organizados con la finalidad de atender las necesidades de los habitantes del municipio y la efectiva provisión de infraestructura, equipamiento, espacio público, vivienda urbana, servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios, ambiente, vías, a través de acciones administrativas dispuestas para los fines propuestos. Podrá desarrollar su objeto social en el municipio, departamento, territorio nacional, y orden internacional",

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. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

Nro., de Local	Local	M²	CANON NETO	ADMIN + SERVICIOS PUBLICOS	IVA COMERCIAL	VALOR TOTAL A PAGAR	PRECIO COMERCIAL
46	Z3-46	5,51	$686.400	$ 93.600	$130.416	$910.416	$910.416

Considerando que el canon de arrendamiento mensual es de un local, establecido en un precio de comercialización por una suma de **NOVECIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS ($910.416) M/CTE.**

El valor del contrato por término de nueve (9) meses y nueve (9) días es de OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS ($8.466.869) M/CTE.

3. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

De acuerdo con lo establecido en el Manual de Contratación y las guías establecidas por Colombia Compra Eficiente, se elaboró la respectiva Matriz de Riesgos, precisando que, como principio general, el contratista asumirá los efectos económicos de todos aquellos sucesos previsibles y de normal ocurrencia para las actividades que son objeto del presente proceso de contratación. Por lo tanto, deberá asumir los riesgos asociados a su tipo de actividad ordinaria que sean previsibles.

En consecuencia, solo procederán reclamaciones por circunstancias y hechos imprevisibles no asignados al contratista en la presente distribución de riesgos de la presente contratación y la empresa no estará obligada a reconocimiento económico alguno y a ofrecer garantía que permita prevenir, omitir o mitigar los efectos asumidos por el contratista.

3.1. DEFINICIÓN DE RIESGO

La empresa, entiende por riesgo para la presente contratación, cualquier posibilidad de afectación que limite, retrase o suspenda la ejecución del contrato. El suceso que prevé el riesgo deberá tener relación directa con la ejecución del contrato para que sea asumido como un riesgo del actual proceso de contratación.

3.2. CLASIFICACIÓN DE LOS RIESGOS

Existen diversas formas de clasificar los riesgos:

DEPENDENCIA QUE PROYECTA	Subgerencia Administrativa, Financiera y Gestión Humana
FECHA	Octubre de 2023

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

La Empresa Pública del Municipio de Soacha, EPUXUA AVANZA E.I.C.E., es una empresa con naturaleza jurídica industrial y comercial del Estado, del orden municipal, con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía administrativa, financiera, técnica, descentralizada, vinculada al municipio. En tal sentido y de conformidad con el Acuerdo Municipal 019 de 2021, el objeto de Empresa Pública del Municipio de Soacha,

En desarrollo de su actividad industrial y comercial y de lo dispuesto en los artículos 13 y 14 de la Ley 1150 de 2007, los contratos celebrados por EPUXUA AVANZA E.I.C.E. se rigen por un régimen especial, su manual de contratación y las normas civiles y comerciales propias de su actividad, dando cumplimiento, en todo caso, a los principios de la Función Administrativa y de la Gestión Fiscal consagrados en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, y su actividad contractual estará sometida al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.

Mediante el Acuerdo 005 del 6 de octubre de 2021 de Junta Directiva, EPUXUA AVANZA, E.I.C.E. adoptó su Manual de Contratación el cual aplica en todos los Procesos de Contratación que la empresa adelanta, para propender por el funcionamiento de la entidad, esta se encuentra en la facultad de adelantar procesos de selección destinados a la adquisición de bienes y servicios, relacionadas con el funcionamiento, administración o inversión, los cuales se riegue bajo las reglas contempladas en este manual.

Para el desarrollo de su objeto, EPUXUA AVANZA, E.I.C.E. requiere de la suscripción de contratos de apoyo a la gestión, adquisición de obras, bienes y/o servicios a través de todo tipo de negocios jurídicos, contratos típicos y atípicos, con proveedores nacionales o extranjeros y personas naturales o jurídicas y, para efectos de obtener ventajas competitivas en el segmento de mercado en el que opera, EPUXUA AVANZA, E.I.C.E. requiere procedimientos ágiles, eficientes y eficaces para la selección de sus proveedores, de tal forma que se satisfagan las necesidades de la actividad económica y comercial de la empresa, garantizando al mismo tiempo el cumplimiento de los principios de la contratación, la función administrativa y la gestión fiscal.

En tal sentido, de acuerdo al entorno competido en el segmento de mercado en el que opera EPUXUA AVANZA, E.I.C.E., es necesario generar acciones que permitan ser cada día más competitivos y generar valor en todos los procesos y procedimientos vinculados. Por lo anterior, el proceso de adquisiciones debe estar organizado de manera estratégica, buscando generar agilidad y simplicidad en sus procedimientos, generando de esta manera valor para la Empresa y satisfacción del cliente.

De acuerdo a la actividad industrial y comercial de EPUXUA AVANZA, E.I.C.E., se busca la optimización de recursos de la Entidad, mayor celeridad y eficiencia en los procesos de selección y procedimientos, así como la generación de alianzas estratégicas que coadyuven al cumplimiento misional de la Empresa.

La contratación de las empresas industriales y comerciales del Estado se rige bajo el marco normativo del régimen especial, conforme con lo establecido en la Ley 489 de 1998 las empresas industriales y comerciales del Estado al contar con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, EPUXUA Avanza requiere conforme sus líneas de negocios y objeto social:

> *"promover, estructurar, gestionar, intermediar, ejecutar, financiar, de manera directa o mediante convenios, acuerdos o contratos de asociación con entidades públicas o privadas, proyectos de interés para el municipio, los cuales comprenderán la elaboración de estudios técnicos, diseños urbanísticos y arquitectónicos, desarrollo de instrumentos, herramientas y equipos que aporten a la organización del territorio. Igualmente, podrá realizar procedimientos urbanos, ejecución de proyectos, actividades de infraestructura que promuevan una adecuada evolución y mejoramiento del territorio, hacer acompañamiento a actividades urbanas, ejecución de proyectos encaminados a mejorar, innovar, optimizar para la transformación territorial; realizará asesorías especializadas para el desarrollo urbano, administrará los bienes que requieran los proyectos, pudiendo operar, ejecutar, administrar, regentar Bancos Inmobiliarios, instrumentos de gestión del suelo*

No.	CLASE / FUENTE	ETAPA	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	OPERACIONAL	Ocurre cuando la necesidad de contratación y el objeto establecido en el estudio previo no se ajustan a la modalidad de selección aplicable.	Celebración de un contrato que no se ajusta a las normas de contratación pública vigentes en el territorio colombiano.	1	4	3	RIESGO MEDIO
2	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	OPERACIONAL	Ocurre cuando el contratista seleccionado no firma el contrato en el plazo establecido y/o se retrasa en la constitución y presentación de las garantías que amparan el cumplimiento del contrato.	Retraso en el inicio de la ejecución del contrato y afectación en el logro de los objetivos, y de la necesidad de la contratación.	2	2	2	RIESGO MEDIO
3	GENERAL	EXTERNA	EJECUCIÓN	REGULATORIO	Se da por la expedición de normas que impongan nuevos tributos, impuestos o cargas parafiscales, que pueden afectar el equilibrio económico del contrato	Genera una carga económica adicional a las previstas que puede afectar la ejecución del contrato.	2	2	2	RIESGO BAJO
4	ESPECIFICO	INTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Se presenta por el incumplimiento parcial o total de las obligaciones contractuales	Incumplimiento contractual	2	4	3	RIESGO MEDIO
5	ESPECIFICO	INTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Deficiencias en la calidad de los servicios prestados por el contratista	Retrasos en el cumplimiento con las condiciones pactadas	2	4	3	RIESGO MEDIO
6	GENERAL	INTERNO	CONTRACTUAL	OPERACIONAL	Presencia de vectores en los locales o alrededores.	Riesgo las condiciones de salubridad para los locales.	1	4	4	RIESGO ALTO
7	GENERAL	EXTERNO	CONTRACTUAL	OPERACIONAL	No contar con los recursos de infraestructura tecnológicos suficientes para soportar el funcionamiento de los locales comerciales.	Afecta los tiempos de entrega y prestación de servicios a los usuarios	1	4	4	RIESGO ALTO

3.3. FORMA DE MITIGARLO

No.	¿A QUIÉN SE ASIGNA?	TRATAMIENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿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	¿COMO SE REALIZA EL MONITOREO?	PERIODICIDAD. ¿CUÁNDO?
1	EPUXUA	Apoyo jurídico por parte de EPUXUA	1	1	1	RIESGO BAJO	NO	Abogado responsable de la Secretaría a cargo	Desde el momento en que se radica el proceso en la EPUXUA	Cuando se aprueba el proceso de selección y se publica en el SECOP	Asesoría a las Secretarías por parte de EPUXUA	Cada vez que se presente una solicitud de contratación
2	EPUXUA	Se establece plazos perentorios para el perfeccionamiento e inicio de la ejecución del contrato	1	1	1	RIESGO BAJO	NO	Abogado responsable de la Secretaría a cargo.	Desde el momento en que se radica el proceso en EPUXUA	Cuando el contratista suscribe el contrato y aporta la garantía	Seguimiento por parte del supervisor del contrato a los plazos dados para el cumplimiento de estos requisitos	Cada vez que se elabore un contrato
3	EPUXUA Y CONTRATISTA	Aplicación inmediata de las nuevas disposiciones legales y ajustes de los procesos internos de la Empresa EPUXUA AVANZA	1	1	1	RIESGO BAJO	NO	Secretaría y contratista	Desde que inicia la ejecución de contrato	Hasta que termine el plazo de ejecución del contrato	Permanente consulta y actualización normativa	Constante
4	CONTRATISTA	Vigilancia permanente por parte del supervisor del contrato. Imposición de multas o declaratoria de incumplimiento al contratista	1	3	3	RIESGO MEDIO	SI	Supervisor del contrato	Desde que inicia la ejecución de contrato	Hasta que termine el plazo de ejecución del contrato	Realizar los requerimientos al contratista; adelantar las audiencias de imposición de multas o declaratoria de incumplimiento	Constante
5	EPUXUA	Realizar una entrega óptima de los locales con el mantenimiento de las condiciones técnicas contratada.	3	3	3	RIESGO MEDIO	SI	Subgerencia Administrativa Financiera y Gestión humana	Desde que inicia la ejecución de contrato	Hasta que termine el plazo de ejecución del contrato	Control del soporte y mantenimiento brindado por el contratista.	Mensual
6	EPUXUA	Seguimiento a los recursos ofrecidos verificando las capacidades y disponibilidad de servicio.	1	3	2	RIESGO MEDIO	SI	Subgerencia Administrativa Financiera y Gestión humana	Desde que inicia la ejecución de contrato	Hasta que termine el plazo de ejecución del contrato	Control de periódico de la capacidad del servicio ofrecido.	Seguimiento mensual del comportamiento lógico, físico de los servidores.

4. OBJETO A CONTRATAR

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL Z3-45 EN LA GALERIA COMERCIAL CIUDAD VERDE DEL MUNICIPIO DE SOACHA

4.1. Alcance:

Se constituye la entrega en arrendamiento de un local de la Galería de Ciudad Verde, el local en mención es de disposición exclusiva de EPUXUA AVANZA E.I.C.E, los cuales se encuentran libres de todo gravamen, embargo, pleitos pendientes, limitaciones de dominio y uso o condiciones resolutorias y por ende la entrega del bien se hará una vez cumplidos los requisitos de perfeccionamiento y ejecución

5. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

1. **Dimensiones y Distribución:**
   - Metraje cuadrado total del local.
   - Distribución interna del espacio (plano de planta).
   - Altura del techo.

2. **Accesibilidad:**
   - Acceso peatonal y vehicular.
   - Cumplimiento de normativas de accesibilidad para personas con discapacidad.

3. **Instalaciones Eléctricas:**
   - Suministro eléctrico y capacidad.
   - Sistema de iluminación.
   - Tomas de corriente eléctrica.

4. **Instalaciones de Fontanería:**
   - Suministro de agua potable.
   - Sistema de alcantarillado y desagüe.

5. **Seguridad:**
   - Sistema de alarma contra incendios.
   - Extintores y sistemas de supresión de incendios.
   - Acceso seguro (puertas, cerraduras).

6. **Requisitos de Estacionamiento:**
   - Espacio de estacionamiento designado (si es necesario).
   - Cumplimiento de normativas locales de estacionamiento.

7. **Sistemas de Comunicación:**
   - Conexiones de telecomunicaciones (teléfono, Internet).
   - Cableado de red (si es necesario).

8. **Acabados Interiores:**
   - Tipo de suelo, paredes y techos.
   - Revestimientos y acabados decorativos.

9. **Mobiliario y Equipamiento:**
   - Mobiliario de tienda o comercio.
   - Equipos necesarios para la operación (por ejemplo, mostradores, estanterías).

10. **Cumplimiento Normativo:**
    - Cumplimiento de códigos de construcción locales y nacionales.
    - Licencias y permisos necesarios para operar el negocio.

11. **Diseño Exterior:**

- Fachada y señalización exterior.
- Iluminación exterior.

12. **Sistemas de Almacenamiento:**
    - Áreas de almacenamiento si es necesario.
    - Estantes o racks de almacenamiento.

13. **Sistemas de Gestión de Residuos:**
    - Contenedores de basura y reciclaje.
    - Cumplimiento de regulaciones de manejo de residuos.

14. **Sistemas de Emergencia:**
    - Plan de evacuación.
    - Ubicación de salidas de emergencia.

6. Codificación del bien, obra o servicio según las Naciones Unidas – UNSPSC

- Código UNSPSC 80131502 Producto: Arrendamiento de instalaciones comerciales e industriales

7. Identificación del contrato a celebrar:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL Z3-45 EN LA GALERIA COMERCIAL CIUDAD VERDE DEL MUNICIPIO DE SOACHA.

8. CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR

8.1. Plazo de Ejecución:

El plazo de ejecución será de **NUEVE (09) MESES Y NUEVE (9) DÍAS**, término contado a partir de la fecha de aprobación de las garantías exigidas y cumplimiento de los requisitos para perfeccionar el contrato y posterior suscripción del acta de inicio.

8.2. Lugar de Ejecución

El lugar de ubicación de los locales y por ende la prestación del servicio, será en la Galería Comercial de Ciudad Verde, ubicada en la Carrera 32 No. 15 – 54 Zona 3 del Municipio de Soacha – Cundinamarca.

8.3. Forma de pago:

El ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR el valor del canon de arrendamiento en mensualidades anticipadas, incluido impuestos y sobretasas, si hubiese lugar a ello, así: a) nueve (09) pagos por un valor de cada uno de NOVECIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS ($910.416) M/CTE b) un pago proporcional a los nueve (9) días por valor de DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS ($273.125) M/CTE.

Estos pagos se realizarán dentro de los CINCO (05) primeros días hábiles de cada mes. El pago se realizará mediante transferencia bancaria a la cuenta designada por EPUXUA AVANZA E.I.C.E., y el contratista deberá remitir el comprobante de pago dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de la transferencia.

8.4. Supervisión y/ o Interventoría:

La EMPRESA EPUXUA AVANZA, E.I.C.E. vigilará el cumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO, a través del supervisor o por el funcionario que para el efecto este designe, quien ejercerá como Supervisor, las funciones establecidas en el manual de supervisión contenido en el Acuerdo de Junta Directiva No. 06 de 2021.

8.5. Obligaciones del contratista.

8.5.1. Obligaciones Específicas a cargo del arrendatario:

1. Pagar el valor mensual del arrendamiento y el valor mensual de las cuotas de administración dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, o el día hábil anterior si este no lo fuera, en el lugar y fecha oportunos
2. Mantener el inmueble en condiciones óptimas, de acuerdo al manual de vitrinismo y de convivencia de la Galería Ciudad Verde.
3. Entregar el inmueble al arrendador en las fechas de terminación del contrato, en buen estado de servicio, seguridad, sanidad y conforme a inventario; el inmueble solamente será recibido por EL ARRENDADOR cuando EL ARRENDATARIO(S) cumpla con todas las obligaciones a su cargo; mientras esto no ocurra el contrato seguirá produciendo efectos legales y económicos hasta tanto se haga la restitución material y efectiva del inmueble.
4. Cumplir en toda la vigencia del contrato las normas de salubridad y sanidad requeridas para su funcionamiento de acuerdo a la destinación del inmueble.
5. Realizar todas las reparaciones locativas que de acuerdo con la ley le correspondan y pagar por los perjuicios ocasionados debido al incumplimiento de esta obligación al propietario, a EL ARRENDADOR y/o a terceros.
6. Permitir en cualquier tiempo las visitas que EL ARRENDADOR o sus representantes tenga a bien realizar para constatar el estado material del inmueble y demás circunstancias que sean de su interés, y en todo caso, para que EL ARRENDADOR realice las reparaciones autorizadas que requiera el inmueble.
7. Destinar el Local Comercial de la Galería Ciudad Verde, para la actividad específicamente contratada. Cualquier uso diferente, se tendrá como incumplimiento del contrato y por ende la terminación del mismo.
8. Pagar todos los impuestos, contribuciones, gravámenes y retenciones que indique la normatividad.
9. No realizar modificaciones al Local Comercial de acuerdo al manual de vitrinismo, y el manual de convivencia, ni de ninguna naturaleza sin la autorización del ARRENDADOR, y abstenerse de realizar comportamientos que constituyan delitos, cuasidelitos o contravenciones contenidos en las normas de orden público, o en los reglamentos de propiedad Horizontal, especialmente los que afecten la paz y tranquilidad de los vecinos y residentes.
10. Pagar las sanciones o servicios que la administración le imponga tales como problemas de convivencia, servicios, o por uso de beneficios generales.
11. Actualizar la información comercial, tributaria y direcciones de notificaciones.
    Informar por escrito AL ARRENDADOR sobre cualquier circunstancia que altere, extinga o modifica las garantías presentadas para tomar el inmueble en arriendo, so pena de facultar al Arrendador de dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento.
12. Las demás señaladas en la ley.

8.5.2. Obligaciones generales del arrendatario

1. Recibir los bienes objeto de presente contrato, a título de arrendatario
2. Atender en forma inmediata las solicitudes y requerimientos del supervisor del contrato y permitirle la inspección de los bienes objeto del arrendatario de manera fácil y expedita.
3. Asumir el pago de los servicios públicos, expensas comunes de administración y demás gastos a que haya lugar relacionados con el uso del bien durante el plazo del presente contrato.
4. Emplear la mayor diligencia en la conservación del bien, para lo cual deberá realizar las reparaciones locativas a que haya lugar y dará aviso al arrendador de las reparaciones útiles o necesarias que deban efectuarse sobre el bien en forma oportuna.
5. Responder por cualquier deterioro del bien, que no provenga de la naturaleza o del uso autorizado del bien que se entrega en arrendamiento
6. Restituir el bien una vez vencido el plazo del contrato, en las mismas condiciones que se recibió, y a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos y demás gastos relacionados con su uso, así como libre de gravámenes y afectaciones.
7. Solicitar a EPUXUA AVANZA E.I.C.E autorización para la realización de mejoras o adecuaciones que impliquen la ejecución de obras civiles. La realización de mejoras no dará lugar a indemnización alguna al arrendatario por parte de EPUXUA AVANZA E.I.C.E
8. Abstenerse de subarrendar, ceder o disponer a cualquier título del bien.
9. Vigilar y custodiar el bien inmueble entregado a título de arrendamiento y evitar que el mismo sea invadido, ocupado o perturbado por terceros y, en caso de ocurrir cualquier perturbación a la tenencia, dar aviso a

EPUXUA AVANZA E.I.C.E y adelantar todos los trámites previstos en la Ley para la protección de los derechos del arrendatario y de EPUXUA AVANZA E.I.C.E.

10. Ejecutar idónea y oportunamente el objeto del contrato en condiciones de eficiencia, oportunidad y calidad de acuerdo a los parámetros establecidos por el municipio.
11. Obrar con lealtad y buena fe en la ejecución contractual evitando dilaciones y trabas que afecten el debido desarrollo.
12. Ejecutar el objeto del contrato dentro de los plazos establecidos, bajo las condiciones económicas, técnicas y financieras estipuladas en las cláusulas correspondientes y de acuerdo a la propuesta presentada por el contratista.
13. Llevar registros, archivos y controles que se requieran para brindar información oportuna y confiable respecto de los asuntos a su cargo.
14. Atender los requerimientos hechos por del supervisor durante la vigencia del contrato, siempre y cuando no afecten el correcto desarrollo del mismo, y en caso de no ser posible, emitir por escrito una explicación que fundamente este acto.
15. Salvaguardar la información confidencial que obtenga o conozca en el desarrollo de sus actividades, salvo requerimiento expreso de la Entidad, por lo que toda la información y/o documentos que se produzcan en el desarrollo del contrato serán de uso exclusivo de la Alcaldía Municipal de Soacha.
16. Dar noticia inmediata al supervisor del contrato de las novedades que puedan ocasionar la parálisis o debida ejecución del contrato y ofrecer su pronta solución bajo su completa responsabilidad.
17. Acreditar mensualmente, junto con el informe de supervisión su afiliación y pago al Sistema de Seguridad Social Integral en salud, pensión y riesgos laborales en los términos y porcentajes establecidos en la ley, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y la Ley 1562 de 2012.
18. Constituir la garantía única a favor de EL MUNICIPIO DE SOACHA en los términos establecidos en este documento.
19. Realizar el pago de Impuestos, tasas y emolumentos a que haya lugar en ocasión al contrato incluido el tres por ciento (3%) del valor total del contrato y sus adiciones (artículo 40 Ley 1276 de 2009), para la adquisición de la estampilla PRO-DOTACION Y FUNCIONAMIENTO DE LOS CENTROS DE BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR ••CBA•• Y CENTROS DE VIDA PARA LA TERCERA EDAD, teniendo en cuenta lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 030 del 09 de diciembre de 2020, en aplicación de la Ley 1276 del 2009.
20. El Contratista debe realizar inscripción en la secretaría de Hacienda del Municipio de Soacha en el registro de Información Tributaria "RIT".
21. Dar aplicación al Modelo Integrado de Planeación y Gestión - MIPG de la Entidad.
22. Operar y manejar en forma correcta, así como responder por el cuidado y buen uso de los equipos y elementos asignados para el desarrollo de las obligaciones contractuales.
23. Acatar las disposiciones de la política del Sistema de Seguridad Informática de la Entidad.
24. Todas las demás obligaciones inherentes al objeto contractual.
25. Las demás inherente objeto del contrato.

8.5.3. Obligaciones de Epuxua Avanza, E.I.C.E:

1. Entregar los bienes objeto de arrendamiento.
2. Permitir el uso de los bienes por parte del arrendamiento, para la destinación prevista
3. Prestar su colaboración para el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario

8.6. Destinación del inmueble:

El local comercial Z3-45 ubicado en la Galería Comercial Ciudad Verde ubicado en la Cra 32 # 15 -54 de Soacha, Cundinamarca, se destinará al desarrollo de la actividad comercial y objeto social de la RV Inmobiliaria S.A. y el desarrollo de las actividades del contrato 044-2023 prestando el servicio inmobiliario de arrendamiento para los locales comerciales de la Galería Comercial Ciudad Verde.

9. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Modalidad de Selección

En virtud de lo dispuesto en el numeral 33 del Manual de Contratación de la Empresa Pública de Soacha, EPUXUA AVANZA EICE:

9.1. 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 siguientes 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."

Al tratarse de un contrato de arrendamiento la selección del contratista se realizará mediante la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA.

10. FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITEN IDENTIFICAR LA IDONEIDAD.

Para verificar la capacidad jurídica y la idoneidad del futuro contratista se deberá presentar 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

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 7° de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, el Contratista se obliga a constituir a favor y a satisfacción de la Empresa Pública del Municipio de Soacha EPUXUA AVANZA E.I.C.E. con NIT 901.511.522-4, una garantía única, expedida por una Compañía de Seguros legalmente establecida en Colombia, fiducia mercantil en garantía, garantía bancaria a primer requerimiento, la cual amparará el riesgo de "**CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO**." Este amparo se constituirá por:

<table>
<tr><th>Característica</th><th>Condición</th></tr>
<tr><td>Clase</td><td>Póliza a favor de entidades estatales con régimen privado de contratación</td></tr>
<tr><td>Asegurado/ beneficiario</td><td>EPUXUA AVANZA E.I.C.E con NIT 901.511.522-4</td></tr>
<tr><td>Amparos, vigencia y valores asegurados</td><td>
<table>
<tr><th>AMPARO</th><th>SIFICIENCIA</th><th>VIGENCIA</th></tr>
<tr><td>Cumplimiento del Contrato</td><td>10% del valor del Contrato</td><td>Vigencia igual al plazo del contrato, más el término establecido para la liquidación del contrato.</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Característica	Condición
Tomador	• Para las personas jurídicas: la garantía deberá tomarse con el nombre o razón social y tipo societario que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, y no sólo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera. • No se aceptan garantías a nombre del representante legal o de alguno de los integrantes del consorcio. Cuando el contratista sea una unión temporal o consorcio, se debe incluir razón social, NIT y porcentaje de participación de cada uno de los integrantes. • Para el contratista conformado por una estructura plural (unión temporal, consorcio): la garantía deberá ser otorgada por todos los integrantes del Contratista, para lo cual se deberá relacionar claramente los integrantes, su identificación y porcentaje de participación, quienes para todos los efectos serán los otorgantes de la misma.
Información necesaria dentro de la póliza	• Número y año del contrato • Objeto del contrato • Firma del representante legal del contratista

PARAGRAFO PRIMERO: El arrendatario está obligado a restablecer el valor de la Garantía cuando esta se vea reducida por razón de las reclamaciones que efectúe la Entidad, así como a ampliarlas en los eventos de adición y/o prórroga del contrato. El no restablecimiento de la Garantía por parte del arrendatario o su no adición o prórroga, según el caso, constituye causal de incumplimiento del Contrato y se iniciarán los procesos sancionatorios a que haya lugar.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO debe mantener en todo momento de vigencia del contrato la suficiencia de las garantías otorgadas. En consecuencia, en el evento en que el plazo de ejecución del contrato y/o su valor se amplíe o aumente, respectivamente, EL ARRENDATARIO deberá proceder a ampliar la vigencia de las garantías y/o el valor amparado de las mismas, según sea el caso, como condición previa y necesaria para el pago de las facturas pendientes de pago. De igual modo, EL ARRENDATARIO deberá reponer las garantías cuando su valor se afecte por razón de los siniestros amparados. En el caso de los amparos cuya vigencia debe prolongarse con posterioridad al vencimiento del plazo de ejecución del contrato, el valor amparado también debe reponerse cuando el mismo se afecte por la ocurrencia de los riesgos asegurados con posterioridad a tales fechas. El pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento inmediato de su monto, será de cargo exclusivo de EL ARRENDATARIO.

12. ANEXOS:

- Análisis del sector
- Todos aquellos documentos en los cuales se soporta la futura contratación.

13. RESPONSABLE

CHRISTIAN CAMILO TORRES ORTEGÓN
Subgerente Administrativo, Financiero y Gestión Humana

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