DEPENDENCIA QUE PROYECTA	SECRETARÍA GENERAL
FECHA	FEBRERO 2024

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

La Constitución Política prevé en el artículo 2 como fines del Estado: "servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución Política; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación (…)"

Dentro de las facultades del Alcalde Municipal de Soacha, está la de contratar la adquisición de los diferentes bienes y servicios requeridos para el normal funcionamiento de la entidad en cumplimiento de su misión Constitucional y Legal, para lo cual, el Jefe de la Entidad, delegó en los Secretarios de Despacho la facultad y competencia de celebrar contratos estatales, convenios y contratos interadministrativos que resulten necesarios para el logro de los objetivos de la entidad (Decreto Nº 158 del 01 de diciembre de 2021).

A efectos de propender por el buen funcionamiento de las diferentes dependencias de la Administración Municipal, el Municipio en cumplimiento de sus funciones y con aplicación de los principios de eficiencia y transparencia, provee a las mismas los bienes y servicios requeridos, con el objeto de brindar el apoyo necesario a éstas en el cumplimiento de sus actividades, a efectos de satisfacer las necesidades de los usuarios de manera adecuada y contribuir con el fortalecimiento institucional en el proceso de mejoramiento continuo de la imagen de la entidad tanto a nivel interno como ante los entes de control.

Que el Alcalde Municipal de Soacha, mediante Decreto 158 del 1 de diciembre de 2021, delegó en los Secretarios de despacho la competencia para celebrar contratos estatales, así como los convenios y contratos interadministrativos que resulten necesarios para el logro de los objetivos de la Entidad; delegación que comprende las actuaciones necesarias en materia precontractual, contractual y postcontractual.

Dicho lo anterior, es preciso señalar que forman parte de las funciones de la Secretaría General de la Alcaldía de Soacha, dirigir, coordinar y llevar a cabo las gestiones que permitan la celebración de contratos de arrendamiento de los inmuebles que sean requeridos para el correcto funcionamiento de las diferentes secretarías y despachos de la administración municipal, así como de las demás entidades que así lo requieran a la luz de los convenios interadministrativos que haya suscrito la Alcaldía de Soacha, lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 19 del Decreto 129 de 2021 *"POR EL CUAL SE ADOPTA LA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DEL SECTOR CENTRAL, EL ORGANIGRAMA Y SE SEÑALAN LAS FUNCIONES DE SUS DEPENDENCIAS Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"*, a saber:

*"**ARTÍCULO 19. – FUNCIONES DE LA SECRETARÍA GENERAL.** Son funciones de la Secretaría General, las siguientes:*

1. Diagnosticar, diseñar, ejecutar y evaluar las políticas, planes y programas para atender las necesidades de recursos humanos, de suministros, servicios administrativos, tecnología y herramientas necesarias para que las dependencias del Municipio de Soacha dispongan de los medios para el cumplimiento de su misión institucional. (…)
6. Coordinar la consolidación de los programas y planes de adquisición de bienes y suministros para el Municipio de Soacha, con base en las políticas establecidas y el Sistema de Información de la Contratación Estatal. (…)
10. Coordinar la consolidación de los programas y planes de adquisición de bienes, suministros y servicios, adelantando y celebrando los contratos y convenios, relacionados con las competencias de la secretaría y los demás que se requieran para desarrollar las actividades del despacho del Alcalde."

Que, a la fecha, la Alcaldía de Soacha no cuenta dentro de su inventario de planta física (bienes inmuebles) con un área adecuada para el funcionamiento de la Secretaría de Desarrollo Social. Por lo tanto, existe la necesidad de suscribir contrato de arrendamiento de un bien inmueble, con el propósito de garantizar un espacio suficiente y óptimo para el desarrollo de las actividades inherentes a la referida dependencia, que cuente con las características que se describen en el numeral 3.1.2 del presente documento de estudios previos.

La descrita necesidad se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones (PAA) de la vigencia 2024 y será atendida con cargo al rubro 0104-2.1.2.02.02.007.72112-2, servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados, recurso propio – libre destinación, gastos de funcionamiento, ordinario.

2. ESTUDIO DEL SECTOR:

En los términos del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto único reglamentario 1082 de 2015 y atendiendo los lineamientos establecidos en la "*Guía para la Elaboración de Estudios de Sector GEES – Versión 2*" expedida por Colombia Compra Eficiente, una vez se definió la necesidad por parte de la Administración Municipal, se llevó a cabo el correspondiente estudio del sector, por medio del cual se abordaron los siguientes aspectos:

ASPECTOS GENERALES.

Contexto económico: De conformidad con la codificación de bienes, obras y servicios establecida por las Naciones Unidas – UNSPSC, el objeto a contratar se encuentra enmarcado en el sector de servicios inmobiliarios, específicamente en el servicio de alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones. En consideración a la naturaleza del servicio requerido, se identificó que en el mercado existen asociaciones, gremios inmobiliarios y personas naturales que ofrecen, de manera personal o a través de plataformas virtuales, variedad de inmuebles con opción de arrendamiento. Por otra parte, es importante señalar que dentro de los gremios representativos en materia inmobiliaria en Colombia se encuentra la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, Fedelonjas, agrupación que reúne asociaciones de más de 10 ciudades del País.

Según los datos publicados en el Market Beat Oficinas Bogotá, cuarto trimestre 2023[1] por Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) empresa global líder en servicios inmobiliarios corporativos, al cierre de la vigencia 2023 se evidenció "*una tendencia de recuperación, con una reducción interanual de la tasa de vacancia del 1%, alcanzando así un 10.5%. Desde el primer trimestre, hemos observado este dinamismo, manifestado en un comportamiento cada vez más activo por parte de la oferta. Se destacan los movimientos de los usuarios hacia espacios más vanguardistas, con plantas optimizadas y amenidades para sus colaboradores, elementos claves en este segmento inmobiliario. Además, persiste y se fortalece la modalidad de trabajo híbrido, evolucionando hacia una experiencia centrada en el relacionamiento, la mentoría y la identidad corporativa. Este enfoque contribuye de manera significativa al respaldo de los procesos de crecimiento empresarial.*

Por otro lado, es destacable la robusta demanda, a pesar del constante incremento en los precios de renta durante los últimos tres años. Este aumento se atribuye principalmente a la escasa oferta de espacios de altas especificaciones en corredores altamente demandados, así como a la incorporación de nuevo inventario disponible. En este contexto, el mercado se presenta como un escenario propicio para inversiones estratégicas y desarrollo corporativo, brindando oportunidades de mayor especificación en un entorno en proceso de recuperación."

De conformidad con lo expuesto, en términos generales, existe amplia oferta y demanda para el arrendamiento de bienes para uso de oficinas, tomando como referente elementos tales como mejores espacios para garantizar la optimización del trabajo de los colaboradores de las empresas a la luz de las necesidades actuales, pese a factores como el incremento del valor del alquiler de espacios.

Para finalizar este acápite, es preciso referir que el arrendamiento de inmuebles para uso institucional no se encuentra regulado de manera específica (como ocurre en el caso de arrendamiento de vivienda urbana), las disposiciones referentes al canon de arrendamiento estarán supeditadas al acuerdo de voluntades en el marco de las disposiciones del código de comercio y código civil, y no, de manera proporcional, al incremento de los índices de IPC, sin que ello signifique que dicho incremento no pueda ser tomado en consideración a la hora de fijar el valor del canon.

Contexto técnico: No se identificaron condiciones técnicas y/o tecnológicas del mercado que impacten el servicio a contratar.

Contexto regulatorio: Como se señaló en líneas anteriores, el arrendamiento de inmuebles con destino institucional no se encuentra regulado de manera específica en el ordenamiento jurídico colombiano, por lo tanto, por expresa remisión del artículo 13 de la Ley 80 de 1993, los contratos que celebren las entidades a las que se refiere el artículo 2 de dicho cuerpo normativo, se regirán por las disposiciones civiles y comerciales aplicables, salvo en lo regulado particularmente por la referida Ley 80 de 1993.

---

[1] Documento disponible para descarga y consulta en: https://cushwakecolombia.com/market-beat-oficinas-bogota-cuarto-trimestre-2023/

A la luz de la referida remisión normativa, al analizar lo dispuesto en el código civil colombiano, se evidencia que el contrato de arrendamiento se encuentra regulado por el título XXVI de dicho código, del que se resaltan los siguientes aspectos:

*"**ARTICULO 1974. COSAS OBJETO DE ARRENDAMIENTO**. Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.*

Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción. *(...)*

***ARTICULO 1976. DETERMINACIÓN DEL PRECIO.** El precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta.*

***ARTICULO 1977. DENOMINACIÓN DE LAS PARTES CONTRATANTES**. En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario. (...)*

***ARTICULO 1982. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**. El arrendador es obligado:*

1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

***ARTICULO 1996. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**. El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.*

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo."

Ahora bien, es preciso referir que de conformidad con lo previsto en el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el arrendamiento de bienes inmuebles por parte de entidades sometidas al régimen público de contratación deberá efectuarse a través del procedimiento de contratación directa:

*"**Artículo 2°. De las modalidades de selección:** La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas: (...)*

*4. **Contratación directa.** La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: (...)*

i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles."

Por su parte, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 señala:

***"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles.** Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."

Otros aspectos. A la luz del servicio a contratar, no se identificó la necesidad de analizar contextos como el ambiental, social o político relevantes para conocer el sector. Aunado a ello, se constató que la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente cuenta con un documento tipo de contrato de arrendamiento de inmuebles cuando las entidades públicas actúen como arrendatarias (V.2.0 del 26 de noviembre de 2015), documento que será tomado en consideración para el caso concreto, teniendo en cuenta las particularidades de la necesidad identificada por el Municipio de Soacha.

Aunado a ello, actualmente no existe acuerdo marco de precios o instrumentos de agregación de demanda que permitan satisfacer el requerimiento de la Alcaldía Municipal, así como tampoco resultan aplicables mecanismos de promoción de Mipyme, emprendimientos, personas desplazadas, en pobreza extrema o especial protección constitucional.

Al hacer la consulta general a través de la herramienta de análisis de la demanda implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, se evidenció el siguiente consolidado de contratación de arrendamientos para las vigencias 2021, 2022 y 2023 por parte de la Alcaldía Municipal de Soacha:

Vigencia 2021:

Año	2021			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8010 - Servicios de asesoria de gestion	16	$ 60.102.990.928	70,06%	16	$ 60.102.990.928	70,06%
8011 - Servicios de recursos humanos	1513	$ 19.839.248.907	23,13%	1513	$ 19.839.248.907	23,13%
8016 - Servicios de administracion de empresas	192	$ 3.199.955.334	3,73%	192	$ 3.199.955.334	3,73%
8013 - Servicios inmobiliarios	16	$ 1.549.011.886	1,81%	16	$ 1.549.011.886	1,81%
801317 - Servicios de custodia y titulo	1	$ 1.000.000.000	1,17%	1	$ 1.000.000.000	1,17%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	13	$ 381.198.370	0,44%	13	$ 381.198.370	0,44%
801318 - Servicios de administracion inmobiliaria	2	$ 167.813.516	0,20%	2	$ 167.813.516	0,20%
8014 - Comercializacion y distribucion	1	$ 1.092.945.926	1,27%	1	$ 1.092.945.926	1,27%
Total	1738	$ 85.784.152.981	100,00%	1738	$ 85.784.152.981	100,00%

Fuente: Herramienta de análisis de la demanda implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, disponible en: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c

Vigencia 2022:

Año	2022			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8011 - Servicios de recursos humanos	2795	$ 46.690.562.846	78,20%	2795	$ 46.690.562.846	78,20%
8016 - Servicios de administracion de empresas	371	$ 7.056.261.203	11,82%	371	$ 7.056.261.203	11,82%
8014 - Comercializacion y distribucion	2	$ 2.545.650.172	4,26%	2	$ 2.545.650.172	4,26%
8013 - Servicios inmobiliarios	30	$ 2.461.433.772	4,12%	30	$ 2.461.433.772	4,12%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	29	$ 2.451.913.772	4,11%	29	$ 2.451.913.772	4,11%
801318 - Servicios de administracion inmobiliaria	1	$ 9.520.000	0,02%	1	$ 9.520.000	0,02%
8010 - Servicios de asesoria de gestion	7	$ 932.177.280	1,56%	7	$ 932.177.280	1,56%
8015 - Politica comercial y servicios	1	$ 21.000.000	0,04%	1	$ 21.000.000	0,04%
Total	3206	$ 59.707.085.273	100,00%	3206	$ 59.707.085.273	100,00%

Fuente: Herramienta de análisis de la demanda implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, disponible en: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c

Vigencia 2023:

Año	2023			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	15	$ 2.320.718.358	100,00%	15	$ 2.320.718.358	100,00%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	15	$ 2.320.718.358	100,00%	15	$ 2.320.718.358	100,00%
Total	15	$ 2.320.718.358	100,00%	15	$ 2.320.718.358	100,00%

Fuente: Herramienta de análisis de la demanda implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, disponible en: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c

Del análisis de la referida información, se evidencia que se ha mantenido la necesidad por parte del Municipio de Soacha de contar con inmuebles para el correcto funcionamiento de la entidad, teniendo en cuenta aspectos como la asunción de compromisos en virtud de convenios interadministrativos suscritos con entidades como la Registraduría Nacional del Estado Civil y el Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses, además de las diferentes estrategias implementadas para el cumplimiento de las metas de la administración municipal.

Así mismo, se indica la modalidad de contratación con la que otras entidades han atendido necesidades similares a las previstas en el presente documento de estudios previos:

Entidad	INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA	ALCALDÍA MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	ALCALDÍA MUNICIPIO DE LA CEJA
Plazo en días	330	180	365
Modalidad de selección	Contratación directa	Contratación directa	Contratación directa
Objeto del contrato	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DEPENDENCIAS Y OFICINAS QUE CONFORMAN EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA – INVISBU	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DEL INTERIOR Y OTRAS DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN	ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA CALLE 20 N° 19-33, 19-37, 19-43 PARA EL SERVICIO ONSTITUCIONAL DE AS DIERENTES DEPENDENCIAS DE LA ADINISTRACIÓN MUNICIPAL INCLUYENDO LA SECRETARIA DE PROTECCIÓN SOCIAL.
Contratista	ALLIANZ SEGUROS DE VIDA S.A	TRANSPORTES RIO GRANDE S.A.S	INMOBILIARIA C.E. S.A.S.
Valor del contrato	$54,978,000.00	$378.994.725	$266.599.984

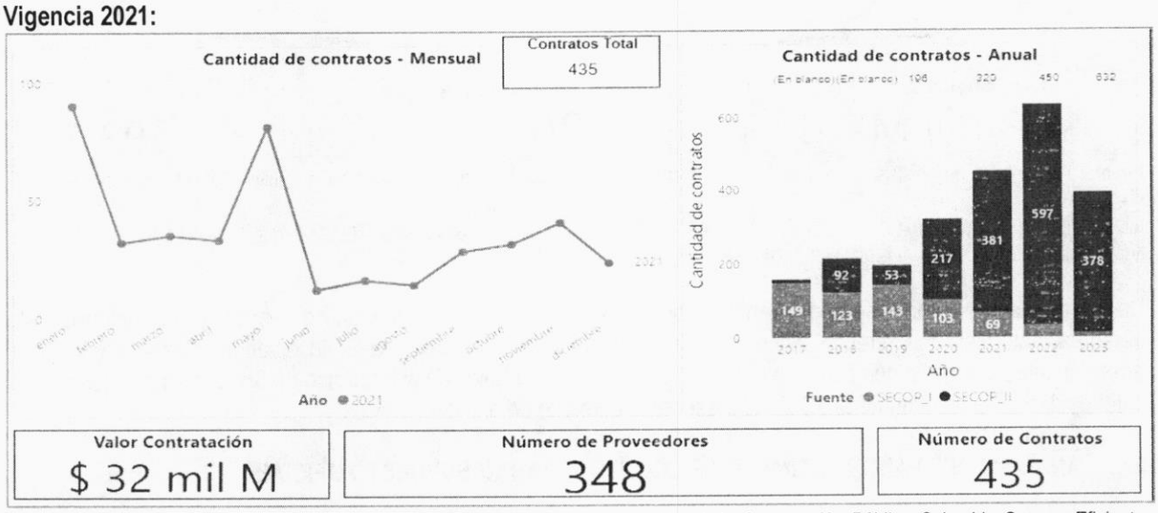
Fuente: Elaboración propia.

Al hacer la consulta general a través de la herramienta de análisis de la demanda implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, se evidenció que la modalidad de contratación a la que recurren las entidades públicas para la adquisición de los servicios inmobiliarios para el alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones corresponde, en un 100%, a contratación directa.[2]

ESTUDIO DE LA OFERTA.

Para llevar a cabo el estudio de la oferta, se acudió a la herramienta de análisis de la oferta demanda implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente. Al consultar la información correspondiente a la contratación de servicios inmobiliarios para el alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones en el Municipio de Cundinamarca[3] para las últimas tres (03) vigencias, se evidenció la siguiente información:

Vigencia 2021:



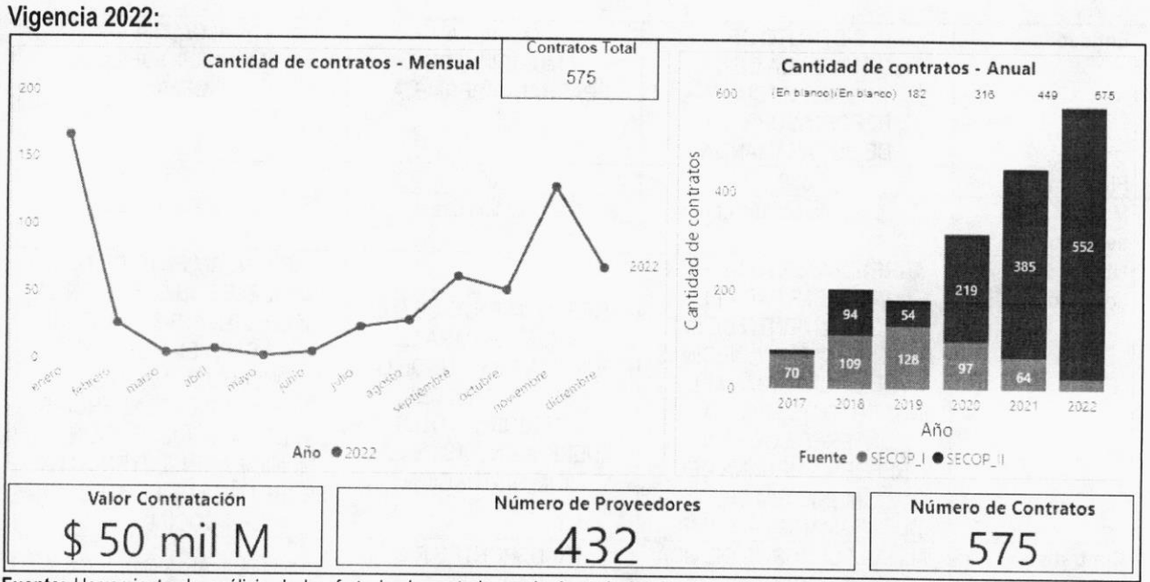
Fuente: Herramienta de análisis de la oferta implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, disponible en:

[2] Herramienta de análisis de la demanda implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, disponible en: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c

[3] No fue posible delimitar la búsqueda al Municipio de Soacha, dado que la herramienta dispuesta por Colombia Compra Eficiente no lo permite.

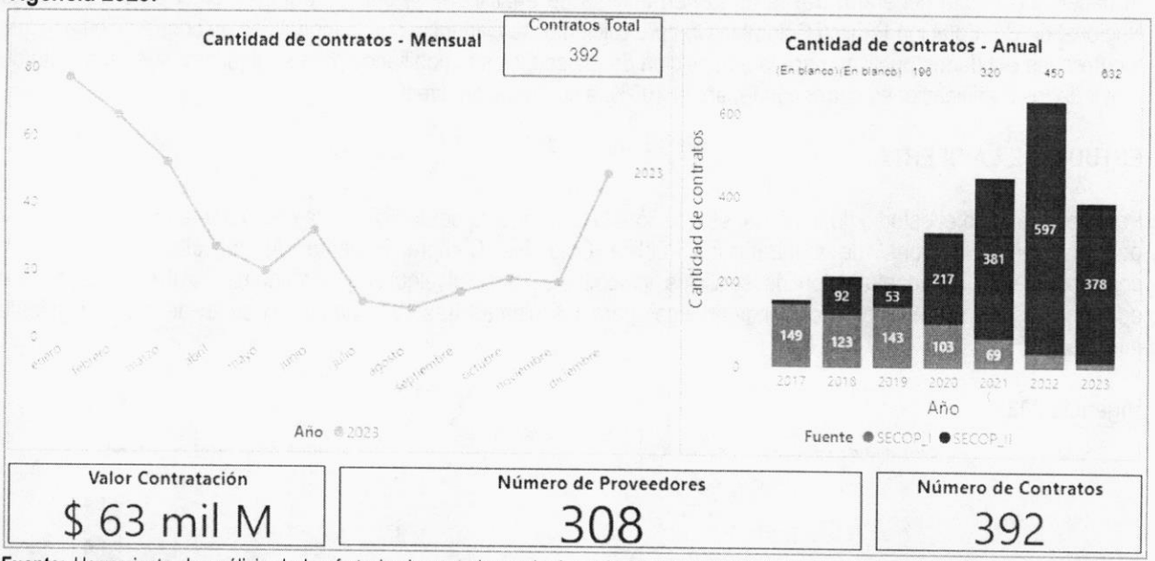
https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c

Vigencia 2022:



Fuente: Herramienta de análisis de la oferta implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, disponible en: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c

Vigencia 2023:



Fuente: Herramienta de análisis de la oferta implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, disponible en: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c

De la información anterior se pudo identificar que en el mercado existen variedad de asociaciones inmobiliarias y personas naturales que ofrecen, en el Departamento de Cundinamarca, variedad de inmuebles con opción de arrendamiento, situación que como se verá más adelante no se replica en el Municipio de Soacha en relación con los criterios descritos en el numeral 3.1.2 del presente documento de estudios previos.

2.1. ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y PRESUPUESTO OFICIAL

El valor de la presente contratación se estima en la suma de **NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MCTE ($96.000.000)** incluida administración, IVA y demás impuestos y sobretasas aplicables, amparado con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 479 del 6 de febrero del 2024:

ARTICULO PRESUPUESTAL	RECURSO	DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	SECRETARIA BENEFICIADA	VALOR DE LA NECESIDAD (CDP)
0104-2.1.2.02.02.007.72112-2	Propio – libre destinación	Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados	Secretaría General	$96.000.000

2.2. De conformidad con los resultados obtenidos en el estudio de mercado, se evidenció que el ofrecimiento más favorable para la entidad para tomar el arrendamiento de un predio para el funcionamiento de la Secretaría de Desarrollo Social, corresponde al inmueble ubicado en la Calle 14 No. 8-15, cuyo canon de arrendamiento mensual corresponde a la suma de **DIECISÉIS MILLONES DE PESOS MCTE ($16.000.000)** incluido IVA y demás impuestos y sobretasas aplicables. Ahora bien, teniendo en cuenta que la presente contratación está prevista por un término de seis (06) meses, el valor total del contrato corresponde a **NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MCTE ($96.000.000).**

2.3. PRECIOS HISTÓRICOS:

Con el fin de identificar el mecanismo a través del cual la Alcaldía de Soacha ha atendido la necesidad de contar con un espacio para el funcionamiento de la Secretaría de Desarrollo Social, se verificaron las bases de datos de la entidad, identificando lo siguiente:

Modalidad de selección	Contrato	Objeto	Valor total	Término de ejecución
Contratación directa	3828-2022	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA.	$66.000.000	3 meses
Contratación directa	0148-2023	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA.	$138.000.000	6 meses
Contratación directa	3825-2023	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA.	$110.000.000	5 meses y 15 días

Fuente: Elaboración propia.

Aunado a ello, al hacer un cálculo promedio de los gastos mensuales con la respectiva actualización de valores monetarios del año en curso, se evidenciaron los siguientes resultados:

Vigencia	Gasto mensual	Precios en valores monetarios del año en curso[4]
2022	$19.800.000	$ 24.235.200

[4] Para calcular el precio en valores monetarios actuales, se tomó como referente la formula prevista por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente en la guía de elaboración de estudios de sector – GEES (Versión 02 del 24 de junio de 2022) para la Preparación de datos: uso de valores monetarios históricos.

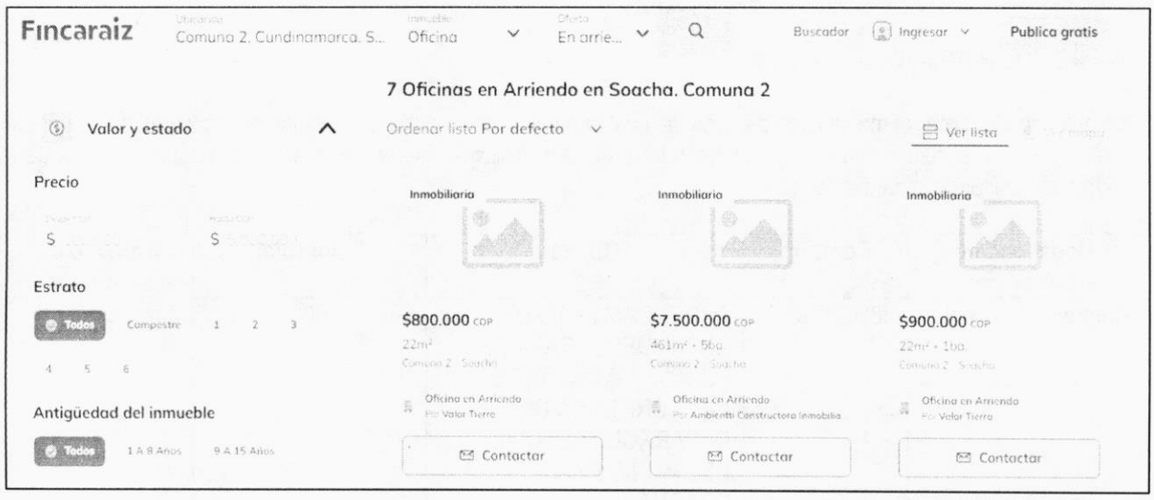
2023	$23.000.000	$ 25.134.400
2023	$20.000.000	$ 21.856.000

Fuente: Elaboración propia.

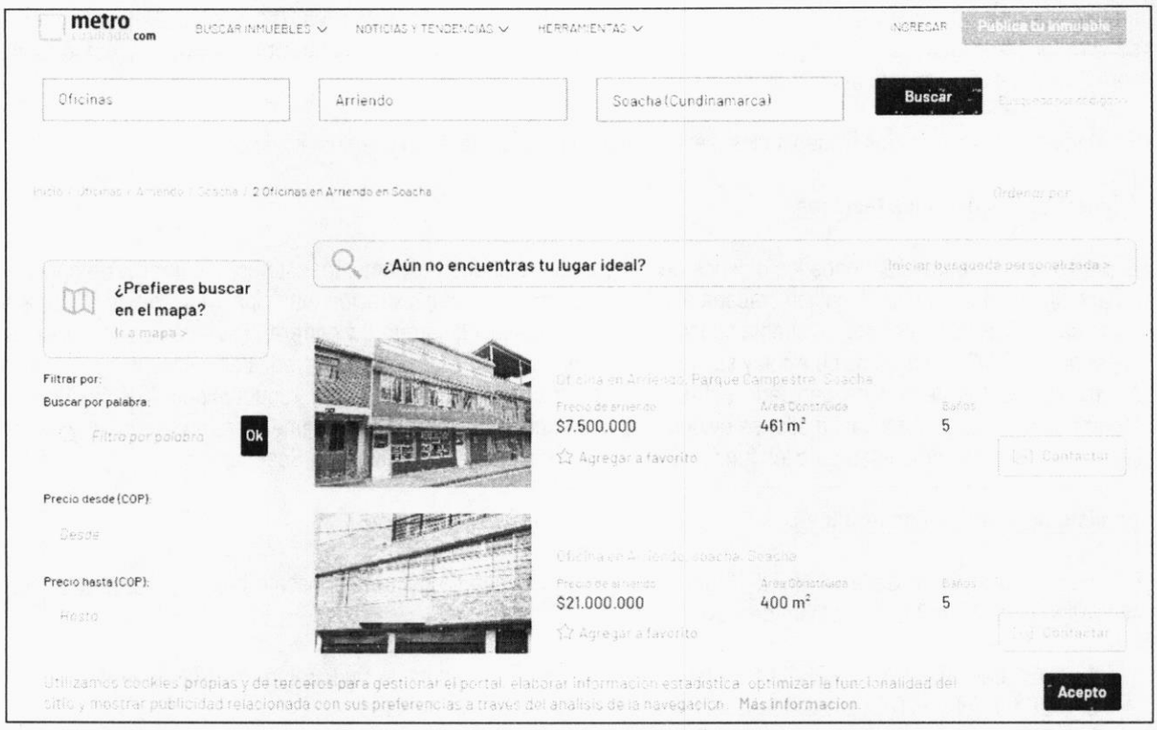
2.4. PRECIOS DE MERCADO.

Con el fin de establecer la dinámica de los precios en el mercado y el valor estimado de la contratación, el Municipio de Soacha acudió a tres (03) mecanismos, a saber, solicitud de cotización, validación de portales de arrendamiento y revisión de precios históricos. Al realizar la consulta en dichos portales, no se evidenciaron resultados que satisfagan la necesidad de la entidad, la cual se resume en los siguientes criterios: i) predios de carácter urbano, ii) ubicación aledaña o cercana al edificio central de la administración municipal (ubicado en la Carrera 7 con calle 13, Soacha centro) iii) que cuente con vías de acceso y rutas de transporte que permitan su fácil ubicación, iv) área de construcción mínima de 500 M2, sin perjuicio de un área mayor si las condiciones del mercado resultan ser favorables. v) predios que cuenten con los servicios públicos y sanitarios básicos y vi) normalización en sus redes eléctricas y la posibilidad de instalar puntos de red de cableado estructurado para comunicaciones, según requerimientos de la Alcaldía Municipal de Soacha.

A continuación, se aporta constancia de los resultados que arrojó la búsqueda en los portales de arrendamiento el día 29 de enero de 2024:







De conformidad con lo expuesto, ninguno de los predios cumple con las condiciones de área requeridas por la entidad. Dicho lo anterior, como resultado de la solicitud de cotización, se recibió ofrecimiento de la empresa DE LIMA GRUPO EMPRESARIAL LTDA, por valor de DIECISÉIS MILLONES DE PESOS ($16.000.000) mensual.

Teniendo en cuenta lo anterior, la entidad acudió al mecanismo de revisión de precios históricos, dando cumplimiento a lo previsto en el numeral 4 del numeral 1.3.4. Estudio de mercado de la guía de elaboración de estudios de sector - GEES Versión 02 del 24 de junio de 2022, elaborada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, a saber:

"Para la elaboración del estudio de precios de mercado, se propone alguno de los siguientes mecanismos: (…)

***4. Revisión de precios históricos:** para emplear el mecanismo se sugiere verificar la variación de los precios históricos derivados del índice de precios al consumidor en cada año, examinando si se han presentado fenómenos económicos que hayan implicado fluctuaciones importantes en el comercio del bien o servicio. Las características del bien o servicio deben ser las mismas entre una contratación a otra."*

En ese sentido, se llevó a cabo la comparación entre los precios contratados durante las vigencias 2022, 2023 y el ofrecimiento recibido para la vigencia 2024, obteniendo los siguientes resultados:

No.	Ubicación del inmueble	Canon arrendamiento actualizado al año en curso	Fuente consultada
1	Soacha centro	$ 24.235.200	Contrato 3828-2022
2	Soacha centro	$ 25.134.400	Contrato 0148-2023
3	Soacha centro	$ 21.856.000	Contrato 3825-2023
4	Soacha centro	$16.000.000	Propuesta presentada por DE LIMA GRUPO EMPRESARIAL LTDA el 29/01/2024

Fuente: Elaboración propia

2.7. CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS.

De conformidad con lo expuesto, se evidenció que el predio No. 04 ofrece un menor valor por concepto de canon de arrendamiento en comparación con el predio objeto de arrendamiento en las vigencias 2022 y 2023. Así mismo, como se verá más adelante, también cumple con los criterios técnicos previstos por el Municipio de Soacha, por lo tanto, corresponde al ofrecimiento más favorable para la entidad.

En atención a los resultados evidenciados, se llevó a cabo revisión de los siguientes aspectos:

Análisis de condiciones técnicas.

El predio No. 4 cumple con todos los criterios de verificación referidos previamente, esto es: i) el predio de carácter urbano, ii) cuenta con una ubicación cercana al edificio central de la administración municipal (ubicado en la Carrera 7 con calle 13, Soacha centro), iii) cuenta con vías de acceso (calle 14, carrera 8 y carrera 7), iv) área de construcción superior a 500 M2, v) servicios públicos y sanitarios básicos y vi) normalización en sus redes eléctricas y la posibilidad de instalar puntos de red de cableado estructurado para comunicaciones, según requerimientos de la Alcaldía Municipal de Soacha. Adicional a ello, se evidencia que se trata de un predio recientemente remodelado, que ofrece las condiciones de comodidad para los funcionarios y colaboradores del Municipio de Soacha.

Análisis de condiciones jurídicas.

El predio ubicado en la Calle 14 No. 8-15 del Municipio de Soacha se encuentra inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-48499 a nombre de:

1. DE LIMA BOLIVAR BRENDA BEATRIZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1026291451.
2. DE LIMA RAMIREZ DIEGO ALEJANDRO MORTIMER, menor de edad.
3. DE LIMA RAMIREZ MARIAN MICHELLE, menor de edad.
4. DE LIMA RAMIREZ MIA ISABELLA, menor de edad.
5. DE LIMA TORRES MARIA PAZ, menor de edad.

Lo anterior, según compraventa efectuada mediante escritura pública No. 449 del veintidós (22) de febrero de 2018. No se evidencia ningún gravamen ni afectación a la propiedad.

El día veinte (20) de diciembre de 2022, la señora BRENDA BEATRIZ DE LIMA BOLIVAR, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1026291451, JINNETH ANDREA TORRES MORENO con cédula 1.033.685.399, HENRY MAURICIO DE LIMA BOLÍVAR con cédula 79.211.722 (en representación de su hija MARIA PAZ DE LIMA TORRES) ANGELICA MARÍA RAMÍREZ GÓMEZ con cédula 52.696.454 (en representación de sus hijos DIEGO ALEJANDRO MORTIMER DE LIMA RAMIREZ, MIA ISABELLA DE LIMA RAMIREZ Y MARIAN MICHELLE DE LIMA RAMIREZ) suscribieron poder autorizando a DE LIMA GRUPO EMPRESARIAL LTDA con NIT 900.296.675-6 para que asumiera las gestiones relacionadas con la administración y arrendamiento del predio ubicado en la Calle 14 No. 8-15.

2.1.1. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

De acuerdo con lo establecido con el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, la evaluación del riesgo que el proceso representa para el cumplimiento de las metas del manual y guías establecidas por Colombia Compra Eficiente, se elaboró la respectiva Matriz, precisando que salvo a las situaciones específicamente mencionadas y 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 arrendador en la presente distribución de riesgos de la presente contratación y la Alcaldía Municipal de Soacha – Secretaría de General no estará obligada a reconocimiento económico alguno y a ofrecer garantía que permita prevenir, omitir o mitigar los efectos asumidos por el contratista.

El Municipio de Soacha, Cundinamarca, 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.

Existen diversas formas de clasificar los riesgos:

NÚMERO	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 arrendador 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

5	4	3	2	1	No.
ARRENDADOR	ARRENDADOR	SECRETARÍA Y ARRENDADOR	SECRETARÍA	SECRETARÍA	¿A QUIÉN SE ASIGNA?
Vigilancia permanente por parte del supervisor del contrato. Imposición de multas o declaratoria de incumplimiento al	Vigilancia permanente por parte del supervisor del contrato. Imposición de multas o declaratoria de incumplimiento al arrendador.	Aplicación inmediata de las nuevas disposiciones legales y ajustes de los procesos internos del	Se establece plazos perentorios para el perfeccionamiento e inicio de la ejecución del contrato	Apoyo jurídico por parte de la Secretaría Jurídica	TRATAMIENTO
1	1	1	1	1	PROBABILIDAD
3	3	1	1	1	IMPACTO
3	3	1	1	1	VALORACIÓN DEL RIESGO
RIESGO MEDIO	RIESGO MEDIO	RIESGO BAJO	RIESGO BAJO	RIESGO BAJO	CATEGORÍA
SI	SI	NO	NO	NO	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?
Supervisor del contrato	Supervisor del contrato	Secretaría y arrendador	Abogado responsable de la Secretaría a cargo. Arrendador.	Abogado responsable de la Secretaría a cargo	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO
Desde que inicia la ejecución de contrato	Desde que inicia la ejecución de contrato	Desde que inicia la ejecución de contrato	Desde el momento en que se radica el proceso en la Secretaría Jurídica	Desde el momento en que se radica el proceso en la Secretaría Jurídica	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO
Hasta que termine el plazo de ejecución del contrato	Hasta que termine el plazo de ejecución del contrato	Hasta que termine el plazo de ejecución del contrato	Cuando el arrendador suscribe el contrato y aporta la garantía	Cuando se aprueba el proceso de selección y se publica en el SECOP	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO
Realizar los requerimientos al arrendador; adelantar las audiencias de imposición de multas o declaratoria de	Realizar los requerimientos al arrendador; adelantar las audiencias de imposición de multas o declaratoria de incumplimiento	Permanente consulta y actualización normativa	Seguimiento por parte del supervisor del contrato a los plazos dados para el cumplimiento de estos requisitos	Asesoría a las Secretarías por parte de la Secretaría Jurídica	¿COMO SE REALIZA EL MONITOREO?
Constante	Constante	Constante	Cada vez que se elabore un contrato	Cada vez que se presente una solicitud de contratación	PERIODICIDAD. ¿CUÁNDO?

3. OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN, Y CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

3.1. OBJETO:

ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA.

3.1.1. Alcance:

El ARRENDADOR se compromete con el ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA a entregar a título de arrendamiento el uso y el goce de la totalidad del bien inmueble cuya área y linderos se encuentran determinados en la escritura pública No.1524 del treinta (30) de octubre de 1992 inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-48499, sin embargo, el inmueble objeto del arrendamiento se entregará como cuerpo cierto. En virtud de lo anterior, el acuerdo de voluntades implica la facultad en cabeza del ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA para destinar el predio, sin restricción alguna, salvo lo previsto en la Ley, para el funcionamiento de la Secretaría de Desarrollo Social del Municipio de Soacha.

3.1.2. Condiciones Técnicas Exigidas.

El bien inmueble objeto de arrendamiento debe cumplir con los siguientes requisitos:

a. Debe ser un predio ubicado en la zona urbana del Municipio de Soacha en un sector aledaño o cercano al edificio central de la administración municipal (ubicado en la Carrera 7 con calle 13, Soacha centro)
b. Debe contar con vías de acceso y rutas de transporte que permitan su fácil ubicación.
c. El área de construcción mínima debe ser de 500 M2, sin perjuicio de un área mayor si las condiciones del mercado resultan ser favorables.
d. Las instalaciones del inmueble deben estar en buen estado de mantenimiento y conservación.
e. Debe contar como mínimo con los servicios públicos y sanitarios básicos.
f. De igual forma debe tener normalización en sus redes eléctricas y la posibilidad de instalar puntos de red de cableado estructurado para comunicaciones, según requerimientos de la Alcaldía Municipal de Soacha.

- **Adquisición de bienes o servicios de características técnicas uniformes. *N/A.***

3.1.3. Autorizaciones licencias y/o permisos requeridos para la ejecución del contrato- N/A

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

Para la clasificación de los bienes y servicios, objeto de este proceso se tuvo en cuenta la guía para la codificación de bienes y servicios expedida por Colombia Compra Eficiente; en consecuencia, son los siguientes:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131500	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	80130000 Servicios inmobiliarios	80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	N/A

3.1.5. Código de Programa de Desarrollo Municipal. N/A

3.1.6. Código BPIN. N/A

3.2. IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR:

Contrato de arrendamiento.

3.3. CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR

3.3.1. Plazo de Ejecución:

Plazo de ejecución del contrato será de **SEIS (06) MESES SIN QUE SUPERE EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**. Dicho término será contado a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, la cual deberá ser firmada entre el Supervisor y el ARRENDADOR máximo dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la firma del contrato.

El contrato tendrá una vigencia igual al plazo de ejecución y seis (6) meses más. El término adicional al de ejecución, será solo con fines de liquidación del contrato, en caso de que haya lugar a ello.

3.3.2. Lugar de Ejecución

El lugar de ejecución del contrato será en la Calle 14 No. 8-15 del Municipio de Soacha – Cundinamarca.

3.3.3. Forma de pago:

El ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA pagará al ARRENDADOR el valor del presente contrato a título canon de arrendamiento por mensualidades anticipadas, por valor de **DIECISÉIS MILLONES DE PESOS MCTE ($16.000.000)** incluido IVA y demás impuestos y sobretasas aplicables, así: a) un primer pago anticipado, en proporción a los días contemplados entre la firma del acta de inicio y el último día del mes, previo concepto favorable por parte del supervisor, b) cinco (05) pagos mensuales anticipados por valor de **DIECISÉIS MILLONES DE PESOS MCTE ($16.000.000)** cada uno, incluido IVA y demás impuestos y sobretasas aplicables, c) un último pago proporcional anticipado.

El ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA efectuará las deducciones a que haya lugar sobre cada pago, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia. En todo caso, para efectos del pago de los cánones de arrendamiento, los meses se tomarán de 30 días calendario. El pago se efectuará al ARRENDADOR dentro de los diez (10) días siguientes a la suscripción del respectivo contrato y se sujetará a los montos aprobados en el Programa Mensualizado de Caja (PAC).

El ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA sólo adquiere obligaciones con el ARRENDADOR y bajo ningún motivo realizará pagos a terceros. El pago del canon de arrendamiento será realizado por medio de la Tesorería Municipal de Soacha a través de consignación en cuenta corriente o de ahorros de una de las entidades financieras afiliadas al sistema automático de pagos, previos los descuentos de Ley, por lo tanto, el ARRENDADOR deberá informar al ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA la cuenta bancaria en la cual se serán consignados o transferidos electrónicamente los pagos por concepto de canon de arrendamiento.

3.4. Supervisión y/ o Interventoría:

El ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA vigilará el cumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDADOR, a través de la SECRETARIA GENERAL o por el funcionario que para el efecto designe el/la Ordenador/a del gasto, quien ejercerá como Supervisor, entre otras, las siguientes funciones:

1) Cumplir con las obligaciones de control y vigilancia establecidas por la Ley 80 de 1993, demás normas y disposiciones concordantes.
2) Verificar el cumplimiento del objeto contractual y de las obligaciones contraídas por las partes, en los términos y condiciones pactados.
3) Verificar que la cotización al sistema integral de seguridad social se aplique sobre el IBC correspondiente de acuerdo a la normatividad vigente.
4) Verificar al momento de certificar el cumplimiento del objeto contractual, el pago por parte del ARRENDADOR de sus obligaciones con los sistemas de salud, pensiones y riesgos laborales en los porcentajes de ley.
5) Elaborar los informes de cumplimiento de la ejecución del contrato si se solicitan y las actas a que haya lugar, remitiéndolos de manera oportuna a las instancias correspondientes.
6) Suscribir la certificación del cumplimiento y/o recibo a satisfacción del objeto contractual, con el fin de proceder al pago correspondiente.
7) Suscribir las actas de iniciación, de recibo parcial, y a satisfacción de los servicios objeto del contrato y remitirlas a la Secretaría Jurídica para el respectivo archivo.
8) Impulsar el trámite de los pagos a favor del ARRENDADOR en los términos establecidos para tales efectos.
9) Solicitar oportunamente las adiciones o modificaciones al contrato, cuando sea procedente.
10) Revisar e impartir visto bueno a los informes mensuales presentados por el ARRENDADOR y remitirlos a la Secretaría Jurídica para el respectivo archivo.

11) Suscribir los demás documentos que se generen en desarrollo del presente contrato y enviarlos a la Secretaría Jurídica.
12) Si durante la ejecución del contrato o al vencerse el término estipulado en el se presenta incumplimiento de las obligaciones a cargo del Contratista, deberá informar inmediatamente al ordenador del gasto y a la Secretaría Jurídica del Municipio.

Responsabilidad del supervisor: En caso de incumplimiento de las obligaciones antes citadas, se aplicarán las sanciones previstas en las Leyes 80 de 1993, 734 de 2002 y 1474 de 2011, el Manual de Supervisión e Interventoría adoptado por la Entidad mediante el Decreto 082 de 2018 y demás normas concordantes. Mediante comunicación escrita, el ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA podrá delegar y/o reemplazar el supervisor designado.

3.5. Obligaciones del arrendador.

3.5.1. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR. El ARRENDADOR se obliga a:

1. Entregar al ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA 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 del ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA.
3. Librar al ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA 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 ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA un plazo mínimo de cinco (05) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato, término que podrá ser ampliado de mutuo acuerdo entre las partes en caso de evidenciar que las condiciones de entrega requieren un periodo adicional al mínimo acordado.
6. Presentar en el plazo establecido la factura o cuenta de cobro 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.
8. Realizar las reparaciones necesarias en el inmueble, tales como reparación de techo o cubierta, cañerías, arreglos estructurales, entre otros.
9. Realizar, en caso de ser necesario, la normalización de las redes eléctricas, lo cual consiste en el polo a tierra independientemente en el tablero de distribución y generación de voltaje no mayor a 1V en todas las tomas.
10. Las demás obligaciones inherentes al objeto contractual, según las disposiciones contenidas en el título XXVI del libro cuarto del código civil y el código de comercio.

3.5.2. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR.

1- Ejecutar idónea y oportunamente el objeto del contrato en condiciones de eficiencia, oportunidad y calidad de acuerdo a los parámetros establecidos por el municipio.
2- Obrar con lealtad y buena fe en la ejecución contractual evitando dilaciones y trabas que afecten el debido desarrollo.
3- 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 ARRENDADOR.
4- Llevar registros, archivos y controles que se requieran para brindar información oportuna y confiable respecto de los asuntos a su cargo.
5- 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.

6- 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.

7- 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.

8- 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.

9- 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 4º 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.

10- El ARRENDADOR debe realizar inscripción en la secretaría de Hacienda del Municipio de Soacha en el registro de Información Tributaria "RIT".

11- Dar aplicación al Modelo Integrado de Planeación y Gestión - MIPG de la Entidad.

12- Informar de manera inmediata y por escrito de cualquier situación referida al objeto del presente que pueda generar un conflicto de intereses en la ejecución del mismo.

13- Acatar dar aplicación al Programa Anual Mensualizado de Caja (PAC), con el fin de no afectar la armonización de los ingresos de la administración contra los pagos de los compromisos adquiridos, de modo que no haya necesidad de generar reprogramaciones y se garantice la planeación de caja proyectada, dando cumplimiento al Decreto 359 de 1995, Decreto 630 de 1996, Decreto Único Reglamentario 1068 de 2015, Acuerdo Municipal 023 de 2005 y Ley 1952 de 2019.

14- No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.

15- El ARRENDADOR será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato cuando con ellos se cause perjuicios a la administración o a terceros.

3.6. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

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 por daños que no sean producto del deterioro normal derivado del uso del predio sino del mal uso del mismo.
4. Llevar a cabo el pago de los servicios públicos del inmueble objeto de arrendamiento a partir de su entrega.
5. Permitir en cualquier tiempo las visitas del ARRENDADOR o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA.
6. Exigir al ARRENDADOR la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
7. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
8. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el ARRENDADOR.
9. Restituir el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del contrato y el plazo de entrega otorgado, en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
10. Las demás obligaciones inherentes al objeto contractual, según las disposiciones contenidas en el título XXVI del libro cuarto del código civil y el código de comercio.

La entidad pública contratante no contraerá ninguna obligación y/o relación laboral, ninguna obligación de tal naturaleza corresponde al ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA y éste no asume responsabilidad solidaria alguna.

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

El régimen jurídico aplicable será el previsto en las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 y en el Decreto Reglamentario No. 1082 de 2015 y demás normas Concordantes. En lo que no se encuentra particularmente regulado, se aplicarán las normas comerciales y civiles vigentes.

La modalidad de selección aplicable al caso concreto corresponde a la contratación directa, de conformidad con lo previsto en el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el arrendamiento de bienes inmuebles por parte de entidades sometidas al régimen público de contratación deberá efectuarse a través del procedimiento de contratación directa:

*"**Artículo 2°. De las modalidades de selección:** La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas: (…)*

*4. **Contratación directa.** La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: (…)*

i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles."

Por su parte, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 señala:

***"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles.** Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."

5. PRESUPUESTO OFICIAL

El presupuesto Oficial se encuentra amparado con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 479 del 06 de febrero de 2024 del presupuesto de la Secretaría General, rubro 0104-2.1.2.02.02.007.72112-2, servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados, recurso propio – libre destinación, gastos de funcionamiento, ordinario, por un valor de **NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MCTE ($96.000.000)**

El valor del presente contrato se estima en la suma de **NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MCTE ($96.000.000)** incluido IVA y demás impuestos y sobretasas aplicables, el cual será pagadero con el presupuesto del año 2024. Expedido por la Dirección de Presupuesto del Municipio de Soacha.

Disponibilidad Presupuestal	CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL N° 479 DE 2024	
	CODIGO	0104-2.1.2.02.02.007.72112-2
	ARTICULO	Gastos – Funcionamiento servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados.
	VALOR	$96.000.000
	FECHA	06 de febrero de 2024
	OBJETO	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA.
	EXPEDIDO	Dirección de Presupuesto - Secretaría de Hacienda.

6. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Para la selección del predio objeto de arrendamiento, el Municipio de Soacha analizó criterios técnico y económico, tal y como se evidencia en el numeral 2.4 del presente documento de estudios previos.

6.1. REQUISITOS HABILITANTES.

6.1.1. Requisitos jurídicos habilitantes.

1. Que el oferente se encuentre inscrito en la plataforma de SECOP II
2. Hoja de vida de la función pública (persona natural o jurídica según corresponda)
3. Certificado libertad y tradición del inmueble con fecha de expedición no mayor a un mes o consulta VUR.
4. Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio, en caso aplicable, con fecha de expedición no mayor a un mes.
5. Poder para actuar en caso de ser procedente.
6. Copia de la cédula de ciudadanía del apoderado, en caso de ser procedente.
7. Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT)
8. Constancia de afiliación a seguridad social (persona natural) o certificación de cumplimiento de obligaciones parafiscales proferida por el representante legal o revisor fiscal si está obligado a tener uno (persona jurídica).
9. Certificado Antecedentes Judiciales proferidos por la policía Nacional, del arrendador sea persona natural o del representante legal de la persona jurídica. En caso de no aportarlo, la entidad directamente efectuará la consulta, de conformidad con lo previsto en el Decreto 019 de 2012.
10. Certificado Antecedentes Fiscales de la Contraloría, del arrendador sea persona natural o del representante legal y de la persona jurídica. En caso de no aportarlo, la entidad directamente efectuará la consulta, de conformidad con lo previsto en el Decreto 019 de 2012.
11. Certificado Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría, del arrendador sea persona natural o del representante legal y de la persona jurídica. En caso de no aportarlo, la entidad directamente efectuará la consulta, de conformidad con lo previsto en el Decreto 019 de 2012.
12. Certificado de Medidas correctivas del arrendador sea persona natural o del representante legal de la persona jurídica. En caso de no aportarlo, la entidad directamente efectuará la consulta, de conformidad con lo previsto en el Decreto 019 de 2012.
13. Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del arrendador.
14. Fotocopia de la Libreta Militar del arrendatario (si aplica).
15. Certificación bancaria
16. Demás documentos necesarios para determinar la administración del inmueble (si aplica)

6.1.2. Requisitos Financieros Habilitantes. N/A

6.1.3. Requisitos Técnicos Habilitantes

El bien inmueble objeto de arrendamiento debe cumplir con los siguientes requisitos:

a. Debe ser un predio ubicado en la zona urbana del Municipio de Soacha en un sector aledaño o cercano al edificio central de la administración municipal (ubicado en la Carrera 7 con calle 13, Soacha centro)
b. Debe contar con vías de acceso y rutas de transporte que permitan su fácil ubicación.
c. El área de construcción mínima debe ser de 500 M2, sin perjuicio de un área mayor si las condiciones del mercado resultan ser favorables.
d. Las instalaciones del inmueble deben estar en buen estado de mantenimiento y conservación.
e. Debe contar como mínimo con los servicios públicos y sanitarios básicos.
f. De igual forma debe tener normalización en sus redes eléctricas y la posibilidad de instalar puntos de red de cableado estructurado para comunicaciones, según requerimientos de la Alcaldía Municipal de Soacha.

6.2. CRITERIOS DE PONDERACIÓN Y/O MECANISMO PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE. *N/A*

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

Teniendo en cuenta lo establecido en el inciso final del artículo 7 de la ley 1150 de 2007 y en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015; (…). En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del referido decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos, por lo tanto, para la ejecución del

contrato que se derive del objeto y necesidad previsto en los presentes estudios previos, no se requerirá por parte del ARRENDADOR la presentación de ninguna garantía.

8. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

N/A.

9. ANEXOS:

- Certificado de Disponibilidad Presupuestal – CDP.
- Certificado de nomenclatura
- Certificación del PAA
- Oferta presentada por DE LIMA GRUPO EMPRESARIAL LTDA
- Todos aquellos documentos en los cuales se soporta la futura contratación.

10. RESPONSABLES

CARLOS ANDRÉS TOBÓN ESCOBAR
SECRETARIA GENERAL

Proyectó: Camila Fernanda Alarcón Cárdenas – Profesional Especializado Secretaria General
Revisó: Angelica Martínez Umaña– Profesional Universitario Secretaría Jurídica