Soacha, octubre de 2023.

SEÑORES:
RV INMOBILIARIA
PEDRO ANTONIO RIVERA PACHECHO

REFERENCIA: INVITACIÓN

OBJETO: "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL EN LA GALERÍA COMERCIAL CIUDAD VERDE"

1. **ALCANCE DEL OBJETO:** El local entregado en arrendamiento es de disposición exclusiva de EPUXUA AVANZA E.I.C.E se encuentra libres de todo gravamen, embargo, pleitos pendientes, limitaciones de dominio y uso o condiciones resolutorias. La entrega del bien se hará una vez suscrito el contrato, y se suscribirá documento donde conste el inventario y el estado real del bien objeto de arrendamiento, el valor del canon de arrendamiento y valor de administración incluidos servicios e IVA, este documento hará parte integrante del presente contrato. EPUXUA AVANZA E.I.C.E garantiza que al momento de la entrega de los bienes objeto del presente contrato, los mismos se encuentran en perfecto estado de funcionamiento.

2. ACTIVIDADES A DESARROLLAR:
En la actualidad la Empresa Pública del municipio de Soacha EPUXUA AVANZA E.I.C.E. tiene bajo su administración el proyecto Galería Comercial Ciudad Verde el cual cuenta con locales comerciales destinados al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de Soacha. Se observa que para los habitantes de la ciudad es importante contar con servicios inmobiliarios. Por ello se dispone de locales comerciales en este espacio para el desarrollo de estas actividades comerciales:

3. OBLIGACIONES
OBLIGACIONES ESPECÍFICAS. Las obligaciones 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 en el lugar y fecha oportunos
2. Mantener el inmueble en las mismas condiciones en que le fue entregado por la arrendadora, de acuerdo al manual de vitrinismo y de convivencia de la Galería Ciudad Verde.
3. Entregar el inmueble a la arrendadora en las fechas de terminación del contrato, en buen estado de servicio, seguridad, sanidad y conforme a inventario; el inmueble solamente será recibido por LA ARRENDADORA 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 LA ARRENDADORA 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 LA ARRENDADORA 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 de la ARRENDADORA, 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.

DESTINACION 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.

PLAZO DE EJECUCIÓN:

El plazo de ejecución será de NUEVE (9) MESES Y NUEVE (9) DÍAS Sin superar el 10 de Julio de 2024, término contado a partir de la fecha de suscripción del contrato.

LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

El contrato será ejecutado en la Carrera 32 # 15 -54 Local Z3-46, en todo caso para cualquier efecto, el domicilio contractual serán las instalaciones de la Empresa Pública del Municipio de Soacha, EPUXUA AVANZA E.I.C.E., ubicada en la Calle 12 N° 8A-36 Barrio Eugenio Díaz, del Municipio de Soacha.

DOCUMENTOS REQUERIDOS

REQUISITOS JURÍDICOS

5.1.1 Solicitud

5.1.2 Hoja de vida la función pública de la persona jurídica: Este Formato Unico de Hoja de vida debe ser diligenciado por la persona jurídica, aspirante a celebrar un contrato con la administración, independiente de su término de duración

5.1.3 Certificado de existencia y representación legal: Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o autoridad competente en el que se verificará:

A. Fecha de expedición del certificado no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del presente Proceso de Selección.
B. Que el objeto de la sociedad permita ejecutar la actividad gestión y operación descritas en el objeto del presente Proceso de Selección
C. Que la vigencia de la persona jurídica nacional o extranjera no sea inferior al del plazo del contrato y 30 meses más a partir de la liquidación del mismo.

5.1.4 Documentos de representación legal: Si el Representante Legal de la sociedad tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá acreditar su capacidad a través de una autorización suficiente otorgada por parte del órgano social competente respectivo para cada caso. En caso de no tener restricciones, bastará con la presentación del certificado de existencia y representación legal.

5.1.5 Fotocopia del documento de identidad: del proponente persona natural o del representante legal del proponente persona jurídica.

5.1.7 Fotocopia de la militar definida: Si el proponente es persona natural hombre menor de 50 años. En caso de pérdida deberá anexar certificación de la Dirección de Reclutamiento donde conste que la situación militar se encuentra definida. En todo caso, para los hombres menores de 50 lalos la empresa podrá realizar verificación de conformidad con el Decreto 2150 de 1995.

5.1.8 Certificado de No inclusión en el Boletín de Responsables Fiscales: Los proponentes deberán aportar certificación de No inclusión en el Boletín de responsables fiscales expedido en la Contraloría General de la República, del representante legal y la persona jurídica, la empresa realizara la consulta.

5.1.9 Fotocopia del certificado de antecedentes judiciales vigente expedido por la Policía Nacional, del proponente persona natural o del representante legal del proponente persona jurídica. En caso de no aportarlo la Entidad deberá consultar los antecedentes en la página de la Policía Nacional, de conformidad con el Decreto 019 de 2012.

5.1.10 Consulta de medidas correctiva (Policía Nacional): Los proponentes deberán aportar certificación de consulta en el Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas- RNMC, el estado del proponente persona natural o representante legal de la persona jurídica, así como uno de los integrantes del proponente asociativo para verificar que no tengan multas pendientes. la Empresa según lo señalado en la ley 1238 de 2008 lo consultará.

5.1.11 Registro Único Tributario. RUT: Actualizado de acuerdo con la Resolución No. 139 de 2012 de la DIAN, El oferente seleccionado deberá remitir fotocopia del Registro Único Tributario RUT, el cual, deberá estar debidamente actualizado de acuerdo con la normatividad vigente. De otra parte, la (s) actividad (des) del código CIIU, En caso de Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de los integrantes deberá aportar este documento.

5.1.12 Experiencias: Certificaciones, contratos con acta de liquidación o RUP que demuestre la experiencia requerida para la contratación

5.1.13 Certificación pago a seguridad social y aportes legales expedida por el Revisor Fiscal: En caso de que la empresa tenga la obligación legal de tenerlo, o por el Representante Legal cuando no exista dicha obligación, durante los seis (6) meses anteriores al cierre del proceso de selección, o en caso de que la sociedad haya sido constituida en un término inferior a los seis (6) meses, por el tiempo de su constitución. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y demás impuestos que consagra la Ley 1607 de 2012, cuando haya lugar a ellos para cada uno de los respectivos desembolsos. En caso de que el proponente sea persona natural deberá presentar Certificación de Afiliación al Sistema de Salud y Pensión antes al cierre del proceso de selección.

5.1.14 Certificado de cuenta bancaria vigente: Los proponentes adjuntaran con su propuesta copia de la certificación bancaria no mayor a 30 días.

5.1.15 Declaración juramentada sobre inhabilidades para suscribir contratos: Los proponentes deberán aportar certificación suscrita por el representante legal donde declara bajo la gravedad del juramento que no se halla incurso dentro de ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad a que se refiere la Constitución Nacional y los artículos 8o y 9o de la ley 80 de 1993 y artículo 90 de la Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes.

5.1.16 Declaración de bienes y rentas

REQUSITOS TECNICOS

N/A

REQUISITOS FINANCIEROS

N/A

6. 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.

7. ESTUDIO DEL SECTOR

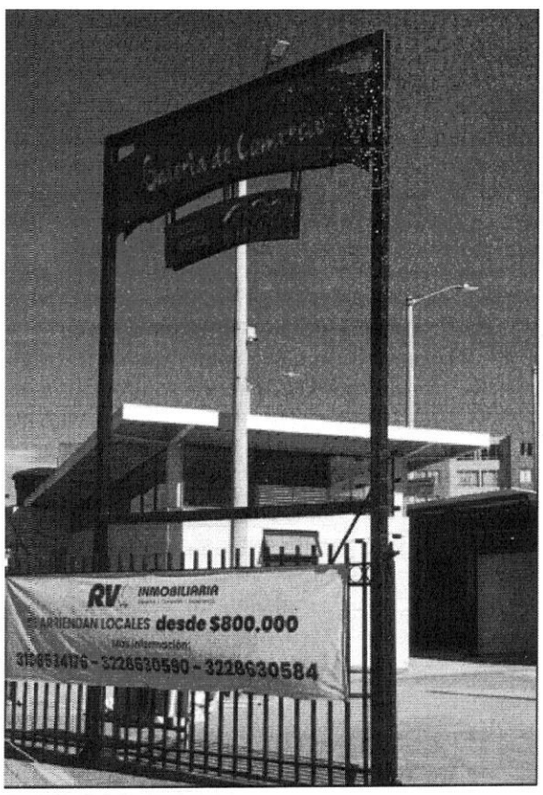
Los locales comerciales de la Galería de Ciudad Verde, cuenta con las siguientes especificaciones:



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:

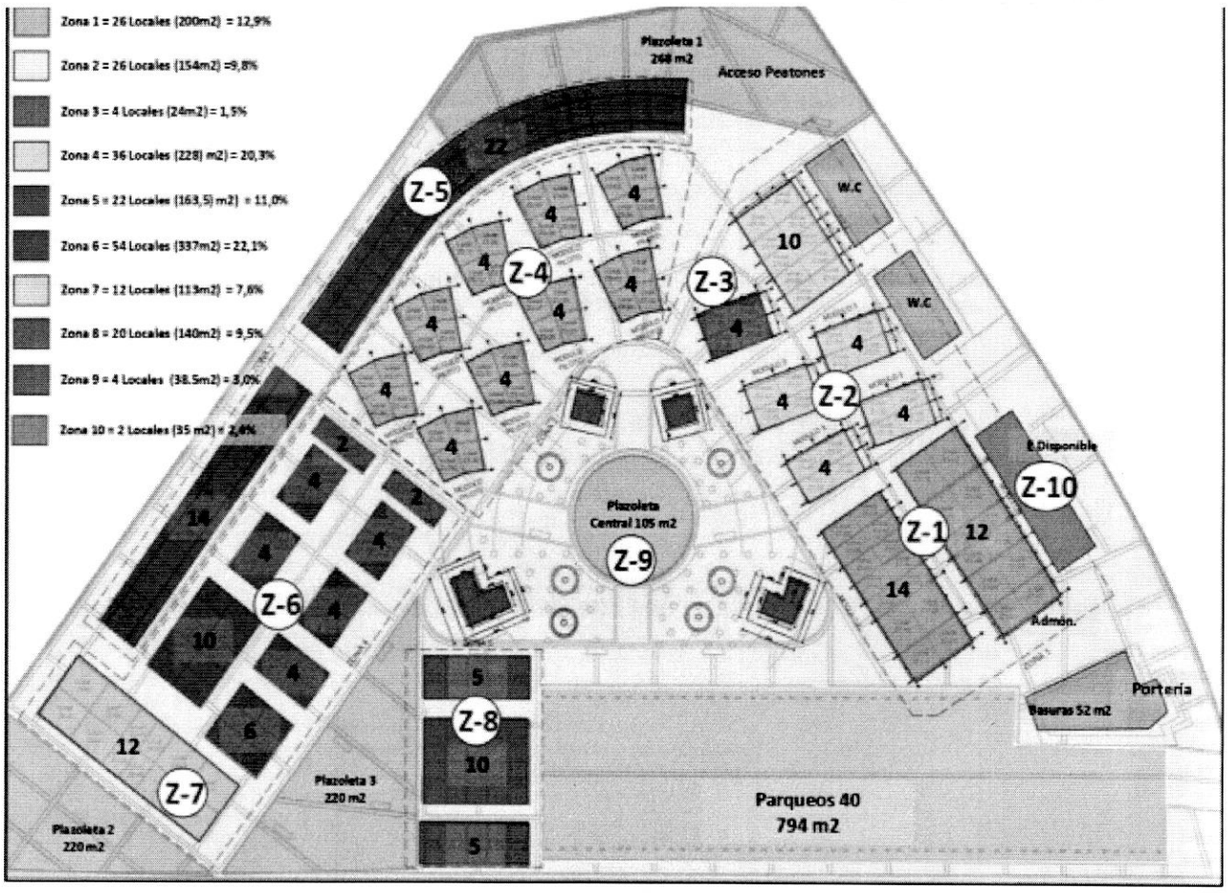
- 206 locales comerciales
- Dispones de locales con áreas desde los 5 m2 hasta los 30m2

METODOLOGIA

Técnica que 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)

Cordialmente,

SANDRA PATRICIA DIAZ GUTIÉRREZ
SECRETARÍA GENERAL
ORDENADORA DEL GASTO

	Nombre	Cargo	Firma
Revisó Financieramente	Christian Camilo Torres Ortegón	Subgerente Administrativo, Financiero y Gestión Humana	
Elaboro Jurídicamente:	Maria Paula Barbosa Tengonó	Abogada - Contratista	