ESTUDIOS PREVIOS

(De conformidad con el Manual de Contratación aprobado mediante Acuerdo No. 001 del 30 de marzo de 2026)

FECHA:	25 de agosto de 2026
FECHA DE ACTUALIZACION	01 de septiembre de 2026
OBJETO:	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE TIPO BODEGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE OPERACIONES DEL PROGRAMA DE BICICLETAS PÚBLICAS BICIRIO DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO, DESTINADO AL ALMACENAMIENTO, CUSTODIA, ALISTAMIENTO, MANTENIMIENTO Y GESTIÓN LOGÍSTICA DE LAS BICICLETAS Y DEMÁS ACTIVIDADES OPERATIVAS ASOCIADAS AL PROGRAMA.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

SOMOS RIONEGRO S.A.S., en desarrollo de su objeto social, sus funciones y competencias institucionales, ejecuta programas y proyectos orientados al fortalecimiento de la movilidad sostenible en el Municipio de Rionegro, dentro de los cuales se encuentra el programa **BICIRIO**, iniciativa que contribuye a la promoción de medios de transporte alternativos, la reducción de barreras de acceso a la movilidad y la consolidación de una cultura ciudadana orientada al uso de la bicicleta como medio de transporte sostenible.

El programa BICIRIO viene siendo desarrollado por SOMOS RIONEGRO S.A.S. desde el año 2017, en el marco de los diferentes instrumentos contractuales suscritos con el Municipio de Rionegro, mediante los cuales se han desarrollado actividades relacionadas con la operación, administración, mantenimiento, fortalecimiento, expansión y ejecución de actividades complementarias asociadas al Sistema de Bicicletas Públicas y a las estrategias de promoción y cultura de la bicicleta.

En este contexto, actualmente SOMOS RIONEGRO S.A.S. y el Municipio de Rionegro suscribieron el Contrato Interadministrativo No. 10.09.00.00-22.16-028-2026, cuyo desarrollo comprende, entre otras actividades, la operación del programa BICIRIO durante la vigencia correspondiente, razón por la cual corresponde a SOMOS disponer de los recursos humanos, técnicos, logísticos, administrativos y físicos necesarios para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones asumidas frente al Municipio.

La ejecución del referido contrato interadministrativo no se limita a la disposición de las bicicletas para el uso de la ciudadanía, sino que comprende una operación integral que requiere contar con infraestructura física adecuada para el almacenamiento, custodia, mantenimiento, alistamiento, organización y gestión logística de las bicicletas y demás elementos asociados al programa.

En efecto, para garantizar la continuidad y adecuada prestación del servicio, SOMOS RIONEGRO S.A.S. debe desarrollar actividades complementarias tales como el transporte y redistribución de bicicletas hacia las diferentes estaciones ubicadas en puntos estratégicos del Municipio, mantenimiento preventivo y correctivo, alistamiento de bicicletas, control y organización del inventario, almacenamiento temporal de los vehículos, recepción y entrega de elementos, gestión administrativa y operativa, así como las demás actividades necesarias para garantizar la disponibilidad y funcionalidad de la flota.

De igual manera, la operación del programa requiere la disposición de personal encargado de las actividades administrativas, técnicas, logísticas y operativas, quienes requieren un espacio físico adecuado para desarrollar sus labores, así como zonas destinadas al almacenamiento de herramientas, repuestos, insumos, equipos, elementos de protección personal, dotación y demás bienes necesarios para la operación.

En consecuencia, la infraestructura física constituye un componente necesario para la ejecución integral del programa BICIRIO y, por tanto, para el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por SOMOS RIONEGRO S.A.S. frente al Municipio de Rionegro.

El programa BICIRIO cuenta con diferentes flotas de bicicletas destinadas tanto a la operación del Sistema de Bicicletas Públicas como al desarrollo de sus estrategias de promoción, formación, inclusión y cultura, las cuales deben permanecer bajo condiciones adecuadas de almacenamiento, custodia, conservación y mantenimiento cuando no se encuentren en operación.

INVENTARIO DE BICICLETAS	
Flota SBP	140
Flota MTB o todoterreno	482
Bicicletas Institucionales	56
Bicicleta Iniciación o impulso	25
Bicicleta Hand Bike y Triciclos	10
Bicicleta eléctrica	3
TOTAL	**716**

Estos con los diseños de las dos flotas principales de Bicirio:

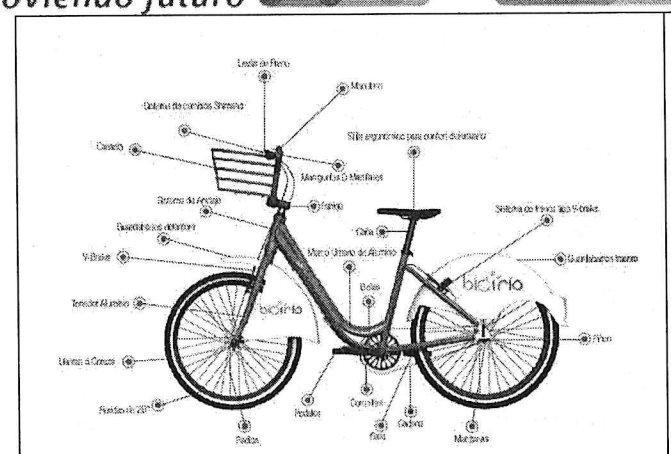


IMAGEN 1. BICICLETA URBANA SBP

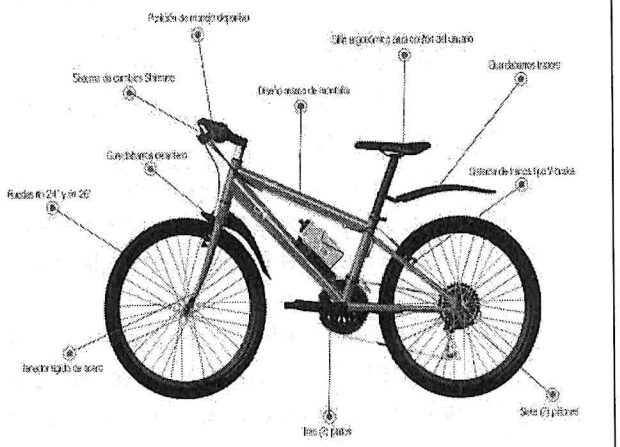


IMAGEN 2. BICICLETA MONTAÑA MTB

La magnitud y diversidad de la flota evidencia la necesidad de contar con un inmueble que permita no solamente su almacenamiento, sino también la ejecución de actividades operativas relacionadas con su alistamiento, mantenimiento, reparación, organización y distribución.

Adicionalmente, el programa contempla diferentes estrategias de promoción, formación, inclusión y apropiación de la bicicleta, entre ellas el SIREB – Ruta Escolar en Bicicleta, Bici-paseos y Ciclo-paseos, Bici Escuela Dorada, Bici Escuela de Iniciación, Bicibles y las actividades de VAB y Buenas Vibras, las cuales demandan disponibilidad de bicicletas, equipos, herramientas y elementos logísticos, así como capacidad operativa para su preparación, desplazamiento y retorno.

- SIREB: La Ruta Escolare en Bicicleta garantiza la seguridad y el bienestar de los estudiantes de algunos colegios priorizados, que voluntariamente deseen participar de esta. El SIREB busca hacer el acompañamiento en el trayecto entre su casa y colegio o viceversa, con rutas organizadas, acompañadas y dirigidas.
- Bici-paseos y Ciclo-paseos: Ofrece a los habitantes del municipio de Rionegro, la posibilidad de participar de recorridos en bicicleta, con un grupo de personas determinadas, fomentando el uso de un transporte alterno, con un mensaje institucional, respetando el medio ambiente y haciendo posible la conexión con diferentes puntos del municipio.
- Bici Escuela Dorada: Consiste en hacer partícipes a los adultos mayores del Sistema, brindando espacios para el uso de bicicletas adaptadas a sus necesidades corporales, familiarizándolos con la práctica de actividad física en torno a la movilidad sostenible y con múltiples beneficios en sus articulaciones.
- Bici Escuela de Iniciación: Consiste en brindarles una mayor y mejor participación de la primera infancia, entregando un mensaje que construya sociedad desde pequeños bajo los 3 pilares fundamentales: movilidad sostenible, medio ambiente y el uso de un transporte alterno.

- Bicibles: El propósito de este subprograma es la inclusión de los niños, niñas y jóvenes con algún tipo de discapacidad, en el uso de la bicicleta. Las actividades están enfocadas en enseñarles sobre el uso de la bicicleta y fortalecer de manera recreativa las habilidades para montar en bicicletas adaptadas a ciertas condiciones de discapacidad.
- VAB y Buenas Vibras: Son actividades propuestas por el IMER y por la secretaria de educación respectivamente, en las cuales se articula el programa Bicirio con el fin de fomentar la participación de la comunidad en el uso de la bicicleta.

Por lo anterior, el funcionamiento del programa requiere disponer de un Centro de Operaciones de BICIRIO, entendido como un espacio físico que permita centralizar y articular las actividades de almacenamiento, custodia, mantenimiento, alistamiento, distribución, gestión logística y apoyo administrativo necesarias para la operación del sistema.

La ausencia de una infraestructura de estas características podría afectar la adecuada conservación de los bienes destinados al programa, dificultar la ejecución de las actividades de mantenimiento y alistamiento, generar mayores tiempos y costos logísticos para la distribución de bicicletas y limitar la capacidad de respuesta operativa requerida para atender las diferentes estaciones y actividades programadas en el Municipio.

En tal sentido, la necesidad que se pretende satisfacer mediante la presente contratación consiste en disponer de un inmueble tipo bodega, ubicado estratégicamente en el área urbana del Municipio de Rionegro, que reúna las condiciones físicas, técnicas, de acceso, seguridad y servicios básicos necesarias para funcionar como Centro de Operaciones del programa BICIRIO durante el periodo de ejecución contractual.

El inmueble deberá permitir el ingreso, circulación, almacenamiento y organización de las bicicletas, facilitar el acceso de los vehículos destinados a su transporte y redistribución, disponer de áreas adecuadas para las actividades de mantenimiento y lavado, y contar con espacios que permitan el desarrollo de las actividades administrativas y operativas del personal vinculado al programa.

La contratación del inmueble se encuentra, por tanto, directamente relacionada con la necesidad institucional de garantizar los medios físicos indispensables para el cumplimiento del Contrato Interadministrativo No. 10.09.00.00-22.16-028-2026 y, consecuentemente, para asegurar la continuidad, eficiencia y adecuada prestación de las actividades que integran el programa BICIRIO.

Es importante precisar que la presente contratación corresponde exclusivamente al arrendamiento del inmueble requerido para el funcionamiento del Centro de Operaciones de BICIRIO, sin que comprenda la contratación de servicios de transporte, mantenimiento, aseo, vigilancia, suministro de equipos, personal, dotación, herramientas u otros bienes y servicios que, de acuerdo con las necesidades operativas del programa, deban ser contratados de manera independiente mediante los respectivos procesos contractuales.

De esta manera, la contratación proyectada responde a una necesidad concreta, actual y directamente asociada al cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo de SOMOS RIONEGRO S.A.S., garantizando que la entidad cuente con la infraestructura física necesaria para desarrollar de manera organizada, segura y eficiente las actividades que le fueron encomendadas por el Municipio de Rionegro.

2. OBJETO QUE CONTRATAR.

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE TIPO BODEGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE OPERACIONES DEL PROGRAMA DE BICICLETAS PÚBLICAS BICIRIO DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO, DESTINADO AL ALMACENAMIENTO, CUSTODIA, ALISTAMIENTO, MANTENIMIENTO Y GESTIÓN LOGÍSTICA DE LAS BICICLETAS Y DEMÁS ACTIVIDADES OPERATIVAS ASOCIADAS AL PROGRAMA.

2.1. ALCANCE CONTRACTUAL.

El alcance de la presente contratación comprende el arrendamiento de un inmueble tipo bodega que será destinado exclusivamente al funcionamiento del Centro de Operaciones del programa BICIRIO, como infraestructura de apoyo para el desarrollo de las actividades de almacenamiento, custodia, alistamiento, mantenimiento, organización, recepción, despacho y gestión logística de las bicicletas y demás elementos asociados a la operación del programa.

El inmueble arrendado para Centro de Operaciones del Sistema de Bicicletas Públicas de Rionegro deberá permitir el desarrollo coordinado de las actividades operativas y administrativas requeridas para garantizar la adecuada ejecución del programa.

El inmueble deberá encontrarse disponible durante la totalidad del plazo contractual y cumplir las condiciones técnicas mínimas establecidas en el presente estudio previo, de manera que su utilización no genere interrupciones o restricciones que puedan afectar la continuidad de la operación del programa BICIRIO.

3. ESPECIFICACIONES TECNICAS.

El inmueble objeto de arrendamiento deberá cumplir, como mínimo, con las siguientes condiciones:

Requerimiento	Condición mínima
Tipo de inmueble	Bodega o inmueble con características y condiciones funcionales equivalentes
Área	Igual o superior a trescientos metros cuadrados (300 m²)

Ubicación	Área urbana del Municipio de Rionegro, preferiblemente en zona que facilite la conexión con las estaciones y puntos de operación de BICIRIO
Nivel	Primera planta o nivel con acceso directo desde el exterior, sin que se requiera el uso de escaleras para el ingreso y salida de bicicletas
Acceso vehicular	Debe permitir el ingreso de vehículos destinados al transporte de bicicletas y realizar maniobras de cargue y descargue
Acceso de bicicletas	Debe contar con acceso suficiente para el ingreso, salida y desplazamiento interno de bicicletas
Servicios sanitarios	Mínimo cuatro (4) unidades sanitarias funcionales
Servicio de agua	Debe contar con suministro permanente de agua y redes hidráulicas funcionales
Servicio de energía	Debe contar con instalación eléctrica funcional y suficiente para las actividades administrativas y operativas
Conectividad eléctrica	Mínimo cinco (5) puntos de conexión eléctrica destinados a puestos de trabajo y equipos operativos
Área para lavado	Debe contar con espacio susceptible de ser utilizado para lavado y limpieza de bicicletas, con punto de agua, poceta o infraestructura equivalente y sistema de desagüe funcional
Iluminación	Debe contar con iluminación suficiente para las actividades de almacenamiento, circulación y mantenimiento
Ventilación	Debe contar con condiciones adecuadas de ventilación natural o mecánica
Seguridad física	Puertas, cerraduras, chapas y demás elementos de acceso deberán encontrarse en condiciones adecuadas de funcionamiento y seguridad
Evacuación	Debe contar con ruta de evacuación y salida alterna conforme a las condiciones aplicables al inmueble
Estado físico	El inmueble deberá entregarse en condiciones adecuadas de funcionamiento, aseo, seguridad y conservación
Pisos	Deben encontrarse en condiciones que permitan el tránsito y almacenamiento seguro de bicicletas y el desarrollo de las actividades operativas
Cubierta	Debe encontrarse en condiciones adecuadas, sin filtraciones que puedan afectar los bienes almacenados
Cerramientos	Debe contar con cerramiento que permita la adecuada custodia de las bicicletas y demás elementos almacenados
Acceso y circulación interna	El inmueble deberá permitir una distribución funcional para almacenamiento, circulación, alistamiento y actividades de mantenimiento

4. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución será de cuatro (4) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, sin superar el 31 de diciembre de 2026.

5. LUGAR DE EJECUCIÓN

La ejecución del presente contrato será en la zona urbana del municipio de Rionegro.

6. VALOR Y FORMA DE PAGO DEL CONTRATO

6.1. VALOR.

El valor del presente proceso es de SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS DIECISÉIS PESOS M/L ($72.261.816), incluidas las retenciones a que haya lugar.

6.2. FORMA DE PAGO:

El pago del canon de arrendamiento se hará de manera mensual por valores de DIECIOCHO MILLONES SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/L $18.065.454, incluidas las retenciones a que diera lugar.

La entidad pagara al Contratista pagos mensuales, previa presentación de la cuenta de cobro y/o factura, acompañada del informe de supervisión, cedula y tarjeta profesional del Contador y/o Revisor fiscal, certificación bancaria y demás documentos exigidos por el área financiera.

6.2. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.

El proponente debe tener en cuenta todos los gastos e impuestos que puedan afectar sus precios y hayan de causarse por la ejecución del contrato, tales como: Impuesto a la Renta, Industria y Comercio, timbre y publicación, si son del caso; el valor que ocasione la constitución de garantías, así como las deducciones, retenciones y el impuesto al valor agregado IVA sobre la utilidades del contrato, y otras a que haya lugar de acuerdo con las normas vigentes (Reteica, Estampilla Pro-cultura, Estampilla, Pro-Adultos) así:

IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO (RETEICA):	8/1000
RETEFUENTE:	De acuerdo con la condición de cada contratista y a la naturaleza del contrato.
RETEIVA:	Aplica para contratistas que facturen IVA.
ESTAMPILLA PRO POLITÉCNICO	0.4 % del valor total del contrato
ESTAMPILLA PRO U. DE A.	0.8 % del valor total del contrato

ESTAMPILLA PRO-ADULTO MAYOR	3.0 % del valor total del contrato (En caso de que aplique)
ESTAMPILLA PRO- CULTURA	1.0%
ESTAMPILLA PRO-DEPORTE	2.5% De acuerdo con la condición de cada contratista y a la naturaleza del contrato.

NOTA: En cualquier caso, el proveedor por ser el ejecutor material del contrato tendrá a su cargo la consulta de todos los impuestos, tasas y contribuciones que le sean o no aplicables pese a no encontrarlos expresamente en el presente documento, siendo su responsabilidad consultarlos y autoriza las deducciones a que haya lugar de conformidad con el tipo de empresa y modalidad de contrato.

El área financiera de la entidad expedirá Certificado donde acrediten que impuestos y deducciones son aplicables corresponden al presente contrato.

7. ASIGNACIÓN PRESUPUESTAL

No. CDP	CODIGO	FONDO	NOMBRE	VALOR	FECHA
768	32c. 2.3.2.02.02.007	31	Servicios financieros y servicios conexos inmobiliarios y servicios de leasing	$72.261.816	01/09/2026

8. MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

MODALIDAD	CAUSAL DE LA MODALIDAD
CONTRATACIÓN DIRECTA.	Por la naturaleza del objeto a contratar, se utilizará la modalidad de Contratación directa, estipulada en el Manual de Contratación de SOMOS RIONEGRO S.A.S., artículo 9, numeral 9.1., literal f. "*Contratos de arrendamiento* ".

9. OBLIGACIONES.

9.1 OBLIGACIONES GENERALES DE SOMOS RIONEGRO S.A.S.

1. Pagar oportunamente el canon de arrendamiento en las condiciones pactadas.
2. Destinar el inmueble exclusivamente a las actividades propias del Centro de Operaciones de BICIRIO.
3. Conservar el inmueble en condiciones adecuadas de uso, salvo el deterioro derivado del uso normal o de situaciones imputables al arrendador.
4. Informar oportunamente al arrendador cualquier daño o situación que requiera intervención de su parte.
5. Permitir las visitas razonables del propietario para verificar el estado del inmueble, previa coordinación con SOMOS.

6. Cumplir las obligaciones relacionadas con los servicios públicos que contractualmente se encuentren a su cargo.
7. Restituir el inmueble al finalizar el contrato en las condiciones correspondientes, teniendo en cuenta el deterioro natural derivado del uso legítimo.
8. Cumplir las demás obligaciones derivadas del contrato y de la naturaleza del arrendamiento.
9. Designar un Supervisor del contrato.
10. Ejercer el control sobre el cumplimiento de las obligaciones del contrato, a través del supervisor del contrato.

9.2 OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR.

1. Cumplir con el objeto del contrato, las especificaciones técnicas, las cuales para todos los efectos forman parte integral del contrato.
2. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y en trabamientos que puedan presentarse.
3. Suscribir el acta de inicio, acta de Liquidación del contrato y las modificaciones a las que hubiera lugar.
4. Realizar los actos necesarios y tomar las medidas conducentes para el debido y oportuno cumplimiento de las obligaciones contractuales y la ejecución del contrato.
5. El contratista asumirá el pago los impuestos, gravámenes, aportes parafiscales y servicios de cualquier género que establezcan las leyes colombianas.
6. El contratista deberá aportar certificación expedida por el revisor fiscal cuando exista de acuerdo con los requerimientos de la ley o por el Representante Legal del cumplimiento de sus obligaciones con el Sistema de Seguridad Social Integral (sistemas de salud, pensiones y riesgos profesionales), y aportes a la Cajas de Compensación Familiar, Servicio Nacional de Aprendizaje e ICBF, cuando a ello hubiere lugar, obligación que deberá adjuntarse al informe del interventor y deberá ser verificada por éste.
7. Informar oportunamente al supervisor durante la ejecución del contrato las variaciones que se presenten al régimen de imposición por IVA u otras cargas tributarias en atención a los bienes o servicios contratados o al régimen tributario del contratista.
8. Las demás obligaciones especiales de acuerdo con el objeto contractual (tratamiento de datos, derechos de autor, marcas y patentes)

10.2 OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDADOR

1. Entregar el inmueble objeto del contrato en las condiciones físicas, técnicas y funcionales establecidas en el presente estudio previo, la oferta presentada y el contrato.
2. Entregar el inmueble en condiciones adecuadas de aseo, seguridad, conservación, funcionamiento y habitabilidad, de acuerdo con su destinación como Centro de Operaciones del programa BICIRIO.
3. Garantizar que el inmueble se encuentre disponible para SOMOS RIONEGRO S.A.S. desde la fecha establecida para el inicio de la ejecución contractual.
4. Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble durante la vigencia del contrato, absteniéndose de realizar actos que impidan o restrinjan injustificadamente su utilización por parte de SOMOS.
5. Garantizar que las puertas de acceso, cerraduras, chapas, sistemas de cierre y demás elementos destinados a la seguridad física del inmueble se encuentren en adecuadas condiciones de funcionamiento al momento de la entrega.

6. Realizar, con anterioridad a la entrega del inmueble, las reparaciones locativas y adecuaciones necesarias para que este cumpla con las condiciones técnicas mínimas establecidas en el presente estudio previo y en el contrato.
7. Garantizar el adecuado funcionamiento de las instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas que hagan parte del inmueble.
8. Garantizar el suministro y disponibilidad de los servicios públicos que se encuentren a cargo del arrendador conforme a lo establecido en el contrato.
9. Entregar el inmueble libre de obligaciones, deudas, sanciones, consumos, facturas vencidas o cualquier otro concepto causado con anterioridad a la fecha efectiva de entrega, que sea imputable al propietario o a ocupantes anteriores.
10. Permitir el ingreso y salida de las bicicletas y de los vehículos destinados a su transporte, así como las actividades de cargue y descargue necesarias para la operación del programa.
11. Permitir a SOMOS RIONEGRO S.A.S. utilizar el inmueble para las actividades propias del Centro de Operaciones de BICIRIO, dentro de los límites establecidos en el contrato de arrendamiento y la normativa aplicable.
12. Garantizar que durante la ejecución contractual el inmueble conserve las condiciones mínimas de funcionamiento, seguridad y acceso que fueron determinantes para su selección.
13. Atender oportunamente las reparaciones que, de acuerdo con la naturaleza del contrato y la normativa aplicable, correspondan al arrendador y que resulten necesarias para mantener el inmueble en condiciones adecuadas de uso.
14. Informar oportunamente a SOMOS RIONEGRO S.A.S. cualquier circunstancia jurídica, técnica, física o administrativa que pueda afectar el uso, goce, disponibilidad o destinación del inmueble durante la vigencia contractual.
15. Abstenerse de efectuar modificaciones, intervenciones o actuaciones sobre el inmueble que puedan afectar la operación del Centro de Operaciones sin previo conocimiento y coordinación con SOMOS RIONEGRO S.A.S.
16. Permitir las visitas de inspección que realice el supervisor del contrato, cuando estas tengan por finalidad verificar las condiciones de entrega, conservación y funcionamiento del inmueble.
17. Entregar y mantener disponibles los documentos relacionados con la titularidad, tenencia, administración o condiciones de uso del inmueble que sean requeridos por SOMOS para efectos de la ejecución contractual y de los controles administrativos correspondientes.
18. Cumplir las obligaciones relacionadas con seguridad y condiciones de la edificación que legalmente correspondan al propietario o arrendador.
19. Restituir, al finalizar el contrato, las sumas que eventualmente hubieren sido pagadas por SOMOS y que correspondan a periodos posteriores a la terminación efectiva del contrato, cuando haya lugar a ello.
20. Cumplir las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato, de los documentos que integran el proceso y de las disposiciones legales aplicables al arrendamiento.

10. ANALISIS DEL SECTOR.

Para determinar la razonabilidad del valor estimado del contrato de arrendamiento requerido para el funcionamiento del Centro de Operaciones del Programa de Bicicletas Públicas BICIRIO, SOMOS RIONEGRO S.A.S. realizó un análisis de mercado orientado a identificar referencias económicas de inmuebles que, por sus características, ubicación y condiciones

físicas y funcionales, puedan atender las necesidades derivadas de la operación del programa.

La necesidad objeto de contratación corresponde al arrendamiento de un inmueble tipo bodega ubicado en el área urbana del municipio de Rionegro, que permita el adecuado funcionamiento del Centro de Operaciones de BICIRIO y, en consecuencia, facilite las actividades de almacenamiento, custodia, alistamiento, mantenimiento, organización, recepción, despacho y gestión logística de las bicicletas y demás elementos asociados al desarrollo del programa. Por las características propias de la operación, el inmueble debe contar con condiciones adecuadas de área, acceso, circulación, cargue y descargue, instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, iluminación, ventilación, seguridad y evacuación, entre otras condiciones definidas en las especificaciones técnicas.

En este sentido, el análisis del mercado no se limita exclusivamente a la comparación del valor económico de los inmuebles, sino que considera la correspondencia entre el precio ofrecido y las condiciones requeridas por SOMOS RIONEGRO S.A.S. para garantizar la continuidad y adecuada prestación de las actividades asociadas al Programa BICIRIO. Lo anterior resulta especialmente relevante teniendo en cuenta que no cualquier inmueble disponible en el mercado satisface las condiciones particulares requeridas para el funcionamiento de un centro de operaciones con almacenamiento y manejo de una flota aproximada de 716 bicicletas, así como las actividades de mantenimiento y gestión logística que allí deben desarrollarse.

Como resultado de la consulta realizada, se obtuvieron tres referencias económicas correspondientes a potenciales arrendadores, cuyos valores mensuales son los siguientes: JUAN GUILLERMO JARAMILLO, por valor de DIECIOCHO MILLONES SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS ($18.065.454); LUZ MARINA JARAMILLO GIRALDO, por valor de DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($18.350.000); y NICOLAS JARAMILLO GIRALDO, por valor de DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($18.550.000).

A partir de las referencias obtenidas, se establece un valor promedio de mercado de DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTIÚN MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS ($18.321.818) mensuales. Así mismo, se evidencia una diferencia de CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS ($484.546) entre la cotización de menor valor y la de mayor valor, equivalente aproximadamente al 2,68 % del menor valor, lo que permite observar una baja dispersión entre las referencias económicas obtenidas y, por tanto, un comportamiento relativamente homogéneo de los valores consultados.

Del análisis comparativo se observa que la cotización presentada por JUAN GUILLERMO JARAMILLO, por valor de $18.065.454 mensuales, corresponde al menor valor de las referencias obtenidas y se encuentra aproximadamente un 1,40 % por debajo del promedio de mercado. No obstante, la determinación del valor económico de referencia no obedece exclusivamente al criterio de menor precio, toda vez que, tratándose del arrendamiento de un inmueble destinado a una actividad operativa específica, resulta indispensable verificar

que el bien ofrecido cumpla integralmente con las condiciones técnicas, físicas, jurídicas, de acceso, seguridad, funcionalidad y demás requisitos establecidos por SOMOS RIONEGRO S.A.S.

Por consiguiente, el valor más favorable económicamente fue tomado como referencia para la estructuración del presupuesto oficial del contrato, además entendiendo que el inmueble cumple de manera integral las condiciones requeridas por la entidad para la prestación efectiva del servicio, particularmente en cuanto a su ubicación, área, condiciones de acceso, características físicas, destinación, disponibilidad jurídica y demás requisitos establecidos para el Centro de Operaciones de BICIRIO

Bajo estas consideraciones, y tomando como referencia la cotización de menor valor, siempre que el inmueble ofertado cumpla integralmente las condiciones establecidas en el estudio previo, se estima razonable establecer un canon mensual de DIECIOCHO MILLONES SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS ($18.065.454), sujeto a las retenciones, impuestos, descuentos y demás conceptos legalmente aplicables, de acuerdo con la naturaleza tributaria del arrendador y las condiciones definitivas del contrato.

Para un plazo de cuatro (4) meses, el valor estimado del arrendamiento asciende a la suma de SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS DIECISÉIS PESOS ($72.261.816), valor que constituye la referencia económica para la estructuración del proceso contractual, sin perjuicio de las verificaciones técnicas, jurídicas, tributarias y financieras que deban efectuarse con anterioridad a la suscripción del contrato.

En consecuencia, la comparación económica se entiende articulada con la evaluación integral de las condiciones del inmueble, de manera que la selección respondió a una alternativa que resultó técnica, jurídica y económicamente más conveniente para la entidad y permite atender de manera efectiva la necesidad que fundamenta la contratación.

Se anexan las cotizaciones.

CANON DE ARRENDAMIENTO PARA CENTRO DE OPERACIONES	
PROVEEDOR	**VALOR CON IVA**
JUAN GUILLERMO JARAMILLO	$18.065.454
LUZ MARINA JARAMILLO GIRALDO	$18.350.000
NICOLAS JARAMILLO GIRALDO	$18.550.000

11. MATRIZ DE RIESGOS

Se adjunta Matriz de riesgos, donde se describen algunos de los posibles riesgos del contrato, asignación, tratamiento, mitigación entre otros:

12. GARANTÍAS.

De conformidad con el régimen jurídico especial y exceptuado aplicable a SOMOS RIONEGRO S.A.S., y atendiendo a las disposiciones previstas en su Manual de Contratación, así como a la naturaleza, objeto y condiciones particulares del contrato de arrendamiento de la bodega destinada al desarrollo de las actividades del programa BICIRIO, se determina que no resulta necesaria la exigencia de garantías contractuales.

Lo anterior, previo análisis de los riesgos asociados a la ejecución del contrato, considerando que las obligaciones derivadas del negocio jurídico, las responsabilidades de las partes y los mecanismos de protección y cumplimiento establecidos contractualmente resultan suficientes para salvaguardar los intereses de la entidad, sin que se evidencie un riesgo que amerite la constitución de una garantía adicional.

13. SUPERVISIÓN

Con el fin de proteger la moralidad, prevenir actos de corrupción y tutelar la transparencia de la actividad contractual, la supervisión de este contrato estará a cargo del **COORDINADOR DE BICIRIO** de la entidad, quien deberá controlar su correcta ejecución y cumplimiento.

SANDRA CARDONA CHICA
COORDINADORA BICIRIO

Proyectó: Karen Tatiana Cano / Gestora Administrativa y Financiera / BICIRIO
Reviso: Carolina Castro Valencia / Jefe de Contratación
Aprobó: Cristhian Bocanegra / Subgerente Técnico / Componente Técnico
Carmen Mosquera / Subgerente Administrativa y Financiera / Componente Financiero
Karen Sibyl Tobon Gallego / Secretaria General / Componente Juridico
Sandra Cardona Chica / Coordinadora Bicirio / Componente Tecnico