1. LA DETERMINACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN.

La presente contratación se rige por lo dispuesto en el manual de contratación de la EMPRESA PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE SOACHA EPUXUA AVANZA E.I.C.E.

De conformidad con el Numeral 33 Acuerdo No. 005 del 2021. La modalidad de selección por medio de la cual se va adelantar esta contratación será por **Contratación Directa**: Bajo esta modalidad de selección EPUXUA AVANZA E.I.C.E contratará a una persona natural o jurídica que cuente con capacidad, idoneidad y experiencia acreditada para ejecutar el objeto del contrato conforme a los requisitos que sean determinados en el documento de planeación, en el cual deberá estar justificada la necesidad a satisfacer.

La entidad recurrirá a esta modalidad cuando se configure alguna de las causales taxativas:

"(xi) Contrato de compraventa o de arrendamiento de bienes inmuebles, siempre y cuando se realice a precios de mercado en los casos en los que la entidad actúe como adquirente, vendedora, arrendataria o arrendadora del inmueble". Tipo contrato.

La economía del Municipio de Soacha ha estado en constante crecimiento en los últimos años, lo que significa que hay un aumento en la demanda de productos y servicios. Para satisfacer lo mencionado, la empresa pública de Soacha EPUXUA AVANZA E.I.C.E. creó el proyecto comercial Galería Comercial Ciudad Verde, el cual consta de 206 locales comerciales que buscan ayudar a solventar esta necesidad. En el marco de este proyecto se firmó el contrato 044-2023 con RV INMOBILIARIA, con el objetivo principal, de que realizaran el proceso inmobiliario, administrativo, arrendamiento, comercial y de cobranza, incluyendo los cobros prejurídicos, jurídicos y procesos de restitución de locales, teniendo en cuenta que el 20 de octubre de 2023 la empresa RV Inmobiliaria S.A. solicitó el arrendamiento de un (01) local comercial para desarrollar su actividad comercial y objeto social, y que éste es parte dentro de los procesos de adjudicación y arrendamiento de los locales comerciales, solicita a EPUXUA AVANZA E.I.C.E. el arrendamiento de este local en aras de garantizar la transparencia de éste proceso.

La Empresa EPUXUA AVANZA E.I.C.E. realiza análisis sobre la solicitud presentada y encuentra pertinente dar en arrendamiento el local solicitados teniendo en cuenta es pertinente toda vez que para la correcta operación del contrato 044 de 2023, respecto de los procesos inmobiliarios y de cobro de la Galería Ciudad Verde, así como el ofrecimiento de servicios inmobiliarios en este sector, generando bienestar a la comunidad.

2. LOS ACUERDOS COMERCIALES QUE COBIJAN EL PROCESO DE SELECCIÓN.

La contratación a que se refiere el presente documento adicional no está cobijada por ningún acuerdo comercial, de conformidad con el Decreto 1082 de 2015, y el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, Literal C.

3. LA DETERMINACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES Y FACTORES DE CALIFICACIÓN.

.1 REQUISITOS JURIDICOS: Se deberá acreditar mínimo los siguientes documentos:

- Propuesta
- Hoja de vida de la función pública persona jurídica
- Fotocopia del documento de identidad
- Fotocopia de la libreta militar
- Certificado de antecedentes disciplinarios expedidos por la Procuraduría General de la Nación
- Certificado de No Inclusión en el Boletín de Responsables Fiscales
- Fotocopia del certificado de antecedentes judiciales vigente expedido por la Policía Nacional.
- Consulta de medidas correctiva (Policía Nacional)

- Registro Único Tributario. RUT
- Experiencias
- Certificación pago a seguridad social y aportes legales expedida por el Revisor Fiscal
- Certificado de cuenta bancaria vigente
- Declaración juramentada sobre inhabilidades para suscribir contratos

.

4. LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA LA EJECUCION DEL CONTRATO.

N/A.

5. ANALISIS DEL SECTOR

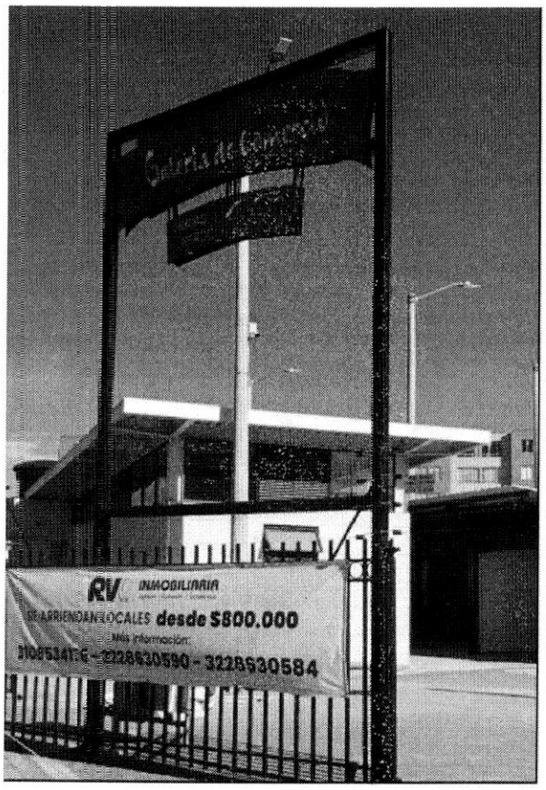
Los locales comerciales de la Galería de Ciudad Verde, cuenta con las siguientes especificaciones:



Localización. Fuente: Google Earth

El predio se encuentra localizado en Ciudad Verde en el municipio de Soacha Cundinamarca, se identifica con el folio de matrícula 051-166701, con un área superficiaria de 6.459,06 m2.

Fue adquirido a través de cesión a título gratuito registrado en la escritura 1241 del 25 de abril de 2018, por parte de Fiduciaria Bogotá S.A.



La galería comercial cuenta con las siguientes características:

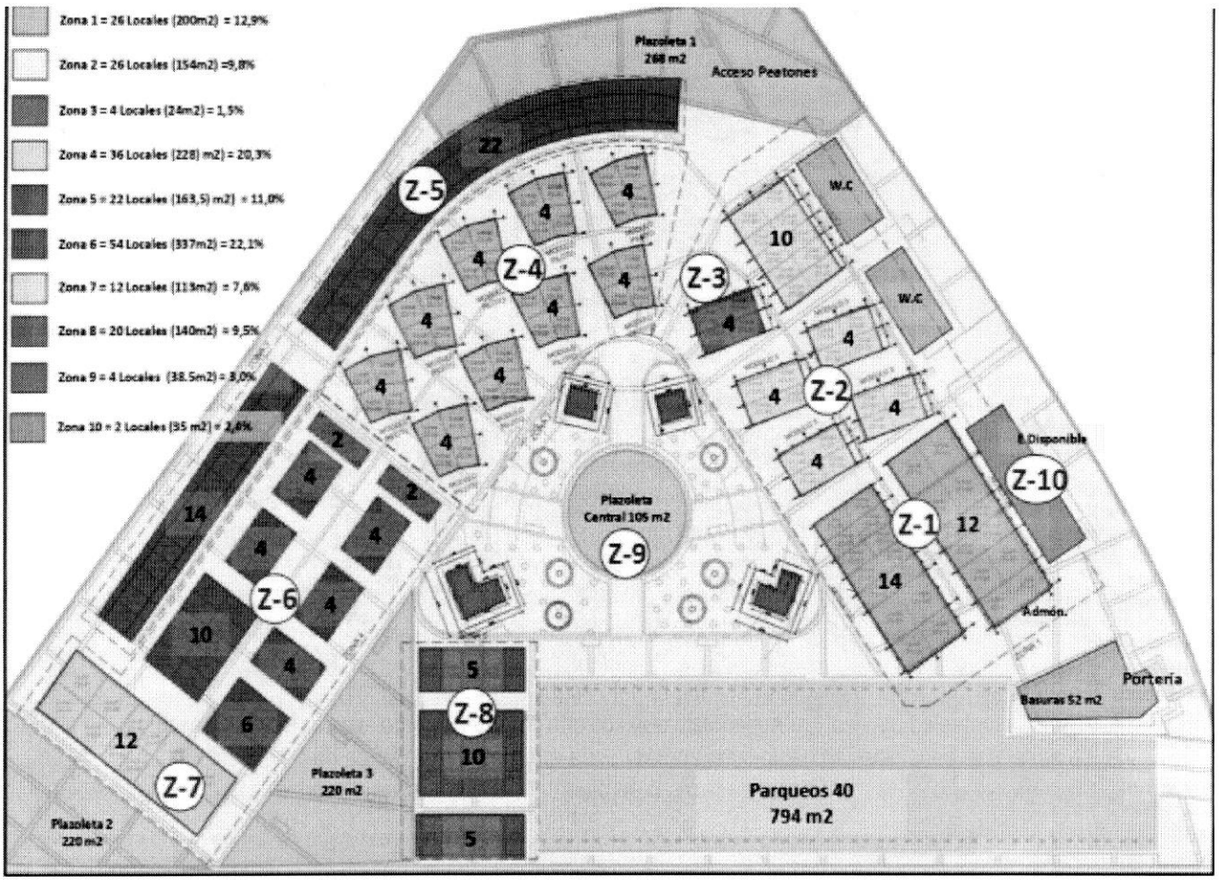
- 206 locales comerciales
- Dispones de locales con áreas desde los 5 m2 hasta los 30m2

METODOLOGIA

Se busca establecer el valor comercial de un bien a partir de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y/o en alguna medida comparables con el bien que es objeto de avalúo.
Teniendo en cuenta que la oferta de locales, con características homogéneas a los predios objeto de estudio es limitada, se realizó un estudio basado en encuestas a propietarios y arrendatarios de locales del sector, en donde se consideraron variables interaccionadas, como área, frente, fondo, ubicación de los locales por zonas estratégicas de acuerdo al uso de cada local y la tipificación en el comportamiento inmobiliario.

Con este estudio se tiene como finalidad identificar la variación en el valor m/2 de renta para locales ubicados en el sector objeto de estudio y la incidencia que tiene sobre estos valores la ubicación, área, vetustez, dependencias. El desarrollo de la metodología se basa en analizar estadísticamente los valores de renta encontrados en el mercado inmobiliario junto con los factores de homologación relacionados. (Ver adjunto análisis del sector).

ANÁLISIS POR ZONA



Dentro del análisis de cada inmueble que conforma el estudio de mercado, se tuvieron en cuenta aspectos relacionados en cuanto a la distribución por zonas dentro de la Galería comercial, área construida y ubicación particular de cada local dentro de su zona correspondiente.

La dinámica inmobiliaria que se presenta en el sector objeto de estudio indica que los inmuebles y las rentas o ingresos que estos puedan generar dadas sus características físicas y jurídicas establecen como mayor y mejor uso el comercial, enmarcado en la definición contemplada en la norma GTS G 02 - Conceptos y principios generales de valuación: "El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado".

El valor m/2 de renta para locales en el sector objeto de estudio presenta fluctuaciones derivadas de varios factores como lo son su área privada, ubicación, vetustez, piso y el tipo de centro comercial en donde se localizan.

Fue necesario para el análisis estadístico depurar algunas ofertas pues la relación del valor m/2 de renta con el área privada del inmueble convertían esas ofertas en datos atípicos que distorsionaban los valores estadísticos resultantes. Dentro de estas fluctuaciones en su valor m/2 de renta encontramos las siguientes relaciones derivadas del análisis estadístico del mercado inmobiliario encontrado al momento de realizar este estudio:

Zona 1

- Los valores unitarios de renta se encuentran entre $ 105.527 y $ 110.073.

Zona 2

- Los valores unitarios de renta se encuentran entre $ 120.751 y $ 125.270.

Zona 3

- Los valores unitarios de renta se encuentran en $ 124.574.

Zona 4

- Los valores unitarios de renta se encuentran entre $ 131.730 y $ 132.549.

Zona 5

- Los valores unitarios de renta se encuentran entre $ 117.183 y $ 120.542.

Zona 6

- Los valores unitarios de renta se encuentran entre $ 97.228 y $ 99.543.

Zona 7

- Los valores unitarios de renta se encuentran entre $ 97.228 y $ 99.543.

Zona 8

- Los valores unitarios de renta se encuentran en $ 108.595.

Zona 9

- Los valores unitarios de renta se encuentran entre $ 118.675 y $ 121.274.

Zona 10

- Los valores unitarios de renta se encuentran entre $ 119.519 y $ 141.721.

(Ajunto análisis del sector)

El objeto del presente estudio es el "**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL Z3-45 EN LA GALERIA COMERCIAL CIUDAD VERDE DEL MUNICIPIO DE SOACHA.**" Que el canon mensual para el futuro contrato de arrendamiento es de **NOVECIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS ($910.416) M/CTE**
Según lo expuesto, se determina que es pertinente iniciar proceso de contratación directa para el arriendo de dos locales comerciales ubicados en la Galería Comercial de Ciudad Verde para RV INMOBILIARIA.

6. LA DETERMINACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y CRITERIOS DE ADELANTAR UNA PRECALIFICACIÓN EN DESARROLLO DE UNA INVITACIÓN ABIERTA, SEGÚN APLIQUE.

N/A

7. LA DETERMINACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y CRITERIOS DE ADELANTAR UNA PRESELECCIÓN EN DESARROLLO DE UNA INVITACIÓN, SEGÚN APLIQUE.

N/A

8. RESPONSABLES

SANDRA PATRICIA DIAZ GUTIÉRREZ
Secretaria General

	Nombre	Cargo	Firma
Revisó:	Christian Camilo Torres Ortegón	Subgerente Administrativo, Financiero y Gestión Humana	
Proyectó Técnicamente	Héctor Darío Gómez	Profesional Universitario	
Proyectó Jurídicamente:	María Camila Lozano	Abogada Contratista	