

EPUXUA AVANZA E.I.C.E
RESOLUCIÓN No. 021 DE 2024
(12 de febrero de 2024)

“POR MEDIO DEL CUAL SE JUSTIFICA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA”.

La Secretaria General de EPUXUA AVANZA E.I.C.E

En su condición de ordenador del gasto, en ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las previstas en el artículo 209 de la Constitución Política y en la Ley 489 de 1998.

CONSIDERANDO

La Empresa Pública del Municipio de Soacha, EPUXUA AVANZA E.I.C.E., es una empresa con naturaleza jurídica industrial y comercial del Estado, del orden municipal, con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía administrativa, financiera, técnica, descentralizada, vinculada al municipio. En tal sentido y de conformidad con el Acuerdo Municipal 019 de 2021, el objeto de Empresa Pública del Municipio de Soacha, EPUXUA AVANZA E.I.C.E. es promover, estructurar, gestionar, intermediar, ejecutar, financiar, de manera directa o mediante convenios, acuerdos o contratos de asociación con entidades públicas o privadas, proyectos de interés para el municipio, los cuales comprenderán la elaboración de estudios técnicos, diseños urbanísticos y arquitectónicos, desarrollo de instrumentos, herramientas y equipos que aporten a la organización del territorio.

EPUXUA AVANZA E.I.C.E. realiza procedimientos urbanos, ejecución de proyectos, actividades de infraestructura que promueven una adecuada evolución y mejoramiento del territorio, hacer acompañamiento a actividades urbanas, ejecución de proyectos encaminados a mejorar, innovar, optimizar para la transformación territorial. Así mismo, EPUXUA AVANZA E.I.C.E. realiza asesorías especializadas para el desarrollo urbano, administra los bienes que requieren los proyectos, pudiendo operar, ejecutar, administrar, regentar bancos inmobiliarios, instrumentos de gestión del suelo, con la finalidad de atender las necesidades de los habitantes del Municipio de Soacha y la efectiva provisión de infraestructura, equipamiento, espacio público, vivienda urbana, servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios, ambiente, vías a través de acciones administrativas dispuestas para los fines propuestos. EPUXUA AVANZA E.I.C.E. desarrolla su operación, enmarcada en el objeto social, en el Municipio, el Departamento, territorio nacional y orden internacional.

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

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

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

En tal sentido, de acuerdo al entorno competido en el segmento de mercado en el que opera EPUXUA AVANZA E.I.C.E., es necesario generar acciones que permitan ser cada día más competitivos y generar valor en todos los procesos y procedimientos vinculados. Por lo anterior, el proceso de adquisiciones debe estar organizado de manera estratégica, buscando generar agilidad y simplicidad en sus procedimientos, generando de esta manera valor para la Empresa y satisfacción del cliente. Es por lo anterior que, de acuerdo a la actividad industrial y comercial de EPUXUA AVANZA E.I.C.E., se busca la optimización de recursos de la Entidad, mayor celeridad y eficiencia en los procesos de selección y procedimientos, así como la generación de alianzas estratégicas que coadyuven al cumplimiento misional de la Empresa.

Adicionalmente, es de resaltar que la Empresa Pública EPUXUA AVANZA E.I.C.E. contempla, dentro de las funciones establecidas en el Acuerdo 019 de 2021, entre otras, la de *“promover, estructuras, gestionar, ejecutar, financiar, proyectos a nivel municipal”*. Conforme a dicha función, la empresa debe adelantar todas las acciones necesarias para el desarrollo de los proyectos de interés municipal por lo que la administración de los bienes muebles e inmuebles

entregados por la Alcaldía a la empresa para el aprovechamiento económico, constituyen un proyecto de vital importancia para el municipio, teniendo en cuenta el impacto social que conlleva.

Es pertinente resaltar que, de conformidad con el numeral 15 del artículo 42 del Manual de Contratación de EPUSOA AVANZA E.I.C.E., se establece que la Empresa recurrirá a la modalidad de Contratación Directa *cuando se trate de contratos de enajenación, gravámenes, saneamientos, limitaciones al dominio, o administración a cualquier título de tenencia de bienes inmuebles, salvo norma especial.*

Por lo anterior, se requiere de un proyecto de tal magnitud que engrandezca al municipio de Soacha, dentro de las metas asignadas en cumplimiento del Plan Municipal de Desarrollo, se encuentra la de "Formular e implementar el plan maestro de recuperación y aprovechamiento económico del espacio público", por lo cual se trabajará en la habilitación y dotación de la infraestructura dispuesta para tal fin.

Por lo anterior para la recuperación y el aprovechamiento del espacio público, se pretende adelantar acciones encaminadas a cumplir con lo establecido en las normas, políticas y programas, buscando específicamente, generar acciones encaminadas a realizar una activación económica en el parque principal del Municipio de Soacha Cundinamarca contribuyendo al aprovechamiento económico.

De acuerdo con el análisis de viabilidad de potencial de aprovechamiento económico realizado por parte de la Empresa Pública Del Municipio De Soacha EPUSOA AVANZA E.I.C.E., a fin de establecer la retribución económica a recibir en contraprestación por el uso de los módulos, una vez realizados los análisis para determinar valor promedio del mercado inmobiliario, en consulta con la firma RV inmobiliaria, se obtuvieron dos escenarios de valor por metro cuadrado.

Por otra parte, de acuerdo lo establecido en la resolución N°020 de 07 de marzo de 2022 "Por medio de la cual se adopta la fórmula de retribución por contraprestación del aprovechamiento económico del espacio público para la autorización de actividades a realizar en el municipio de Soacha, Cundinamarca", se obtuvo que, con la aplicación de esta fórmula, el valor por metro cuadrado para esta zona es de \$143.338.

EPUSOA AVANZA E.I.C.E., publicó la resolución 66 del 27 de octubre de 2023, por la cual *"se establece el protocolo con las condiciones técnica, jurídicas y financieras para acceder a los módulos de comercio localizados en el bien de uso público denominado parque principal del municipio de Soacha"*.

El pasado 04 de octubre de 2023, la empresa EPUSOA AVANZA realizó una convocatoria abierta a la ciudadanía, con el fin de obtener manifestaciones de interés de posibles interesados en acceder a la oferta de aprovechamiento económico de los módulos del Parque, cuyos requisitos iniciales solicitados en la misma fueron los siguientes:

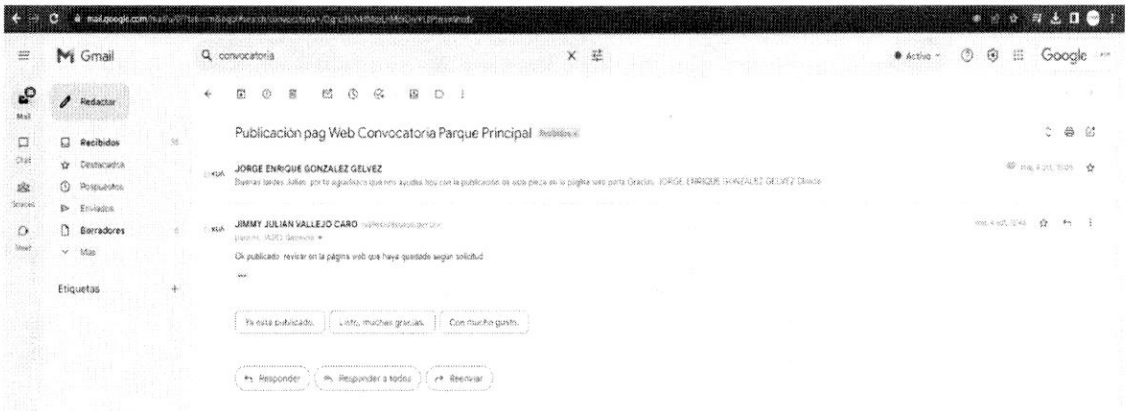
- Certificado de existencia y representación legal. (Este debe reflejar que el proponente cuenta con la idoneidad, experiencia en la actividad asociada a servicios gastronómicos.)
- Copia de cédula de ciudadanía
- Copia del RUT
- Presentar una propuesta escrita y gráfica de la actividad o productos a ofertar
- Los productos deben contar con el respectivo registro Invima
- Estados financieros firmados por un contador con tarjeta profesional vigente, en los cuales se refleje la capacidad financiera
- No presentar sanciones o infracciones ante las respectivas entidades de control, fiscal, disciplinario o policivo
- Los demás requisitos o permisos requeridos dependiendo la actividad a desarrollar a solicitud de la entidad.

Imagen publicación de convocatoria en página web de Epuxua





Imagen correo electrónico confirmación de publicación de convocatoria en página web de Epuxua.



Fuente: Dirección de Operación Urbana - Epuxua Avanza 2023

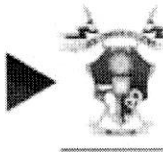
Por lo anterior de las convocatorias realizadas y de acuerdo a que los oferentes no han cumplido con la totalidad de los requisitos y con el objeto de optimizar el tiempo para la adjudicación de los containers, se crea la necesidad de contratar una empresa con robusta experiencia en el sector inmobiliario comercial la cual permita generar activación económica en dicho proyecto.

Por lo anterior, la Empresa ha identificado la necesidad de adelantar un proceso contractual con el fin de seleccionar una empresa, consorcio o persona natural que cumpla con el objeto contractual: **PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE LOS CONTENEDORES DEL PARQUE PRINCIPAL - PLAZA ALFONSO LÓPEZ PUMAREJO SOACHA (CUNDINAMARCA)**

Que por su parte en el acuerdo 012 del 2023 el Manual de contratación, en el numeral 42 establece la modalidad de contratación directa; y, en consecuencia, le es aplicable este articulado.

La presente contratación se desarrolla bajo las siguientes condiciones:

CAUSAL QUE SE INVOCA		La presente contratación se rige por lo dispuesto en el manual de contratación de la EMPRESA PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE SOACHA EPUXUA AVANZA E.I.C.E, aprobado mediante Acuerdo de Junta Directiva No. 012 del 2023 que, en el Numeral 42 establece las causales taxativas para la contratación directa. Por tal motivo, la empresa EPUXUA AVANZA E.I.C.E. acudirá a la modalidad de selección de CONTRATACIÓN DIRECTA cuando: <i>(xiii) Contratos de enajenación, gravámenes, saneamiento, limitaciones al dominio o administración a cualquier título de tenencia de bienes inmuebles, salvo norma especial</i>
OBJETO CONTRATAR	A	PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE LOS CONTENEDORES DEL PARQUE PRINCIPAL - PLAZA ALFONSO LÓPEZ PUMAREJO SOACHA (CUNDINAMARCA)
PLAZO DE EJECUCION	DE	Plazo de ejecución global del contrato será de DOCE (12) MESES . Los plazos se han determinado de acuerdo con el tiempo requerido para la actividad, de conformidad con el análisis realizado por EPUXUA AVANZA E.I.C.E
PRESUPUESTO PARA LA CONTRATACIÓN		Teniendo en cuenta la naturaleza comercial del servicio que se requiere y con el propósito de determinar el porcentaje de administración a pagar, la Empresa dentro del estudio de mercado la consolidación de la información y se pudo determinar que la mejor oferta establecida y que cumple con todas las necesidades expuestas por la empresa se fija en 9.5% más IVA (19%).
FORMA DE PAGO.		Recaudo: El contratista deberá recaudar el valor del aprovechamiento económico por medio de una cuenta propia y los medios disponibles como PSE y recaudo en bancos por código de barras, en la que se incluirán, los cánones, los recargos por pago extemporáneo y las multas que se reciban por todo concepto en relación al desarrollo de los contratos de aprovechamiento económico. Para efectos del proceso de pago a EPUXUA AVANZA E.I.C.E, EL CONTRATISTA creará una cuenta para uso específico del proyecto, donde EL CONTRATISTA será el titular, pero le dará acceso a consulta a una persona encargada del proyecto por parte de EPUXUA AVANZA E.I.C.E. A la cuenta creada por EL CONTRATISTA, para el proyecto PARQUE PRINCIPAL- PLAZA ALFONSO LÓPEZ PUMAREJO, EL CONTRATISTA se compromete a consignar el aprovechamiento económico vigente y sin proyección de retiro de los inmuebles el día 5 de cada mes y en caso de que el 5 no sea día hábil, el día hábil siguiente al día 5, en la que se incluirán: Canon, más administración, el valor del IVA. Solo se



		descontarán el valor de las retenciones de ley y descuentos autorizados por EPUXUA AVANZA E.I.C.E. A la cuenta creada para el proyecto PARQUE PRINCIPAL- PLAZA ALFONSO LÓPEZ PUMAREJO, se deberán reconocer intereses por los recursos que permanezcan disponibles en esta cuenta, Intereses que se trasladarán a EPUXUA AVANZA E.I.C.E al mes siguiente en que se generen los mismos. De la cuenta creada para el proyecto PARQUE PRINCIPAL- PLAZA ALFONSO LÓPEZ PUMAREJO se descontará el pago de los conceptos de aprovechamiento económico, el valor del IVA, menos retenciones entre el día 15 y 18 de cada mes, dinero que se transferirá a la cuenta entregada por parte de EPUXUA AVANZA E.I.C.E. Sobre locales efectivamente rentados: El contratista deberá presentar un informe con aquellos locales que hayan sido efectivamente rentados durante el período mensual. Este informe deberá corresponder al valor ingresado en la cuenta bancaria del proyecto, anexo al informe deberá presentar copia de cada uno de los contratos de aprovechamiento económico generados. Es importante destacar que el contratista deberá presentar un informe detallado que incluya la disponibilidad y ocupación de los locales durante el período correspondiente, a fin de justificar los ingresos realizados. Una vez se realice el pago a EL CONTRATANTE de los cánones entre los días 15 y 18, EL CONTRATISTA presentará la correspondiente factura por concepto de servicio de administración inmobiliaria, de acuerdo con los inmuebles pagados, por la tarifa que establece la cláusula cuarta del presente contrato; adicional a la factura, EL CONTRATISTA deberá radicar los siguientes documentos: Certificación del representante legal y/o el revisor fiscal en la que conste que se encuentra al día en el pago de los aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscales del personal a su cargo durante los últimos seis (6) meses, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda. Por tanto, en el valor pactado como SERVICIO INMOBILIARIO se entienden incluidos, entre otros, los costos y gastos de administración, salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal, incrementos salariales y prestacionales, desplazamientos, transporte, elaboración de documentos, alquiler y/o compra de equipos necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato, honorarios en actividades relacionadas con la ejecución del contrato; la totalidad de tributos originados por la celebración, ejecución y liquidación del contrato; las deducciones a que haya lugar; y, en general, todos los costos y gastos en los que deba incurrir el contratista para la cumplida ejecución del contrato. Una vez cumplidos con los anteriores requisitos EL CONTRATANTE, se compromete a pagar la respectiva factura por servicios de administración presentada por EL CONTRATISTA, antes del día 30 de cada mes. El motivo de establecer esta modificación es el siguiente: EPUXUA AVANZA E.I.C.E, contará con la garantía de los recursos financieros de todos los inmuebles arrendados, incluyendo los que inician el primero del mes, los que facturan días prorrateados del mes anterior, y los que se encuentren siniestrados, sin perjuicio del pago que aplique por parte de la afianzadora. Con el fin de controlar eficientemente los cobros y recaudo del aprovechamiento por parte de los aprovechadores, se hace más útil hacer el recaudo desde la gestión de parte de EL CONTRATISTA, para garantizar al propietario EPUXUA AVANZA E.I.C.E, el cumplimiento de los pagos acorde a lo plasmado en el contrato de prestación de servicios, así como informar a la afianzadora los contratos a sinistrar por incumplimiento y llevar a cabo acciones jurídicas que lleven a la restitución del container. Bajo esta premisa, se hace más diligente la gestión de administración y cobro, donde se le facilita a EPUXUA AVANZA E.I.C.E, tener información actualizada y no generar ninguna gestión adicional, en el caso que EL CONTRATANTE, se encargue de dicha gestión de cobranza. Así las cosas, vale la pena aclarar que nuestra plataforma es de uso rápido y fácil acceso para el pago por medio de PSE, y permite el ingreso diferenciado de canon, honorarios, servicios públicos, deudas de administración, liquidaciones iniciales, lo cual facilita la operación con los clientes. En caso de realizarse el recaudo en cuentas de EPUXUA AVANZA E.I.C.E deberían implementar un sistema de recaudo similar al nuestro en el que se diferencien cánones, recargos y multas, lo cual generaría un costo adicional importante que debería cancelar EPUXUA AVANZA E.I.C.E, más el costo del personal que controle las fechas y el vencimiento de los recargos. Como hemos señalado nuestra idea es que los recursos del aprovechamiento económico aprovechamiento económico serán girados a EPUXUA AVANZA E.I.C.E todos los meses en una cuenta que RV INMOBILIARIA SA creará para manejo de este contrato únicamente y especifica para este fin, para esto el día 5 de cada mes. Si éste no es un día hábil, se girarán los recursos el día hábil siguiente que corresponda, garantizando la transparencia y la claridad de los recursos que se consignan en la cuenta que se cree a nombre del proyecto y el sistema que plantemos.
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS		Las especificaciones técnicas mínimas, en las que se desarrollan la presente contratación, se encuentran detalladas: 1. Invitación a presentar propuesta 2. Documento de caracterización 3. Ficha Técnica
LUGAR CONSULTA DOCUMENTOS PREVIOS	DE DE	A través de la Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO. Justificar por medio del presente acto administrativo la contratación directa, cuyo objeto consiste en **"PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE LOS CONTENEDORES DEL PARQUE PRINCIPAL - PLAZA ALFONSO LÓPEZ PUMAREJO SOACHA (CUNDINAMARCA)"** de conformidad con lo establecido en el numeral 42 del manual de contratación Acuerdo 012 de 2023.

ARTICULO SEGUNDO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno de acuerdo con lo dispuesto en lo aplicable al artículo 75 Ley 1437 de 2011 por ser un acto de trámite.

ARTÍCULO CUARTO: Publíquese el presente acto administrativo a través del Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II

Dada en Soacha Cundinamarca, a los doce (12) días del mes de febrero de 2024

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



FABIAN CAMILO LOPEZ ROBAYO
SECRETARIO GENERAL

Proyecto: Ana Milena García Contreras – Profesional Especializado
Reviso: Carlos Amaury Gutiérrez – Asesor Jurídico