos años por parte de la administración para brindar alojamiento a los integrantes de la policía nacional, con un total de 13 habitaciones disponibles para alojamiento. Para la vigencia 2025 el arrendador oferta el mismo inmueble remodelado, aumentando la capacidad de 13 a 18 habitaciones lo cual se adapta a las necesidades de la administración municipal y mejora las condiciones de alojamiento de los integrantes de la Policía nacional.

De acuerdo a lo anterior, se realiza un reajuste al valor del canon mensual de acuerdo con lo especificado en el cuadro anterior

Por lo tanto, se concluye que 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. Es por ello que, se ha determinado suscribir un nuevo contrato con el mismo arrendador, para el inmueble ubicado en la carrera 12 y calle 13, con entrada principal por la calle 13 # 11-59, zona central del Municipio de Chía, puesto que es la oferta presentada más favorable para el Municipio, tomando como referencia el aumento del canon mensual de arrendamiento del 5,2%, quedando más el reajuste por ampliación del número de habitaciones, quedando para la vigencia 2025 en un valor mensual de \$ 34.969.000. Igualmente, el avalúo comercial del inmueble cumple con lo requerido por el Municipio, de conformidad con la circular no 005 de agosto de 2020 emitida por la Oficina de Contratación del Municipio.

El plazo de ejecución se proyecta por once (11) meses, es decir que se extiende a 2026, no obstante, teniendo en cuenta que la forma de pago establecida en el presente estudio garantiza que la totalidad de los pagos se realice de manera anticipada y en la vigencia 2025, no se afecta el principio de anualidad presupuestal.

Nota: Se deja claro que el valor del canon de arrendamiento pactado comprende la totalidad del plazo contractual, es decir que no habrá lugar a reajuste del precio por el cambio de anualidad.

DESCUENTOS TRIBUTARIOS. La Alcaldía Municipal de Chía efectuará los descuentos de Ley

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
		PÁGINA	15 de 17

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.

5.1.3. FUENTE DE RECURSOS: Para la suscripción del presente contrato se cuenta con respaldo presupuestal, según la disponibilidad presupuestal expedida por la Secretaría de Hacienda, la cual se adjunta.

5.2. FORMA DE PAGO: FORMA DE PAGO: El Municipio deberá pagar el valor total del contrato en dos pagos, de la siguiente forma: Un (1) primer pago por la suma de **CIENTO NOVENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$192.329.500)** equivalente al 50% del valor del contrato a título de canon de arrendamiento, dentro de los primeros quince (15) días hábiles del primer mes de arrendamiento, contados a partir de la fecha de inicio, y un segundo pago por el 50% restante se cancelará dentro de los primeros diez (10) días hábiles del quinto mes de arrendamiento, por la suma de **CIENTO NOVENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$192.329.500)**.

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, parafiscales e impuestos a que haya lugar.
- Certificación de cumplimiento expedida por parte del supervisor del contrato,
- Presentación de factura o documentos equivalente ciento corresponda.
- Copia del Rut.

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 para el bienestar del adulto mayor (Todos los contratos)	Rete IVA (si practica IVA)
2.5 % Estampilla 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: Sí aplica pago anticipado, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.2 del presente estudio previo.

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

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
		PÁGINA	16 de 17

una persona natural en atención al ofrecimiento del bien inmueble para ejecutar el objeto a contratar.

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: NO APLICA.

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
1	GENERAL	EXTERNO	EJECUCION	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	RIESGO BAJO	CONTRATISTA	Monitoreo y arreglos locativos de tejados	1	1	2	RIESGO BAJO	SI	ARRENDADOR	CUANDO OCURRA EL SINIESTRO	AL FINALIZAR EL CONTRATO	VERIFICACION POR PARTE DEL SUPERVISOR	SEMANAL
2	General	Externo	Ejecución	Operacional	Expedición o de normas que cambien las condiciones pactas en el contrato de arrendamiento	Puede llegar a afectar las obligaciones y/o el equilibrio económico del contrato	1	2	3	RIESGO BAJO	ENTIDAD	Lograr un consenso conforme a cambio que se produzcan	1	2	3	RIESGO MEDIO	Si	Entidad	Cuando se materialice el riesgo	Liquidación del contrato parte del supervisor del contrato e informes del	Mensual	
3	GENERAL	INTERNO	EJECUCION	OPERACIONAL	Fallas en los sistemas que afectan los servicios públicos por un tiempo mayor a 15 días	No contar con las condiciones mínimas que permitan a los funcionarios y visitantes ejercer las funciones	2	3	5	RIESGO MEDIO	CONTRATISTA y ENTIDAD	Transferir el riesgo – solicitar antes los prestadores del servicio para intervención técnica	1	3	4	RIESGO BAJO	SI	SUPERVISOR CONTRATO	CUANDO OCURRA EL SINIESTRO	AL TERMINAR EL EVENTO	VERIFICACION POR PARTE DEL SUPERVISOR	MENSUAL
4	ESPECIFICO	INTERNO	EJECUCION	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	RIESGO BAJO	CONTRATISTA	Intervención estructural en la edificación	2	3	5	RIESGO MEDIO	SI	ARRENDADOR	CUANDO OCURRA EL SINIESTRO	AL TERMINAR EL EVENTO	VERIFICACION POR PARTE DEL SUPERVISOR	SEMANAL

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

Teniendo en cuenta la modalidad de contratación, el objeto del contrato, plazo de ejecución y valor del mismo, se exigen las siguientes garantías para el contrato resultante del presente proceso de Contratación Directa, a saber:

GARANTÍA SOLICITADA	CUANTÍA DEL AMPARO SUFICIENCIA DE LA GARANTÍA	VIGENCIA DEL AMPARO
---------------------	--	---------------------

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
PÁGINA		17 de 17	

1)	<i>Cumplimiento del contrato</i>	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)	<i>Devolución del pago anticipado</i>	Por el 100% del valor del pago anticipado	Por el término de la duración del contrato y cuatro (4) meses más contados 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.

10. ANEXOS

- Certificado de Disponibilidad Presupuestal – CDP.
- Certificación Plan anual de Adquisiciones
- Certificado de Banco de Proyectos
- Avalúo Comercial del Inmueble.
- Fotocopia de la Escritura No 1371 del Inmueble.
- Certificado de Libertad y Tradición.
- Certificado de Paz y Salvo Impuesto Predial.
- Anexo No. 1 y 2. Comparativo de mercado arrendamiento.

ELABORÓ
 NOMBRE: **OSWALDO DÍAZ PÉREZ**
 CARGO: Profesional Especializado
 Sec. Gobierno.

FIRMA

REVISÓ Y APROBÓ
 NOMBRE: **SANDRA VALLEJOS DELGADO**
 CARGO: Directora de Seguridad y convivencia
 ciudadana
 Directora responsable del proceso

FIRMA

REVISÓ Y APROBÓ
 NOMBRE: **HANSEL ENRIQUE GAONA PÉREZ**
 CARGO: SECRETARIO DE GOBIERNO
 Secretario responsable del proceso

FIRMA