TOCANCIPÁ TRABAJAMOS Para Ti

ALCALDÍA DE TOCANCIPÁ

Tocancipá, 14 de Febrero de 2023

ANALISIS DEL SECTOR ECONOMICO

OBJETO: "ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y MAQUINARIA DE PROPIEDAD Y/O A CARGO DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TOCANCIPÁ"

NECESIDAD DEL MUNICIPIO

Del sector inmobiliario al Municipio le interesa el sector Arrendamiento de inmuebles, teniendo en cuenta que:

Las necesidades de la Administración Municipal en materia de infraestructura han seguido creciendo, en consecuencia, ha sido necesario reacondicionar y/o reubicar algunas oficinas para brindar mejores espacios a los funcionarios, donde puedan trabajar en un ambiente laboral más adecuado y confortable.

Por lo anterior se requiere de bien inmueble en arrendamiento que reúnan las condiciones técnicas y áreas suficientes para el funcionamiento del archivo a cargo de la Oficina Jurídica y de Contratación y otras oficinas de la Alcaldía Municipal de Tocancipá. Así mismo, se requiere que el inmueble esté ubicado cerca a la sede principal de la Administración Municipal, lo cual facilita los desplazamientos de los funcionarios.

La solución de esta necesidad resulta imprescindible con el objetivo de garantizar el estacionamiento del parque automotor, contribuyendo a brindar un mejor cuidado y control de los vehículos, así como contar con la infraestructura adecuada para tal fin.

MODALIDAD SE SELECCIÓN: CONTRATACION DIRECTA

ASPECTOS GENERALES

El sector económico que nos interesa en este proceso de contratación es el Sector Terciario de Servicios Inmobiliarios, que involucran las siguientes actividades:

Valuación de todo tipo de inmuebles, venta o compra, administración, construcción, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, consultoría inmobiliaria, entre otras actividades relacionadas con los anteriores negocios.

Respecto al sector inmobiliario, hemos encontrado en la página web de Dinero, la siguiente información:

https://www.semana.com/economia/macroeconomia/articulo/mercado-inmobiliario-muestra-panorama-positivo-para-2023/202230/

Mercado inmobiliario muestra panorama positivo para 2023

En Colombia el mercado inmobiliario corporativo ha dado señales de recuperación y deja un panorama positivo de cara al 2023. Particularmente, para el mercado de oficinas, si bien no llega a las cifras prepandemia, los datos revelan recuperaciones.

Es que la tasa de disponibilidad en 2019 era de 9,6% y en la actualidad es de 10,3%, según el reporte de mercado de oficinas de septiembre de Colliers International.

Según el informe, este crecimiento en la tasa de disponibilidad no es algo negativo, entendiéndose que entraron nuevos proyectos al inventario, con un remanente de oferta.

Felipe Becerra, director de innovación e inteligencia de mercados, aseveró que "los grandes dinamizadores del mercado han sido los BPO y los call centers, ya que gracias a su modelo de negocio requieren de grandes áreas, sin embargo, otros sectores económicos han mostrado ocupaciones significativas, dentro de las cuales se destacan que empresas multinacionales de sectores financiero, farmacéutica, petrolero y tecnología, entre otros, también fueron protagonistas".

En el comercio

Según Becerra, el mercado de Retail fue el más afectado durante la pandemia, llegando a tasas de disponibilidad máximas del 8,3% a nivel nacional.

Sin embargo, fue el que registro la mayor recuperación frente a los otros segmentos, principalmente, en la clase comunitario, donde el mix de usuarios de estos centros comerciales reflejaba un menor músculo financiero para soportar la disminución del tráfico en ese momento.

Estos espacios liberados abrieron nuevas oportunidades para emprendimientos, los cuales iniciaron operación en estos esos espacios, disminuyendo paulatinamente su tasa de disponibilidad.

De acuerdo con el experto, estos emprendimientos abren nuevos nichos de mercado para el consumo no tradicional como servicios y productos para mascotas, accesorio

s y cosméticos de belleza.

Con lo anterior la tasa de disponibilidad a nivel nacional cierra en niveles del 6,4%, estando cerca de los niveles prepandemia después de disminuir por quinto periodo **consecutivo.**

Segmento industrial

Así mismo, se evidenció que el segmento industrial disminuyó considerablemente los niveles de tasa de disponibilidad a nivel nacional, pasando de 14,4 % en 2019 a 5,9 % en la actualidad.

El efecto fue causado por el crecimiento en el consumo de los hogares en bienes tradicionales y no tradicionales, lo que impulsó al sector logístico a aumentar su capacidad instalada.

De acuerdo con Becerra, "este fenómeno se hizo evidente en las cuatro principales ciudades del país, donde se han evidenciado formulación de nuevos complejos industriales para cubrir la demanda".

Agregó que es de destacar que se observan configuraciones en todos los rangos de área, desde espacios de almacenamiento de 250 m2, bajo el modelo de última milla, hasta centros de distribución con áreas superiores a los 10.000 m2.

Es decir, este mercado registra un comportamiento mejor que el registrado antes del 2020.

Las oficinas

Por otra parte, en el segmento de oficinas, el modelo híbrido se posicionó como parte de la cultura organizacional, pero el regreso a la presencialidad es evidente; más compañías se suman a su regreso.

Lo anterior es reflejo de una cifra de absorción acumulada superior a los 30.000 metros cuadrados para el tercer trimestre del año.

Estos nuevos modelos vienen acompañados de una reconfiguración en los espacios, donde priman las instalaciones colaborativas y de entretenimiento para los trabajadores, esto nace como consecuencia del reto que tienen las empresas en la actualidad, hacer del trabajo presencial algo más atractivo.

Agregó el experto que en cuanto a Retail, desde hace un par de años se nota la necesidad de una recomposición del mix de usuarios en los centros comerciales, hoy en día hay una mayor gama de servicios y nuevas experiencias, con enfoque en espacios servicios de salud, entretenimiento, Coworking y una mayor diversidad gastronómica. Adicionalmente, la omnicanalidad se vuelve una herramienta de negocio para centros comerciales de tamaño regional y súper regional.

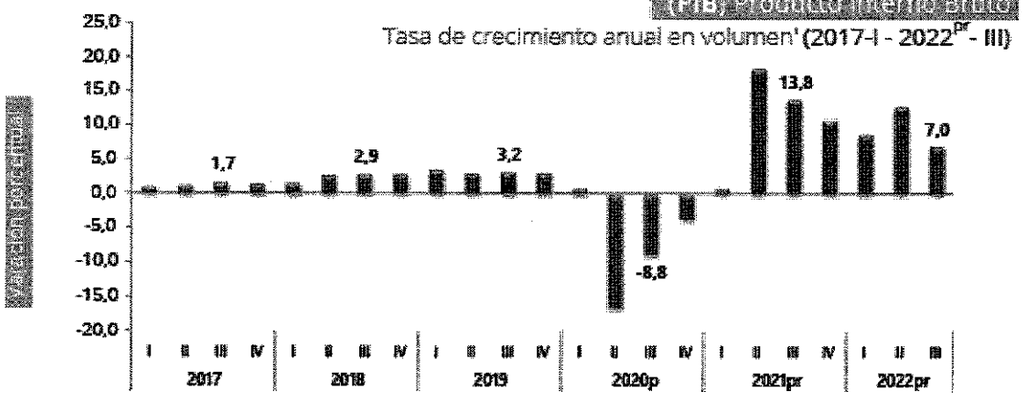
Adicionalmente, existe un efecto positivo sobre el comercio a la calle que viene soportado por el tráfico peatonal causado por el regreso a las oficinas, recordando que este también fue uno de los más impactados, por ejemplo, los comercios de restaurantes, papelerías, notarias y droguerías, entre otros, se han visto beneficiados por el retorno mencionado, entre otros datos.

https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_IIItrim22_producion_y_gasto.pdf

En la página Web del DANE, hemos encontrado la encuesta mensual de servicios, correspondiente al III Trimestre de 2022 emitida el 15 de Diciembre de 2022, en la cual se encuentra incluido el sector inmobiliario, así:

En el tercer trimestre de 2022, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 7,0% respecto al mismo periodo de 2021.

(PIB) Producto Interno Bruto



¹Series originales encadenadas de volumen con año de referencia 2015
pr=preliminar - p=provisional

Fuente: DANE

En lo corrido del año 2022pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento 9,4%.

En el tercer trimestre de 2022pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021pr . Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022pr- III / 2021pr-III	2022pr / 2021pr	2022pr- III / 2022pr-II
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,4

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

ESTUDIO DE LA OFERTA

En el Municipio de Tocancipá hay un alto incremento de construcciones en arrendamiento debido a la gran demanda de vivienda por parte de la población que llega en busca de trabajo y de mejores oportunidades, aprovechando la presencia de un alto volumen de empresas generadoras de empleo.

En cuanto a la parte comercial, muchas viviendas han adaptado locales comerciales para arrendamiento. Un poco porcentaje de edificaciones se construyen específicamente para arrendamientos comerciales y un mínimo porcentaje construye centros comerciales para arrendamiento.

Por el crecimiento de la población del Municipio han ido en aumento las necesidades de la comunidad y en consecuencia la Administración Municipal ha ido creciendo, procurando satisfacer las necesidades de la comunidad, en especial de la más vulnerable.

Por lo anterior, la Alcaldía Municipal ha tenido que buscar en arrendamiento espacios donde puedan funcionar algunas de sus dependencias, ya que el edificio donde funciona la Administración Central es insuficiente. No ha sido fácil encontrar locales o casas disponibles y que cuenten con los espacios requeridos por la Entidad, ya que se cuenta con muy pocas opciones.

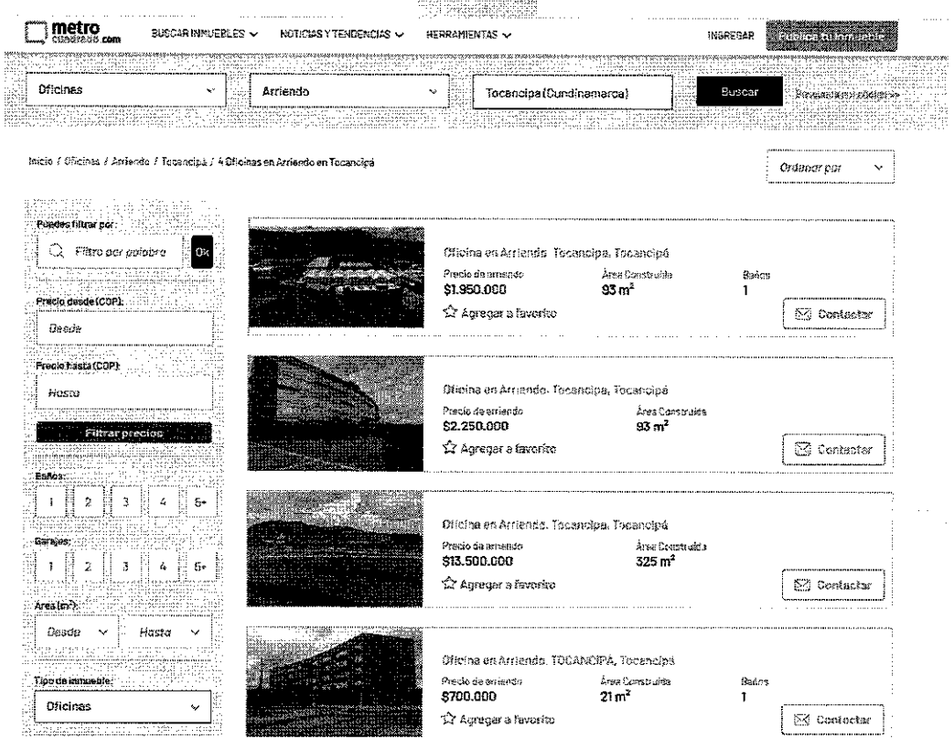
En el caso concreto de los parqueaderos, existen en el centro del Municipio parqueaderos públicos, los cuales no son suficientes para la demanda de la ciudadanía que a diario se desplaza al Municipio de Tocancipá y que requieren dejar

su vehículo en un parqueadero mientras realizan sus diligencias y/o mientras trabajan en alguna de las empresas y/o entidades establecidas en Tocancipá. Así mismo, algunos establecimientos comerciales, tales como Colsubsidio, Supermercado el Santandereano, entre otros, tienen a disposición de sus clientes el servicio de parqueadero. También existen las zonas azules para el parqueo, las cuales siempre se encuentran con total ocupación. Estas modalidades de parqueadero no son viables para los vehículos de propiedad del Municipio y/o a cargo de este, ya que se requiere de la disponibilidad 24 horas y un control de ingreso y salida.

Consultado en Internet, del 01 al 03 de febrero de 2023, "arrendamiento de oficinas en Tocancipá", hemos encontrado la siguiente información:
https://casas.mitula.com.co/casas/arriendo-oficinas-tocancipa



https://www.metrocuadrado.com/oficina/arriendo/tocancipa/?search=form



Las imágenes e información incluidas corresponden a algunas de las ofertas encontradas. De acuerdo a la revisión, se puede observar que la mayor oferta de inmuebles en arrendamiento es para uso de bodegas. Las bodegas, aunque son amplias, de gran tamaño, no reúnen las condiciones para el uso que la Administración Municipal requiere, ya que estas tienen pisos en cemento, sin baldosa, no tienen divisiones y algo bien importante es que están ubicadas lejos del casco urbano del Municipio, es decir, están ubicadas en las veredas, tanto en Canavita como en Verganzo (Sector Tibitó, vía autódromo, vía parque Jaime Duque). Por su ubicación no es viable que el Municipio tome uno de estos inmuebles en arrendamiento para la ubicación de oficinas, ya que no sería conveniente porque dificultaría el desplazamiento de la comunidad, así como de los funcionarios y con el agravante de que no habría cercanía con las otras oficinas de la Administración, las cuales están ubicadas en el edificio central o Palacio Municipal, así como en el edificio de la Casa de Justicia y en el edificio de la Casa de la Cultura, todos ellos ubicados en el centro del Municipio. Igualmente, las pocas oficinas que ofrecen son en el sector rural en centros empresariales, y su tamaño mínimo, es de 21 mts2.

Igualmente, si observamos los precios del canon de arrendamiento mensual de estas bodegas, son bastante elevados (oscilan entre $700.000 y $52.800.000).

Por lo anterior, se ha considerado viable y conveniente continuar con el arrendamiento del inmueble ubicado en el centro del Municipio en la Carrera 5 No. 10-67 Centro, Tocancipá con un área aproximada de 1.181 m2, adecuado para parqueadero y su propietario ha presentado oferta de arrendamiento al Municipio.

Este inmueble cuenta con los espacios adecuados para el funcionamiento del parqueadero y por su ubicación facilita el acceso y desplazamiento de los conductores y demás funcionarios que requieran movilizarse en los vehículos de la alcaldía, así como del personal que tiene a su cargo el control y seguimiento a los vehículos.

Además, se cuenta con la propuesta presentada por la Parroquia Nuestra Señora del Tránsito, en la cual manifiesta su interés en continuar arrendando los inmuebles al Municipio, cuyo canon de arrendamiento mensual ajustado con el IPC, asciende a la suma de **CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS M/CTE ($5.809.641,00)** incluido el IVA.

ESTUDIO DE LA DEMANDA

Desde el año 2012 la Alcaldía de Tocancipá ha tenido la necesidad de recurrir a inmuebles en arrendamiento para ubicar el parqueadero para los vehículos de propiedad y/o a cargo de la Alcaldía Municipal, teniendo en cuenta inmuebles cercanos al edificio principal de la administración, facilitando el desplazamiento de los conductores y funcionarios que requieran el servicio de transporte y la disponibilidad de los vehículos de manera rápida, ya que se encuentran cerca a las oficinas. En los últimos cuatro (4) años, tenemos la siguiente contratación:

AÑO	MODALIDAD DE SELECCIÓN	No. CONTRATO	OBJETO	VALOR	CONTRATISTA	CONSTANCIA SECOP
2019	DIRECTA	313-2019	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE PARQUEADERO PARA LOS VEHÍCULOS DE PROPIEDAD Y/O A CARGO DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TOCANCIPÁ	$55.217.316,00	PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL TRANSITO	19-12-9079699

2020	DIRECTA	063-2020	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE PARQUEADERO PARA LOS VEHÍCULOS DE PROPIEDAD Y/O A CARGO DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TOCANCIPÁ	$57.426.012,00	PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL TRANSITO	20-12-10548415
2021	DIRECTA	105-2021	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE PARQUEADERO PARA LOS VEHÍCULOS DE PROPIEDAD Y/O A CARGO DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TOCANCIPÁ	$ 48.463.385	PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL TRANSITO	21-12-11744910
2022	DIRECTA	017-2022	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE PARQUEADERO PARA LOS VEHÍCULOS DE PROPIEDAD Y/O A CARGO DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TOCANCIPÁ	$ 58.719.565	PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL TRANSITO	CO1.PCCNTR.3284953

ESTUDIO DE MERCADO

En el año 2023, de acuerdo a las necesidades de la Administración Municipal, se requiere seguir contando con el arrendamiento del inmueble de propiedad de la Parroquia Nuestra señora del Tránsito, para el funcionamiento del estacionamiento de los vehículos y maquinaria de propiedad de la Alcaldía Municipal de Tocancipá, garantizando el acceso y desplazamiento de los conductores y demás funcionarios que requieran movilizarse en los vehículos de la alcaldía, así como del personal que tiene a su cargo el control y seguimiento a los vehículos.

Es de anotar que es indispensable recurrir a inmuebles en arrendamiento, ya que el Municipio no cuenta con inmuebles de su propiedad, que reúnan las condiciones necesarias para el estacionamiento del parque automotor y que estén disponibles para tal fin. Por el objeto del contrato, la modalidad de selección para la contratación es DIRECTA.

Teniendo en cuenta que la nueva oferta inmobiliaria de inmuebles en arriendo se encuentra retirada del centro del Municipio es decir están ubicadas en las veredas, tanto en Canavita como en Verganzo (Sector Tibitó, vía autódromo, vía parque Jaime Duque) y que no hay disponibilidad de inmuebles ubicados en el centro, se considera conveniente continuar con el inmueble que hasta la fecha tiene en arriendo el Municipio, cuyo contrato vence el 28 de febrero de 2022, ubicado en la Carrera 5 No. 10-67 Centro del Municipio de Tocancipá, ya que su ubicación facilita el desplazamiento de los funcionarios hasta y desde las otras sedes administrativas, con el canon de arrendamiento previamente pactado para el año 2022 y en concordancia con la propuesta presentada por el propietario, incrementado en el Índice de Precios al Consumidor – IPC, tomando como referente el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 establece un incremento anual al canon de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda urbana del IPC, en todo caso sin que exceda el 1% del avalúo comercial del inmueble; sin embargo cuando se trata de inmuebles de tipo comercial, el incremento corresponde al que pacten las partes, en ejercicio de la autonomía de la voluntad. El comparativo del aumento mensual es el siguiente:

Año 2022		Año 2023	
Valor canon de arrendamiento mensual año 2022	$ 5.135.822	Valor canon de arrendamiento mensual año 2022 incluido incremento del IPC (13,12%)	$ 5.809.641
Total Mensual	$ 5.135.822	Total Mensual	$ 5.809.641

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

El valor del canon mensual proyectado para el año 2023, multiplicado por los diez (10) meses de duración del contrato de arrendamiento, arroja un presupuesto oficial y valor estimado del contrato por la suma de **CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE ($58.096.410)**.

FORMA DE PAGO: El Municipio cancelará el valor del contrato por mensualidades vencidas, cada una por valor de **CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS M/CTE ($5.809.641,00)** incluido el IVA, si es del caso, previa presentación por parte del Contratista-Arrendador, de la factura o documento equivalente y la documentación que acredite el pago respecto al Sistema de Seguridad Social Integral en cumplimiento al artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por la Secretaria Administrativa en su condición de Supervisora del contrato.

PRESUPUESTO: Para respaldar este proceso, se cuenta con el siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

No. de CDP	2023000088	**Fecha**	13/01/2023
Cuenta	**Nombre**		**Valor**
21.03.2.02.02.007	Servicios Financieros y servicios conexo; servicios inmobiliarios; y servicios de arrendamiento y leasing /Recursos Propios		$ 58.096.418
	Total		**$ 58.096.418**

GARANTIAS: Teniendo en cuenta que el Municipio será el arrendatario del inmueble y por ende quien usará y gozará del mismo a cambio del canon de arrendamiento, que será cancelado mes vencido, no se solicitarán garantías al Contratista- Arrendador, en concordancia con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto1082 de 2015, el cual establece que en la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria.

De esta manera se ha elaborado el Análisis del Sector, acatando lo indicado por Colombia Compra Eficiente.

Adriana Muñoz Morales

ADRIANA CAROLINA MUÑOZ MORALES
Secretaria Administrativa

Proyecto: Natalia Arcila- Técnico Administrativo
Aprobó: Adriana Carolina Muñoz Morales -SA

	ESTUDIO PREVIO	Código: GC-F003 Versión: 011 Fecha: ENERO 2021

Capítulo I: Información general	
Fecha de elaboración:	14/02/2023
Responsable:	ADRIANA CAROLINA MUÑOZ MORALES
Cargo:	Secretaria de Despacho
Dependencia:	Secretaría Administrativa
Modalidad de selección	Contratación Directa
Tipología contractual	Contrato de Arrendamiento
Capítulo II: Plan de Desarrollo Municipal	
Línea estratégica	No Aplica
Dimensión	No Aplica
Programa	No Aplica
Meta de Cuatrienio	No Aplica
Código BPIN:	No Aplica
Capítulo III: Descripción técnica	
Descripción de la necesidad	

Que el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia dispone que "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"

Que el artículo 209 ibídem prevé que "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 (...)".

Que el artículo 311 ibídem dicta que "Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes".

Que el inciso segundo del artículo 339 Ibidem establece que "Las entidades territoriales elaborarán y adoptarán de manera concertada entre ellas y el gobierno nacional, planes de desarrollo, con el objeto de asegurar el uso eficiente de sus recursos y el desempeño adecuado de las funciones que les hayan sido asignadas por la Constitución y la ley. Los planes de las entidades territoriales estarán conformados por una parte estratégica y un plan de inversiones de mediano y corto plazo".

Que con base en la Ley 80 de 1993, Artículo 2 Numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007 y artículo 2.2.1.2.1.4.1.1. del Decreto 1082 de 2015, las Entidades pueden contratar bajo la modalidad-directa el arrendamiento de bienes inmuebles con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando se verifiquen las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad o municipio en que la entidad estatal requiera el inmueble y se analicen y comparen las condiciones.

El Municipio de Tocancipá, cuenta con un amplio parque automotor, de su propiedad y/o a cargo de la Entidad, compuesto entre otros, por camionetas, buses, volquetas, motos, maquinaria amarilla, maquinaria agrícola, lancha, etc., pero no se dispone de un inmueble adecuado para su estacionamiento y control, por tal motivo se ve en la necesidad de tomar a título de arrendamiento un inmueble, que reúna las condiciones técnicas y áreas suficientes para el parqueo del parque automotor de propiedad y/o a cargo del municipio, pudiendo así ejercer un mejor control sobre los vehículos.

Por lo anterior, es necesario, viable y pertinente suscribir un contrato de arrendamiento apalancado con recursos de la vigencia 2023.

El inmueble requerido en arrendamiento debe reunir las condiciones técnicas y áreas suficientes para el parqueo de todo el parque automotor, de propiedad y/o a cargo del Municipio, pudiendo así ejercer un mejor control sobre los vehículos, debe estar ubicado en el área urbana del Municipio, de forma tal que sea de fácil acceso de los conductores, minimizando el tiempo en los recorridos.

	ESTUDIO PREVIO	Código: GC-F003 Versión: 011 Fecha: ENERO 2021

Por lo anterior el Municipio de Tocancipá requiere realizar el proceso de contratación, para continuar con el arrendamiento del inmueble. Esta contratación se encuentra contemplada dentro del Plan de Adquisiciones del Municipio de Tocancipá, vigencia 2023 y se anexa la certificación No. AG- SII-00251-2023, expedida por la Almacenista General.

La solución de esta necesidad resulta imprescindible con el objetivo de garantizar el estacionamiento del parque automotor, contribuyendo a brindar un mejor cuidado y control de los vehículos, así como contar con la infraestructura adecuada para tal fin.

Para esta contratación, la Secretaría de Hacienda Municipal, expidió el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 2023000088, del Presupuesto de Gastos de Funcionamiento del Municipio de Tocancipá, vigencia 2023.

Fundamentos jurídicos de la modalidad de selección

La modalidad para aplicar es de: CONTRATACIÓN DIRECTA, con fundamento en lo señalado en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, concordantes con la Subsección 4, artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, "Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa...."

Objeto contractual

ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y MAQUINARIA DE PROPIEDAD Y/O A CARGO DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TOCANCIPÁ.

Especificaciones técnicas del objeto a contratar

El inmueble debe debe estar ubicado en el área urbana del Municipio de Tocancipá, preferiblemente en el centro por cercanía con las demás instalaciones de la Administración Municipal, contar con un área mínima de 1181 m2 de construcción, debidamente adecuado para estacionamiento de vehículos y maquinaria, con disponibilidad de un espacio para caseta de portería y/o servicio de vigilancia y 1 baño.
Servicios: Energía y acueducto y alcantarillado.
Contar con concepto favorable de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio.
El terreno debe estar encerrado en pared de ladrillo y cemento, quedando aislado de cualquier otro servicio o instalaciones del propietario. El piso debe ser mínimo en recebo debidamente afirmado.

Autorizaciones, permisos y licencias requeridos para la ejecución

No Aplica

Clasificación UNSPSC

Los servicios objeto del presente proceso de contratación están clasificados con el siguiente Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas – UNSPSC, como se indica en a continuación:

Código	Nombre
80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

Obligaciones generales del Contratista

La Entidad Estatal contratante se obliga a:

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento.
3. Efectuar las reparaciones locativas.
4. 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 de la Entidad Estatal contratante.
5. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
6. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio de la Secretaria Administrativa, doctora **ADRIANA CAROLINA MUÑOZ MORALES** y/o quien ocupe el cargo.

7. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
8. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.

Obligaciones específicas del Contratista

El Arrendador se obliga a:

1. Entregar al Municipio de Tocancipá el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de 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 Estatal contratante.
3. Librar a la Entidad Estatal contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
5. Otorgarle al Municipio un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
6. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
7. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.

Obligaciones de la Entidad Estatal

1) Elaborar y suscribir acta de inicio;
2) Verificar que EL CONTRATISTA - ARRENDADOR cumpla puntualmente con las obligaciones contempladas en el contrato.
3) Informar por escrito a la Oficina Jurídica y de Contratación respecto al incumplimiento de las obligaciones por parte de EL CONTRATISTA - ARRENDADOR, tan pronto como éstas llegaren a suceder.
4) Formular por escrito a EL CONTRATISTA - ARRENDADOR todas las observaciones que sean pertinentes con relación a la correcta ejecución del contrato.
5) Velar por la oportuna presentación de informes y el cumplimiento de las obligaciones de EL CONTRATISTA - ARRENDADOR para con el sistema de seguridad social.
6) Elaborar y suscribir acta de liquidación.
Así mismo, son obligaciones específicas del Municipio, las siguientes:
OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO/ARRENDATARIO:
1)Recibir el inmueble en buen estado y se obliga a devolverlo en la misma forma, salvo el deterioro natural de su uso.
2) Las reparaciones locativas para su adecuación el **MUNICIPIO/ARRENDATARIO** se obliga a pactarlas con el **CONTRATISTA/ARRENDADOR**, según el caso.
3) Destinar el inmueble materia de este contrato únicamente para el funcionamiento de algunas oficinas de la Administración Municipal, incluido el el Servicio Público de Empleo y/o en todo caso, a comunicar al **CONTRATISTA/ARRENDADOR** cualquier cambio temporal y/o definitivo de destinación del inmueble, antes de efectuarlo.
4) El **MUNICIPIO/ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o mantener en el inmueble cualquier material o elemento nocivo para la salud, si así lo hiciere, además de violar lo aquí estipulado en el presente, correrá con los gastos de desinfección de las instalaciones.
5) Dentro de los treinta (30) días antes al vencimiento del contrato de arrendamiento, el **MUNICIPIO/ARRENDATARIO** se obliga, en caso de no continuar ocupando el inmueble, a avisar por escrito al **CONTRATISTA/ARRENDADOR** de tal situación.
6) Cancelar al **CONTRATISTA/ARRENDADOR** el valor de los cánones de conformidad con las condiciones previstas en la forma de pago.
PARÁGRAFO: La cancelación del valor del consumo de los servicios de energía, acueducto y alcantarillado y gas, serán responsabilidad del Municipio.

Plazo de ejecución contractual

El contrato se ejecutará en un plazo de **DIEZ (10) MESES**, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio.

Plazo para liquidar el contrato

De conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007 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. Sin embargo, si el contratista no se presenta a la liquidación, previa notificación o

convocatoria que le haga la entidad, el CONTRATANTE tendrá la facultad de liquidar el contrato en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011 Código 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.

Los contratistas tendrán derecho a efectuar salvedades a la liquidación por mutuo acuerdo, y en este evento la liquidación unilateral solo procederá en relación con los aspectos que no hayan sido objeto de acuerdo.

Lugar de ejecución del contrato

Municipio de Tocancipá

Supervisión e interventoría

El control y vigilancia de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato estarán a cargo de la Secretaría Administrativa.

Capítulo IV: Análisis del sector

Valor estimado del contrato, análisis y justificación del mismo

Año 2022		Año 2023	
Valor canon de arrendamiento mensual año 2022	$ 5.135.822	Valor canon de arrendamiento mensual año 2023 incluido incremento del IPC (13,12%)	$ 5.809.641
Total Mensual	$ 5.135.822	Total Mensual	$ 5.809.641

El valor del canon mensual proyectado para el año 2023, multiplicado por los diez (10) meses de duración del contrato de arrendamiento, arroja un presupuesto oficial y valor estimado del contrato por la suma de **CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE ($58.096.410)**.

Afectación presupuestal

Para este contrato el Municipio Cuenta con el siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

No. de CDP	2023000088	**Fecha**	13/01/2023
Cuenta	**Nombre**		**Valor**
21.03.2.02.02.007	Servicios Financieros y servicios conexo; servicios inmobiliarios; y servicios de arrendamiento y leasing /Recursos Propios		$ 58.096.418
Total			**$ 58.096.418**

Descuentos tributarios

El Municipio efectuará cuando corresponda los descuentos de Ley del orden Nacional, Departamental y Municipal vigentes, de acuerdo con la información suministrada por la Secretaria de hacienda.

Los impuestos que deberá asumir el contratista son:

TERRITORIAL				NACIONAL
CONCEPTO DEL DESCUENTO				
ESTAMPILLA PROCULTURA	**ESTAMPILLA ADULTO MAYOR**	**TASA PRO-DEPORTE**	**ICA**	**RETENCION EN LA FUENTE**
0.5% (Aplica para contratos de más de 10 SMLMV)	3.0% (Aplica para contratos de más de 50 SMLMV	2.0% del valor total del contrato suscrito, incluidas las adiciones	De acuerdo con la actividad económica entre el 3 y el 10 x mil	2.5% Declarantes Renta / 3.5% No declarantes renta

	ESTUDIO PREVIO	Código: GC-F003 Versión: 011 Fecha: ENERO 2021

Forma de pago y requisitos
El Municipio cancelará el valor del contrato por mensualidades vencidas, cada una por valor de **CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS MCTE ($5.809.641)** incluido el IVA. Para el respectivo pago, el contratista deberá presentar: i). Factura o cuenta de cobro ii). Soportes que acrediten el pago y cumplimiento respecto del sistema integral de seguridad social según lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, en los porcentajes previstos por la Ley. iii). Certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por el supervisor del contrato expedida por el supervisor del contrato designado por la administración Municipal.
Capítulo V. Requisitos para la selección objetiva del contratista
Requisitos habilitantes
1. Capacidad jurídica La capacidad jurídica para contratar se encuentra determinada en la Constitución Política y en la ley, el Municipio a través de la Oficina Jurídica y de Contratación verificará el cumplimiento de dichos requisitos para la presente contratación, así: 1. Fotocopia del Registro Único Tributario – RUT del Proponente. 2. Boletín de Responsables Fiscales 3.Certificado de Antecedentes Disciplinarios 4. Certificado de Antecedentes Judiciales 5. Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas 6. Fotocopia del documento de identidad del proponente. 7. Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria, del inmueble. 8. Recibo de pago de impuestos sobre el inmueble y/o Paz y salvo de impuestos. 9. Último pago de seguridad social del proponente. **2. Experiencia** No Aplica **3. Capacidad financiera** No Aplica **4. Capacidad organizacional** No Aplica **5. Capacidad residual** No Aplica
Criterios para seleccionar la oferta más favorable
No Aplica
Análisis de riesgo y forma de mitigarlo
Documento adjunto – Anexo 2 - Matriz de Riesgos (elaborado conforme al Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación, expedido por la Agencia Nacional para la Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente).

	ESTUDIO PREVIO	Código: GC-F003 Versión: 011 Fecha: ENERO 2021

Garantías
No Aplica
Acuerdos comerciales aplicables
Colombia Compra Eficiente, en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, M-MACPC-14, en el literal D), último párrafo, establece: "Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado."
Firma del responsable
Adriana Muñoz Morales. **ADRIANA CAROLINA MUÑOZ MORALES** Secretaria Administrativa Proyecto: Natalia Arcila- Técnico Administrativo Aprobó: Adriana Carolina Muñoz Morales -SA

TOCANCIPÁ TRABAJAMOS Para Ti

ALCALDÍA DE TOCANCIPÁ

ANEXO
MATRIZ DE RIESGOS

La Secretaria Administrativa establece la matriz de riesgos del presente proceso contractual, realizando un análisis 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, así:

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y MAQUINARIA DE PROPIEDAD Y/O A CARGO DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TOCANCIPÁ

Nº	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución 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	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	General	Interno	Planeación y Ejecución	Regulatorio	Modificación régimen de impuestos o normatividad	Afectaciones en las condiciones del contrato	1=Raro	1=Raro	2	Riesgo Bajo	Supervisor/Entidad	Realizar los ajustes que sean necesarios, conforme la nueva normatividad.	1=Raro	1= Insignificante	2	Riesgo Bajo	SI	Supervisor/Entidad	Desde el perfeccionamiento del contrato	Hasta el vencimiento del plazo o Acta de liquidación	verificación y seguimiento a la ejecución contractual	Mensual.
2	General	Interno	Ejecución	Regulatorio	Mal Uso de las instalaciones	Afecta el ingreso de los funcionarios	3	2	5	Medio	Supervisor/Entidad	Utilizar las instalaciones de manera adecuada	1	1	2	Bajo	NO	Supervisor/Entidad		Inmediato	Inmediato	A Diario
3	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Daños o perdidas de los bienes de propiedad del contratista, causados en el lugar de ejecución del contrato	Incumplimiento del contrato	2	1	3	Riesgo Bajo	Contratista	Asignación de responsables y establecer sistemas de aseguramiento de calidad	1	1	2	Bajo	No	Contratista	Desde el perfeccionamiento del contrato	Hasta el vencimiento del plazo o Acta de liquidación	verificación y seguimiento a la ejecución contractual	Permanente

TOCANCIPÁ TRABAJAMOS Para Ti

ALCALDÍA DE TOCANCIPÁ

ANEXO
MATRIZ DE RIESGOS

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y MAQUINARIA DE PROPIEDAD Y/O A CARGO DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TOCANCIPÁ

Nº	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución 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	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
4	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Configuración de circunstancias externas que impiden el cumplimiento de las obligaciones contractuales	Dificultad para entregar la documentación en los tiempos estipulados	1	2	3	Bajo	Contratista - entidad	Identificación por parte de la supervisión del contrato y el contratista de las circunstancias externas que impiden el cumplimiento de las obligaciones, y plantear las alternativas de solución que permitan alcanzar lo planteado en el contrato. 2. En caso de que sea necesario, deberá ser ampliado el plazo de ejecución del contrato mediante otrosí con el fin permitir superarlas.	1	1	2	Bajo	Si	Entidad, Contratista y por parte del Supervisor	A la ocurrencia del hecho	A la modificación del contrato	En la ejecución contractual	Permanente

Adriana Muñoz Morales.

ADRIANA CAROLINA MUÑOZ MORALES
Secretaria Administrativa