

ESTUDIOS PREVIOS MODALIDAD CONTRACCIÓN DIRECTA <i>“ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL USO Y GOCE DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO STAND DE CAFÉ DENTRO DEL PUNTO DE INFORMACIÓN TURÍSTICA”</i> Decreto 1082 de 2015 Artículo 2 2.2.1.2.1.4.1 Y S.S.	
DEPENDENCIA SOLICITANTE	SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, RURALIDAD Y AMBIENTE.
FECHA DE ELABORACIÓN	17/03/2025
INSCRIPCIÓN EN BANCO DE PROYECTOS	N/A
1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN	
El municipio de Cáqueza Cundinamarca, conforme al artículo 311 de la Constitución Política de Colombia le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes. El municipio de Cáqueza, como ente de la administración pública debe propender por el bienestar general de la ciudadanía, implementar estrategias que logren el orden, el mejoramiento social y cultural para el desarrollo del municipio y con la finalidad de garantizar las necesidades básicas de la población, dentro del plan de desarrollo municipal cuenta con infraestructura física municipal, cumpliendo con las exigencias y requerimientos exigidos en beneficio de la población. El Punto de Información Turística (PIT), se encuentra dentro del Parque Principal, predio de propiedad del Municipio de Cáqueza, dentro del PIT, existe una estación de café la cual fue proyectada desde su construcción para brindar un servicio complementario a los visitantes, propios y turistas, junto con la información, guianza y asesoría sobre la oferta turística en general del municipio. Es deber de la administración municipal velar por el mantenimiento y sostenimiento a través de mejoras, reparaciones, adecuaciones o las actividades a que haya lugar con el fin de que las construcciones, edificaciones o infraestructuras a su cargo, cumplan con los requerimientos técnicos y de salubridad, de acuerdo con las normas del caso, para de esta forma, garantizar la seguridad y estabilidad de las personas que usen y se beneficien de sus servicios.	





Razón por la cual, y en procura de salvaguardar los bienes inmuebles y la infraestructura del municipio, se hace necesario mantener, conservar y administrar el PUNTO DE INFORMACIÓN TURÍSTICA (PIT), y con ocasión del mismo, prestar un servicio a la comunidad conforme al objeto para el cual fue creado.

Que, realizado un análisis administrativo, operativo, turístico y comercial, en el ejercicio de tener abierto el PIT desde febrero del 2024 a la fecha, hemos podido evidenciar que el mismo público solicita reiteradamente tener a su servicio una cafetería con productos derivados del café preparado al instante, los amasijos típicos de la región, postres, bebidas no alcohólicas, entre otros, además de sentarse en un espacio que consideran agradable donde pueden tener toda la visual del Parque Principal, a su vez conseguir toda la asesoría, guianza e información turística del municipio.

El Punto de Información Turística (PIT) es una infraestructura de gran importancia para el municipio, por el flujo de turistas y visitantes que puede atraer, debido a que, estratégicamente Cáqueza está ubicado en inmediaciones de dos ciudades capitales muy importantes como son Bogotá D.C. y Villavicencio, tanto económica como socialmente para el país. También, colinda con el corredor estratégico con más afluencia de transporte de carga, de pasajeros y comercial, el cual es la vía Bogotá - Villavicencio.

El Punto de Información Turística (PIT), se encuentra ubicado en un espacio estratégico del Parque Principal, lo cual lo hace muy visible desde cualquier ángulo del parque, además es un espacio sofisticado y bonito, que lo hace llamativo a todo público.

El clima de Cáqueza es propicio para las actividades de recreación, descanso, pasadía, peregrinación religiosa, turismo de naturaleza, de aventura y turismo gastronómico ya que somos muy buscados y reconocidos a nivel nacional, departamental y regional, por nuestra gastronomía típica.

Dentro de la gastronomía típica, todos los amasijos y postres, acompañados del mejor café, son un deleite para todo público, por ello se hace necesario contar con una empresa 100% Caqueceña, que cumpla con todos los requisitos de ley laboral y tributaria, que tenga visión empresarial, reconocimiento y trayectoria, lo cual conjugado con el servicio de guianza, asesoría e información turística, conforman un excelente complemento, también nuestro parque principal, que es la sala de recepción del municipio, contaría con un lugar elegante y distinguido para atender a propios, visitantes y turistas.

Se hace entonces, necesario reactivar la economía local por medio del turismo, involucrando todos los sectores comerciales, garantizando la oferta de servicios y apoyando a los empresarios.

Por último, la puesta en funcionamiento del stand de café del “Punto de Información Turística (PIT)” garantizaría los objetivos de una Economía Transformadora y se adecua a la línea estratégica de la productividad y la competitividad de las empresas colombianas en el indicador unidades productivas beneficiadas en la implementación de estrategias para incrementar su productividad, dando cumplimiento a la meta dentro del Plan de Desarrollo Municipal vigente: apoyar y asesorar 20 unidades productivas para la comercialización de productos, bienes y servicios. Fortalecimiento de estrategias para la productividad y competitividad del comercio y la promoción turística a nivel territorial 2024 - 2027 en el municipio de Cáqueza, Cundinamarca.



En cumplimiento de estos preceptos, el municipio de CÁQUEZA a través de un proceso de selección de CONTRATACIÓN DIRECTA,

2. ESTUDIOS DEL SECTOR

Para fijar el canon mensual, el Municipio estimó el precio, atendiendo a contratos de arrendamiento suscritos anteriormente, junto con lo previsto en el acuerdo municipal No.013 de 2024 “POR EL CUAL SE ACTUALIZA Y EXPIDE EL ESTATUTO DE RENTAS, EL PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO Y EL RÉGIMEN SANCIONATORIO DEL MUNICIPIO DE CÁQUEZA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

Haciendo un análisis de los valores cobrados bajo el concepto de aprovechamiento del espacio público, a lugares como el andén donde funciona el establecimiento Tierra sin Igual y las mesas con parasol de la heladería y el asadero de pollo donde Manuel, se compara un promedio entre \$1.500.000 y \$1.300.000 respectivamente, de esta manera se tiene un valor de referencia de UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$1.800.000,00).

2.1.VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

El valor previsto es de **DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$16.200.000)**, correspondientes a nueve (9) meses de arriendo por valor mensual de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE** incluyendo IVA del 19% y servicios de luz, agua e internet que estarán a cargo del Arrendatario.

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. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

SERVICIOS PROFESIONALES Y/0 APOYO A LA GESTIÓN	CONVENIO INTERADMINIST RATIVO	ARRENDAM IENTO	EMPRÉS TITO	OTRO
		X		CUAL : _____

3.2. OBJETO





ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL USO Y GOCE DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO STAND DE CAFÉ DENTRO DEL PUNTO DE INFORMACIÓN TURÍSTICA (PIT) UBICADO DENTRO DEL PARQUE PRINCIPAL DE CÁQUEZA CUNDINAMARCA FRENTE A LA ESQUINA DE LA CASA CURAL.

3.5 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

3.5.1. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATO

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo y en el lugar estipulado en el presente contrato.
2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo, que fueren imputables al mal uso del inmueble, o a su propia culpa el ARRENDATARIO deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, previo aviso de la administración municipal y con la aprobación del supervisor del contrato
3. El arrendatario deberá mantener a su costa en perfecto estado de aseo, higiene y asepsia las instalaciones del stand de café del Punto de Información Turística (PIT) y las plataformas de afuera donde se ponen las mesas y sillas para la atención al cliente.
4. El arrendatario deberá realizar las actividades propias de la operación, administración y mantenimiento del stand de café del Punto de Información Turística (PIT), a su cuenta y riesgo, de conformidad con el contrato.
5. Presentar informes con la frecuencia que la supervisión lo requiera.
6. Cumplir con los reglamentos técnicos para el manejo de las instalaciones del stand de café del Punto de Información Turística (PIT).
7. Tramitar y obtener todas las autorizaciones, licencias y permisos que se requieran para el cabal cumplimiento del objeto y las obligaciones contractuales a su cargo, si a ello hubiere lugar.
8. Restituir el bien inmueble en el estado que le fue entregado.
9. Presentar informes asignados y/o requerimientos formulados por organismos de control.

INVENTARIO RELACIONADO.

Stand de Café del Punto de Información Turística (PIT)

- 1 mueble de madera (flor morado) en forma de L
- 1 lavaplatos con su llave en acero inoxidable con su tubería y accesorios de desagüe en buen estado.
- 1 toma corriente doble
- 1 caja de 3 tacos de corriente
- 1 caja fuerte fijada al mueble de madera, de color negro con su chapa y llave de seguridad (allí dentro se encuentra el punto de internet con su router y cables)
- 1 interruptor para prender la luz
- 1 llavero con controles electrónicos de las rejas del PIT, 1 llave de la caja fuerte, 2 llaves de las cajas con botones manuales, 1 llave de la chapa manual de la reja pequeña, 1 llave del baño de mujeres del primer piso de la Alcaldía, para acceso de la persona que atiende el stand de café.





- 2 cajas con los botones para apertura y cierre manual de las rejas.
- 2 motores electrónicos (1 para cada reja).
- 1 vidrio sobre el mueble de madera, colgado por 4 accesorios de acero inoxidable, en el cual se puede poner publicidad comercial.

3.5.2. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA

1. Cumplir con el objeto del presente contrato, obligaciones y demás condiciones, términos y estipulaciones del contrato, en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en el presente Contrato, y acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan a través del supervisor; siempre y cuando estas no impliquen modificación al contrato.
2. Cumplir con las obligaciones frente al sistema de salud, pensiones y riesgos laborales.
3. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y trabamientos.
4. Desarrollar el contrato con idoneidad, y dentro de los principios y conceptos éticos de pulcritud y oportunidad que la comunidad espera y la ley y las buenas costumbres exigen a todo contratista del Estado.
5. Atender de manera oportuna las recomendaciones del supervisor/interventor, quien velará por el cumplimiento de las obligaciones aquí establecidas.
6. Entregar los informes y productos requeridos de acuerdo a lo estipulado en el contrato y los que le solicite el supervisor/interventor para el control y supervisión en el desarrollo y ejecución del contrato.
7. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
8. El contratista 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 cause perjuicio a la Administración o a terceros.
9. Cumplir con las condiciones jurídicas, técnicas y económicas presentadas en la propuesta.
10. Colaborar con la entidad contratante en lo que sea necesario para que el objeto del contrato se cumpla y sea de la mejor calidad.
11. El contratista se compromete a responder por todos y cada uno de los insumos, suministros, herramientas, dotación, implementación, inventarios o materiales que le sean puestos a su disposición para la prestación de servicios realizados, por lo que los mismos quedaran a su cargo, de tal suerte, que deberá responder por la pérdida o a daño de los mismos, autorizando que el valor del mismo sea descontado automáticamente de los honorarios pactados en caso de pérdida o extravío injustificado, de acuerdo con el deber de cuidado y diligencia inmerso en el contrato. Para lo cual deberá suscribirse acta de entrega y recibo por el supervisor y el contratista, dejando constancia del estado en que se le entregan y valor de los mismos.
12. Guardar la debida reserva de los asuntos que conozca con ocasión de la ejecución del objeto contractual, así como de todos aquellos relacionados con el mismo.
13. En los casos en donde el contratista haya recibido elementos y/o equipos para facilitar la ejecución de las actividades contractuales, lo cual constará en acta, al término del contrato y previo a la suscripción del acta de liquidación o de informe final de supervisión, deberá hacer devolución de estos al supervisor del contrato, mediante acta, dejando constancia que se entregan en las mismas condiciones en que fueron recibidos, con excepción del desgaste normal por su uso. So pena de responder por el valor de su reposición, para lo cual autoriza realizar el descuento respectivo de los valores que resulten a su favor. De no alcanzar el saldo debe quedar en el acta de liquidación o en el informe final de supervisión la obligación de pagar el valor que falte dentro de un plazo determinado por el supervisor. Lo anterior, sin perjuicio de las demás acciones legales procedentes.
14. Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato

3.5.3. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO

1. Ejercer la supervisión del contrato realizando el seguimiento a las labores desarrolladas y expedir la certificación de cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato.
2. Poner a disposición del contratista la información necesaria para efecto del cumplimiento del objeto contractual y las condiciones pactadas, de forma directa, completa y oportuna y a través de los enlaces designados al inicio del contrato.





3. Asistir diligentemente al CONTRATISTA en el cumplimiento del objeto contractual, colaborando continuamente con él para el desarrollo del mismo. 4. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones e impedimentos en las labores del contratista, 5. En general, la obligación de cumplir cabalmente con las condiciones y modalidades previstas para la ejecución y desarrollo del Contrato, para lo cual el municipio deberá actuar razonablemente en el marco de sus obligaciones contractuales.	
3.6. CONDICIONES DE CONTRATO A CELEBRAR	
PLAZO DE EJECUCIÓN:	El plazo del contrato es de NUEVE (9) MESES contados a partir de la fecha fijada como inicio en la plataforma SECOP II.
LUGAR DE EJECUCIÓN	CÁQUEZA CUNDINAMARCA
FORMA DE PAGO	NUEVE (9) pagos mensuales equivalentes a UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$1.800.000) M/TE , incluyendo IVA del 19% y servicios de agua, luz e internet; los cuales pagará el arrendatario, mes anticipado en la Secretaría de Hacienda del Municipio.
SUPERVISOR	JHONATAN MUÑOZ RODRÍGUEZ. Secretario de Desarrollo Económico, Ruralidad y Ambiente
VALOR TOTAL	El valor previsto es de DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$16.200.000) , correspondientes a nueve (9) meses de arriendo, incluyendo IVA del 19% y servicios de luz, agua e internet que estarán a cargo del Arrendatario.
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 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, normatividad relacionada que permite la contratación bajo la modalidad de contratación directa, así: El Decreto 1082 de 2015 indica: <i>“Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden al-quilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:</i> <i>Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.</i> <i>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”.</i>	



5. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE
Se elegirá la propuesta económica más favorable para la entidad.
6. REQUISITOS HABILITANTES
1. Requisitos jurídicos • Fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal. • Registro Único Tributario • Paz y salvo de seguridad social integral y parafiscales. • Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría. • Certificado de antecedentes fiscales expedido por la Contraloría. • Certificado de antecedentes judiciales. • Certificado de registro nacional de medidas correctivas. • Propuesta técnica y económica en original y firmada. • Certificaciones que acrediten la experiencia específica. • Documento de transparencia debidamente diligenciado y en original. • El contratista debe estar a paz y salvo con el Municipio de Cáqueza para lo cual se hará la verificación interna por parte de este. • Diligenciar la hoja de vida de la función pública de persona natural / jurídica en original.
7. CRITERIOS DE PONDERACIÓN Y/O MECANISMO PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE
N/A
8. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO
La tipificación, estimación y distribución de los riesgos previsibles del presente proceso de selección, se sujetará a lo determinado en el presente documento. Como factores precursores de eventos, se han tenido en cuenta los siguientes: Riesgos Operacionales: son los asociados a la operatividad del contrato, tales como la ausencia del presupuesto o del plazo o los derivados de procesos, procedimientos, parámetros, sistemas de información y tecnológicos, equipos humanos o técnicos inadecuados o insuficientes. Riesgos Financieros: son (i) el riesgo de consecución de financiación o riesgo de liquidez para obtener recursos para cumplir con el objeto del contrato, y (ii) el riesgo de las condiciones financieras establecidas para la obtención de los recursos, tales como plazos, tasas, garantías, contragarantías, y refinanciaciones, entre otros. Riesgos Económicos: son los derivados del comportamiento del mercado, tales como la actuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de los mismos, entre otros.



No.	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción (Que puede pasar y como consecuencia de la Ocurriencia del Probabilidad)	Impacto	Calificación Total	Prioridad	¿A quién se le asigna?	Impacto después del Tratamiento	¿Afecta el equilibrio económico del	Persona responsable por implementar el	Fecha estimada en que se inicia el	Fecha estimada en que se completa el	¿Cómo y	Periódico
1	General	Interno	Ejecución	Operacionales	Se presenta	Puede variar el	2		Entidad	1	No	Supervisor	Desde la legalización	Liquidación del	Supervisión	Mensual
2	General	Interno	Ejecución	Operacionales	Se presenta	Puede variar el	2		Entidad	1	No	Supervisor	Desde la adjudicación	Liquidación del	Supervisión	Mensual
3	Específico	Interno	Planeación	Financiero	Se presenta	Desequilibrio	1		Entidad	1	Si	Supervisor	Desde la legalización	Liquidación del	Supervisión	Mensual
4	Específico	Interno	Planeación	Económico	Se presenta	Controversias post	2		Entidad	1	No	Supervisor	Desde la legalización	Liquidación del	Supervisión	Mensual

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

Para el presente caso dado el valor y plazo del contrato, al igual que la asignación de riesgos, **NO** se exige la presentación de garantías. Por tanto, dada la calidad de las partes, monto y objeto, no se exige presentación de garantías.

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

N/A

11. ANEXOS

N/A

12. RESPONSABLES



JHONATAN MUÑOZ RODRÍGUEZ

SECRETARIO DE DESARROLLO ECONOMICO, RURALIDAD Y AMBIENTE

PROYECTÓ: MARCELA RODRÍGUEZ

CONTRATISTA PUNTO DE INFORMACIÓN TURÍSTICA (PIT)

REVISÓ: ASESOR JURÍDICO

