

 ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR CONTRATACIÓN 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:	E- OCT 2025
SECRETARÍA 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 EL FUNCIONAMIENTO DE LA ESTACION DE POLICIA EL CURUBITO.
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).	
El artículo segundo de la Constitución Política de 1991 establece los fines del Estado en los siguientes términos: <i>"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."</i> <i>"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"</i>. Que, el artículo 315 Ibídem, en sus numerales 1 y 2 establece como atribuciones del Alcalde: <i>"1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del Gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del Concejo.</i> <i>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"</i>. Que en cumplimiento del referido mandato superior, el artículo 12 de la Ley 62 de 1993 "Por la cual se expiden normas sobre la Policía Nacional, se crea un establecimiento público de seguridad social y bienestar para la Policía Nacional, se crea la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada y se reviste de facultades extraordinarias al Presidente de la República", reiteró que el Gobernador y el Alcalde son las primeras autoridades de Policía en el Departamento y el Municipio, respectivamente, motivo por el cual la Policía Nacional cumplirá con prontitud y diligencia las instrucciones que éstas emitan. Así mismo, la norma prevé que dichas autoridades civiles deberán diseñar y desarrollar planes y estrategias integrales de seguridad en coordinación con la Policía Nacional, atendiendo las necesidades y circunstancias de las comunidades bajo su jurisdicción. Que 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", modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, señala que los alcaldes ejercerán las funciones que les asignan la Constitución, la ley, las ordenanzas, los acuerdos y las que le fueren delegadas por el presidente de la República o Gobernador respectivo. Además de las funciones anteriores, los alcaldes tendrán, entre otras, las siguientes: (i) conservar el orden público en el municipio, de conformidad con la ley y las instrucciones del presidente de la República y del respectivo Gobernador. Que el artículo 2.7.1.1.16 del Decreto Nacional 1066 de 2015 Único Reglamentario del Sector Administrativo del interior, dispuso con relación a las Políticas integrales de Seguridad y Convivencia Ciudadana que: "En cada departamento, distrito o municipio, el Gobernador o Alcalde respectivo deberá formular una Política Integral de Seguridad y Convivencia Ciudadana, que contemple los planes, programas y proyectos	

elaborados conjuntamente con los representantes de la fuerza pública, organismos de seguridad y policía judicial a nivel territorial. Esta política se articulará con la Política y Estrategia de Seguridad y Convivencia Ciudadana que formule el Gobierno Nacional y deberá ser aprobada por el respectivo Comité Territorial de Orden Público".

De igual modo, de acuerdo con lo consagrado en los numerales 2,3 y 12 del artículo 205 de la Ley 1801 de 2016, le corresponde al Alcalde Municipal: ejercer la función de policía para garantizar el ejercicio de los derechos y libertades públicas, así como el cumplimiento de los deberes de conformidad con la Constitución, la ley y las ordenanzas; velar por la aplicación de las normas de policía en el municipio y por la pronta ejecución de las órdenes y las medidas correctivas que se impongan, y establecer con el apoyo del Gobierno Nacional, centros especiales o mecanismos de atención y protección de personas trasladadas o conducidas por el personal uniformado de la policía y coordinar y desarrollar programas pedagógicos para la convivencia, de conformidad con los lineamientos que para tal efecto establezca el Gobierno Nacional.

Que a través del Decreto 448 de 2024 se adopta el Plan Integral de Seguridad y Convivencia – PISCC 2024-2027 para el municipio de Chía, como un instrumento de planificación estratégica, que desarrolla las políticas, planes, proyectos y líneas de acción que estructuran dicho plan.

Que a través del Decreto 114 de 2025 "Por el cual se adicionan unas actividades al anexo técnico del Decreto municipal No 448 del 28 de junio de 2024 "Por el cual se adopta el Plan Integral de Seguridad y Convivencia Ciudadana PISCC 2024-2027, para el municipio de Chía", se incluyeron actividades para la ejecución del PISCC a través de sesión del Comité Territorial de Orden Público del primero de abril de 2025, aprobándose la inclusión de las siguientes actividades:

- Gestores escolares de convivencia.
- Gestión de organismos investigativos.
- Acciones comunitarias.
- **Remodelación de la Estación de Policía el "Curubito".**
- Implementación del centro administrativo y operativo de seguridad CEAS

De acuerdo a lo anterior en el título "12. SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL PISCC", en el anexo técnico en la matriz se incluye la actividad de "Remodelación y adecuación de obra civil de la Estación de Policía el "Curubito" indicándose lo siguiente: "Para la administración Municipal, se hace prioritario, remodelar las instalaciones donde opera la Estación de Policía del Curubito, debido al alto estado de deterioro infraestructural en el que se encuentra; esta situación afecta significativamente la funcionalidad del comando, además de ser una edificación que en la actualidad cuenta con bajos niveles de seguridad.

Su adecuación tiene como propósito, hacer reparaciones de obra civil incluyendo: Cambio de tejado, ventanería, arreglo de muros, y en lo posible la ampliación de la infraestructura optimizando espacios; esta actividad contribuirá al mejoramiento de las capacidades técnicas y operativas del comando de Policía de Chía; enriqueciendo la percepción y visibilidad de la seguridad pública en los ciudadanos del municipio".

Aunado a lo anterior, la Estación de Policía del municipio de Chía en la vigencia 2024 radicó un oficio de solicitud de mantenimiento de infraestructura de las instalaciones de la Estación de Policía de Chía, indicando lo siguiente: "La cubiertas y tejados se encuentran dañados, las tejas se cayeron, las canales se taparon, una columna que soportaba el peso de la cubierta ha colapsado debido a su tiempo de uso, otras se encuentran en estado de riesgo ya que son estructura de madera y cumplieron su vida útil, de igual forma el sistema eléctrico sufrió un corto circuito debido a que el sistema de cableado no cumple con el tipo de calibre requerido y una parte de la estación de policía se encuentra sin fluido eléctrico, razón por la cual se solicita muy respetuosamente las coordinaciones pertinentes a las que haya lugar con el fin se realice un mantenimiento general a la unidad policial con el fin de evitar que se siga cayendo y a la vez salvaguardar la integridad del uniformado que conforma la estación de policía el Curubito y así poder seguir prestando el servicio de policía en pro de la seguridad y convivencia de todos los habitantes del municipio de Chía".

Que, con base en esta solicitud, la Secretaría de Obras Públicas realizó visita a la Estación de Policía el Curubito estableciendo el estado actual de la edificación y generando las siguientes recomendaciones de mantenimiento:

1. Desmonte total de la cubierta actual.
2. Reparación y sustitución de elementos estructurales dañados de la cubierta.
3. Instalación de nueva teja de barro para eliminar goteras.
4. Revisión, adecuación y reparación de instalaciones eléctricas e hidráulicas.
5. Reparación o cambio de puertas y ventanas en madera, según corresponda.
6. Intervención de zonas con presencia de humedades.
7. Pañete y pintura de muros internos y externos.

Concluyéndose por parte de esta dependencia que: "El estado actual de la infraestructura evidencia un

 ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
		PÁGINA	5 de 17

nomenclatura Carrera 10ª Nos. 8-72, 8-74 y 8-80 en el barrio Tranquilandia, cumple con lo requerido por el Municipio.

2.3 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 tradición y libertad

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 ESPECIFICAS:

1. Entregar a la Entidad Estatal contratante el inmueble dado en arrendamiento ubicado en el Municipio de Chía, de acuerdo a las características establecidas en el punto 2.3 ESPECIFICACIONES del 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. Elaborar y suscribir el inventario elaborado por las partes a la entrega y recibo del inmueble.
4. Informar al supervisor del contrato cualquier cambio que se presente durante la ejecución del contrato de arrendamiento.
5. Constituir las garantías que se contemplen en el proceso de contratación.
6. 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.
7. Librar a la entidad de toda perturbación en el uso y goce del inmueble y adelantar las acciones judiciales que sean necesarias para garantizarlo.
8. Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos y demás gravámenes a que haya lugar.
9. 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.
10. Permitir a la administración municipal realizar las adecuaciones necesarias dentro del inmueble, para que sea funcional de acuerdo con la necesidad del servicio de la entidad, así como realizar visitas periódicas para verificar el estado del inmueble.
11. Realizar visitas y entrega de informes periódicos del estado del inmueble, así como de los arreglos y mantenimientos realizados en el predio.
12. Acatar que, en caso de terminación anticipada del contrato, la misma será aceptada y no se exigirá ningún tipo de indemnización por ninguna de las partes.
13. 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, que afecten la perfecta ejecución del objeto contractual y la salud de quienes hacen uso de este inmueble.
14. Hacer las fumigaciones necesarias y periódicas al inmueble arrendado con el fin de mantener libre de plagas las áreas que lo integran.

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 afiliarse 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. Recibir el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de conservación, servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes.
2. 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.
3. Expedir el registro presupuestal del presente contrato.
4. Iniciar la ejecución del contrato en la plataforma SECOP II.
5. Brindar la colaboración y proporcionar la información y/o documentación que sea necesaria para el adecuado cumplimiento del contrato.
6. Resolver las peticiones y consultas que le haga el contratista dentro de los términos legales.
7. Pagar al arrendador el canon de arrendamiento a partir de la entrega de los inmuebles, en la cantidad, forma y oportunidades determinadas en la minuta del contrato respectivo.
8. Cancelar las respectivas facturas de los servicios públicos que utilice durante la vigencia del contrato.
9. Conservar los inmuebles objeto del contrato en buen estado, salvo deterioro normal derivado de su uso.
10. Efectuar oportunamente las reparaciones locativas que le corresponden, distintos a los derivados del uso y desgaste normal del inmueble.
11. Permitir en cualquier tiempo las visitas del arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del Municipio.
12. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
13. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
14. Restituir los inmuebles 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.
15. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.
16. Suscribir el acta de terminación a través del supervisor encargado.

2.5. TIPO DE CONTRATO: ARRENDAMIENTO

2.6. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: En el inmueble ubicado en Carrera 10ª Nos. 8-72, 8-74 y 8-80 Barrio Tranquilandia del Municipio de Chía.

2.7. PLAZO DE EJECUCIÓN: DOS (02) MESES Y VEINTICUATRO (24) DIAS, contados a partir del inicio en la plataforma Secop II, 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

 ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
		PÁGINA	7 de 17

Ciudadana del Municipio de Chía.

2.9. PLAZO DE LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: De conformidad con lo establecido en el inciso final del artículo 217 del Decreto 019 de 2012 *"Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la administración pública"*; para los contratos de Prestación de Servicios Profesionales y Prestación de Servicios de Apoyo a la Gestión 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 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:

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 ofreciendo el inmueble requerido para el cabal cumplimiento de las actividades a desarrollar por la Administración municipal a través de la Secretaría de Gobierno.

Es necesario destacar que como quiera que la modalidad de selección del contratista es la contratación directa, y de acuerdo al ordenamiento jurídico no se adelantará un proceso de convocatoria pública, no es necesario definir requisitos habilitantes (jurídicos, financieros, organizacional) por lo que el análisis del sector económico no contiene un capítulo de análisis de la demanda, de la oferta y de mercado con miras a definir requisitos habilitantes, tal como lo ha establecido la Agencia Nacional de Contratación Pública- Colombia Compra Eficiente en su Manual para la Elaboración de Análisis de Sectores Económicos.

En consecuencia, el arrendamiento que se contrata se enmarca en 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 INMUEBLE UBICADO EN EL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHÍA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ESTACION DE POLICIA EL CURUBITO** teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. La Administración Municipal no dispone en la actualidad de instalaciones habilitadas y adecuadas para el correcto funcionamiento de la Estación de Policía del municipio, mientras se realizan las obras de mantenimiento en el inmueble ubicado Cl. 9 #10-63; se requiere el arrendamiento de un bien inmueble que cumpla con las especificaciones técnicas requeridas para el funcionamiento de las oficinas anteriormente nombradas.
2. La solución técnica de la necesidad que se pretende satisfacer, se obtendrá si la Entidad suscribe un contrato de arrendamiento observando lo dispuesto en la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, Decreto

 ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
		PÁGINA	11 de 17



Oficina en Arriendo en Fusca, Chía

\$ 210.000.000

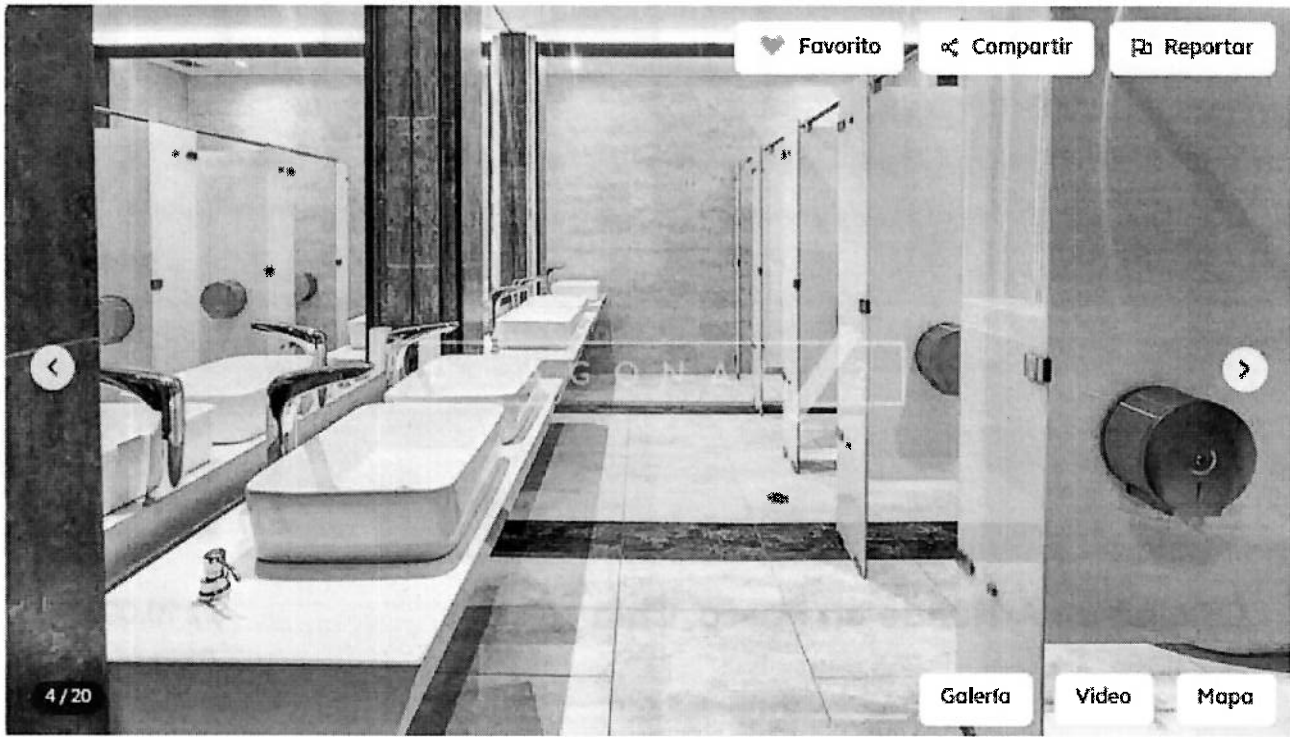
0 Ambientes 4 Baños 3000 m²

Precio de Arriendo

<https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-fusca-chia/191292727>

Inmueble de 3000 mt2, muy cerca a vias principales como la autopista norte. Características generales: - Listo para hacer adecuaciones – pisos completos – Edificio con terraza – Edificio con auditorio – Baterías de baños independientes – Ascensor – Parqueaderos privados.

REFERENCIA 3



[Handwritten signature]



Oficina en Arriendo en Fusca, Chía

\$ 35.000.000

Precio de Arriendo

0 Ambientes 4 Baños 500 m²

<https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-fusca-chia/191292723>

Inmueble desde 500 mt2 muy cerca a vias principales como autopista norte. Características generales: - Con adecuaciones – Con mobiliario – Edificio con terraza – Edificio con auditorio – Baterías de baños independientes – Ascensor – Parqueaderos privados.

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

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

Se aclara que se tomó como referencia predios con una distancia mayor al perímetro del centro de Chía, ya que no se encontró más inmuebles dentro del sector.

Referencia No	Oferta/ Vr. Canon x Mes	Superficie m²	\$/m² iva incluido y los impuestos municipales correspondientes
1	\$ 75.000.000	1075,8	\$ 69,716
2	\$ 210.000.000	3000	\$ 70.000
3	\$ 35.000.000	500	\$ 70.000
Valor promedio metro cuadrado para arrendamiento			\$ 69.905

Por lo anterior, se determinó que el valor promedio del metro cuadrado, objeto del estudio que rige en la zona e inmuebles similares de negociación es por la suma de **sesenta y nueve mil novecientos cinco pesos M/CTE (\$69.905)**

Los valores anteriormente expuestos tienen incluido el IVA y los demás impuestos del Municipio de acuerdo a la normativa vigente.

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

En consecuencia, a lo anterior, se determinó que el inmueble ofertado por la empresa INFRAESTRUCTURA Y SUMINISTROS DAVAN.SAS ubicado en la zona centro dentro del perímetro urbano del Municipio de Chía en el barrio tranquilandia e identificado con la nomenclatura urbana : carrera 10 Nos 8-72,8-74 y 8-80 y que el valor del metro cuadro ofertado, se encuentra por debajo del promedio que arrojo el estudio de mercado y de acuerdo a la superficie del inmuebles 1075,8 MT2, el valor del canon de arrendamiento mensual correspondería a la suma de **SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 75.000.000)** Incluido IVA. El cual fue estipulado por el contratista dentro de la oferta y cotización entregada a la entidad, la cual reposa dentro de la carpeta del proceso contractual.

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

5.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: DOSCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$210.000.000), incluidos todos los impuestos a que haya lugar y gastos directos e indirectos en que deba incurrir el contratista.

5.1.1. JUSTIFICACIÓN:

Por ser contratación directa se ordena el gasto por este valor sin recibir previamente varias ofertas.

Dando cumplimiento a los artículos 18, 19 y 20 de la Ley 820 de 2003 y a la Circular No. 005 de 2020, expedida por la Oficina de Contratación. El valor se estableció de acuerdo con el análisis de mercado realizado en el numeral 4.1 del presente estudio.

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

Además de lo anterior, para determinar el valor del contrato, se solicitó preventa y/o cotización al igual que el avalúo comercial a INFRAESTRUCTURA Y SUMINISTROS DAVAN SAS NIT: 832.008.895-1, con el fin de poder determinar el valor del posible contrato de la siguiente manera:

AVALUO COMERCIAL	2025	
	VALOR MENSUAL CANON 2025 INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL DOS (2) MESES Y VEINTICUATRO (24) DIAS
	\$8.706.729.224	\$75.000.000
		\$210.000.000

Así mismo, dando cumplimiento a la Ley 820 de 2003 en los artículos 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 el que se de en arriendo. La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente”.

El articulo 19 ibidem establece: “Fijación del canon de arrendamiento. El precio mensual del canon estipulado por las partes, puede ser fijado en cualquier moneda o divisa extranjera, pagándose en moneda legal colombiana a la tasa de cambio representativa del mercado en la fecha en que fue contraída la obligación, salvo que las partes hayan convenido una fecha o tasa de referencia diferente”.

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.

5.1.3. FUENTE DE RECURSOS:

Para la suscripción del presente contrato se cuenta con la disponibilidad presupuestal expedida por la Secretaría de Hacienda con cargo a los recursos de inversión del presupuesto de la vigencia 2025.

5.2 FORMA DE PAGO:

El Municipio cancelará el valor total del contrato en dos (2) pagos de la siguiente manera: un (1) primer pago anticipado equivalente a un (1) mes de arrendamiento 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 por valor de SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$75.000.000) y un segundo (2) pago correspondiente a un (1) mes y veinticuatro (24) días restantes de arrendamiento a título de canon de arrendamiento que se cancelaran dentro de los primeros diez (10) días hábiles del segundo mes de arrendamiento por valor de CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$135.000.000).

	1	2	3	4																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
--	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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 SUFICIENCIA DE LA GARANTÍA	VIGENCIA DEL AMPARO
1) Cumplimiento del contrato, el pago de multas, indemnizaciones y demás sanciones.	Por el 10% del valor del contrato	Con una vigencia igual al plazo de ejecución, y seis (6) meses más contados a partir de la terminación del contrato
2) Devolucion del pago anticipado	100% del monto que el contratista reciba a título de pago anticipado	Con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y cuatro (04) meses más contados desde la expedición de la garantía.

9. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN 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

 ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V4
		PÁGINA	17 de 17

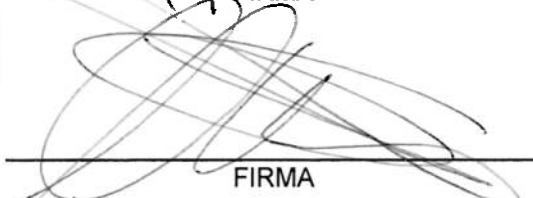
- Banco de proyectos
- Solicitud de CDP.
- Certificado de Disponibilidad Presupuestal - CDP.
- Avalúo Comercial del Inmueble
- Fotocopia de Escritura del inmueble
- Certificado de Libertad y tradición
- Certificado de paz y salvo del impuesto predial

Elaboró
Nataly González Castro
Profesional Especializado
Contratista

Revisó y aprobó
NOMBRE: HANSEL GAONA PÉREZ
CARGO: Secretario de Gobierno

Revisó y aprobó
NOMBRE: RODRIGO CARRERO BARRERA
CARGO: Director de Seguridad y Convivencia Ciudadana


FIRMA


FIRMA


FIRMA

