ESTUDIOS PREVIOS
CONTRATACIÓN DIRECTA

ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO OFICINAS AMOBLADAS Y DOTADAS CON LAS INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO, DISTRIBUCIÓN DE TOMAS ELÉCTRICOS, REDES DE VOZ Y DATOS, NECESARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE REGIONAL NORTE DEL INPEC.

De conformidad con lo normado en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el Decreto 1082 de 2015 y conforme al plan anual de adquisiciones de la Dirección Regional Norte del Instituto Nacional penitenciario y Carcelario – INPEC, se procede a realizar los siguientes estudios previos, que tiene por objeto: **"CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO OFICINAS AMOBLADAS Y DOTADAS CON LAS INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO, DISTRIBUCIÓN DE TOMAS ELÉCTRICOS, REDES DE VOZ Y DATOS, NECESARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE REGIONAL NORTE DEL INPEC"**.

1-DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

Que la Resolución 000571 del 07 de marzo de 2013, expedida por el INPEC establece en su artículo primero 1°, numeral I, 1.2. Las funciones de la Dirección Regional deberán ser cumplidas por los servidores públicos con criterios de eficiencia y eficacia en orden al logro de la misión, objetivos y funciones de la ley y los reglamentos, entre otras las siguientes: "…1. Dirigir y verificar el funcionamiento de los establecimientos de reclusión de acuerdo con las directrices impartidas por la Dirección General, las oficinas asesoras y las direcciones técnicas con la normatividad vigente… 8. Emitir actos administrativos que permitan ejecutar y cumplir las funciones y programas a nivel regional en los establecimientos de reclusión, acorde con las competencias y disposiciones normativas vigentes… 10. Gestionar ante la Dirección competente las necesidades de talento humano, así como los recursos, bienes y servicios requeridos para el funcionamiento de la Regional."

Que con ocasión de las inadecuadas condiciones de la edificación donde anteriormente funcionaba la Sede Regional y las recomendaciones de Salud Ocupacional, ante el incumplimiento del Sistema y Seguridad y Salud en el Trabajo respecto de las exigencias técnicas consagradas en la Resolución 2400 de 1979 del Ministerio de trabajo "por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo"; fue necesario la Reubicación de la Sede Regional Norte hacia otra edificación la cual en la vigencia 2019 fue tomada en arriendo con plazo hasta el 31 de Diciembre de 2019.

Que según oficio No. oficio Gesdoc 2019EE0148997, firmado por el señor Mayor General WILLIAM E. RUIZ GARZÓN, Director General del INPEC, el cual va dirigido al señor EDUARDO VERANO DE LA ROSA, Gobernador del Departamento del Atlántico, le manifiesta que la Apertura del punto Físico para cumplir con los lineamientos para la prevención de la reincidencia desde un modelo de Atención Pos penitenciaria – CASA LIBERTAD será en la carrera 58 No. 72-76 de la ciudad de Barranquilla, que corresponde donde funcionaba la antigua Sede Regional Norte, la cual fue refaccionada para cumplir con este fin de una manera adecuada.

Que conforme a la disposición de la Dirección General del INPEC, respecto a la destinación del Inmueble de la carrera 58 No. 72-76 de la ciudad de Barranquilla, para el funcionamiento de la CASA LIBERTAD, el cual quedó protocolizado el 30 de diciembre de 2019, con el Acto de inauguración y apertura por parte de la señora Ministra de Justicia y del Derecho, y del Director General del INPEC de ese momento, para que de manera coordinada con la Gobernación del Departamento del Atlántico y la Alcaldía Distrital de Barranquilla se pusiera en funcionamiento, es claro que el funcionamiento de la Sede Regional no contaría con espacio Físico para su operación, por tal razón la necesidad de continuar en arrendamiento es más apremiante e incluso contratar más espacios teniendo en cuenta el incremento de la planta de personal y los funcionarios externos contratados y de práctica, además de la necesidad de desplazar archivos y el área de almacén que se encontraban en la antigua sede, las oficinas en arriendo se

requieren para la correcta aplicación de los procesos y demás requerimientos que demanda la Dirección General del INPEC. Por lo tanto, en la actualidad, el INPEC en la Regional Norte no cuenta con otro inmueble donde pueda funcionar la Dirección Regional Norte.

Que teniendo en cuenta lo anteriormente expresado se justifica "CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO OFICINAS AMOBLADAS Y DOTADAS CON LAS INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO, DISTRIBUCIÓN DE TOMAS ELÉCTRICOS, REDES DE VOZ Y DATOS, NECESARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE REGIONAL NORTE DEL INPEC", según las especificaciones técnicas descritas en el presente documento, requiriendo unas oficinas dotadas con 65 puestos de trabajo en las condiciones adecuadas para cubrir las necesidades laborales de los servidores públicos adscritos a la Regional Norte, teniendo en cuenta que se mantuvo la misma cantidad de personal que fue aumentada en la vigencia 2021 con respecto a los años anteriores.

Ahora bien, es necesario que la oficina a arrendar cuente con el mobiliario para los funcionarios de la Regional Norte que laboran en la misma, dado que en la actualidad la sede regional Norte no cuenta con el mobiliario suficiente. También se hace necesario que las oficinas a arrendar se encuentren dotadas con las instalaciones de aire acondicionado, redes eléctricas, voz y datos considerándose esto como las condiciones mínimas adecuadas para el correcto funcionamiento de cualquier sede de trabajo. Para el caso de las redes, es indispensable que la oficina a arrendar cuente con las mismas, ya que la Dirección Regional no cuenta con los recursos para asumir esta instalación.

Así las cosas, la necesidad permanente de que la Regional Norte del INPEC siga contando con el área física suficiente para albergar a su actual planta de personal, sumado con el interés de ubicarse en una sede que proporcione mejores condiciones de trabajo y justificándose en el hecho de que no se cuenta con otro bien inmueble de propiedad del INPEC en la ciudad de Barranquilla, ***se hace necesario continuar operando en oficinas en arriendo***, en aras de efectuar una mejor distribución de las áreas de trabajo de la Dirección Regional Norte donde se garantice el bienestar de los funcionarios.

Una vez definida claramente la necesidad y al contar con presupuesto asignado mediante Resolución 000002 del 03 de enero de 2022 RUBRO **A-02-02-02-007-002 Rec 10** - SERVICIOS INMOBILIARIOS **Bsítem 413** y de acuerdo con el estudio de mercado realizado, se determinó que el inmueble ubicado en Calle 74 No. 56 – 36 Piso 9º Edificio INVERFIN, oficinas 901, 902, 903 y 904, en la ciudad de Barranquilla, según oferta presentada por la firma **VALDES FERNANDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL**, garantiza las exigencias técnicas exigidas por EL INPEC REGIONAL NORTE y las consagradas en la Resolución 2400 de 1979 del Ministerio de trabajo "por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo". Además, la sede Regional Norte desde la vigencia de 2019 se encuentra operando en estas oficinas las cuales garantizan las exigencias técnicas solicitadas y es la oferta más económica.

Que en consecuencia es procedente celebrar un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO mediante contratación directa entre el Director Regional Norte y el señor CARLOS EMILIO VALDES TORRES, identificado con la cedula No. 94.371.526 expedida en Cali, en calidad de representante Legal de la empresa **VALDES FERNANDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL.**

Finalmente, se confirma que la necesidad a satisfacer se encuentra incluida en el Plan Anual de Adquisiciones de la Regional Norte del INPEC, información que puede ser verificada a través de la página www.colombiacompra.gov.co.

2. OBJETO A CONTRATAR

2.1 OBJETO

"CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO OFICINAS AMOBLADAS Y DOTADAS CON LAS INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO, DISTRIBUCIÓN DE TOMAS ELÉCTRICOS, REDES DE VOZ Y DATOS, NECESARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE REGIONAL NORTE DEL INPEC".

2.1.1. CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS.

Clasificación UNSPSC	Grupo	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131502	F Servicios	80000000 Servicios de Gestión, servicios Profesionales de empresa y Servicios Administrativos	80130000 Servicios Inmobiliarios	80131500 Alquiler y Arrendamiento de Propiedades o edificaciones	80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOLICITADAS O ALCANCE DEL OBJETO

ITEM	DESCRIPCION
Oficinas ubicadas en la ciudad de Barranquilla, en Edificio que cumpla con los requerimiento legales de uso institucional y de oficinas, las cuales deben tener las siguientes condiciones:	
1.0	Ubicada en zona de fluidez vehicular, facilidad de acceso al servicio público y cercanía a centros de acceso a operaciones financieras y comerciales de la ciudad. Las características del terreno donde esté ubicado la edificación, deben ser sin riesgo de humedad subterránea o problemas de inundación y que ofrezca estabilidad; Situado lejos de industrias contaminantes o posible peligro por atentados u objetivos bélicos
1,1	La ubicación de las oficinas a contratar deben estar dentro del perímetro de la Carrera 38 hasta la Carrera 60 entre Calles 72 y calle100 de la ciudad de Barranquilla con un área entre 550 metros cuadrados y 700 metros cuadrados, con vista panorámica, localizadas en un mismo piso, y que incluya Servicios de Administración, vigilancia y seguridad con Sistema CCTV dentro de la oficinas con mínimo 08 cámaras; el área requerida para las oficinas debe permitir cubrir las necesidades laborales para sesenta y cinco (65) puestos de trabajo que son los servidores adscritos a la Sede regional Norte, y su distribución deberá estar considerada de tal manera que el 30% estén en oficinas cerradas, un 30% en espacios semiabiertos y el 40% restantes pueden estar distribuidas en espacios abiertos pero contiguas unas de otras; dentro del área ofertada, debe existir dos (2) oficinas amplias con un área superior a 20 metros cuadrados cada una para la Dirección y sala de juntas.
1,2	La iluminación debe ser natural y artificial, teniendo en cuenta que la distribución de ventanas, claraboyas y demás, debe ser de tal forma que no lleguen los rayos solares en forma directa sobre la superficie de trabajo, pudiendo causar deslumbramientos o aumento de la temperatura ambiente de tal manera que no genere confort; para las oficinas donde este inconveniente no pueda obviarse se tendrá en cuenta la

ITEM	DESCRIPCION
	instalación de películas o de vidrios difusores o micro perforado, y/o de cortinas anti solares.
1,3	Dotación de Aires Acondicionado cuyo funcionamiento y mantenimiento esté a cargo del arrendador; la refrigeración debe estar de acuerdo al área de distribución ofertada de tal manera que garantice un ambiente laboral óptimo. El mantenimiento se realizara mínimo cada 4 meses durante la vigencia del contrato.
1,4	Dotación de Puntos eléctricos y de iluminación para 65 puestos de trabajo, de acuerdo con la distribución del espacio, que garantice las condiciones óptimas de iluminación para el desempeño normal de trabajo de oficina.
1,5	Dotación de puntos de voz, datos y corriente regulada, de acuerdo con la distribución del espacio y los 65 puestos de trabajo requeridos, ello debe incluir tres (3) por cada puesto de trabajo, (uno de Voz, uno de datos y uno de corriente regulas doble color naranja).
1,6	Dotación de sesenta y cinco (65) puestos de trabajo dotados cada uno con un escritorio tipo de una superficie mínima de 1,40 X 0,60 que incluya archivador de mesa cuerpo metálico de 3 gavetas, en madera ídem y con canal multitoma, en las áreas o espacios abiertos los escritorios pueden ser sencillos o doble o cara a cara con separador (Pantalla frontal en vidrio con dilatadores y ducto de conducción del cableado de las redes para racionalizar y manejar mejor el espacio. Todos los puestos de trabajo deben tener una silla ejecutiva con las normas de ergonomía
1,7	El área de Dirección requiere estar dotada de un escritorio gerencial en L de dimensiones 1.80 x0.60 y 0.90x0.60 con 3 gavetas, con dos sillas interlocutoras y silla giratoria Gerencial, una mesa pequeña de Juntas para 4 personas con sus respectivas sillas ejecutivas y un mueble auxiliar.
1,8	La Sala de Juntas debe estar dotada de MESA DE JUNTAS con superficie en acabado unicolor con dimensiones mínimo de 2.20x1.00 con espesor de 25 mm, con regleta y vertebra plástica para el ubicación y subida del cableado de igual manera debe disponer de ocho sillas de las cuales siete (7) deben ser ejecutivas y una (1) presidencial.
1,9	Dotación de un puesto de trabajo para la RECEPCION de documentos (Ventanilla única) con superficies de trabajo mueble escritorio en madera para dos (2) puestos de trabajo cada uno con sus respectiva silla ergonómica con las siguientes dimensiones 1,50x0.60 y 1.20x0.60, archivador de 3 gavetas, acabado superficie en madera o formica, incluye suministro de 1 sofá de espera
1,10	Dotación de un puesto de trabajo para la RECEPCION GRAL de acceso a las oficinas consistente de un área independiente y delimitada con puertas de acceso control mecánica o automática con cerradura de seguridad, la oficina debe ser amplia de 15 m2 que contenga un escritorio o superficie en madera para dos (2) puestos de trabajo cada uno con sus respectiva silla ergonómica con las siguientes dimensiones 1,50x0.60 archivador de 3 gavetas, acabado superficie en madera o formica, incluye suministro de 1 sofá cómodo para espera.
1,11	02 Archivadores metálicos Horizontales con 3 Gavetas para almacenamiento, de 0,89 x 0.99 cm y 02 Archivador metálicos Horizontales con 2 Gavetas para almacenamiento, de 0, 89 x 0.99 cm
1,12	13 Gabinetes metálicos colgantes de Pared con su respectiva puerta y llaves medidas de 0,60 x 0,40 m
1,13	Dotación de sesenta y cinco (65) sillas ejecutivas giratorias para los puestos de trabajo que cumplan con las normas de ergonomía.
1,14	Dotación de cuarenta y ocho (48) sillas metálicas en paño - recibidoras para los puestos de trabajo
1,15	Dotación de una mesa de juntas en espacio abierto con sus seis (6) sillas ejecutivas, para trabajos en

ITEM	DESCRIPCION
	equipo
1,16	Disponer de una Cocineta, debidamente dotada con su Gabinete, y lavaplatos, tomas eléctricos y mueble para la instalación de cafetera, Hornos microondas, mesa pantry para cuatro personas y una mesa adicional sobre pared para cuatro puestos adicionales
1,17	Garantizar 09 parqueaderos privados disponibles para el personal funcionarios.
1,18	Garantizar fácil accesibilidad a las oficinas y de estar ubicados en pisos superiores al piso No. 5, se debe garantizar el servicio de Ascensor en óptimas condiciones, así como las escaleras de emergencia, con las normas técnicas de evacuación
1,19	Disponer Servicios Sanitarios para Hombre y Mujeres, en la proporción establecida por la norma técnica de uso institucional, y/o como mínimo cuatro (4) sanitarios por cada género.
1,20	Garantizar el manejo y disposición de la basura, dentro de las normas técnicas y ambientales de Ley, para ello se debe describir en la propuesta el manejo y disposición final y permisos correspondientes.
1,21	Incluir los Gastos de Administración que demande la propuesta, establecidos dentro de las normas de propiedad y discriminar el alcance de los mismos.
1,22	Definir el Alcance de los Servicios Públicos que se deban asumir por parte del arrendatario según consumo.
1,23	Cuarto especial para la disposición de los equipos de Voz y Datos: RAP, UPS, TABLEROS DE CONTROL del Sistema y demás necesarios para el funcionamiento .
1.24	Contar con una sala de capacitación con capacidad para treinta y cinco (35) personas, dotada con sillas, televisor, videobeam, puntos de voz y datos.
1.25	La dotación de los muebles y el cableado de la red, voz y puntos eléctricos debe estar en perfectas condiciones

Las especificaciones técnicas de los materiales a instalar para la adecuación de los puntos de voz, datos y corriente de respaldo son las siguientes y las cantidades serán las adecuadas de acuerdo a la estructura del área en la cual se instalarán las oficinas de la Regional Norte del INPEC:

Listado elementos para la red Lógica en puestos de trabajo		
Elemento	**Especificaciones**	**Cantidad**
puntos de datos (Certificados)	Cable UTP Cat. 6 100% Cobre	65
puntos de voz (Certificados)	Cable UTP Cat. 6 100% Cobre	65
Puntos de corriente Regulada	Cables Calibre 10-12 según el caso y la norma	65
Gabinete Rack	Piso 40 Ru	1
Gabinete Rack	Pared 6 Ru 0,37 Alto x 0,60 x 0,60	1
Multitoma C.	Rackeable vertical, mínimo 4 tomas dobles	1
Multitoma C.	Rackeable vertical, dos tomas dobles	1
Swicth	Mínimo 24 Puertos, Base 100-1000	5
Patch Panel	48 Puertos Categoría 6	1

Listado elementos para la red Lógica en puestos de trabajo		
Elemento	**Especificaciones**	**Cantidad**
Patch Panel	48 Puertos Categoría 6	1
Patch Panel	16 Puertos Categoría 6	1
Patch Panel	24 Puertos Categoría 6	1
Patch Cord	Color azul Cat. 6, 0,5 Mt	20
Patch Cord	Color azul Cat. 6, 1 Mt	42
Canaleta	100x45 Accesorios para distribución cableado de voz, datos, corriente regulada y normal	
Bandeja eléctrica de 30 cm de alimentación rack		1
Cableado UTP	Categoría 6 100 % Cobre, necesario para funcionamiento de la red	
Toma Corriente Normal	Color Blanco	65
Tablero independiente regulado trifásico		1
Tablero alimentador Transferencia UPS		1
UPS	30 KVA	1
Organizadores de cables	organizador horizontal	9
Jacks	RJ 45 Categoría 6	65
Faceplate	Dobles	30

2.3 IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR

El contrato a celebrar es de ARRENDAMIENTO, el cual cumple con las características bilaterales, oneroso, conmutativo y de tracto sucesivo.

2.4 PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será a partir de la entrega material del inmueble con las especificaciones técnicas establecidas, previa suscripción del acta de inicio y hasta el 31 de diciembre de 2022.

2.5 LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Para todos los efectos legales se fija el domicilio en la ciudad de Barranquilla, Calle 74 No. 56 – 36 Piso 9º Edificio INVERFIN de la ciudad de Barranquilla

2.6 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

Para el cumplimiento del objeto contractual, el contratista se obliga para con el INPEC, además de las obligaciones contempladas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, y sus Decretos reglamentarios a:

a. Cumplir con el objeto del contrato con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad, por lo tanto, no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno entre EL ARRENDADOR y el INPEC Regional Norte.
b. Atender los requerimientos, instrucciones y/o recomendaciones que durante el desarrollo del Contrato le imparta el INPEC Regional Norte a través del supervisor del mismo, para una correcta ejecución y cumplimiento de sus obligaciones.
c. Asumir el pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones de carácter laboral del personal que contrate para la ejecución del contrato, lo mismo que el pago de honorarios, los impuestos, gravámenes, aportes y servicios de cualquier género que establezcan las leyes colombianas y demás erogaciones necesarias para la ejecución del contrato. Es entendido que todos estos gastos han sido estimados por **EL ARRENDADOR** e incluidos en el precio de su oferta.
d. Presentar la factura o cuenta de cobro de conformidad con la forma de pago estipulada en el contrato.
e. Reportar en forma inmediata, cualquier novedad o anomalía al encargado de la supervisión del contrato.
f. Garantizar la disponibilidad de los espacios, y herramientas técnicas y tecnológicas que se requieran para el funcionamiento de las oficinas administrativas, conforme con las especificaciones técnicas suministradas. por la entidad contratante.
g. Mantener en el inmueble los bienes y servicios ofrecidos en buen estado para el fin convenido en el contrato y facilitar el uso, goce y disfrute legítimo del inmueble al INPEC Regional Norte, debiéndose sanear a su costa y responsabilidad los problemas jurídicos y materiales que se presenten durante la vigencia del contrato.
h. Garantizar al INPEC Regional Norte el goce ininterrumpido del número de parqueaderos ofrecidos.
i. Mantener indemne al INPEC Regional Norte de cualquier reclamación proveniente de terceros que tengan como causa las actuaciones del arrendador en el desarrollo del contrato.
j. Otorgar al INPEC Regional Norte un plazo de 10 días para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato o para la legalización del nuevo contrato en el caso que se suscriba. Los días que transcurran para la entrega del inmueble en caso de desocupar o para legalización del nuevo contrato no tendrán ningún costo para el INPEC Regional Norte.
k. Garantizar que la dotación de muebles, enseres, equipos y el cableado para los equipos de cómputos este en óptimas condiciones de funcionamiento durante el termino de ejecución del contrato.
l. Realizar todas las reparaciones y el mantenimiento del inmueble que correspondan al deterioro natural por el uso; así mismo, realizar el mantenimiento y reparación de los bienes muebles, enseres, equipos y el cableado para los equipos de cómputos que garanticen el desarrollo normal del contrato, salvo aquellos daños ocasionados por culpa del INPEC Regional Norte.
m. Realizar inventario de los elementos entregados a la entidad, este inventario será realizado conjuntamente el día de la entrega del inmueble con el supervisor del contrato.
n. Entregar el inmueble al día en cuanto al pago de servicios públicos, impuestos y administración en el evento de ser una propiedad horizontal.
o. Durante la ejecución del Contrato, el ARRENDADOR deberá atender los preceptos constitucionales, legales, reglamentarios, así como las metas de la Política Ambiental de la República de Colombia establecidas en la legislación nacional y las vigentes a la fecha de presentación de la propuesta.
p. Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio del INPEC Regional Norte.
q. Ejecutar el contrato, dentro de un contexto de Responsabilidad social, basada en una política de promoción y respeto por los Derechos Humanos.
r. Ejecutar las demás actividades que sean necesarias para lograr un total y fiel cumplimiento del objeto, el alcance y las obligaciones, aunque no estén específicamente señaladas en el presente documento, siempre y cuando las mismas correspondan a la naturaleza y objeto del Contrato.

2.6.1 OBLIGACIONES DEL INPEC

El INPEC se obliga para con el Contratista a:

a) Vigilar la debida y oportuna ejecución del contrato y el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales a través del Supervisor del Contrato.
b) Expedir la certificación del recibo a satisfacción, en cumplimiento del objeto contractual pactado, cuando haya lugar a ello para efectos del pago, de conformidad con lo señalado en el contrato sobre la ejecución del mismo.
c) Realizar los trámites necesarios para procurar que el contratista reciba oportunamente el pago.
d) Analizar y responder los requerimientos que formule el contratista, dentro de los términos establecidos en el artículo 15 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, (Ley 1437 de 2011).
e) Todas las demás que permitan el cabal cumplimiento de las condiciones previstas en la invitación pública, la oferta y el contrato.

2.7 SUPERVISOR DESIGNADO

La supervisión del contrato estará a cargo de JAVIER DE LA HOZ DE ÁVILA, Profesional Universitario de la Regional Norte del INPEC. El supervisor deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1474 de 2011, artículo 82 y siguientes, en cuanto al seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico del objeto contractual.

3 LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La modalidad de selección que se debe tener en cuenta para la presente CONTRATACION es la de CONTRATACION DIRECTA, de conformidad con el literal i) numeral 4 artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015.

Requisitos Jurídicos

El proponente deberá cumplir con los requisitos señalados a continuación:

- Propuesta firmada por el arrendador (Anexo 1 diligenciado).
- Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva o por la autoridad competente. Los Certificados deben ser expedidos con una antelación no superior a 30 días. Para el caso de las personas jurídicas, la vigencia o duración de la empresa y/o sociedad no podrá ser inferior a la del plazo del contrato y un año más.
- Certificación Bancaria de la cuenta a nombre del **ARRENDADOR**
- Certificado de Libertad y tradición del inmueble expedido con una antelación no superior a 30 días.
- Copia de la Escritura de adquisición del inmueble.
- Certificado de pago de impuestos del bien inmueble, correspondiente al último año gravable
- Fotocopia de la Cédula del proponente: persona natural, o del Representante Legal de la persona jurídica proponente, o del representante del Consorcio, o del representante de la Unión Temporal, según el caso.
- Fotocopia de la cedula de ciudadanía del propietario del inmueble en caso de que la propuesta se presente por medio de apoderado.
- Poder auténtico en caso de que la negociación se lleve a cabo por medio de apoderado
- Compromiso anticorrupción (Anexo 2 diligenciado).
- Certificación expedida por el revisor fiscal o por el representante legal sobre pago de aportes de sus empleados - Artículo 50 Ley 789 de 2002 y 23 de la Ley 1150 de 2007 (Anexo 3 diligenciado). **Nota:** En caso de que la certificación sea expedida por el Revisor Fiscal se debe anexar Fotocopia de la cédula,

tarjeta profesional del Revisor fiscal y Certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la junta de contadores (si aplica).

- Registro Único Tributario RUT.
- Certificado de la Contraloría General de la República de no ser responsable fiscal ni la empresa ni su representante legal. (verificado por el INPEC Regional Norte)
- Certificado de la Procuraduría General de la Nación de no tener antecedentes Disciplinarios ni la empresa ni su representante legal. (verificado por el INPEC Regional Norte)
- Certificado de antecedentes judiciales. (verificado por el INPEC Regional Norte)
- Reporte del registro nacional de medidas correctivas RNMC. (verificado por el INPEC Regional Norte)

4 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

El valor total del contrato será la suma de TRESCIENTOS DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($302.449.958).

El canon mensual corresponde a VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($25.487.356) M/CTE incluido IVA, Retenciones y Gastos de Administración que demande la Propiedad Horizontal, el cual será cancelado mes a mes durante el plazo de ejecución del contrato. **Nota:** en el evento en que el número de días de arriendo sea menor al mes se cancelará proporcionalmente.

PRESUPUESTO OFICIAL ASIGNADO

El presupuesto oficial estimado para esta contratación es de hasta TRESCIENTOS DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($302.449.958)., incluido impuestos, tasas, contribuciones, costos directos e indirectos, se encuentra amparado en el **CDP- No.222** de fecha 05 de Enero de 2021, Unidad/Subunidad Ejecutora **12-08-00-300** INPEC-**Regional Norte,** POSICIÓN CATÁLOGO DE GASTOS **A-02-02-02-007-002** - SERVICIOS INMOBILIARIOS **Bsítem 367**; FUENTE: NACION RECURSO 10, SITUAC. CSF, Expedido por el Responsable de Presupuesto de La Regional Norte - INPEC. Con el objeto de "CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO OFICINAS AMOBLADAS Y DOTADAS CON LAS INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO, DISTRIBUCIÓN DE TOMAS ELÉCTRICOS, REDES DE VOZ Y DATOS, NECESARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE REGIONAL NORTE DEL INPEC".

FORMA DE PAGO

La Dirección Regional Norte del INPEC realizará pagos teniendo en cuenta el valor del canon mensual acordado el cual corresponde VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($25.487.356) incluido IVA, retenciones y Gastos de Administración que demande la Propiedad Horizontal, el cual será cancelado mes a mes durante el plazo de ejecución del contrato. **Nota:** en el evento de que el número de días de arriendo sea menor al mes se cancelará proporcionalmente.

El proveedor debe facturar mensualmente y la factura debe contener la información necesaria para ser una factura de venta como lo disponen las normas comerciales y tributarias.

El INPEC Regional Norte efectuará pagos al **ARRENDADOR** de acuerdo al valor de los servicios recibidos, previa presentación de la factura correspondiente, a la cual debe anexar certificación de estar a paz y salvo con los pagos de aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscales, a la fecha de la presentación de la misma, firmada por el representante legal o revisor fiscal y adjuntar copia de las respectivas planillas.

Para el pago, se deberá contar con la previa certificación del Supervisor del contrato, en la que conste el cumplimiento a satisfacción del objeto contractual.

La factura será cancelada por el INPEC Regional Norte dentro de los Treinta (30) días siguientes a la fecha de radicación de la misma con sus soportes, exceptuando el pago correspondiente al canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2021 el cual será cancelado dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la fecha de radicación de la factura, en concordancia con lo establecido en el artículo 615 y 617 del Estatuto Tributario, previa certificación del supervisor del contrato, donde conste el cumplimiento a satisfacción del objeto contractual, previa revisión de la unidad ejecutora que tiene a su cargo la recepción, verificación y aprobación en el área de Gestión Corporativa de la Regional Norte y previa disponibilidad del PAC.

EL ARRENDADOR deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al sistema de seguridad social integral, tales como: SENA, ICBF Y Cajas de compensación Familiar, si hubiere lugar a ello.

Si la factura no ha sido correctamente elaborada o no se acompaña de los documentos requeridos para pago, el término se contará desde la fecha en que se presente en debida forma o se aporte el último de los documentos.

En relación con los descuentos de Ley, se realizarán en el momento de tramitar el pago, una vez **EL ARRENDADOR** allegue la factura o documento equivalente, previo Visto Bueno del Supervisor del Contrato, la retención a practicar depende de la naturaleza del proveedor.

CONCEPTO FINANCIERO

PROCESO	IVA	RETENCIONES
CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO OFICINAS AMOBLADAS Y DOTADAS CON LAS INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO, DISTRIBUCIÓN DE TOMAS ELÉCTRICOS, REDES DE VOZ Y DATOS, NECESARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE REGIONAL NORTE DEL INPEC	IVA A LA TARIFA GENERAL	Retención en la fuente por servicios, Rete ICA, Rete IVA Y demás descuentos de ley.

5 CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, las De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales pueden tomar en arrendamiento inmuebles mediante la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA, para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

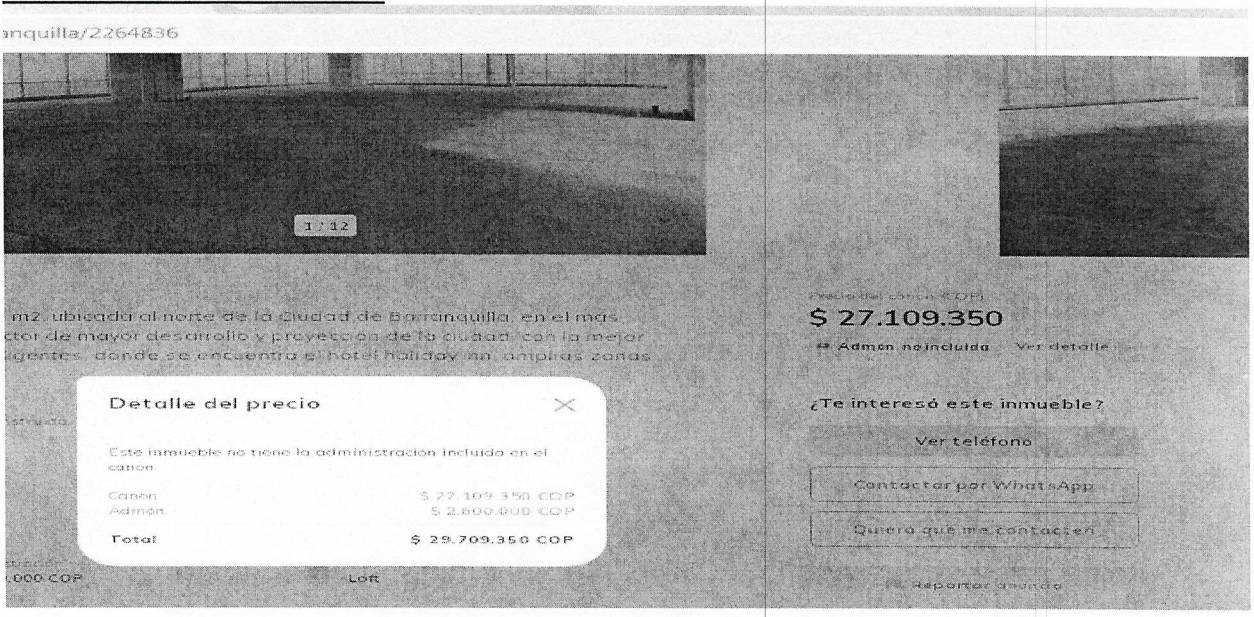
1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios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

Teniendo en cuenta la normatividad anterior el INPEC Regional Norte verificó las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Barranquilla a través de la realización del estudio de algunas publicaciones en internet, donde se encontró la siguiente información:

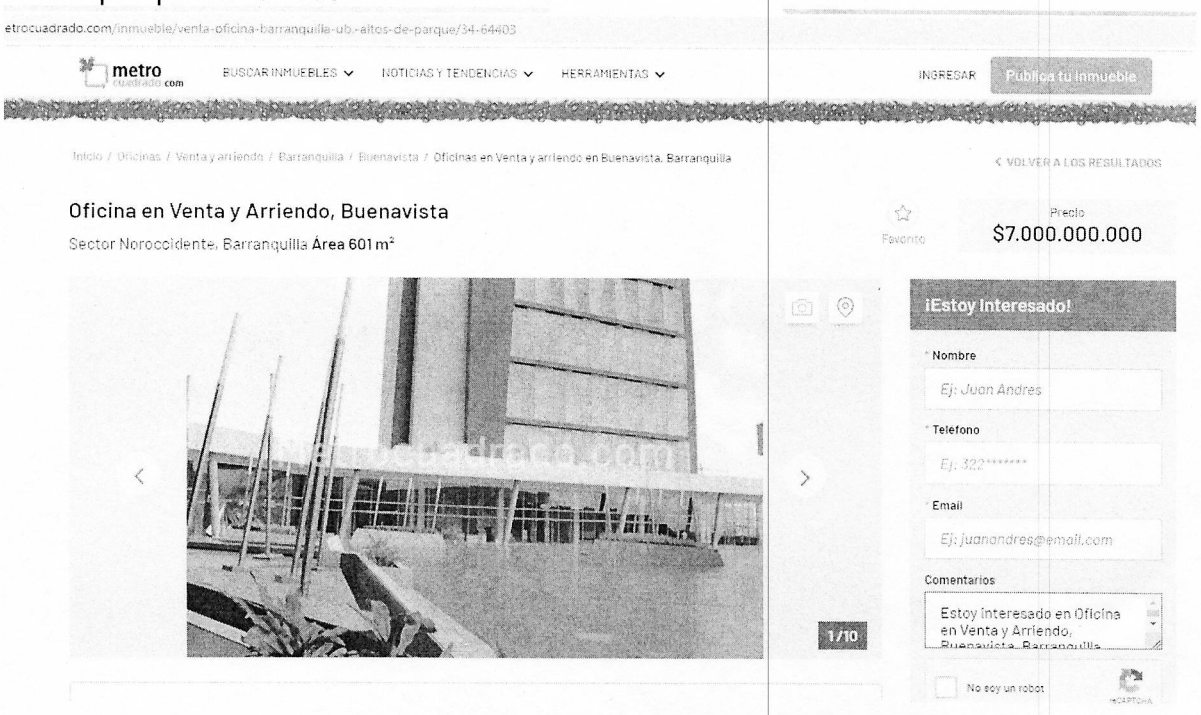
1. https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-arriendo/portal-de-alejandria-ii/barranquilla/2264836



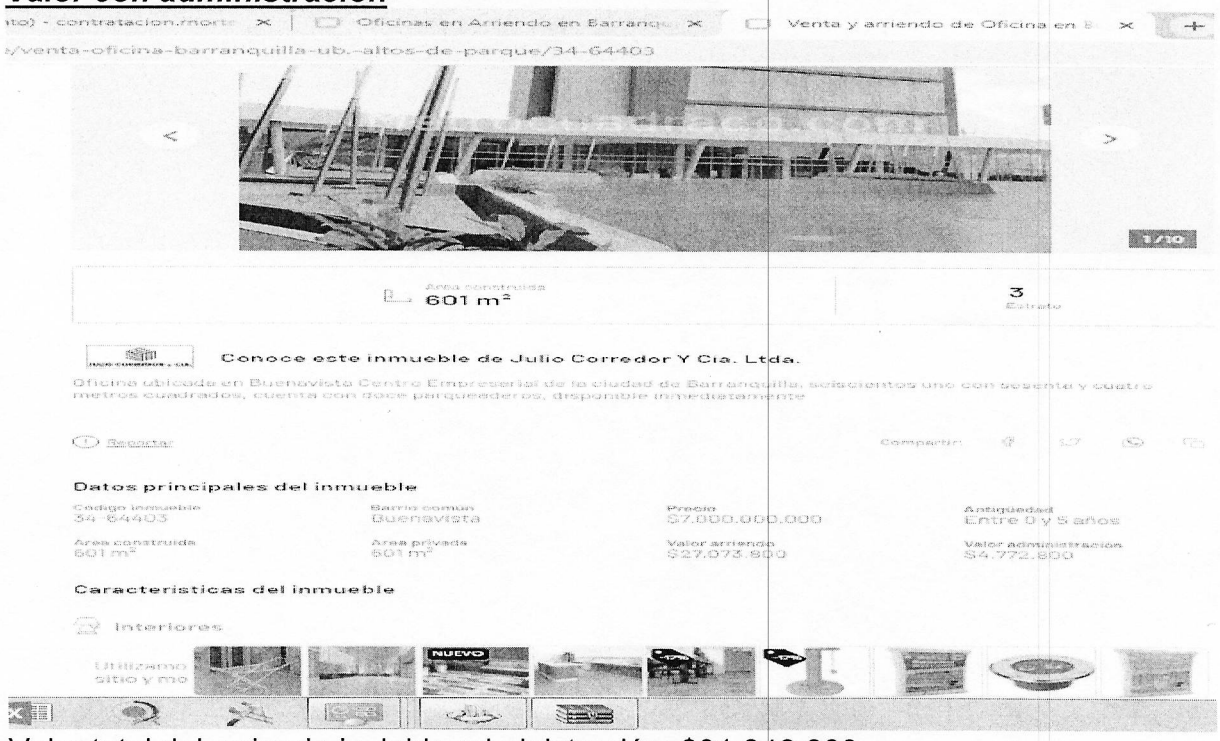
Valor con administración



2. https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-oficina-barranquilla-ub.-altos-de-parque/34-64403

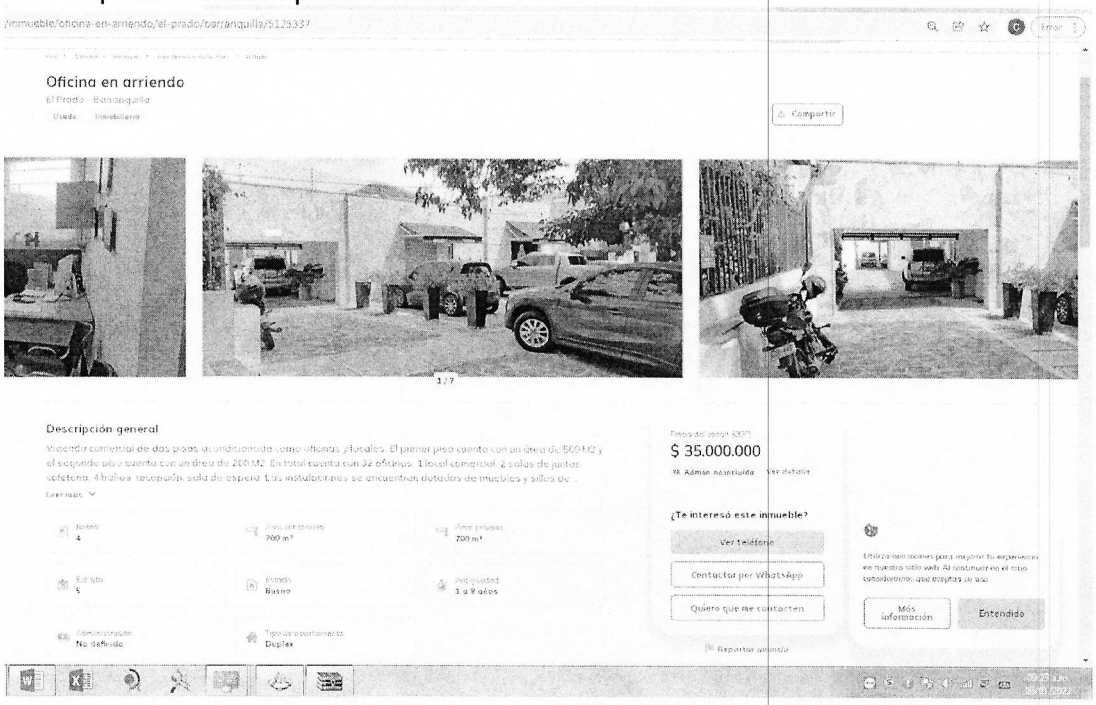


Valor con administración



Valor total del arriendo incluido administración: $31.846.600

3. https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-arriendo/el-prado/barranquilla/5125337



Se recibió propuesta del actual arrendador en la cual incluye las oficinas 901, 902, 903 y 904 y ofreciendo los puestos de trabajo solicitados con las especificaciones técnicas requeridas y se describe a continuación:

PROPONENTE	UBICACIÓN	INMUEBLE	AÑOS DE CONSTRUCCIÓN	AREA m2	VALOR CANON MENSUAL
VALDES FERNANDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL	Calle 74 No. 56-36 piso 9 - oficinas 901, 902, 903 y 904	Edificio – INVERFIN	10-15	550,69	$25.487.356 incluido IVA, y costos de Administración

De acuerdo con el análisis de la información anteriormente descrita, La empresa VALDÉS FERNÁNDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL., presentó una oferta favorable con un canon mensual de $25.487.356, incluido IVA y **Gastos de administración** que demanda la propiedad, por lo tanto, se concluye que el inmueble ubicado en Calle 74 No. 56 – 36 Piso 9º, oficinas 901, 902, 903 y 904, del Edificio INVERFIN, en la ciudad de Barranquilla, según cotización presentada por la firma VALDÉS FERNÁNDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL, garantiza las exigencias técnicas requeridas por EL INPEC REGIONAL NORTE y las consagradas en la Resolución 2400 de 1979 del Ministerio de trabajo, "por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo"; además, es la oferta más económica, lo cual también se ve reflejado en el valor del metro cuadrado, incluyendo las condiciones técnicas exigidas, con respecto a las cotizaciones realizadas en internet.

Así las cosas, la firma VALDÉS FERNÁNDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL, cotizó el valor del metro cuadrado, incluyendo administración en $ 46.282,58 mientras que en la consulta No. 1 realizada por internet, cuyo valor de canon mensual incluyendo administración es de $29.709.350, se evidencia el metro cuadrado, incluyendo administración por valor de $49.351; en la consulta No. 2 con valor de canon mensual de $31.846.600, incluyendo administración, el metro cuadrado es por valor de $52.989 y en la consulta No. 3 se evidencia el metro cuadrado por valor de $50.000, con un canon mensual de $35.000.000 aún sin incluir la administración. Adicionalmente la firma VALDÉS FERNÁNDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL ofrece todos los requerimientos adicionales solicitados

por el INPEC Regional Norte que las demás empresas no, tales como: cámaras dentro de la oficina en las cantidades ofertadas, cocineta privada con nevera y pantry para la ingesta de alimentos por parte de los funcionarios de la entidad, entre otros.

Que en consecuencia es procedente la celebración de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO del inmueble ubicado en Calle 74 No. 56 – 36 Piso 9º, oficinas 901, 902, 903 y 904 del Edificio INVERFIN en la ciudad de Barranquilla, mediante la Modalidad de contratación Directa entre el INPEC Regional Norte y la empresa VALDÉS FERNÁNDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL NIT 900.771.353-7, por valor de TRESCIENTOS DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($302.449.958), los cuales se cancelarán en mensualidades de VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($25.487.356) incluido IVA, Retenciones y Gastos de Administración que demande la Propiedad Horizontal, durante el plazo de ejecución del contrato. **Nota:** en el evento en que el número de días de arriendo sea menor al mes se cancelará proporcionalmente.

6. EL ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

El Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario INPEC – Regional Norte – 3, identifica los siguientes riesgos asociados al proceso de Contratación en documento anexo al presente.

7. GARANTÍAS

El presente proceso de contratación se realizará mediante la modalidad de contratación Directa y al tenor de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015, la exigencia de garantías no es obligatoria, por lo anterior y de acuerdo al análisis de riesgo realizado NO SE EXIGIRA GARANTÍA AL **ARRENDADOR**.

8. ACUERDOS INTERNACIONALES O TRATADOS DE LIBRE COMERCIO

De acuerdo con la definición contenida en el artículo 2.2.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015 los ***Acuerdos Comerciales son*** Tratados internacionales vigentes celebrados por el Estado colombiano, que contienen derechos y obligaciones en materia de compras públicas, en los cuales existe como mínimo el compromiso de trato nacional para: (i) los bienes y servicios de origen colombiano y (ii) los proveedores colombianos.

EL MANUAL EXPLICATIVO DE LOS CAPÍTULOS DE CONTRATACIÓN PÚBLICA DE LOS ACUERDOS COMERCIALES NEGOCIADOS POR COLOMBIA PARA ENTIDADES CONTRATANTES DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y EL DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN, señala en el numeral 1.2.3.EXCLUSIONES DE APLICABILIDAD Y EXCEPCIONES "Todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales, y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos".

Por lo anterior, teniendo en cuenta que el presente proceso de contratación se va a adelantar mediante la modalidad de selección de CONTRATACION DIRECTA, no le son aplicables las obligaciones de los ACUERDOS COMERCIALES.

Atentamente,

JAVIER DE LA HOZ DE ÁVILA
Responsable de Gestión Humana
Regional Norte INPEC

Elaborado por: Javier De La Hoz de Ávila

MATRIZ DE RIESGOS

OBJETO: CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO OFICINAS AMOBLADAS Y DOTADAS CON LAS INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO, DISTRIBUCIÓN DE TOMAS ELÉCTRICOS, REDES DE VOZ Y DATOS, NECESARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE REGIONAL NORTE DEL INPEC

												Impacto despues del tratamiento								monitoreo y revisión	
No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción de que puede pasar y como puede ocurrir	Consecuencias de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoria	¿A quien se le asigna?	Controles a ser implementados	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoria	¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable de implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Como se realiza el monitoreo?	Periodicidad del monitoreo
1	General	Externo	Planeación	Operacional	Que existan limitaciones legales para la realización del presente contrato	La imposibilidad de la celebración del contrato	Improbable - 2	Mayor - 4	6	Alto	Contratante y Contratista	Verificación legal sobre el contexto regulatorio en el cual se celebraría el contrato	Raro - 1	Mayor- 4	5	Medio	No	Área Requirente, Responsable de Estudio de mercado y Análisis del sector	Enero de 2022	Enero de 2022	Análisis Legal detallado del objeto contractual, sus partes, sus obligaciones y todo lo relacionado con el objeto contractual	Durante el término de duración de la etapa precontractual proceso, estudios previos
2	General	Externo	selección	Operacional	Que se presenten reclamos de terceros sobre la selección del oferente que retrasen la celebracion del contrato	Demora en la ejecución del contrato	Raro - 1	Mayor - 4	5	Medio	INPEC	Correcto seguimiento e implementacion de la normatividad vigente para la celebración del contrato	Raro - 1	Moderado-3	4	Bajo	No	Área Requirente, Gestión Corporativa,	Enero de 2022	Enero de 2022	Análisis detallado y seguimiento a los cambios en materia legal	Durante el término de duración de la etapa precontractual proceso
3	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Modificación en la legislación tributaria - creación de un nuevo impuesto o gravamen	El contratista deberá asumir mayores costos	Improbable - 2	Menor - 2	4	Bajo	INPEC	Estudio de las normas tributarias que se expidan sobre la materia	Raro - 1	Menor-2	3	Bajo	Si	Supervisor del contrato, Gestion Corporativa	Enero de 2022	Diciembre de 2022	Actualización sobre las normas tributarias que regulan el servicio o bien requerido	Durante el término de ejecución del contrato
4	General	Interno	Ejecución	Operacional	Inadecuado seguimiento por parte del supervisor del contrato	Incumplimiento del contratista, perdida de recursos de la entidad.	Improbable - 2	Mayor - 4	6	Alto	INPEC	Comunicación completa y oportuna de la designación de supervisión y las obligaciones por parte del Supervisor	Raro - 1	Menor-2	3	Bajo	Si	Supervisor del contrato	Enero de 2022	Diciembre de 2022	Oportunidad en la presentación de los informes de supervisión.	Durante el término de ejecución del contrato
5	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Demora en el Tramite de pago de las Facturas por radicación tardía de los documentos por parte del contratista	Sanciones a la Entidad por no cumplimiento del PAC	Improbable - 2	Mayor - 4	6	Alto	CONTRATISTA	Establecer tiempo para radicación de facturasy explicar de forma clara los documentos adjuntos.	Raro - 1	Menor-2	2	Medio	Si	Supervisor del contrato	Enero de 2022	Diciembre de 2022	Seguimiento por parte del Supervisor para que el contratista realice la radicación de su facturas	Durante el término de ejecución del contrato
6	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Demora en el pago por no radicación de las cuentas en tesorería por parte del Supervisor del contrato	Reclamación legales por parte del contratista	Raro - 1	Mayor - 4	5	Bajo	INPEC	Comunicación Completa y Oportuna del Manual de Contratación del INPEC, el cual contiene la obligaciones de los Supervisores	Raro - 1	Menor-2	3	Bajo	Si	Contratista Supervisor del contrato	Enero de 2022	Diciembre de 2022	Oportunidad den la presentación de la Factura y los documentos anexos	Durante el término de ejecución del contrato
7	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Deficiencias en planeación y logística para el cumplimiento del contrato	Incumplimiento del contratista, perdida de recursos de la entidad.	Improbable - 2	Mayor - 4	6	Alto	CONTRATISTA	Desde el Estudio de mercado indicar claramente las especificaciones técnicas de los servicios y/o bienes.	Raro - 1	Menor-2	3	Bajo	Si	Supervisor del contrato	Enero de 2022	Diciembre de 2022	Verificación por parte del supervisor del cumplimiemntos de los requerimientos tecnicos establecidos en el contrato	Durante el término de ejecución del contrato

Elaborado por: JAVIER DE LA HOZ DE ÁVILA
Fecha de elaboración:06/01/2022

JAVIER DE LA HOZ DE ÁVILA
Regional Norte3