# ADQUISICIÓN DE INMUEBLE PARA LA NUEVA SEDE DE LA SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA

## ESTUDIO PREVIO

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

La Superintendencia de la Economía Solidaria (Supersolidaria) es un organismo público de carácter técnico, adscrito al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, creada por la ley 454 de 1998, que ejerce la supervisión, inspección, control y vigilancia de las organizaciones de la economía solidaria que no se encuentran sometidas a la supervisión especializada del Estado. Tiene como objetivos: a) proteger los intereses de los asociados de las organizaciones de la economía solidaria, de los terceros y de la comunidad en general; b) Velar por la preservación de la naturaleza jurídica de las entidades sometidas a su supervisión, en orden a hacer prevalecer sus valores, principios y características esenciales; c) vigilar la correcta aplicación de los recursos de estas entidades, así como la debida utilización de las ventajas normativas a ellas otorgadas; d) Supervisar el cumplimiento del propósito socioeconómico no lucrativo que ha de guiar la organización y funcionamiento de las entidades vigiladas.

La magnitud del quehacer y los retos de la entidad están enmarcados en un sector que tiene una importante participación en el producto interno bruto del país. Se estima que son 8.842 organizaciones las que integran el sector de la economía solidaria, de las cuales, más de 3.000 reportaron información a la Supersolidaria, las cuales tienen presencia en todos los departamentos, aglutinan más de 6 millones de asociados, más de 19 millones de beneficiarios indirectos y generan 74 mil empleos directos.

A partir de ese enfoque la Supersolidaria busca emprender un proceso de cambio y reforma integral encaminada a la obtención de resultados y beneficios para las organizaciones que inspecciona, vigila y controla, sus asociados, los terceros y la comunidad en general. Lo anterior, en la medida que debe proteger los intereses de esos actores, velar por la preservación de la naturaleza jurídica de las organizaciones para la preservación de sus valores y principios y, en general, contribuir con el desarrollo y sostenibilidad del sector.

Con un marco estratégico redefinido (2019-2022), alineado con las perspectivas del Gobierno Nacional, la Supersolidaria requiere ser modernizada y fortalecida en su estructura interna, administrativa, funcional y en su infraestructura física. Lo anterior, con el fin de garantizar el efectivo cumplimiento de su misión, de los objetivos y las metas que le impone el marco normativo vigente, las directrices, lineamientos y política pública general y las del Sector, así como la cambiante y exigente dinámica del mismo.

Han transcurrido más de dos décadas desde la creación de la Supersolidaria, tiempo durante el cual acaecieron profundos cambios sociales, económicos, ambientales y tecnológicos a nivel global, regional y local, los cuales han permeado a lo público, y como consecuencia de ellos, las entidades han tenido que adaptarse a una nueva forma de relacionamiento con los ciudadanos y los actores sociales. Estos cambios no han sido ajenos al sector de la economía solidaria y a una Superintendencia que se ha quedado

rezagada y limitada incluso desde su génesis, con una reducida funcionalidad que no ha sido la mejor para cumplir con su quehacer básico con efectividad.

El reconocimiento de la necesidad de mejorar la infraestructura física de la Supersolidaria, se ha dado desde antes del año 2019, al haber pasado por un importante incremento de personal en las diferentes dependencias de la entidad, dada la demanda de servicios del sector, lo que condujo a recurrir a implementación de puestos de trabajo temporales y sin poder desarrollar una adecuada planeación estratégica ni técnica, sino marcada por la urgencia de proveer los puestos de trabajo que se requirieron para las diferentes áreas.

El incremento de personal de la Superintendencia de la Economía Solidaria se ha dado de manera permanente y con miras a fortalecer su estructura organizacional para afrontar los retos propios que plantea la misionalidad, evalúa e identifica la suficiencia de personal con el fin de distribuir adecuadamente las cargas laborales, repartir los roles y poder cumplir con eficiencia y calidad las metas planteadas, buscando alternativas que garanticen la continuidad de los procesos y la estabilidad física y emocional de los funcionarios.

En este sentido la Supersolidaria trabajó en el año 2017 para la consecución de la ampliación de la planta, logrando la creación de 51 empleos en diferentes denominaciones con el Decreto 1709 del 20 de octubre de 2017, los cuales fueron incorporados a la planta de personal de la Entidad, mediante resolución No. 2018410000095 del 17 de enero de 2018.

No obstante lo anterior, con la estructuración de los proyectos de inversión aprobados desde la vigencia 2016 por el Ministerio de Hacienda y el DNP que busca fortalecer las actividades de supervisión, inspección, control y vigilancia y con la expedición de normas como la Ley 1314 de 2009, que reguló las bases para la implementación de los principios y normas de contabilidad e información financiera, el CONPES 4005 de 2020 que contiene la Política Nacional de inclusión y educación económica y financiera que establece varias acciones a desarrollar por parte de la Superintendencia de la Economía Solidaria, entre las cuales se encuentra la de implementar la supervisión basada en riesgos, y el CONPES 4051 de 2021, que establece la Política Pública para el desarrollo de la Economía Solidaria, es necesario robustecer el apoyo profesional y técnico para lograr la implementación, operatividad y continuidad de nuestros procesos, por lo que se debe acudir a la figura de contratos de prestación de servicios; el promedio anual de contratista es de 300 contratos de prestación de servicios y de apoyo a la gestión.

La insuficiencia de infraestructura física adecuada para la cabal prestación de sus servicios impone adquirir un inmueble que se ajuste a las necesidades actuales de la Superintendencia de la Economía Solidaria, y de esta manera organizar y distribuir todas sus dependencias en un mismo edificio y con las condiciones de seguridad y comodidad requeridas, cerrando las brechas estructurales, funcionales, de seguridad y habitabilidad establecidas en la ley, así como garantizar el cumplimiento de las reglas establecidas por la seguridad y salud en el trabajo.

Con base en las deficiencias existentes en la infraestructura física de la Supersolidaria, en el año 2020 se solicitó aprobación de proyecto de inversión ante el DNP, el cual fue aprobado con la ficha EBI del SISTEMA UNIFICADO DE INVERSIONES Y FINANZAS PUBLICAS – SUIFP, código BPIN No. 2020011000038 y nombre de proyecto:

*"ADQUISICION DE UNA NUEVA SEDE INTEGRADA PARA LA SUPERSOLIDARIA EN BOGOTA"* y con horizonte de ejecución 2021-2022.

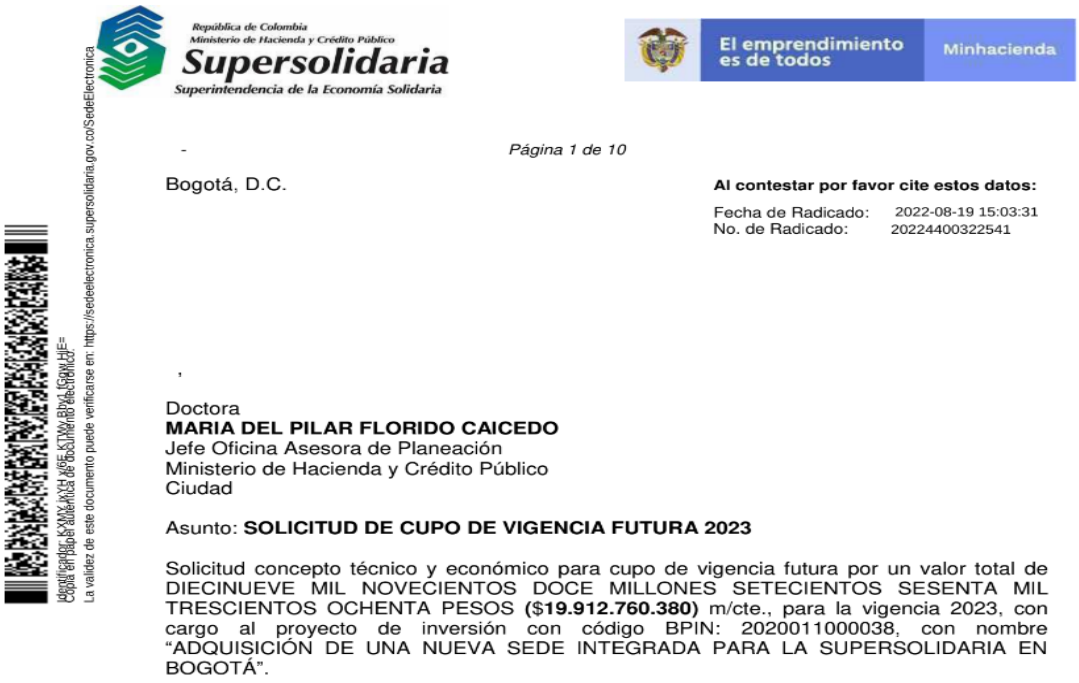
En la presente vigencia para continuar con la ejecución del proyecto de inversión, la entidad inició por adelantar la contratación de un profesional, soportado en el siguiente requisito de idoneidad, plasmado en el documento de justificación de la contratación de servicios profesionales: *"Para el cumplimiento eficaz y eficiente de sus objetivos y funciones, la Superintendencia requiere de un profesional en Arquitectura que tenga conocimiento y experiencia en diseño y coordinación integral de proyectos públicos y privados, proyectos institucionales, espacios comerciales, y conocimientos técnicos, gerencia, administración y coordinación de proyectos en sector público, con amplia experiencia en el sector público, en relación con la modificación y adaptación de espacios con el fin de gerenciar el proyecto encaminado a la adquisición y adecuación de una nueva sede que permita el cumplimiento de sus objetivos institucionales.".* Igualmente, la Coordinadora del Grupo de Talento Humano de la Supersolidaria, certificó *"Que, en la planta de personal de la Superintendencia de la Economía Solidaria, no existe personal suficiente para ejecutar las actividades comprendidas dentro del objeto denominado PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO GERENTE DEL PROYECTO DE ADQUISICIÓN Y ADECUACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE LA NUEVA SEDE PARA LA OPERACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS DE LA SUPERINTENDENCIA DE ECONOMÍA SOLIDARIA."*

En la ejecución del proyecto de inversión, durante la vigencia 2022, la Supersolidaria ha solventado las siguientes etapas que son soporte de las gestiones en cumplimiento del objetivo de adquisición de la nueva sede para la entidad:

- El proyecto de Adquisición de una nueva sede integrada para la Supersolidaria en Bogotá identificado con código BPIN 2020011000038 fue formulado y aprobado en la vigencia 2020 por el Departamento Nacional de Planeación por valor de $46.771.760.380 financiado con recursos propios de la Superintendencia para que su ejecución se llevara con el horizonte temporal 2021-2022. Para la vigencia 2021 la apropiación asignada para este proyecto fue de $19.912.760.380 y para el 2022 de 26.859.000.000.
- De esta manera, la Coordinación del grupo de Gestión Documental y Administrativa de la Superintendencia de la Economía Solidaria, comenzó con la ejecución, materialización y desarrollo del proyecto a partir del mes de enero de 2021, iniciando con la contratación de la Gerente del proyecto durante el mes de febrero, la definición de necesidades y el inicio del cronograma de trabajo que dé cumplimiento a las actividades definidas desde la vigencia 2020. Sin embargo, por situaciones administrativas de cambios en el nivel directivo de la Entidad y demás no fue posible cumplir con la programación inicial, por lo cual fue necesario modificar el proyecto respecto al horizonte de ejecución del mismo, el cual se ajustó para la vigencia 2022-2023; tramite el cual fue aprobado en el mes de marzo del año 2022 por el Ministerio de Hacienda y el Departamento Nacional de Planeación.
- Una vez aprobado el cambio del horizonte del proyecto para la vigencia 2022-2023 , se solicitó la actualización del mismo según los recursos asignados en el proyecto de Ley del Presupuesto General de la Nación 2023, para la materialización de la compra era necesario contar con la disponibilidad total de los recursos, razón por la cual la

SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMIA SOLIDARIA debía solicitar la autorización cupo de vigencia futura correspondiente al presupuesto del 2023; sin embargo por cambio de Gobierno y teniendo en cuenta la prohibición expresa de asunción de compromisos con cargo a vigencia futura en el último año de gobierno, la solicitud de autorización solo podía adelantarse después del 7 de agosto del 2022 una vez se diera inicio al nuevo Gobierno.

- Por lo anterior el 19 de agosto del 2022, se radicó ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público SOLICITUD DE CUPO DE VIGENCIA FUTURA 2023 para obtener el concepto técnico económico de la cabeza del sector.



República de Colombia
Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Supersolidaria
Superintendencia de la Economía Solidaria

El emprendimiento es de todos | Minhacienda

Página 1 de 10

Bogotá, D.C.

**Al contestar por favor cite estos datos:**
Fecha de Radicado: 2022-08-19 15:03:31
No. de Radicado: 20224400322541

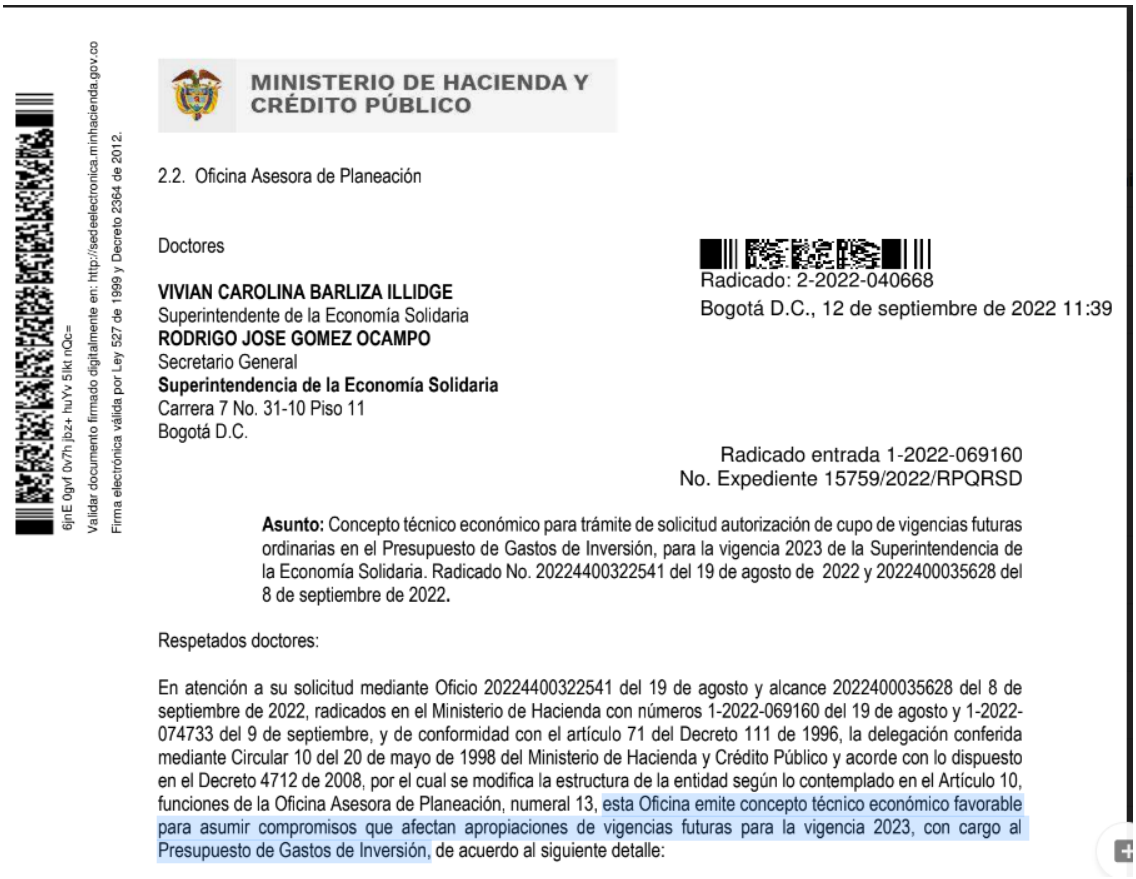
Doctora
**MARIA DEL PILAR FLORIDO CAICEDO**
Jefe Oficina Asesora de Planeación
Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Ciudad

Asunto: **SOLICITUD DE CUPO DE VIGENCIA FUTURA 2023**

Solicitud concepto técnico y económico para cupo de vigencia futura por un valor total de DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS DOCE MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS **($19.912.760.380)** m/cte., para la vigencia 2023, con cargo al proyecto de inversión con código BPIN: 2020011000038, con nombre "ADQUISICIÓN DE UNA NUEVA SEDE INTEGRADA PARA LA SUPERSOLIDARIA EN BOGOTÁ".

Validez de este documento puede verificarse en: https://sedeelectronica.supersolidaria.gov.co/SedeElectronica

- El día 12 de septiembre del 2022 fue emitido el concepto técnico económico favorable para asumir compromisos que afecten apropiaciones de vigencias futuras para la vigencia 2023 con cargo al presupuesto de gastos de inversión por parte de la oficina asesora de planeación del Ministerio de Hacienda.



MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

2.2. Oficina Asesora de Planeación

Doctores

**VIVIAN CAROLINA BARLIZA ILLIDGE**
Superintendente de la Economía Solidaria
**RODRIGO JOSE GOMEZ OCAMPO**
Secretario General
**Superintendencia de la Economía Solidaria**
Carrera 7 No. 31-10 Piso 11
Bogotá D.C.

Radicado: 2-2022-040668
Bogotá D.C., 12 de septiembre de 2022 11:39

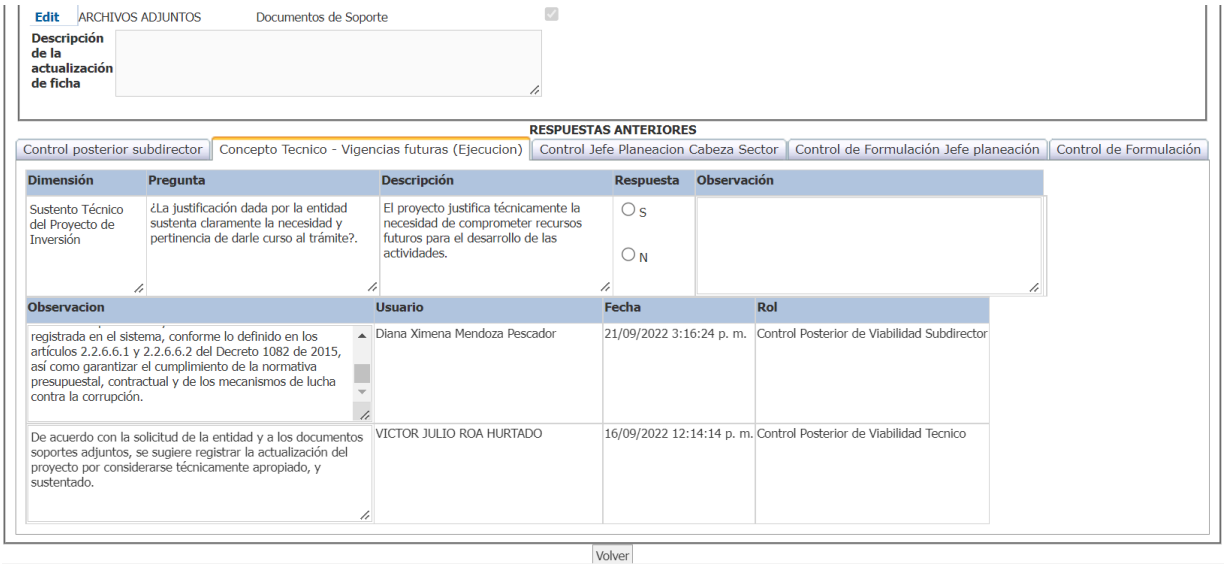
Radicado entrada 1-2022-069160
No. Expediente 15759/2022/RPQRSD

**Asunto:** Concepto técnico económico para trámite de solicitud autorización de cupo de vigencias futuras ordinarias en el Presupuesto de Gastos de Inversión, para la vigencia 2023 de la Superintendencia de la Economía Solidaria. Radicado No. 20224400322541 del 19 de agosto de 2022 y 2022400035628 del 8 de septiembre de 2022.

Respetados doctores:

En atención a su solicitud mediante Oficio 20224400322541 del 19 de agosto y alcance 2022400035628 del 8 de septiembre de 2022, radicados en el Ministerio de Hacienda con números 1-2022-069160 del 19 de agosto y 1-2022-074733 del 9 de septiembre, y de conformidad con el artículo 71 del Decreto 111 de 1996, la delegación conferida mediante Circular 10 del 20 de mayo de 1998 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y acorde con lo dispuesto en el Decreto 4712 de 2008, por el cual se modifica la estructura de la entidad según lo contemplado en el Artículo 10, funciones de la Oficina Asesora de Planeación, numeral 13, esta Oficina emite concepto técnico económico favorable para asumir compromisos que afectan apropiaciones de vigencias futuras para la vigencia 2023, con cargo al Presupuesto de Gastos de Inversión, de acuerdo al siguiente detalle:

- Con este documento se procedió registrar la solicitud de viabilidad del proyecto en el SUIFP del Departamento Nacional



Edit ARCHIVOS ADJUNTOS Documentos de Soporte

**Descripción de la actualización de ficha**

**RESPUESTAS ANTERIORES**

Control posterior subdirector | Concepto Tecnico - Vigencias futuras (Ejecucion) | Control Jefe Planeacion Cabeza Sector | Control de Formulación Jefe planeación | Control de Formulación

| Dimensión | Pregunta | Descripción | Respuesta | Observación |
|---|---|---|---|---|
| Sustento Técnico del Proyecto de Inversión | ¿La justificación dada por la entidad sustenta claramente la necesidad y pertinencia de darle curso al trámite?. | El proyecto justifica técnicamente la necesidad de comprometer recursos futuros para el desarrollo de las actividades. | ○ S ○ N | |

| Observacion | Usuario | Fecha | Rol |
|---|---|---|---|
| registrada en el sistema, conforme lo definido en los artículos 2.2.6.6.1 y 2.2.6.6.2 del Decreto 1082 de 2015, así como garantizar el cumplimiento de la normativa presupuestal, contractual y de los mecanismos de lucha contra la corrupción. | Diana Ximena Mendoza Pescador | 21/09/2022 3:16:24 p. m. | Control Posterior de Viabilidad Subdirector |
| De acuerdo con la solicitud de la entidad y a los documentos soportes adjuntos, se sugiere registrar la actualización del proyecto por considerarse técnicamente apropiado, y sustentado. | VICTOR JULIO ROA HURTADO | 16/09/2022 12:14:14 p. m. | Control Posterior de Viabilidad Tecnico |

Volver

- El día 27 de septiembre de 2022 el Departamento Nacional de Planeación, emite concepto favorable para comprometer vigencias futuras en el presupuesto.

DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN

Bogotá D.C.- Septiembre 27 de 2022

Al responder cite este Nro.
20224320002796

Doctora
VIVIAN CAROLINA BARLIZA ILLIDGE
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMIA SOLIDARIA
Carrera 7 31 - 10 Código Postal 110311
Bogotá, D.C.

Asunto: Autorización Vigencias Futuras Ordinarias

Apreciada Doctora Vivian Carolina:

En atención a la solicitud de trámite presupuestal del SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMIA SOLIDARIA recibida el 27 de septiembre del presente año, con radicado DNP No. 20224300817442 - Turno 644243, me permito comunicarle que el Departamento Nacional de Planeación emite concepto favorable a la autorización de cupo para comprometer vigencias futuras en el Presupuesto de Gastos de Inversión de esa Entidad, provenientes de recursos Propios.

La autorización de vigencias futuras se efectuará de la siguiente manera:

| | | |
|---|---|---|
| Sección | 130900 | SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMIA SOLIDARIA |
| Programa | 1399 | FORTALECIMIENTO DE LA GESTIÓN Y DIRECCIÓN DEL SECTOR HACIENDA |
| SubPrograma | 1000 | INTERSUBSECTORIAL GOBIERNO |

- Con el concepto, según el procedimiento establecido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, debe ser remitido a la Dirección de presupuesto para que esta dirección apruebe definitivamente el cupo de vigencia futura para ese órgano, la cual fue emitida el 14 de octubre de 2022, por su directora Claudia Marcela Numa Páez a través de radicado 2-2022-047820.

Validar documento firmado digitalmente en: http://sedeelectronica.minhacienda.gov.
Firma electrónica válida por Ley 527 de 1999 y Decreto 2364 de 2012.

MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

5.3.0.1. Grupo de Hacienda, Gobierno y Estadística

Radicado: 2-2022-047820
Bogotá D.C., 14 de octubre de 2022 15:43

Doctor
**RODRIGO JOSÉ GOMEZ OCAMPO**
Secretario General
Superintendencia de la Economía Solidaria
Carrera 7a No. 31-10 Piso 11
Bogotá, D.C.

Radicado entrada 1-2022-082538
No. Expediente 1384/2022/SITPRES

Asunto: Aprobación vigencia futura ordinaria.

Respetado doctor:

En cumplimiento con lo establecido en el decreto 111 de 1996, Ley 819 de 2003 y la Resolución No. 11 de 1997 del Consejo Superior de Política Fiscal - CONFIS, le comunico que esta Dirección aprueba cupo de vigencia futura para ese órgano, de acuerdo con el siguiente detalle:

**Unidad Ejecutora : 1309-00 Superintendencia de la Economía Solidaria**

Con todo el procedimiento anteriormente mencionado el proyecto de Adquisición de una nueva sede integrada para la Supersolidaria en Bogotá identificado con código BPIN 2020011000038 cuenta con todos los avales técnicos y presupuestales de las Entidades encargadas del sector (Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Departamento Nacional de Planeación) para la ejecución y materialización del proyecto, la cual puede ser consultada en el SISTEMA UNIFICADA INFORMACIÓN Y FINANZAS PÚBLICAS SUIFP https://suifp.dnp.gov.co/Default.aspx.

Con base en los diferentes aspectos señalados en la anterior justificación, se desarrolla detalladamente, el análisis de las determinantes de la necesidad como sigue:

### 1.1. Determinación del área necesaria para la entidad

Con el fin de sustentar técnicamente y de manera precisa la necesidad de la adquisición y adecuación de una nueva sede para la Superintendencia de la Economía Solidaria, es imperioso en primer lugar reconocer la situación actual de la capacidad y condiciones de cumplimiento de estándares técnicos de la sede actual, para el adecuado desarrollo de las actividades de la Supersolidaria por parte del personal que las desarrolla.

Es así como se adelantó la recopilación de información acerca del número de personas que integran las diferentes dependencias de la entidad, para posteriormente determinar las necesidades de espacio físico para puestos de trabajo, así como para áreas complementarias para el adecuado desarrollo de las actividades y el cumplimiento de normas vigentes referidas a espacios para trabajo.

Los resultados de la recopilación de información acerca del número de personas que están vinculadas con la Supersolidaria para el año 2022, de diferentes formas (planta, contratistas, personal de vigilancia, aseo y cafetería, servicio al ciudadano, etc.) son los siguientes:

| RESUMEN PERSONAL VINCULADO SUPERSOLIDARIA | |
|---|---|
| SUPERINTENDENTE DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA | 1 |
| SECRETARIO GENERAL | 1 |
| SUPERINTENDENTE DELEGATURA | 2 |
| INTENDENTE DELEGATURA | 3 |
| JEFE DE OFICINA ASESORA | 3 |
| COORDINADOR DE GRUPO | 21 |
| ASESOR (PLANTA/CONTRATISTA) | 50 |
| ASISTENTE / SECRETARIA | 9 |
| PROFESIONAL / CONTRATISTA / OPERATIVO FIJO | 332 |
| AUXILIAR / TÉCNICO FIJO | 54 |
| PERSONAL DE VIGILANCIA | 3 |
| **TOTALES** | **479** |

A partir de los datos obtenidos acerca de personal vinculado por cargos o función, se procede a determinar el área mínima necesaria para puestos de trabajo que requiere la Supersolidaria actualmente, tomando como referente el Manual de estandarización de espacios de trabajo para entidades del estado, desarrollado por la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas.

| **PUESTOS DE TRABAJO PERSONAL VINCULADO** | | | |
|---|---|---|---|
| **TIPOLOGÍA PUESTO DE TRABAJO** | **CANT.** | **ÁREA ESPACIO** | **SUBTOTALES ÁREA** |
| SUPERINTENDENTE DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA | 1 | 60 | 60 |
| SECRETARIO GENERAL | 1 | 33 | 33 |
| SUPERINTENDENTE DELEGATURA | 2 | 33 | 66 |
| JEFE DE OFICINA ASESORA | 2 | 33 | 66 |
| INTENDENTE DELEGATURA | 3 | 20 | 60 |
| JEFE DE OFICINA CONTROL INTERNO | 1 | 20 | 20 |
| COORDINADOR DE GRUPO | 21 | 10 | 210 |
| ASESOR (PLANTA/CONTRATISTA) | 50 | 4,5 | 225 |
| ASISTENTE / SECRETARIA | 9 | 6 | 54 |
| PROFESIONAL / CONTRATISTA / OPERATIVO / AUXILIAR | 375 | 3,5 | 1312,5 |
| ATENCIÓN PERSONALIZADA SERVICIO AL CIUDADANO | 5 | 4,5 | 22,5 |
| CABINAS TELEFÓNICAS | 6 | 2 | 12 |
| PERSONAL DE VIGILANCIA | 3 | 2,5 | 7,5 |
| **TOTALES** | **479** | | **2148,5** |

Luego de obtener el área neta (sin circulaciones ni muros) necesaria para los puestos de trabajo, se precisa tener en cuenta los espacios complementarios para el adecuado desempeño de las actividades. Estos espacios y sus áreas requeridas, son los siguientes:

| **ESPACIOS COMPLEMENTARIOS** | | | |
|---|---|---|---|
| **TIPOLOGÍA DE ESPACIO** | **CANT.** | **ÁREA ESPACIO** | **SUBTOTALES ÁREA** |
| SERVICIOS SANITARIOS (1 SANITARIO, 1 LAVAMANOS, 1 ORINAL C/15 TRABAJADORES) 3 $m^2$ por unidad sanitaria | 32 | 3 | 96 |
| SALA MÚLTIPLE | 1 | 80 | 80 |
| SALA JUNTAS SUPERINTENDENCIA (usuarios) | 2 | 15 | 45 |
| SALAS DE JUNTAS ÁREAS (12 PERSONAS) | 3 | 25 | 75 |
| SALA DE AUDIENCIAS | 15 | 2,5 | 37,5 |

| ESPACIOS COMPLEMENTARIOS | | | |
|---|---|---|---|
| **TIPOLOGÍA DE ESPACIO** | **CANT.** | **ÁREA ESPACIO** | **SUBTOTALES ÁREA** |
| ENFERMERÍA | 1 | 12 | 12 |
| SALA DE LA FAMILIA LACTANTE | 1 | 10 | 10 |
| SALAS DE ESPERA OFICINAS | 5 | 4 | 20 |
| PUNTOS DE IMPRESIÓN POR ÁREAS | 8 | 2 | 16 |
| ESPERA ATENCIÓN AL CIUDADANO Y CORRESPONDENCIA | 1 | 40 | 40 |
| CAFETERÍA Y COMEDOR | 1 | 72 | 72 |
| COCINETAS | 5 | 10 | 50 |
| SALA CONDUCTORES | 2 | 3 | 6 |
| ARCHIVO GESTIÓN SECRETARÍA GENERAL | 1 | 20 | 20 |
| ARCHIVO GESTIÓN contratación | 1 | 10 | 10 |
| ARCHIVO GESTIÓN control interno | 1 | 6 | 6 |
| ARCHIVO GESTIÓN DELEGATURA FINANCIERA | 1 | 20 | 20 |
| ARCHIVO GESTIÓN DELEGATURA ASOCIATIVA | 1 | 20 | 20 |
| DATA CENTER | 1 | 40 | 40 |
| CUARTOS TÉCNICOS DATOS | 4 | 10 | 40 |
| CUARTOS TÉCNICOS EQUIPOS AIRE ACONDICIONADO | 4 | 3 | 12 |
| OFICINA SUPERVISOR ASEO | 1 | 9 | 9 |
| VESTIDORES Y CASILLEROS PERSONAL DE ASEO Y CAFETERÍA | 1 | 12 | 12 |
| ALMACÉN INSUMOS CAFETERÍA | 1 | 20 | 20 |
| ALMACÉN INSUMOS ASEO | 1 | 20 | 20 |
| CUARTOS DE ASEO | 3 | 2 | 6 |
| CUARTO DE RECICLAJE Y RECOLECCIÓN DE BASURAS | 1 | 15 | 15 |
| ALMACENAMIENTO TEMPORAL RESPEL | 1 | 15 | 15 |
| CENTRO DE MONITOREO | 1 | 10 | 10 |
| OFICINA SUPERVISIÓN VIGILANCIA | 1 | 9 | 9 |
| VESTIDORES Y CASILLEROS PERSONAL DE VIGILANCIA | 1 | 12 | 12 |
| ALMACÉN INVENTARIOS | 1 | 30 | 30 |
| BODEGA BAJAS Y DONACIONES | 1 | 40 | 40 |
| CUARTO DE MANTENIMIENTO | 1 | 10 | 10 |
| **SUBTOTAL ESPACIOS COMPLEMENTARIOS** | | | **925,5** |

Dentro de los espacios complementarios se excluyó el área necesaria para la disposición y administración del archivo central de la Entidad, que se tiene contratado con un operador externo que brinda el servicio de almacenamiento y gestión documental de más de 18.000 documentos en custodia.

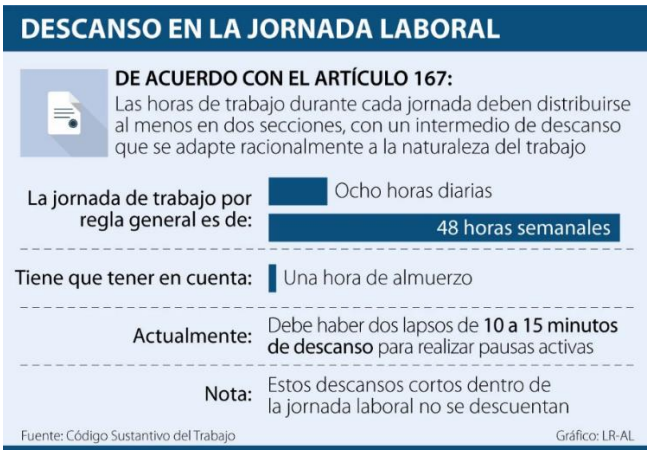
La necesidad de varios de estos espacios complementarios se soporta en normatividad aplicable relacionada con el bienestar laboral de los colaboradores de la Supersolidaria como sigue:

- Espacio físico denominado Salas Amigas de la Familia Lactante - De acuerdo a lo establecido en el artículo 2 de la Ley 1823 de 2017, las entidades públicas del orden nacional y territorial, del sector central y descentralizado, y las entidades privadas adecuarán en sus instalaciones un espacio acondicionado y digno para que las mujeres en periodo de lactancia que laboran allí, puedan extraer la leche materna asegurando su adecuada conservación durante la jornada laboral.

  Así mismo la Resolución 2423 de 2018, artículo 4 establece los requisitos específicos para la operación de la estrategia Salas Amigas de la Familia Lactante del Entorno Laboral en el cual se debe adecuar y dotar un espacio físico privado, de fácil acceso, para que las mujeres lactantes puedan realizar la extracción y conservación de la leche humana; a su vez en el numeral 4.2 del mismo artículo se mencionan los requisitos de equipos y utensilios que se deben cumplir en las Salas Amigas de la Familia Lactante.

- Promover el uso de la bicicleta, como medio principal de transporte en todo el territorio nacional Ley 1811 de 2016, además como una política institucional para incentivar el uso de este transporte y contribuir al medio ambiente y descongestionar los medios habitualmente utilizados, es necesario contar con parqueaderos, baños con vestidor, duchas, y casilleros.

- Cafetería: Contar con un espacio separado donde los funcionarios puedan comer, ofrece ventajas no sólo para ellos sino también para la Entidad. Está comprobado que aumenta la productividad, reduce los retrasos, y es una buena forma de contribuir a la integración que, sin duda, ayudará a una buena relación entre ellos y mejorará el clima laboral. El espacio ideal es importante que tengan a su disposición una sala con el equipamiento necesario para calentar la comida, una nevera, un lugar para realizar pequeñas celebraciones y hablar informalmente.




- También dentro de los espacios complementarios definidos como necesidad de la entidad, se encuentran reglamentadas por la Resolución No. 2400 de 1979, el número de unidades sanitarias requeridas.
- Algunos espacios necesarios para el adecuado funcionamiento de la sede se encuentran soportados en requerimientos técnicos consecuentes con la disponibilidad de equipos de cómputo (datacenter, centros de cableado, espacios para equipos de aire acondicionado, de ser necesarios).

La necesidad de espacios complementarios, también está soportada en lo contenido en el Manual de estandarización de espacios de trabajo para entidades del estado de la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas, que establece las tipologías y sus especificaciones, que permiten la organización de las áreas de trabajo destinadas a los servidores públicos

Las áreas netas obtenidas se suman y se adiciona el área necesaria para muros y circulaciones que conectan todos los espacios

| | |
|---|---|
| **SUBTOTAL ÁREA PUESTOS DE TRABAJO** | **2148,5** |
| **SUBTOTAL ESPACIOS COMPLEMENTARIOS** | **925,5** |
| **TOTAL, ESPACIOS** | **3074** |
| **MUROS Y CIRCULACIONES 35%** | **1075,9** |
| **TOTAL, ÁREA NECESARIA ACTUAL SEDE SUPERSOLIDARIA** | **4149,9** |

### 1.2. Análisis de áreas actuales disponibles para la Supersolidaria

Con el fin de establecer claramente la necesidad de la adquisición, a partir de la información obtenida en términos de área necesaria para la sede de la entidad con los datos de personal actualizados al año 2022, se realiza el análisis de la sede actual ocupada por la Superintendencia.

En la actualidad, las funciones propias de la Superintendencia de la Economía Solidaria, las desarrollan sus colaboradores en las siguientes instalaciones:

**• Sede Principal**

Las oficinas de la Superintendencia de la Economía Solidaria están ubicadas en la Carrera 7a No. 31 – 10, en la Torre Bancolombia próxima al Centro Internacional. La SUPERSOLIDARIA labora en los pisos 11,15 y 16. La ocupación de la entidad en el piso 11 es fundamentalmente para reuniones y atención al público, en tanto que los pisos 15 y 16 concentran las oficinas administrativas. Estas áreas suman 1635 m2.

**• Sede Edificio Patria**

Esta sede se encuentra ubicada en la Carrera 10 No. 15 – 22 Oficinas 601 y 602 en el EDIFICIO COLOMBIANA DE CAPITALIZACIÓN SEGUROS PATRIA, en la ciudad de Bogotá. La ocupación de la entidad en las referidas oficinas es fundamental toda vez que allí se encuentran actualmente las estanterías, acervo documental, almacén de activos y se atribuye el uso de bodega además de algunos puestos de trabajo, pero dada la ubicación de esta sede, se hace muy inconveniente el funcionamiento de oficinas puesto que el personal que se ubique allí, tendría mucho más riesgo por la situación social del sector y estarían de alguna manera aislados del resto de la entidad que se ubica en las oficinas del edificio de la carrera 7.

El resumen de áreas disponibles actualmente para la Superintendencia de la Economía Solidaria se resume en el siguiente cuadro:

| Inmuebles actuales Supersolidaria | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Item | Dirección | Descripción | Área $m^2$ | Año construcción |
| 1 | Carrera 7 # 31-10, Of. 1101 | Piso 11 completo | 545,00 | 1978-1980 |
| 2 | Carrera 7 # 31-10, Of. 1101 | Piso 15 completo | 545,00 | 1978-1980 |
| 3 | Carrera 7 # 31-10, Of. 1101 | Piso 16 completo | 545,00 | 1978-1980 |
| 4 | Carrera 10 # 15-22, Of. 601 | Oficina en piso 6 edificio | 360,78 | 1965-1967 |
| 5 | Carrera 10 # 15-22, Of. 602 | Oficina en piso 6 edificio | 359,00 | 1965-1967 |
| **Total área disponible Supersolidaria** | | | **2354,78** | |

Al observar estos datos de área disponible actualmente, comparado con la necesidad de área para su funcionamiento, es totalmente claro concluir que las instalaciones actuales son insuficientes para el desarrollo óptimo de las funciones de la entidad, considerando incluso que como se mencionó antes, en las oficinas 601 y 602 en el EDIFICIO COLOMBIANA DE CAPITALIZACIÓN SEGUROS PATRIA, se encuentran actualmente usadas como archivo documental, almacén de activos y bodega.

De acuerdo con un estudio realizado en el año 2019 por el equipo de Seguridad y Salud en el Trabajo –SGSST, de la Superintendencia, en el piso 16 del edificio Bancolombia, se

encontraban laborando aproximadamente 100 personas; en el piso 15, 133 y en el piso 11, 121 personas, entre funcionarios y contratistas, para un total de (354) puestos de trabajo.

Al detallar las condiciones de espacio actualmente en la sede principal de la Supersolidaria, se encuentran las siguientes situaciones que representan importantes deficiencias en las condiciones de salud ocupacional de sus colaboradores:

1. La insuficiencia de área disponible en las sedes actuales de la entidad ha obligado a que se presente hacinamiento en las instalaciones al tener que disponer puestos de trabajo en lo que eran áreas de circulación.




Según el Manual de estandarización de espacios de trabajo para entidades del estado de la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas, las dimensiones mínimas de la superficie para un puesto operativo de trabajo para profesionales son de las una “L” de lado 1,50 x 1,50 m, de profundidad de 60 cm.

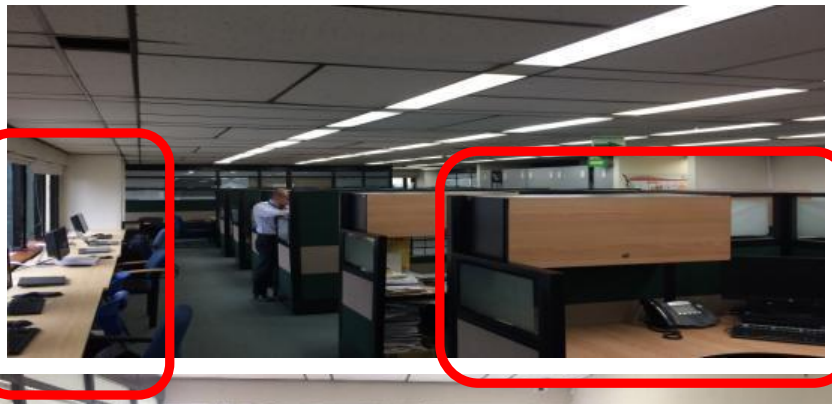
| DESCRIPCIÓN | ACABADO | CANTIDAD |
|---|---|---|
| Escritorio profesional en L en área de 1,50 * 1,50 compuesto por:<br>Superficie de 1,50 * 0,60 mts<br>Superficie retorno 0,90 * 0,60 mts | Acabado en fórmica y bases metálicas. | 1 UND |
| Archivador bajo 2 x 1 | Metálico | 1 UND |
| Silla tipo Operativa | Espaldar alto, tapizado en textil a escoger. | 1 UND |
| Pantallas Divisorias | H: 0,50 mts. En vidrio, acrílico, melamina o metálicas (estas pueden ser planas o perforadas), instaladas con chapetas sobre superficie. | 2 UND |
| Puntos de Red Dobles Categoría a definir. | Los puntos de red deben cumplir con las normativas aplicables ya establecidas y de cumplimiento en Colombia | 1 UND |
| Toma Corriente Normal y Regulada en cada punto de red. | Estas deben cumplir con las normativas aplicables ya establecidas y de cumplimiento en Colombia | 1 UND |

*Cuadro tomado del Manual de estandarización de espacios de trabajo para entidades del estado*

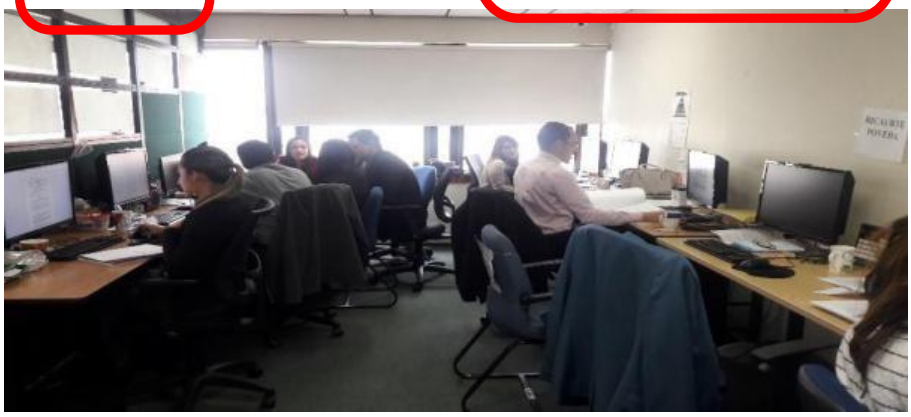
Teniendo en cuenta el referente anterior, se tiene que las superficies de trabajo montadas temporalmente en los espacios de circulación de la sede actual de la entidad, en su mayoría corresponden a una superficie lineal de 90 cm. de ancho, es decir muy inferiores al estándar.

2. La necesidad de disponer puestos de trabajo adicionales sin contar con suficiente espacio, ha provocado que se instalen puestos de menores dimensiones a las de puestos inicialmente existentes y debido a la premura por disponer los puestos, se han montado de manera temporal, teniendo como resultado superficies de dimensiones variables, algunas con cajonera, otros sin ella, algunos puestos con insuficiente espacio, etc.

Puestos de trabajo instalados por necesidad de ampliación de capacidad



Puestos iniciales instalados en cubículos



3. En los momentos en que las oficinas actuales se encuentran con todos los puestos de trabajo (iniciales y adicionales) ocupados, el volumen de aire suficiente (definido por la resolución 2400 de 1979) de 11.5 $m^3$ por persona (sin contar el volumen ocupado por los aparatos, equipos, máquinas, materiales, instalaciones, etc.). El volumen de aire con ocupación total de los puestos de trabajo en las oficinas del piso 15 del edificio Bancolombia (mayor ocupación) es de aproximadamente 9.3 m3 por persona sin descontar el volumen ocupado por mobiliario y equipos. Si se pondera el volumen de espacio ocupado por los puestos de trabajo, sillas, equipos, impresoras, archivo, muebles, que corresponden sumado a aproximadamente 1 m3 por persona, el volumen de aire final disponible en la sede actual es de 8.3 m3 por persona.

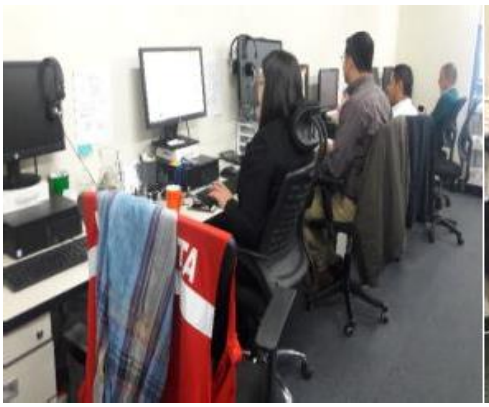
De acuerdo con la Resolución No. 2400 de 1979, todos los pasillos de circulación deben tener como mínimo 1 m de ancho y el espacio mínimo de profundidad existente para la ubicación de la silla para trabajo con VDT debe oscilar entre 0.76 – 0.92 m (Panero, 2001), siendo preferible 0.80 m. En las oficinas en que se ubiquen sillas enfrentadas por su parte posterior, este espacio se debe incrementar en 1 m correspondiente al pasillo de circulación, es decir que el espacio entre los bordes de las superficies enfrentadas cuando existe una circulación, debería ser de 2.60 m. En la mayoría de espacios ocupados con puestos de trabajo temporales en la sede actual de la Supersolidaria, este espacio es inferior a 1.50 m, como se puede evidenciar en la foto de arriba.

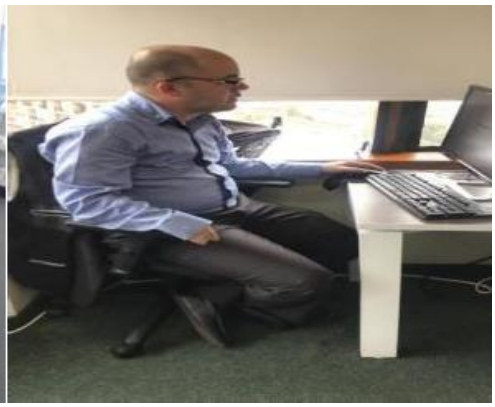
En un informe realizado en el año 2019 por el equipo de Seguridad y Salud en el Trabajo - SGSST de la Supersolidaria, se concluye:

1. *Los puestos de trabajo no cumplen con los estándares, fueron diseñados de forma temporal, hace más de 6 meses, cada puesto tiene 60 cm.*
2. *La luz solar está de frente al trabajador generando que el brillo no les permita ver la pantalla con claridad y en horas de la tarde el calor es demasiado fuerte. (Disconfort térmico, Iluminación) y como se puede evidenciar hay más de 25 trabajadores en un área muy reducida. Numero de baños en este piso son insuficientes. 2 baterías para mujeres y dos para hombres.* ***Número total de trabajadores por piso 133****.*

Con la información sobre cantidad de puestos de trabajo instalados (133 en el piso 15), es posible determinar que el área disponible por persona en el piso 15 es de 4.1 $m^2$, puesto que el área total del piso es de 545 $m^2$. Esta área disponible por persona muestra claramente que las condiciones de hacinamiento que presenta la sede principal de la Superintendencia de la Economía Solidaria, dado que aunque no existen normas específicas sobre área por persona en oficinas, teniendo en cuenta las área netas de puestos de trabajo, espacios mínimos para movimiento de sillas, circulaciones , necesidad de espacios complementarios, muros divisiones y estructura de la edificación, oscilan entre los 8,5 y 14 m2 por persona, incluyendo todos los espacios necesarios para un adecuado desarrollo de las actividades en un espacio de oficina.

4. Los espacios actuales de la Supersolidaria, dadas las necesidades, han debido ser intervenidas temporalmente con la instalación de un mobiliario no uniforme ni funcional, debido a las exigencias derivadas del rápido crecimiento de la entidad. Estas acciones han causado una completa desconfiguración en la funcionalidad de los pisos y ha propiciado la sobrepoblación en sus áreas, incumpliendo las normas de seguridad, higiene y salud ocupacional vigentes. Esta situación ha conllevado también a la aparición de riego eléctrico por conexiones temporales y que no han tenido una correcta evaluación de cargas de los circuitos eléctricos de las oficinas.





5. Espacios complementarios necesarios para el adecuado funcionamiento de la sede como el comedor que se emplea para hacer capacitaciones o eventos necesarios, o la sala múltiple que ha debido ocuparse con puestos de trabajo para suplir la necesidad en este aspecto.



6. La sede principal de la Superintendencia de la Economía Solidaria adolece actualmente de algunos espacios complementarios necesarios (algunos de ellos de obligatorio cumplimiento por normas establecidas) como la sala de la familia lactante, casilleros y vertieres para personal de vigilancia, aseo y seguridad, salas de reuniones, salón múltiple para capacitaciones y actividades de talento humano, entre otros que son indispensables para el adecuado desarrollo de las funciones de la entidad.

7. Las oficinas en los pisos 15 y 16 tienen una distribución y estructura de su mobiliario con paneles de oficina de los años 90, el cual presenta diferentes alturas en su configuración y zonas con paneles piso techo conformando las áreas de oficinas y dependencias cerradas.



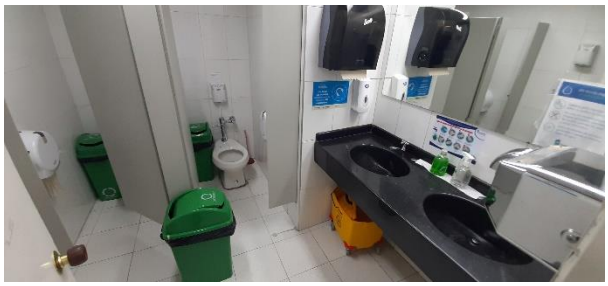
Debido a la vetustez del mobiliario y a la adecuación física contingente, los espacios se han ido modificando según las exigencias del cumplimiento de sus funciones y el crecimiento de la entidad, lo que ha suscitado que dichos espacios hayan sido intervenidos espontáneamente con la instalación de mobiliarios temporal no uniforme y poco funcional. Estas acciones han causado una completa desconfiguración en la funcionalidad de los pisos y ha propiciado la sobrepoblación en sus áreas, incumpliendo las normas de seguridad, higiene y salud ocupacional vigentes.

8. Las divisiones modulares del mobiliario ubicadas en la parte central de los pisos, disminuyen notoriamente le acceso de luz natural a las superficies de trabajo ubicadas en los cubículos.



9. El material de las divisiones, así como la presencia de alfombra en el piso de las oficinas 1501 y 1601 del edificio Bancolombia, facilitan la proliferación de ácaros por su difícil mantenimiento, siendo fuente a menudo de enfermedades relacionadas con el sistema respiratorio de los usuarios de las instalaciones.

10. Una situación determinante para establecer la inconveniencia de la sede principal actual de la Supersolidaria es la insuficiencia de los servicios sanitarios para los colaboradores de la entidad, dado que teniendo en cuenta el número de puestos instalados en esta sede (354) el número de unidades sanitarias debería ser de 24 (1 por cada 15 personas, según Resolución 2400 de 1979) y la disponibilidad actual es de 12 en total, es decir que sólo se cuenta con el 50% de la cantidad necesaria.





11. De acuerdo a la evaluación de las instalaciones frente al cumplimiento de NTC-6047, que establece los requisitos mínimos de accesibilidad al medio físico en espacios de servicio al ciudadano en la administración pública, a través de Auditoría de la norma mencionada adelantada por la Oficina de Control Interno de la entidad en el año 2020, las instalaciones actuales incumplen 38 requisitos definidos en la norma mencionada, dadas las condiciones constructivas de la edificación donde se encuentra la sede actual de la Supersolidaria y que sólo se podrán superar con la adquisición de una sede que permita el cumplimiento de estos aspectos, solución que fue planteada como respuesta a cada aspecto evaluado incumplido.

12. Considerando la época de construcción del edificio (1978-1980), y la aparición desde esos años a la fecha de nuevas normas que propenden por la seguridad y accesibilidad al medio físico de las personas, el edificio Bancolombia actualmente incumple algunas normas muy importantes como las siguientes:

**Escaleras**

***NTC 4145:*** Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las escaleras principales en los edificios. Al hacer referencia al ancho mínimo de escaleras, encontramos lo siguiente:

***3.1.1 Ancho***

*Las escaleras en el interior de las viviendas deberán tener un ancho mínimo de 900 mm.*

*Las escaleras de uso público deberán tener un ancho mínimo de 1.200 mm.*

*Si la separación de los pasamanos a la pared supera 50 mm, el ancho de la escalera debe incrementarse en igual magnitud.".*

A partir de las definiciones de la NTC-4145, se realizó un análisis de las escaleras que existen en el edificio Bancolombia, con el fin de determinar el cumplimiento de dimensiones

mínimas y características de las mismas, encontrando que su ancho es inferior al ancho mínimo establecido para edificios de uso público, puesto que poseen un ancho de 90 cm

**Evacuación**

El Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes NSR-10, en el capítulo K, define parámetros y especificaciones arquitectónicas y constructivas tendientes a la seguridad y la preservación de la vida de los ocupantes y usuarios de las edificaciones. En esta norma se incluyen las condiciones mínimas que deben cumplir las edificaciones para atender situaciones de emergencia permitiendo una evacuación segura y efectiva en términos de tiempos y capacidad.

Algunas de los requisitos relevantes en este aspecto, contenidos en la NSR-10, son los siguientes:

…

*"K.3.2.3.1 — Las salidas deben localizarse y mantenerse en forma tal que provean fácil y rápida evacuación desde cualquier sitio y en todo momento en que se encuentre ocupada la edificación."*

…

*"K.3.2.3.3 — Queda prohibido obstruir o reducir en cualquier forma la capacidad de cualquier medio de evacuación como puerta, pasaje, pasadizo, etc., requerido por las disposiciones de estos Reglamentos."*

…

*"K.3.2.7.1 — Todo ascensor que se proyecte e instale debe tener capacidad para transportar al menos una persona en silla de ruedas y debe cumplir con la Norma Técnica NTC 4349, Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Ascensores."*

…

*"K.3.2.7.5 — Los pasillos y corredores de todas las edificaciones deben cumplir las dimensiones mínimas y características funcionales y constructivas señaladas en la Norma Técnica NTC 4140."*

…

*"K.3.3.3.2 — El ancho del medio de evacuación debe medirse en el punto más estrecho del elemento de la correspondiente vía."*

…

*"K.3.8.3.3 — Ancho mínimo — Las escaleras con carga de ocupación superior a 50 personas, deben tener ancho mínimo de 1.200 mm; cuando la carga de ocupación sea inferior a 50, dicho ancho mínimo puede reducirse a 900 mm. Las escaleras en el interior de las viviendas deberán tener un ancho mínimo de 900 mm.*

*Las escaleras de uso público deberán tener un ancho mínimo de 1.200 mmm. Si la separación de los pasamanos a la pared supera 50 mm, el ancho de la escalera debe incrementarse en igual magnitud."*

La carga de ocupación de los pisos en que funciona la Supersolidaria es superior a 100 personas por piso. El ancho mínimo exigido por la NSR-10 para escaleras de evacuación con estas características de ocupación es de 120 cm. de ancho y el ancho de las escaleras de evacuación del edificio Bancolombia, es de 90 cm.

Por otra parte, los escalones para hacer cambios de dirección de las escaleras, en algunos tramos están dispuestos en forma de abanico, lo cual está prohibido por el título K y J de la NSR-10, por ser un riesgo inminente de accidente y muchos más en condiciones de emergencia.



Esta condición de incumplimiento de normas de seguridad de la edificación, no es susceptible de corrección debido a que la escalera hace parte del sistema estructural del edificio y no es posible ampliarlas.

## INFRAESTRUCTURA TECNOLÓGICA ACTUAL DE LA SUPERSOLIDARIA

### 1) Datacenter:

La normatividad aplicable para la configuración del datacenter es la siguiente:

- ISO 27001 a los controles A.11.1.1 (Se deben definir y usar perímetros de seguridad, y usarlos para proteger áreas que contengan información confidencial o crítica, e instalaciones de manejo de información), A.11.1.2 (Las áreas seguras deben estar protegidas con controles de acceso apropiados para asegurar que sólo se permite el acceso a personal autorizado.) A.11.1.3 (Se debe diseñar y aplicar la seguridad física para oficinas, recintos e instalaciones) A.11.1.4 (Se deben diseñar y aplicar protección física contra desastres naturales, ataques maliciosos o accidentes) A.11.2.1 (Los

equipos deben de estar ubicados y protegidos para reducir los riesgos de amenazas y peligros del entorno, y las posibilidades de acceso no autorizado).

- ISO 22237 (describe aspectos generales de las instalaciones e infraestructuras requeridas para soportar los centros de datos)
- ANSI/NFPA (desarrolla y publica más de 300 códigos y estándares consensuados con el fin de prevenir muertes, lesiones y pérdidas materiales y económicas a causa de incendios, fallas eléctricas y otros peligros relacionados).
- NTC 1868 (establece los requisitos mínimos de instalación y localización de los detectores automáticos de incendio, para la protección de los ocupantes de edificaciones, de los edificios, espacios, estructuras, áreas u objetos)

**Situación actual:** El espacio destinado para el datacenter de la entidad en las instalaciones actuales no cumple todas las condiciones que garanticen el cumplimiento de las normas técnicas aplicables teniendo en cuenta que no se cuenta con espacio para crecimiento a nivel de gabinetes, se encuentra cerca a áreas que generan riesgos para la infraestructura de este. (qué falta, qué está mal, etc.) que garantice condiciones adecuadas, en las que deben operar los equipos activos de la infraestructura tecnológica como son: switch, routers, cableado, servidores, unidades de almacenamiento y de comunicaciones, adicionalmente**.**

**2) UPS's**

Según la norma ISO 27001, es necesario contar con protección de equipos de cómputo así:

- ISO 27001 al control A.11.2.2 (Los equipos se deben proteger contra fallas de energía y otras interrupciones causadas por fallas en los servicios de suministro).

**Situación actual:** La Supersolidaria no cuenta con suficientes UPS's que protejan los equipos de comunicaciones, servidores, almacenamiento, bases de datos y equipos de cómputo, de daños de tipo eléctrico por altos voltajes, la interferencia eléctrica, las caídas de tensión, poniendo en riesgo la estabilidad de operación y disponibilidad de servicios, previniendo la pérdida de conectividad, daños en los equipos y en la información contenida en los mismos, deterioro de la vida útil e inconvenientes con las garantías de fábrica.

**3) Puntos de red**

Las normas aplicables en cuanto a condiciones necesarias para el cableado estructurado son las siguientes:

- ISO 27001 a los controles A.11.2.2 (Los equipos se deben proteger contra fallas de energía y otras interrupciones causadas por fallas en los servicios de suministro) A.11.2.3 (El cableado de energía eléctrica y de telecomunicaciones que porta datos o brinda soporte a los servicios de información se debe proteger contra interceptación, interferencia o daño).
- ANSI/TIA-568 (estándares de cableado comercial para productos y servicios de telecomunicaciones)

**Situación actual:** La Supersolidaria posee insuficiente cantidad de puntos de red para la instalación de equipos de cómputo, cámaras, acces point, impresoras y teléfonos, carteleras digitales entre otros elementos tecnológicos, necesarios para garantizar las necesidades de las áreas. Dicho cableado no se encuentra tendido mediante la infraestructura adecuada (bandejas porta-cable, escalerilla, tubería de norma, etc.)

**4) Puestos de trabajo.**

En referencia con las condiciones que deben cumplir las instalaciones de los puestos de trabajo de oficina, se pueden mencionar las siguientes normas:

- ISO 27001 a los controles A.11.2.2 (Los equipos se deben proteger contra fallas de energía y otras interrupciones causadas por fallas en los servicios de suministro) A.11.2.3 (El cableado de energía eléctrica y de telecomunicaciones que porta datos o brinda soporte a los servicios de información se debe proteger contra interceptación, interferencia o daño).
- NTC 2050 (El objetivo de este código es la salvaguardia de las personas y de los bienes contra los riesgos que pueden surgir por el uso de la electricidad. b) Provisión y suficiencia. Este código contiene disposiciones que se consideran necesarias para la seguridad.)
- NTC 5655:2018 (principios ergonómicos en el diseño de sistemas de trabajo)
- NTC-ISO 45001:2018 (Sistemas de gestión de la seguridad y salud en el trabajo.)

**Situación actual:** Los puestos de trabajo de la sede actual de la Supersolidaria incumplen con los requerimientos técnicos mínimos, tales como: tomas eléctricas reguladas y no reguladas, debido a las múltiples modificaciones temporales para ampliar la capacidad de las instalaciones que se han debido adelantar, teniendo como resultante desorden en el cableado eléctrico (que conllevan riesgo eléctrico) y de datos, incapacidad de la red de corriente regulada para todos los puestos, falta de certificación de puntos de red, entre otras situaciones.

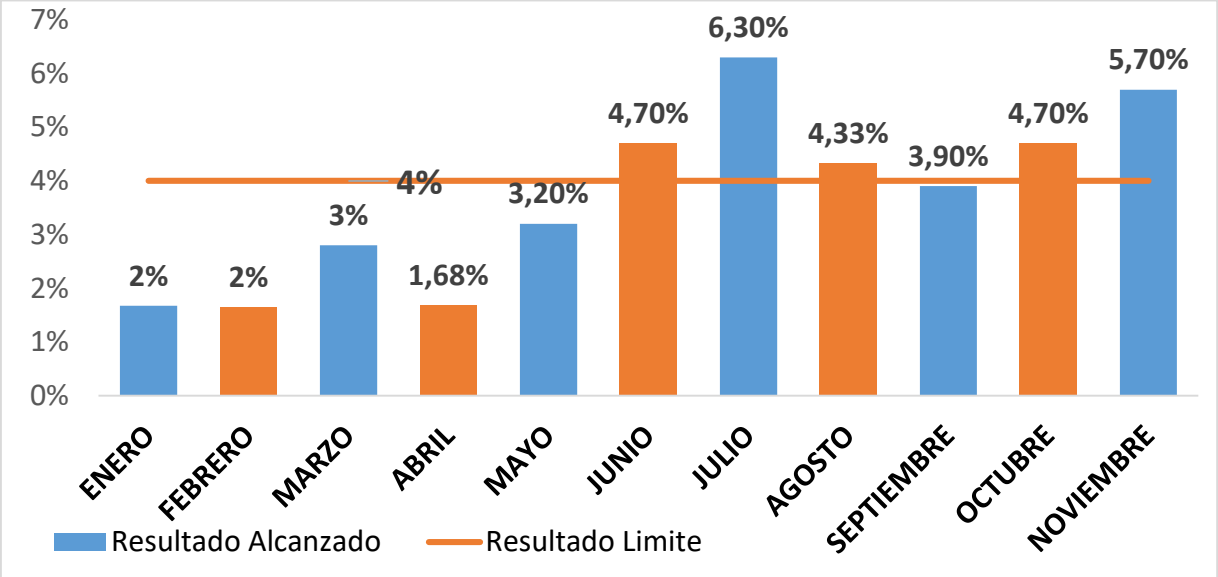
Es muy importante también mencionar que frente a las condiciones de cumplimiento de las exigencias del sistema de seguridad y salud en el trabajo, en lo que respecta a las condiciones de la infraestructura física de entidad, en su momento la entidad ha optado por acciones temporales que han mitigado en la medida de las posibilidades las condiciones actuales de insuficiencia de capacidad de la planta física, las cuales, han generado recomendaciones por parte de la ARL en el sentido de *"considerar que es importante por un lado acoger las recomendaciones que nos ofrece las Resolución No. 2400 de 1979, en temas de entrada y salida de aire, confort térmico, iluminación, espacio entre puestos de trabajo (evitando el hacinamiento), entradas y salidas de emergencias, baños, entre otros y las características biomecánicas de los puestos de trabajo; que de una u otra forma se ven afectadas en las instalaciones que ocupan actualmente".*

En este sentido en la matriz de identificación de peligros evaluada por la ARL se definió un riesgo biológico representado en: *"virus, bacterias, ácaros, parásitos, excrementos, fluidos*

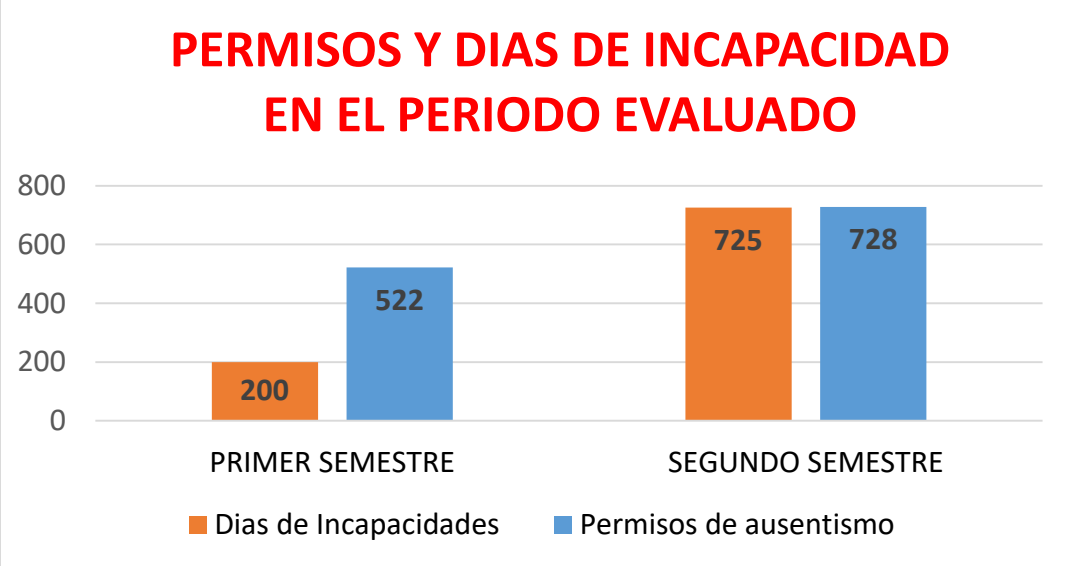
*corporales, etc."* que pueden producir efectos como *"Alergias, enfermedades gastrointestinales, infecciones urinarias, Dificultad para respirar o sensación de falta de aire, Dolor o presión en el pecho, Incapacidad para hablar o moverse etc. Generando peores consecuencias como Neumonía y problemas para respirar Insuficiencia de varios órganos Problemas cardíacos Infecciones virales y bacterianas adicionales Una afección pulmonar que hace que poca cantidad de oxígeno pase a través del torrente sanguíneo a los órganos (síndrome de dificultad respiratoria aguda)."*

Es oportuno mencionar, que, una vez retornado a la presencialidad, el incremento del ausentismo se ha dado en un porcentaje del 80%, correspondiendo a 725 días de incapacidades tramitados a la fecha y generados por las patologías anteriormente enunciadas, cifras respaldadas en los seguimientos que realiza la Coordinación de Talento Humano y reportadas en el aplicativo de seguimiento Isolucion de la Supersolidaria.

**Indicador de Ausentismo.**




**Comportamiento de permisos e incapacidades.**




Así las cosas, desde el punto de vista de las políticas de bienestar, seguridad y salud en el trabajo de la entidad, es prioritario mejorar las condiciones laborales de los servidores públicos para lograr beneficios integrales que impacten positivamente en el cumplimiento de los objetivos institucionales.

Adicional a todo lo anterior, y teniendo en cuenta que los pisos donde actualmente se presta el servicio de la Superintendencia de la Economía Solidaria, son de propiedad de la Entidad, mediante los oficios No. 20224000556961 (CISA CENTRAL DE INVSERSIONES S.A.) y oficio 20224000556851 (AGENCIA NACIONAL INMOBILIARIA VIRGILIO BARCO), se solicitó acompañamiento a las entidades antes mencionadas con el fin de establecer el procedimiento adecuado para la disposición final de los bienes muebles e inmuebles que son de propiedad de la Superintendencia.

### 1.3. Conclusiones

Conforme al análisis anterior presentado, es preciso señalar que las sedes con las que cuenta actualmente la Supersolidaria no cumplen con las condiciones adecuadas para el funcionamiento de toda la entidad, sus funcionarios y contratistas, y para la atención al público que diariamente visita sus instalaciones para hacer uso de los distintos servicios, pues los espacios físicos son reducidos e insuficientes. Las oficinas actuales de la entidad incumplen normatividad aplicable en términos de salud ocupacional (Resolución 2400 de 1979), de requerimientos mínimos para edificaciones de uso público como la NTC-4145, de condiciones mínimas de las rutas de evacuación establecidas en la NSR-10, de condiciones mínimas definidas en la NTC-6047, que establece los requisitos mínimos de accesibilidad al medio físico en espacios de servicio al ciudadano en la administración pública, además de presentar condiciones muy inferiores en sus puestos de trabajo, a los estándares establecidos en el Manual de estandarización de espacios de trabajo para entidades del estado de la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas.

En ese sentido, es prioritario centralizar y unificar las sedes, y solucionar sus actuales problemas de dispersión y hacinamiento, que han llevado a la Superintendencia a la desorganización y a la inadecuada distribución de las dependencias, la afectación de la salud de su capital humano, lo que a su vez dificulta el desarrollo de las actividades misionales de la entidad.

La insuficiencia de infraestructura física adecuada para la prestación de sus servicios a cabalidad, muestra claramente la necesidad de adquirir un inmueble y adecuarlo para el satisfactorio desarrollo de las funciones de la Superintendencia de la Economía Solidaria, en un espacio que cumpla con las condiciones de seguridad, ergonomía y comodidad requeridas, cumpliendo las normas aplicables en términos de seguridad y salud en el trabajo.

Dentro de la justificación de la necesidad que pretende satisfacer la entidad, es importante tener en cuenta el cumplimiento decreto 371 de 2021, *"Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2021 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación"*. En el artículo 5 de la referida norma se establece los siguiente: *"Artículo 5. Mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición bienes muebles. Las entidades que hacen parte del presupuesto General de la Nación, deberán seguir las siguientes directrices para el mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede o adquisición de muebles:*

*a.….*

*b. El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; íi) cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la o iii) cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo - SGSST."*

Teniendo en cuenta lo anterior y a partir del análisis de las condiciones actuales de la sede de la Superintendencia de la Economía Solidaria se puede concluir claramente que la adquisición de la sede para la Supersolidaria responde a los requisitos definidos por el Decreto 371 de 2021, de acuerdo con las siguientes razones:

*i) cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia:* La Superintendencia de la Economía Solidaria, actualmente cuenta con los recursos asignados en el presupuesto de la entidad para este proyecto de inversión sin generar impacto negativo en ninguno de sus rubros de funcionamiento o inversión diferentes.

*ii) cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede:* Teniendo en cuenta el análisis planteado sobre las necesidades de espacio de la entidad comparado con la disponibilidad de área y condiciones de infraestructura actuales de la Supersolidaria, la necesidad de una sede que brinde condiciones laborales adecuadas a sus colaboradores es imperativa.

*iii) cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo - SGSST.":* Como se expuesto durante esta justificación, el factor más importante para satisfacer la necesidad

de adquisición de una sede para la Supersolidaria, es del incumplimiento de múltiples condiciones laborales mínimas para el adecuado desarrollo de las actividades de la entidad por parte de sus colaboradores.

Como conclusión final, es consecuente señalar que la infraestructura física actual donde desarrolla sus actividades la Superintendencia de la Economía Solidaria, no es suficiente ni adecuada para el cumplimiento integral de sus funciones ni ofrece las condiciones fundamentales de seguridad y salud en el trabajo para sus colaboradores, razones que justifican plenamente la necesidad de la ADQUISICIÓN DE INMUEBLE PARA LA NUEVA SEDE DE LA SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA.

## 2. OBJETO A CONTRATAR

ADQUISICIÓN DE INMUEBLE PARA LA NUEVA SEDE DE LA SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA, mediante el cual EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a venderle a EL PROMITENTE COMPRADOR- y este de obliga a comprarle al primero el derecho de dominio y la posesión sobre un inmueble, conocido como OFICINA 801, piso 8 , identificada con matrícula inmobiliaria 50C-1827865, código catastral AAA0227EXWF, ubicado en la Carrera 60 No 24-09 , que hacen parte de la copropiedad denominada GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.

### 2.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

En el Anexo Técnico de este documento se incluye la información base para la determinación del área necesaria para la entidad, el programa arquitectónico resultante para la infraestructura física de la nueva sede para la operación y funcionamiento de los servicios de la Superintendencia de Economía Solidaria, así como las especificaciones técnicas mínimas que debe cumplir la sede a adquirir para que los espacios ofrezcan la seguridad del personal y brinden las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo – SGSST.
La edificación en donde se ubique la sede de la Supersolidaria, deberá cumplir con las normas vigentes en cuanto a sismorresistencia (NSR-10), accesibilidad, medios de evacuación, seguridad y salud en el trabajo y demás aplicables para espacios de oficinas del estado, y con las siguientes especificaciones técnicas:

#### 2.1.1. Tipologías de espacios y áreas

Los espacios mínimos necesarios para la entidad de acuerdo con su programa arquitectónico tanto para puestos de trabajo como para espacios complementarios para el adecuado funcionamiento de la entidad.

#### 2.1.2. Acabados e instalaciones

- Pisos en acabados para tráfico comercial alto, antideslizantes y de fácil mantenimiento y alta durabilidad.
- Altura libre mínima entre acabados de piso y techo de 2,70 m. En caso de ser necesario cielo falso, este debe brindar condiciones de fácil mantenimiento y asepsia.

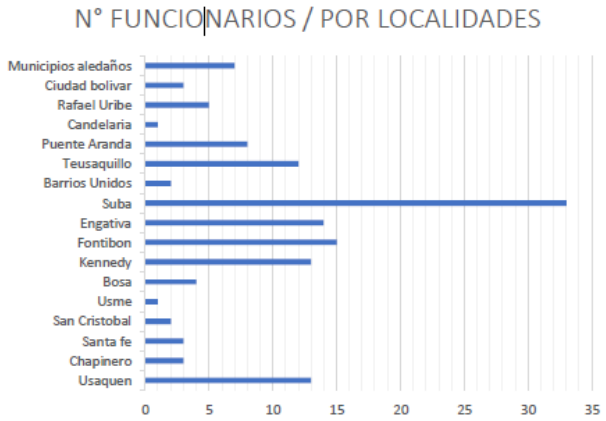
- Muros acabados en material liso, superficie resistente al uso de oficinas, lavable, que provean el aislamiento acústico necesario para el desarrollo adecuado de las actividades al interior de los espacios limitado por ellos.
- Divisiones en vidrio templado mínimo de 8 mm de espesor, con cerradura para oficinas y salas de reuniones y demás espacios que requieran niveles de privacidad.
- Algunos espacios deberán contar con puertas de madera o metálicas de acuerdo a su función, tales como cocinetas, Sala Amiga de la Familia Lactante, baños privados, centro de monitoreo, oficina de supervisor de aseo, bodegas y cuartos de equipos de aire acondicionado.
- Puertas en lámina con sistemas de control de acceso para Datacenter y centros de cableado.
- Iluminación y ventilación natural
- Iluminación artificial tipo panel LED en todas las oficinas con sistemas de control de encendido automatizados (sensores de presencia y luminosidad ambiente), cumpliendo con RETILAP.
- Sistemas de detección y extinción de incendios, incluyendo tubería en acero, detectores de humo, luces de emergencia, estaciones manuales y rociadores en todas las áreas en cumplimiento de las normas aplicables sobre el tema.
- Red de potencia para corriente regulada y normal para todos los puestos de trabajo. Cada puesto de trabajo deberá contar como mínimo con un tomacorriente doble de energía regulada y 1 tomacorriente doble de energía normal cumpliendo con RETIE.
- Planta eléctrica de emergencia con suplencia total y transferencia automática.
- Centros de cableado con armarios y switches necesarios para el óptimo funcionamiento de la red de cableado estructurado para la sede.
- Cableado de voz/datos categoría 7-A para todos los puestos de trabajo, impresoras y televisores.
- Sistema básico de CCTV en todas las áreas.
- Aire acondicionado en los espacios donde la ventilación natural pueda ser insuficiente por los índices de ocupación y en donde existan equipos que requieran condiciones controladas como datacenter, centros de cableado, etc.

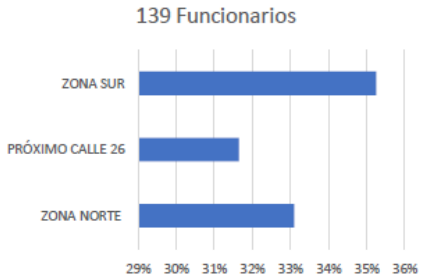
### 2.1.3. Mobiliario

El mobiliario disponible en la sede adquirida para el desarrollo delas funciones de la Supersolidaria debe cumplir las condiciones de ergonomía necesarias para el adecuado desarrollo de las labores por parte de los colaboradores de la entidad.

### 2.1.4. Localización

La Sede debe ubicarse en el perímetro urbano de la ciudad de Bogotá D. C. De acuerdo con encuesta realizada al interior de la Supersolidaria acerca del lugar residencia de sus colaboradores, se encontró la información resumen del siguiente gráfico:




De lo anterior se puede concluir que los grupos de colaboradores repartidos en las tres zonas de la ciudad (norte, centro, sur) son casi homogéneos (con variaciones del 3% máximo), por lo que la ubicación que favorecería a la mayoría de vinculados a la entidad es en la zona central o cercana a ella. Por esta razón, el sector de ubicación del inmueble a adquirir por parte de la Supersolidaria debe estar entre la carrera 7 entre calles 72 y 26 y la calle 26 entre la carrera 7 y la avenida Boyacá por los siguientes factores determinantes:

- Facilidad de acceso: vías principales cercanas y variedad en las rutas de transporte público.
- Cercanía a espacios institucionales.
- Costo y disponibilidad de terrenos
- Disponibilidad de servicios públicos domiciliarios (Agua, energía y otros)
- Predio urbano.
- Medios y costos de transporte.

En el documento “Anexo Técnico” se definen las especificaciones técnicas detalladas requeridas para la sede de la Supersolidaria.

### 2.2. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN, Y CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

La sede a adquirir por parte de la Superintendencia de la Economía Solidaria, bien sea una edificación independiente u oficinas dentro de un edificio, deberá contar con las licencias y permisos necesarios para haber adelantado su construcción en cumplimiento de las normas urbanísticas de la ciudad de Bogotá D.C., uso del suelo permitido para *COMERCIO Y SERVICIOS, SERVICIOS DE OFICINAS SO2- Edificios y centros empresariales exclusivos o en mezcla con otros usos, con un área neta del uso, mayor a 600 m2* o uso *Dotacional, EQUIPAMIENTOS BÁSICOS, ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y ATENCIÓN A LA CIUDADANIA,* como mínimo de escala zonal.

Igualmente, la edificación deberá dar cumplimiento a las normas pertinentes en sus versiones vigentes o las que las modifiquen, adicionen o sustituyan, entre las que se puede referenciar las siguientes:

- Plan de Ordenamiento Territorial.
- Legislación Urbanística Distrital.
- NSR 10 – Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente.
- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE.
- Código Eléctrico Nacional, norma técnica colombiana NTC 2050.
- Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público - RETILAP.
- Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS.
- Legislación ambiental municipal y Nacional.
- Legislación de seguridad industrial y de salud ocupacional.
- Normas NFPA – NEC y Código Nacional de Incendios.
- NTC 6047 - que establece los criterios y los requisitos generales de accesibilidad y señalización al medio físico requerido en los espacios físicos de acceso al ciudadano Reglamentación de manejo ambiental y recursos hídricos.
- Resolución 0312 2019 por la cual se definen los Estándares Mínimos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST.
- Resolución 1792 1990 por la cual se adoptan valores límites permisibles para la exposición ocupacional al ruido.
- Resolución 2400 1979 por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo.
- Ley 361 07/02/1997 congreso de Colombia integración social de las personas con limitación. Accesibilidad al medio físico y transporte. NTC. 4144, NTC. 4201, NTC. 4142, NTC. 4139, NTC. 4140, NTC. 4141, NTC. 4143, NTC. 4145, NTC. 4349, NTC. 4904, NTC. 4960.
- Normas de Salubridad (ley 09 de 1979, NTC 920-1 de 1997, NTC 1500 de 1979, NTC 1674 de 1981, NTC 1700 de 1982).
- Normas ambientales Ley 373 de 1997 – uso eficiente y racional del agua, Decreto 1753 de 1994, GTC 24 de 1989
- Análisis y aplicación de normas ambientales, gestión ambiental y manejo de residuos.
- Emisiones atmosféricas, Decreto 948 05/06/1995 Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, mediante el cual de establecen normas de prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire.
- Resolución 627 07/04/2006 del Ministerio de Medio Ambiente por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental.
- Normas NFPA-NEC y código nacional de incendios.
- Código colombiano de fontanería NTC-1500.

El diseño arquitectónico de la oficina abierta se adentrará por parte del contratista con la supervisión técnica de la Supersolidaria, quien definió sus necesidades de espacio, tipología de los mismos y especificaciones técnicas requeridas para la sede.
Los estudios y diseños técnicos necesarios para la ejecución del proyecto, estarán a cargo del contratista del inmueble y deberá contar para ello con el equipo de profesionales

necesario para el desarrollo de los mismos, garantizando igualmente que los estudios y diseños cumplen la normatividad aplicable en cada caso.

### 2.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato es indeterminado, pero determinable y en todo caso será contado a partir de la suscripción del acta de inicio, previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

### 2.4. Clasificación UNSPSC

El objeto a contratar se enmarca dentro del siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas, adoptado por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente.

| Clasificación UNSPSC | Segmento | Familia | Clase | Producto |
|---|---|---|---|---|
| 80131605 | Servicios de Gestión Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos | Servicios Inmobiliarios | Venta de propiedades y edificios | Venta de edificio comercial |

## 3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

Para determinar la modalidad de selección para adquisición del inmueble de la Supersolidaria se observa específicamente el Decreto 1082 de 2015, decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional, en particular el artículo 2.2.1.2.1.4.10. que define lo siguiente:

*ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.10. Adquisición de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

*1. Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.*

*2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.*

*3. La Entidad Estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior.*

Teniendo en cuenta la modalidad de contratación establecida por el Decreto 1082 de 2015, se plantea el siguiente análisis comparativo entre diferentes posibilidades para la adquisición de la sede para la Supersolidaria:

| Opción | Aspectos analizados | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Costos** | **Plazo de Ejecución** | **Procesos administrativos** | **Aspectos técnicos** |
| *Adquisición de terreno, desarrollo de proyecto arquitectónico, contratación y ejecución de obra, contratación para suministro e instalación de mobiliario* | Requiere inversión en diseños y estudios técnicos para la edificación a construir, costos de licencias, permisos e impuestos por construcción. | Para el desarrollo de un proyecto arquitectónico iniciando desde la adquisición del terreno, se requiere tiempo para el desarrollo de los diseños y estudios técnicos, trámites de licencia de construcción y permisos, tiempos para el desarrollo de procesos de selección de consultores y constructores y tiempo de ejecución de la obra. La adquisición y adecuación a través de esta opción requiere un plazo mínimo de 30 meses. | Disponer de infraestructura y logística de personal administrativo para los diferentes procesos de contratación | Diferentes contratistas para control y seguimiento.<br>Diferentes tipos de contrato para controlar (diseños, obra, mobiliario, interventoría.<br>Requiere equipos interdisciplinarios de profesionales para el seguimiento y control de las etapas del proyecto. |
| *Adquisición de edificación o áreas de oficina en obra gris y posterior desarrollo de procesos contractuales para adecuación y mobiliario* | Requiere inversión en diseños y estudios técnicos para contratación y ejecución de adecuaciones y mobiliario posteriores a la adquisición del inmueble | Proceso de contratación para adquisición de inmueble<br>Proceso de contratación de diseños y estudios técnicos para adecuación y obras de adecuación.<br>Proceso de contratación para adquisición e instalación de mobiliario.<br>Procesos de contratación de interventorías para estudios técnicos y obra.<br>Los proceso de contratación suman más de 6 meses incluyendo la ejecución de los mismos. | Disponer de infraestructura y logística de personal administrativo para los diferentes procesos de contratación | Diferentes contratistas para control y seguimiento.<br>Diferentes tipos de contrato para controlar (diseños, obra, mobiliario, interventoría) |

| Opción | Aspectos analizados | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Costos** | **Plazo de Ejecución** | **Procesos administrativos** | **Aspectos técnicos** |
| *Suscripción de convenio interadministrativo para gerencia de proyecto de adquisición* | Costos de administración de convenio. Costos de contratación de personal por parte de gerencia de proyecto. Costos financieros por administración y flujo de recursos. | Proceso de contratación para suscripción de convenios. Proceso de contratación al interior de la gerencia para subcontratación de consultorías y obra. Tiempos para procesos administrativos surgidos del convenio. Riesgo de extensión de plazos por parte de gerencia de proyecto. El plazo de suscripción y ejecución de convenio, supera los 6 meses. | Gestión administrativa para suscripción y supervisión del convenio interadministrativo. | Intervención de profesionales contratados por un tercero. |
| *Adquisición de inmueble con adecuación llave en mano, incluyendo mobiliario ajustado a necesidades de la entidad* | Adquisición de inmueble con adecuaciones y mobiliario necesario en 1 solo proceso de contratación | El contratista del inmueble se encarga del desarrollo de los estudios, diseños, obras de adecuación y suministro e instalación de mobiliario para entrega llave en mano a la entidad en un plazo definido que puede ser de 3 meses. | Gestión administrativa para suscripción y supervisión del contrato de compraventa. | La entidad define las necesidades y puede intervenir directamente en el desarrollo de los diseños y estudios técnicos.<br>Sólo debe hacer seguimiento y control a 1 contrato en el que los profesionales hacen parte del equipo del contratista. |

A partir del anterior análisis de opciones para la ADQUISICIÓN DE INMUEBLE PARA LA NUEVA SEDE DE LA SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA es concluyente que la opción que ofrece más ventajas para la contratación del objeto en mención es la *Adquisición de inmueble con adecuación llave en mano, incluyendo mobiliario ajustado a necesidades de la entidad*, debido a que permite satisfacer la necesidad de la entidad en menor tiempo, mediante sólo un proceso de contratación en el que el contratista se encarga de entregar a la Supersolidaria el inmueble en las condiciones adecuadas para iniciar las actividades inmediatamente en la sede, lo que representa una menor gestión administrativa comparada con las demás opciones, además que es el contratista quien asume los riesgos propios derivados de la ejecución del proyecto.

Teniendo en cuenta que las instalaciones donde funciona la entidad actualmente ponen en riesgo la seguridad del personal y no brindan las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, la satisfacción de la necesidad de la Supersolidaria de adquisición y

adecuación de la infraestructura física para su nueva sede es prioritaria y un factor absolutamente determinante es el menor tiempo posible para satisfacer dicha necesidad.

Considerando que una de las reglas definidas en el artículo 2.2.1.2.1.4.10. del decreto 1082 de 2015 define lo siguiente: *"… 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública."*, es esencial identificar estos principios y su aplicación en el presente proceso de contratación, en torno a la modalidad de selección para la adquisición de la sede de la Supersolidaria.

La Constitución Política hace referencia a los principios de la función administrativa, es decir, al conjunto de parámetros que los servidores públicos deben tener en cuenta para el cumplimiento de los fines de la administración pública. Así, el artículo 209 establece:

> *"La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones…".*

Desde el punto de vista del régimen administrativo y, en particular en virtud del principio de economía, el mismo se desarrolla legalmente de la siguiente manera:

El numeral 12 del Artículo 3 de Ley 1437 de 2011 estipula:

> *"Principios. Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, en la Parte Primera de este Código y en las leyes especiales.*
>
> *Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad.*
>
> *…12. En virtud del principio de economía, las autoridades deberán proceder con austeridad y eficiencia, optimizar el uso del tiempo y de los demás recursos, procurando el más alto nivel de calidad en sus actuaciones y la protección de los derechos de las personas…"*

Por su parte y frente a las finalidades de la contratación estatal, el Artículo 3 de la Ley 80 de 1993 señala:

> ***"Artículo 3º.-*** *De los Fines de la Contratación Estatal. Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines".*

A su vez, el artículo 23 del mismo Régimen de Contratación Estatal se refiere a los principios de las actuaciones contractuales y, para nuestro caso, el numeral 2 del artículo 25 desarrolla el principio de economía en los siguientes términos:

> ***"Artículo 23º.-*** *De Los Principios de las Actuaciones Contractuales de las Entidades Estatales. Las actuaciones de quienes intervengan en la contratación estatal se desarrollarán con arreglo a los principios de transparencia, economía y responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa. Igualmente, se aplicarán en las mismas las normas que regulan la conducta de los servidores públicos, las reglas de interpretación de la contratación, los principios generales del derecho y los particulares del derecho administrativo".*
>
> ***"Artículo 25º.-*** *Del Principio de Economía. En virtud de este principio:*
>
> *…2o. Las normas de los procedimientos contractuales se interpretarán de tal manera que no den ocasión a seguir trámites distintos y adicionales a los expresamente previstos o que permitan valerse de los defectos de forma o de la inobservancia de requisitos para no decidir o proferir providencias inhibitorias…".*

Hasta aquí, podemos concluir que, en desarrollo de su responsabilidad administrativa, el servidor público sólo puede hacer lo que la Ley le permite dentro de los parámetros de los principios de la función administrativa, incluyendo el principio de economía, el cual se materializa en la búsqueda de las mejores prácticas para obtener el mayor aprovechamiento posible de los recursos del Estado actuando, obviamente, dentro del marco de la Ley.

Así las cosas, el Gerente Público debe buscar los mecanismos idóneos, ajustados a las tendencias actuales que logren satisfacer las necesidades que se tenga en aras del interés general, maximizando el nivel de eficiencia de los recursos y que bajo toda circunstancia garantice resultados objetivos, favorables, y dinámicos en el manejo de la administración pública para el cumplimiento de los fines para los cuales constitucionalmente está concebido.

Lo anterior implica, además, que parte de las funciones del servidor es conocer permanentemente cuáles son las mejores prácticas para hacer las cosas y cuáles los estándares que han demostrado los mayores niveles de eficiencia y economía en los diversos escenarios del manejo de la cosa pública, siempre, dentro del escenario legal que corresponda.

Ahora bien, desde el punto de vista de la contratación estatal y, puntualmente, acerca de la adquisición de bienes inmuebles debemos determinar, de acuerdo con la Ley, qué se entienden como inmuebles y cuál es el procedimiento para que una entidad de derecho público suscriba este Contrato.

Así, el artículo 13 de la Ley 80 de 1993, señala:

> ***"Artículo 13º.-*** *De la Normatividad Aplicable a los Contratos Estatales. Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley".*

Por su parte el artículo 32 de la misma Ley 80 determina:

> ***"Artículo 32.*** *De los Contratos Estatales. Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad, así como los que, a título enunciativo, se definen a continuación"*

Las disposiciones a las que nos hemos referido plantean que, además del régimen especial de contratación estatal, en todo aquello que no instruya específicamente en el son válidas todas las disposiciones y contratos que se regulan por los códigos civil y de comercio colombiano.

Así las cosas, para establecer cuál es la definición legal sobre el concepto de bienes de acuerdo con su clasificación, es necesario acudir al Código Civil en sus artículos 653 y siguientes, de la siguiente manera:

> ***"ARTICULO 653. CONCEPTO DE BIENES****. Los bienes consisten en cosas corporales o incorporales.*
>
> *Corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro.*
>
> *Incorporales las que consisten en meros derechos, como los créditos y las servidumbres activas".*
>
> ***"ARTICULO 654. LAS COSAS CORPORALES****. Las cosas corporales se dividen en muebles e inmuebles".*
>
> ***"ARTICULO 655. MUEBLES****. Muebles son las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose ellas a sí mismas como los animales (que por eso se llaman semovientes), sea que sólo se muevan por una fuerza externa, como las cosas inanimadas.*
>
> *Exceptúense las que siendo muebles por naturaleza se reputan inmuebles por su destino, según el artículo 658".*
>
> ***"ARTICULO 656. INMUEBLES.*** *Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles. Las casas y veredas se llaman predios o fundos".*
>
> ***"ARTICULO 657. INMUEBLES POR ADHESION.*** *Las plantas son inmuebles, mientras adhieren al suelo por sus raíces, a menos que estén en macetas o cajones que puedan transportarse de un lugar a otro".*
>
> ***"ARTICULO 658. INMUEBLES POR DESTINACION****. Se reputan inmuebles, aunque por su naturaleza no lo sean, las cosas que están permanentemente destinadas al uso, cultivo y beneficio de un inmueble, sin embargo, de que puedan separarse sin detrimento. Tales son, por ejemplo:*
>
> *Las losas de un pavimento.*
>
> *Los tubos de las cañerías.*
>
> *Los utensilios de labranza o minería, y los animales actualmente destinados al cultivo o beneficio de una finca, con tal que hayan sido puestos en ella por el dueño de la finca.*
>
> *Los abonos existentes en ella y destinados por el dueño de la finca a mejorarla.*
>
> *Las prensas, calderas, cubas, alambiques, toneles y máquinas que forman parte de un establecimiento industrial adherente al suelo y pertenecen al dueño de éste.*

*Los animales que se guardan en conejeras, pajareras, estanques, colmenas y cualesquiera otros vivares, con tal que estos adhieran al suelo, o sean parte del suelo mismo o de un edificio".*

En desarrollo de las normas mencionadas debemos entonces entender que los bienes inmuebles no son solamente aquellos que se describen en el artículo 656 del Código Civil, sino además los que se reputan como tal por virtud de lo establecido, entre otras disposiciones, en los artículos 655 y 658 del mismo Régimen.

Obviamente, el Código Civil fue expedido hace más de 100 años y el entorno comercial era distinto, pero su interpretación no requiere de mayor esfuerzo, en el sentido de entender que todos aquellos bienes que sean incorporados al inmueble para su beneficio, disposición y uso se definen legalmente como bienes inmuebles por adhesión.

Luego los muebles que se incorporan a un inmueble que ha sido arrendado para su uso, sea cual fuere, por parte de sus ocupantes son definidos legalmente como bienes inmuebles por destinación y, por excepción de la misma ley, no son bienes muebles.

Esta clasificación resulta de suma importancia para poder establecer de acuerdo con el procedimiento de selección contractual el alcance y los límites que la ley ha contemplado frente a la adquisición de bienes inmuebles por parte de Entidades del Estado.

Al respecto y de acuerdo con lo señalado por el Estatuto de Contratación Estatal la regla general para seleccionar a un contratista es la licitación pública y, de manera excepcional, se podrá contratar mediante otros mecanismos cuando expresamente así lo permita la Ley.

Es así como la adquisición de bienes inmuebles puede contratarse a través de la modalidad de contratación directa, de acuerdo con las disposiciones que se recopilan a continuación:

El Literal I del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 señala:

***"DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN.*** *La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:*

*…i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles".*

Por su parte el **Artículo 2.2.1.2.1.4.10.** del Decreto 1082 de 2015 se refiere a la adquisición *de bienes inmuebles, de la siguiente manera:*

***Adquisición de bienes inmuebles.*** *Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

*1. Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.*

*2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.*

*3. La Entidad Estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior.*

Por lo anterior y desde el punto de vista de la adquisición de bienes inmuebles, todos en general, la ley establece que la misma puede desarrollarse mediante contratación directa.

Ahora bien, resulta más que eficiente suponer un escenario en el cual una entidad del Estado, previo cumplimiento de los requisitos que la ley determina, adquiere el derecho de propiedad de un inmueble para su utilización mediante el procedimiento de contratación directa y el inmueble a su vez cuente con el conjunto de elementos que lo hacen funcional y útil para el cual fue comprado, en este caso los muebles que se requieren para el funcionamiento de la entidad y la ubicación de sus equipos de trabajo, mediante el mismo procedimiento, en tanto aquellos se reputan como inmuebles por destinación y, por excepción legal, los mismos no son bienes muebles de acuerdo con lo regulado por el código civil, norma aplicable en el desarrollo de la gestión contractual de la administración pública.

Aunando todo lo analizado, la experiencia ha demostrado que esta sería la manera más eficiente de aprovechar los recursos y de garantizar que en un tiempo óptimo la entidad pueda hacer uso correcto de las instalaciones que adquiere para el funcionamiento de la entidad.

Lo anterior porque, de una parte, no les es permitido a los gerentes públicos realizar procedimientos adicionales a los que la ley expresamente señala para el cumplimiento de sus fines.

Por otra parte, porque está obligado a buscar los mecanismos más expeditos para poder obtener el resultado que se requiere y los más altos niveles de economía eficiencia y eficacia en este proceso dentro del marco de la ley.

Así mismo, y ya en la práctica, resulta de un alto riesgo y de acuerdo con la experiencia se sabe que los tiempos y el desgaste operativo que implica adelantar un proceso adicional al requerido para la adquisición de bienes y servicios complementarios del bien inmueble resultan dilatorios en términos de responsabilidad y tiempo y en el evento en que la entidad eventualmente se encuentre pagando cánones de arrendamiento o gastos adicionales por el uso de la infraestructura en otros lugares, estas demoras son aspectos que no aportan en el mejor manejo de los recursos y dentro del marco de la gerencia administrativa.

Así las cosas, es posible entender que en el marco de las disposiciones que regulan a los servidores públicos y frente al régimen de contratación estatal de obligatorio cumplimiento para la contratación de sus bienes y servicios, una entidad del Estado puede adquirir el derecho de propiedad de un inmueble junto con el mobiliario que el mismo requiere para su funcionamiento en tanto los unos y los otros son, por disposición expresa del código civil bienes inmuebles y, en consecuencia, el procedimiento de selección para su contratación es el de la contratación directa.

### 3.1. APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS DE LA CONTRATACIÓN PÚBLICA AL PRESENTE PROCESO

A continuación, se procederá a realizar un análisis de los principios y normas pertinentes y de cómo se han aplicado por la Supersolidaria, para ejecutar la ADQUISICIÓN DE INMUEBLE PARA LA NUEVA SEDE DE LA SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA, bajo la modalidad de contratación directa.

Aunque hay múltiples principios constitucionales que son aplicables a los procesos contractuales de las Entidades públicas, los principios de mayor importancia y los que se estudiarán frente al proceso de adquisición de la nueva sede de la Entidad, son:

1. Planeación
2. Transparencia
3. Economía
4. Selección objetiva

Tales principios se explican así:

### 3.1.1. Principio de planeación

El principio de planeación, es la piedra angular de cualquier tipo de proceso de selección que adelante una Entidad pública, sujeta o no a la ley 80 y sus normas complementarias.

El principio de planeación le impone a la administración el deber de llevar a cabo actividades precontractuales tendientes a asegurar el objetivo que se persigue con la contratación y a garantizar los demás principios y normas que la rigen. Bajo este entendido, en virtud del principio de planeación, la Administración está obligada a realizar, según el tipo de contratación de que se trate, los estudios, diseños, cálculos, análisis de la necesidad y de la conveniencia y todos lo que se requiera para asegurar la racionalización, organización y coherencia en los procesos de selección y en las decisiones contractuales. Asimismo, el principio de planeación busca otorgar seguridad jurídica a todos los que concurran como interesados al proceso de selección, asegurando que todos cuenten oportunamente con la información suficiente para elaborar y presentar sus propuestas ante la administración.

Teniendo clara la forma en que se desarrolla el principio de planeación en la contratación pública, se presentan las actividades que bajo este principio ha llevado a cabo la Supersolidaria para adelantar la adquisición, adecuación y dotación de su nueva sede:

Contar con los recursos y las disponibilidades presupuestales necesarias, cumpliéndose con las normas presupuestales aplicables y con los planes de inversión y el plan de adquisiciones de la Entidad.

Se han adelantado los estudios previos necesarios, en los términos de las normas citadas y en especial la norma referida a contratación directa, cuyo contenido es el siguiente:

1. Determinación de las necesidades de espacio actuales para la Supersolidaria teniendo en cuenta puestos de trabajo, espacios complementarios, muros y circulaciones
2. Estudio de conveniencia y oportunidad
3. Anexo técnico que incluye el detalle de las condiciones técnicas que debe cumplir la sede a adquirir por parte de la Supersolidaria.
4. Estudios del sector.
5. Requisitos exigidos a los proponentes y la forma de verificarlos
6. Análisis de los riesgos involucrados en la contratación, su tipificación, su asignación y su distribución. Así mismo, deberán contemplarse formas de mitigación;

7. Análisis sobre cada una de las garantías que el contrato deberá contener para mitigar los riesgos inherentes a la adquisición del inmueble.

### 3.1.2. Principio de transparencia

El principio de transparencia tiene las siguientes bases:

1. **La igualdad respecto de todos los interesados:** la administración tiene que tratar a todos los interesados, como en efecto lo ha hecho la Entidad, de la misma forma, sin ningún tipo de favoritismos ni amiguismos. Con la misma información base se han buscado objetivamente los inmuebles que existen en el mercado inmobiliario actualmente y que se ajustan a las condiciones específicas de la entidad.
2. **La objetividad, neutralidad y claridad de las reglas o condiciones impuestas para la presentación de las ofertas:** esto se traduce en que las condiciones para participar en un proceso de contratación no pueden buscar favorecer a ninguno de los interesados ni buscar la descalificación de otros. También implica que las reglas no se deben prestar para ambigüedades ni confusiones. En el presente proceso, la evaluación de las condiciones de los inmuebles disponibles se hizo medinate comparación de las mismas variables objetivas que permitieron definir el inmueble adecuado para la entidad.
3. **La garantía del derecho de contradicción:** busca que, dentro de los procesos de selección de contratistas, estos últimos tengan la oportunidad de cuestionar en igualdad de condiciones y bajo el principio del debido proceso las decisiones de la Administración. Aunque este componente del principio se desarrolla con mayor fuerza en licitaciones públicas, es claro que es aplicable a cualquier modalidad de selección y posteriormente en la ejecución del contrato. Para el caso que nos ocupa, la Supersolidaria estará presta a dar las respuestas oportunas a todos los interesados sobre los aspectos del proceso de selección.
4. **La publicidad de las actuaciones de la administración:** bajo este postulado, también contenido en el artículo 209 de la Constitución Política, todas las actuaciones de la Administración deben ser públicas, salvo que exista reserva legal. En el campo de la Contratación Pública, este principio se traduce en la obligación que tienen todas las Entidades de publicar los documentos de cada contratación pública, en el SECOP, en sus páginas web o en medios de alta circulación, según sea el caso.

   En aplicación de este principio y a las normas que lo desarrollan, la Supersolidaria publica en el SECOP los estudios previos, el acto administrativo de justificación de la contratación directa y el contrato.
5. **La motivación expresa para escoger alguna de las propuestas presentadas:** en el marco de una licitación o de otros procesos como la selección abreviada, actos como los informes de evaluación, las respuestas a las observaciones a los mismos y la adjudicación deberán ser expresamente motivados. En el presente caso, se cuenta con un informe que expresa claramente las razones objetivas que han permitido a la Entidad a elegir el inmueble a adquirir para su sede.

### 3.1.3. Principio de Economía

En el proceso para la adquisición de la sede para la Supersolidaria se han adoptado las siguientes conductas relacionadas con este principio:

1. El proceso de contratación se ha realizado en el menor tiempo posible y con el menor desgaste para la Entidad, atendiendo la complejidad del negocio y sus circunstancias.
2. Se definió que el contratista (vendedor), le entregará la sede a la Entidad con todas las condiciones necesarias para iniciar el traslado con la mayor rapidez, evitando la mayor cantidad de contrataciones adicionales.
3. Definir y concretar paralelamente al proceso de adquisición de la sede, las acciones necesarias para dotar, permitir su óptima utilización y funcionamiento, así como el mantenimiento y traslado de los equipos, documentación y enseres de sus colaboradores, entre otros.
4. En el clausulado del contrato se deberán incluir disposiciones que permitan solucionar los conflictos que se lleguen a presentar en la ejecución del contrato en el menor tiempo posible y con el menor desgaste para la Entidad y para el contratista, como aliado de la Administración.

### 3.1.4. Principio de selección objetiva

Para el presente proceso de contratación, la Supersolidaria ha seguido las siguientes pautas, relacionadas con este principio:

1. Garantizar que ni el contratista (vendedor) ni sus accionistas, inversionistas, ni empleados o directivos tuvieran antecedentes penales, disciplinarios o fiscales, ni condenas o investigaciones por narcotráfico u otros delitos. Se consultaron los antecedentes que son públicos, en las páginas web de la Procuraduría General de la Nación, Contraloría General de la República y Policía Nacional; se consultaron las listas OFAC y similares, y se exigirán las certificaciones y declaraciones de los representantes legales, directivos y socios u accionistas del vendedor que sean necesarias.
2. Se han desarrollado y quedarán incluidos en el contrato de promesa de compraventa mecanismos que prevengan cualquier tipo de conflicto de interés frente a la adquisición de la sede.
3. Se realizó la evaluación comparativa objetiva de los inmuebles disponibles que cumplían con las condiciones requeridas por la Supersolidaria para su sede.
4. La Supersolidaria cuenta con todos los estudios y requerimientos técnicos para evaluar cada inmueble propuesto, atendiendo únicamente a los fines que busca satisfacer la Entidad.

Finalmente, es relevante también observar el concepto de *valor por dinero* que se menciona en Sistema de Compra Pública de Colombia Compra Eficiente, y está referido a la *optimización de los recursos públicos en términos de tiempo, dinero y capacidad del talento humano y de la eficiencia en los procesos para satisfacer las necesidades de las Entidades Estatales y cumplir su misión*, por lo que también es importante notar que la opción de adquisición seleccionada responde positivamente a este concepto.

## 4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

Para la determinación del presupuesto estimado para la **ADQUISICIÓN DE INMUEBLE PARA LA NUEVA SEDE DE LA SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA,** se analizaron varios factores, con el fin de llegar al valor aproximado para la adquisición del inmueble, sin embargo es pertinente señalar que el valor final de compra del inmueble que satisfaga las necesidades de la entidad lo determinarán el avalúo que se le practique al mismo y el resultado del proceso de negociación con el fin de lograr las mejores condiciones para la Entidad, sin perder nunca de vista lo aplicable en términos de principios de contratación.

En primer lugar, se realizó verificación de los precios del mercado para oficinas en diferentes sectores de Bogotá, a partir de informe desarrollado por MTS, que recoge información relevante, actualizada e independiente de las diferentes opciones en Bogotá. De este informe se toma como resumen el siguiente cuadro que muestra valores por metro cuadrado de oficinas, plasmando además rangos de precios dependiendo de condiciones particulares de las edificaciones.




*Fuente: Informe de mercado MTS Oficinas Bogotá*

De este informe, se obtiene un primer referente para el precio por metro cuadrado para oficinas en obras gris, de entre **$6.900.000 y $10.300.000** para el sector Salitre definido como sector más favorable para la ubicación de la sede de la Supersolidaria.

En segundo lugar, se consultaron páginas web que recopilan información acerca de inmuebles para venta y arrendamiento, con el fin de ubicar inmuebles específicos que cumplan con las condiciones requeridas para la Supersolidaria y contar con un referente más específico acerca del valor del inmueble como sede para la entidad.













Para el análisis de esta información podemos elaborar la siguiente tabulación:

| ÍTEM | UBICACIÓN | ÁREA | VALOR TOTAL | VALOR POR m2 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | SALITRE | 4.693 | $45.500.000.000 | $9.695.291 |
| 2 | CHICÓ | 4.000 | $38.000.000.000 | $9.500.000 |
| 3 | SALITRE | 2.135 | $18.147.500.000 | $8.500.000 |
| 4 | SALITRE | 3.740 | $52.365.320.000 | $14.001.422 |
| **PROMEDIO POR M2** | | | | **$10.424.178** |

Aunque la conclusión de esta información nos muestra que, de los inmuebles disponibles para venta a través de página de internet, el valor está en el rango superior del informe adelantado por MTS, se puede observar que uno de los inmuebles está elevando el promedio y que sin éste el valor podría estar por el orden de los $9.232.000.

Finalmente, se realizó análisis de precios a través de investigación directa, visitando inmuebles y obteniendo ofertas comerciales específicas que incluyen condiciones del inmueble y que permiten una valoración más certera de las opciones disponibles. En el siguiente cuadro se muestran las opciones de edificaciones visitadas, realizando comparativo a partir de diferentes factores determinantes para la escogencia del inmueble para sede de la Supersolidaria.

| ÍTEM | NOMBRE EDIFICIO / PROYECTO | UBICACION | EDAD | ÁREA DISPONIBLE | No. ESTAC. DISPONIBLES | ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE | COMPONENTES DE SOTENIBILIDAD | VALOR M2 VENTA EDIFICACIÓN | VR. ESTIMADO M2 ADECUACIONES | VR. TOTAL ESTIMADO M2 GLOBAL | VR. TOTAL ESTIMADO INMUEBLE | OBSERVACIONES | REGISTRO FOTOGRAFICO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | TORRE MAS 92 | Carrera 15, calle 92 | EN CONSTRUCCIÓN | 4.484 | 74 | Para entrega proyectada en obra gris a finales del año 2023 | Para entrega proyectada en obra gris a finales del año 2023 | $13.000.000,00 | $2.000.000,00 | $15.000.000,00 | $67.260.000.000,00 | Edificio en construcción.<br>Valor por metro cuadrado proyectado supera en cerca del 50% el presupuesto disponible de la entidad para la adquisición del inmueble.<br>Ubicado en sector al norte que es menos conveniente para funcionarios de la entidad que inmuebles ubicados en sector de la calle 26. |  |
| 2 | EDIFICIO FUAR 93B | Calle 93B, carrera 16 | 25 años | 4.948 | 143 | Obra gris con cielorrasos.<br>Para desmontes y demolición de acabados total, ampliación de baterías sanitarias | Obra gris con cielorrasos.<br>Para desmontes y demolición de acabados total, ampliación de baterías sanitarias | $9.000.000,00 | $2.000.000,00 | $11.000.000,00 | $54.428.000.000,00 | Edificación con antigüedad anterior a la NSR-10.<br>Excelente número de estacionamientos disponibles.<br>El área del edificio supera la necesidad de la entidad en 700 m2 y el edificio lo vende completo.<br>El presupuesto proyectado con adecuaciones supera el presupuesto disponible por parte de la SES. |  |
| 3 | GRAN ESTACIÓN ESFERA CENTRO EMPRESARIAL PISO 5 | Avda la Esperanza Carrera 54 | 10 AÑOS | 4.450 | 70 | Entrega con acabados y mobiliario necesario para la SES.<br>Requiere adecuaciones menores | Sensores inframojos para la descarga en los sanitarios, lavamanos con grifería tipo push.<br>Tanques de reserva de aguas lluvias para su reutilización en aparatos sanitarios.<br>Alturas libres de más de 3.20 m., fachada ventilada para mantener una temperatura fresca | $9.000.000,00 | $1.020.150,00 | $10.020.150,00 | $44.589.667.500,00 | El inmueble se encuentra disponible con mobiliario y de acuerdo con análisis preliminar de espacios y puestos de trabajo, las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de la entidad son menores.<br>Tiene posibilidad de adecuar puestos de trabajo adicionales en espacios que actualmente están desocupados.<br>La intervención principal se refiere a al adecuación del Datacenter de la SES.<br>El valor proyectado antes de la negociación se ajusta a la disponibilidad presupuestal de la entidad. |  |
| 4 | GRAN ESTACIÓN ESFERA CENTRO EMPRESARIAL PISO 8 | Avda la Esperanza Carrera 54 | 10 AÑOS | 4.450 | 70 | Entrega con acabados y mobiliario necesario para la SES.<br>Requiere adecuaciones menores | Sensores inframojos para la descarga en los sanitarios, lavamanos con grifería tipo push.<br>Tanques de reserva de aguas lluvias para su reutilización en aparatos sanitarios.<br>Alturas libres de más de 3.20 m., fachada ventilada para mantener una temperatura fresca | $9.000.000,00 | $1.020.150,00 | $10.020.150,00 | $44.589.667.500,00 | El inmueble se encuentra disponible con mobiliario y de acuerdo con análisis preliminar de espacios y puestos de trabajo, las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de la entidad son menores.<br>Tiene posibilidad de adecuar puestos de trabajo adicionales en espacios que actualmente están desocupados.<br>La intervención principal se refiere a al adecuación del Datacenter de la SES.<br>El valor proyectado antes de la negociación se ajusta a la disponibilidad presupuestal de la entidad. |  |
| 5 | BIK TOWER | Av. 116 N. 21-50 | 2021 | 4.510 | 55 | Entrega en obra gris nueva para adecuar totalmente | Dentro de las especificaciones no menciona componentes de sostenibilidad | $11.000.000,00 | $2.000.000,00 | $13.000.000,00 | $58.630.000.000,00 | Falicidad de transporte público por estar ubicado a una cuadra de la estación de Transmilenio.<br>Construcción reciente.<br>Sector alejado del centro de la ciudad.<br>Requiere adecuación completa.<br>Supera presupesto disponible. |  |
| 6 | EDIFICIO AV. EL DORADO | Carrera 69B # 25 - 08 | 28 años | 3.000 | 150 | Para adecuación interior total | Por la vetustez de edificio, en el diseño no se incorporaron estos componentes. | $8.500.000,00 | $2.000.000,00 | $10.500.000,00 | $31.500.000.000,00 | Más 850 m² de terrazas.<br>Excelente ubicación en Av. el Dorado frente a edificio Elemento, 2 locales contiguos en primer piso incluidos en área (74 m²) y el 100% de las oficinas en 4 pisos. 1 estacionamiento c/29 m². Área de terrazas no está en el valor por m2.<br>La adecuación necesaria es total y el tiempo y proceso de obra extensos y complejos.<br>Sería necesario ajustar el programa arquitectónico de la entidad para adaptarlo al área disponible que es menor que la requerida. |  |

Este análisis nos muestra que entre las opciones visitadas y con condiciones comerciales específicas, encontramos inmuebles con rangos de precio por m2 con las condiciones requeridas por la entidad entre $10.000.000 y $15.200.000.

A manera de ejercicio, se plantea a continuación el análisis de los promedios obtenidos de cada fuente relacionada antes, adicionándole un valor por adecuaciones y mobiliario de $1.804.030 para tener como resultado el valor real de la sede requerida por la Supersolidaria.

| FUENTE | OBRA GRIS | ADECUACIÓN + MOBILIARIO | VALOR FINAL M2 |
|---|---|---|---|
| PROMEDIO INFORME MTS | $8.600.000 | $1.804.030 | $10.404.030 |
| PROMEDIO PÁGINAS INTERNET | $10.424.178 | $1.804.030 | $12.228.208 |
| PROMEDIO EDIFICIOS VISITADOS | $10.100.000 | $1.804.030 | $11.904.030 |
| **VALOR PROMEDIO ADQUISICIÓN** | **$9.708.059** | **$1.804.030** | **$11.512.089** |

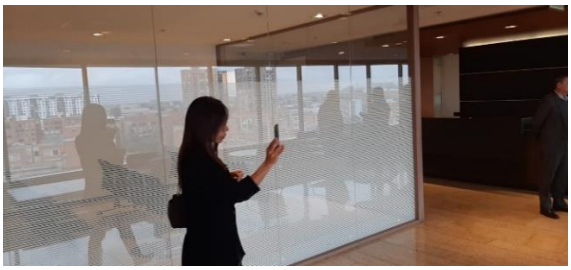
El área requerida por la entidad según el programa arquitectónico es de aproximadamente 4.000 m2, por lo que el presupuesto estimado para la adquisición de la sede, basado en el valor promedio obtenido del análisis planteado, sería de $46.048.356.000.

El proyecto de inversión que respalda la contratación es de $46.771.760.380, por lo que es posible concluir que el presupuesto estimado a partir del análisis de las condiciones del mercado (oferta) permite satisfacer las necesidades de la entidad a partir del presupuesto disponible para este fin.

## SEDES VISITADAS

### Gran Estación piso 8

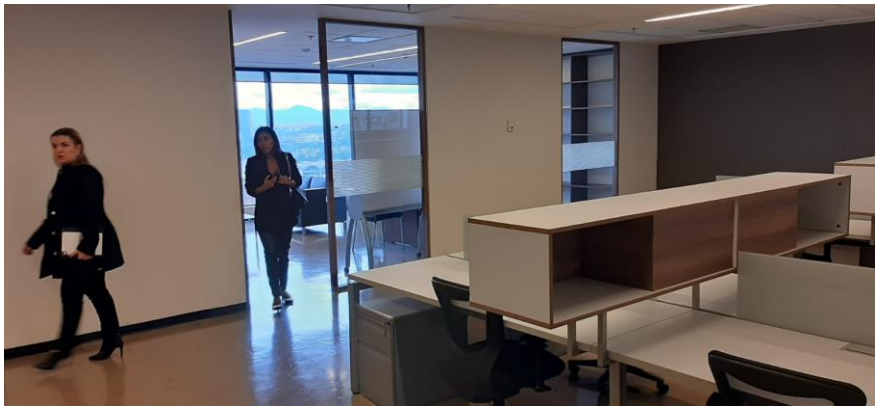






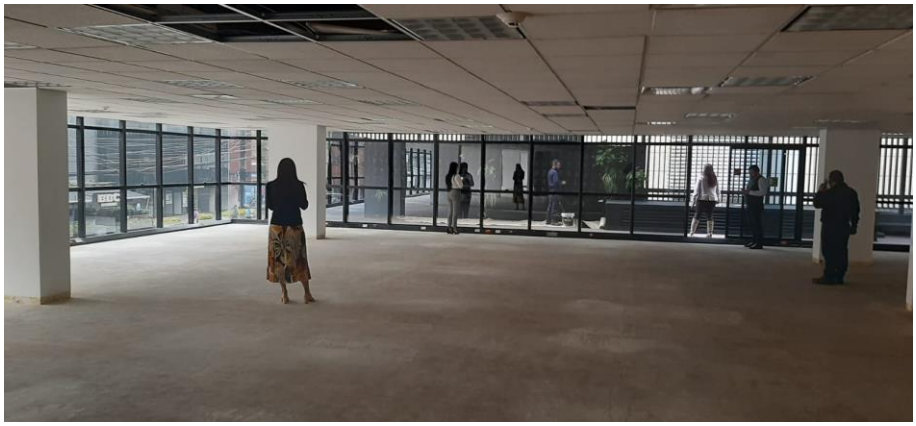






**Edificio FIJAR 93B**







**Edificio BIK TOWER**





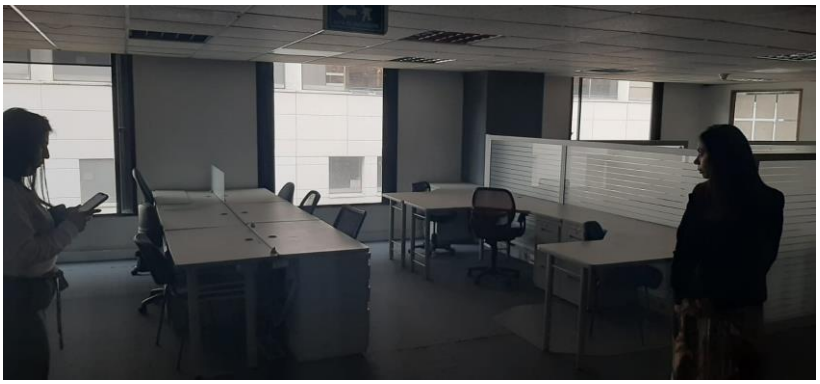








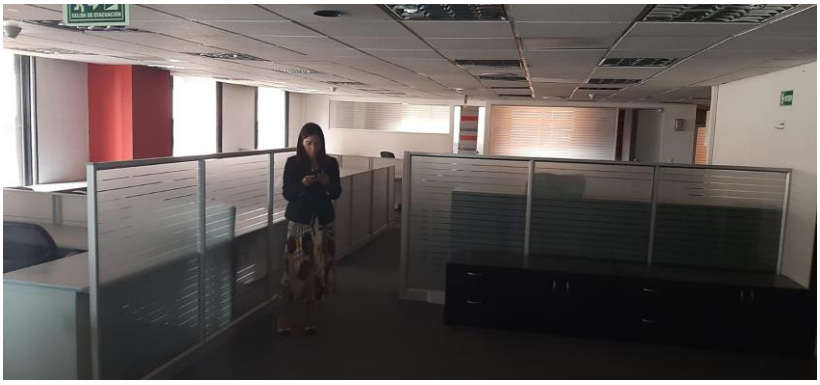
**Edificio AVENIDA EL DORADO**

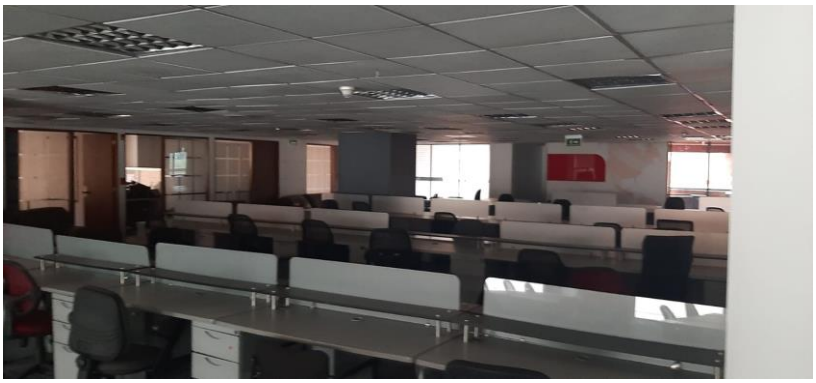














A partir de las opciones que están disponibles en el mercado que cumplirían los requerimientos de área para la entidad, se detalla el análisis comparativo de las opciones disponibles en el mercado inmobiliario de la ciudad de Bogotá D.C. a partir de las determinantes que permiten concluir la elección del inmueble por parte de la Supersolidaria:

| UBICACIÓN | EDAD | ÁREA DISPONIBLE | No. ESTAC. DISP. | VALOR ADMINISTRACIÓN | ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE | COMPONENTES DE SOTENIBILIDAD | MEDIOS DE EVACUACIÓN | ASCEN. | VALOR M2 VENTA EDIFICACIÓN | VR. ESTIMADO M2 ADECUACIONES | VR. TOTAL ESTIMADO M2 GLOBAL | VR. TOTAL ESTIMADO INMUEBLE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Avda la Esperanza Carrera 54. Dentro de zona más favorable para la entidad. | 10 AÑOS | 4.450 | 70 | $6600 Incluye servicio de acueducto | Entrega con acabados y mobiliario necesario para la SES. Requiere adecuaciones menores | Sensores infrarrojos para la descarga en los sanitarios, lavamanos con grifería tipo push. Tanques de reserva de aguas lluvias para su reutilización en aparatos sanitarios. Alturas libres de más de 3.20 m., fachada ventilada para mantener una temperatura fresca | 2 escaleras exteriores 2 escaleras internas presurizadas Cumple NRS-10 | 12 | $9.000.000,00 | $600.000,00 | $9.600.000,00 | $42.720.000.000,00 |
| Avda la Esperanza Carrera 54. Dentro de zona más favorable para la entidad. | 10 AÑOS | 4.450 | 70 | $6600 Incluye servicio de acueducto | Entrega con acabados y mobiliario necesario para la SES. Requiere adecuaciones menores | Sensores infrarrojos para la descarga en los sanitarios, lavamanos con grifería tipo push. Tanques de reserva de aguas lluvias para su reutilización en aparatos sanitarios. Alturas libres de más de 3.20 m., fachada ventilada para mantener una temperatura fresca | 2 escaleras exteriores 2 escaleras internas presurizadas Cumple NRS-10 | 12 | $9.000.000,00 | $600.000,00 | $9.600.000,00 | $42.720.000.000,00 |
| Carrera 69B # 25 –98 | 28 años | 3.000 | 150 | $9.000 | Para adecuación interior total | Por la vetustez de edificio, en el diseño no se incorporaron estos componentes. | 1 escalera interior No cumple norma NSR-10 | 2 | $8.500.000,00 | $3.000.000,00 | $11.500.000,00 | $34.500.000.000,00 |
| Calle 93B, carrera 16 Fuera de zona más favorable para la entidad. | 25 años Edificación con antigüedad anterior a la NSR-10. | 4.948 | 143 | $9.000 | Obra gris con cielorrasos. Para desmontes y demolición de acabados total, ampliación de baterías sanitarias | Obra gris con cielorrasos. Para desmontes y demolición de acabados total, ampliación de baterías sanitarias | 1 escalera interior No cumple norma NSR-10 | 2 | $9.000.000,00 | $2.000.000,00 | $11.000.000,00 | $54.428.000.000,00 |
| Av. 116 N. 21-50 | 2021 | 4.510 | 55 | $10.000 | Entrega en obra gris nueva para adecuar totalmente | Dentro de las especificaciones no menciona componentes de sostenibilidad | 2 escaleras internas presurizadas Cumple NRS-10 | 2 | $11.000.000,00 | $2.000.000,00 | $13.000.000,00 | $58.630.000.000,00 |
| Carrera 15, calle 92 Fuera de zona más favorable para la entidad. | EN CONSTRUCCIÓN | 4.484 | 74 | $11.000 | Para entrega proyectada en obra gris a finales del año 2023 | Para entrega proyectada en obra gris a finales del año 2023 | Cumple NRS-10 | 3 | $13.000.000,00 | $2.000.000,00 | $15.000.000,00 | $67.260.000.000,00 |

| ORDEN DE ELEGIBILIDAD | NOMBRE EDIFICIO / PROYECTO | UBICACIÓN | OBSERVACIONES |
|---|---|---|---|
| 1 | GRAN ESTACIÓN ESFERA CENTRO EMPRESARIAL PISO 8 | Avda la Esperanza Carrera 54. Dentro de zona más favorable para la entidad. | El inmueble se encuentra disponible con mobiliario y de acuerdo con análisis preliminar de espacios y puestos de trabajo, las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de la entidad son menores.<br>Los puestos de trabajo y espacios del inmueble cumplen la normatividad actual de SST.<br>Tiene posibilidad de adecuar puestos de trabajo adicionales en espacios que actualmente están desocupados.<br>La intervención principal se refiere a al adecuación del Datacenter de la SES.<br>El valor de administración es el más bajo entre todas las opciones e incluye el servicio de acueducto.<br>Índice de estacionamientos por m2 (1 estac. cada 64 m2) conveniente para la entidad.<br>Esta edificación requiere el valor más bajo de todos los inmuebles visitados, para decuación a las necesidades específicas de la entidad.<br>El valor proyectado se ajusta a la disponibilidad presupuestal de la entidad. |
| 2 | GRAN ESTACIÓN ESFERA CENTRO EMPRESARIAL PISO 5 | Avda la Esperanza Carrera 54. Dentro de zona más favorable para la entidad. | El inmueble se encuentra disponible con mobiliario y de acuerdo con análisis preliminar de espacios y puestos de trabajo, las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de la entidad son menores.<br>Tiene posibilidad de adecuar puestos de trabajo adicionales en espacios que actualmente están desocupados.<br>La intervención principal se refiere a al adecuación del Datacenter de la SES.<br>El valor proyectado antes de la negociación se ajusta a la disponibilidad presupuestal de la entidad.<br>Propiedad de varias personas jurídicas lo que conlleva mayores trámites de autorización para la venta. |
| 3 | EDIFICIO AV. EL DORADO | Carrera 69B # 25 – 98 | Área disponible menor que la requerida por la entidad.<br>Sería necesario ajustar el programa arquitectónico de la Supersolidaria para adaptarlo al área disponible.<br>Más 850 m² de terrazas.<br>Excelente ubicación en Av. el Dorado frente a edificio Elemento, 2 locales contiguos en primer piso incluidos en área (74 m²) y el 100% de las oficinas en 6 pisos. 1 estacionamiento c/29 m². Área de terrazas no está en el valor por m2.<br>La adecuación necesaria es total y el tiempo y proceso de obra extensos y complejos. Aún luego de la adecuación, el edificio no cumpliría normatividad en cuanto a medios de evacuación en caso de emergencia.<br>El valor del inmueble es inferior al presupuesto disponible de la entidad pero el área de la edificación es insuficiente. |
| 4 | EDIFICIO FIJAR 93B | Calle 93B, carrera 16 Fuera de zona más favorable para la entidad. | Edificación con antigüedad anterior a la NSR-10.<br>Excelente número de estacionamientos disponibles.<br>El área del edificio supera la necesidad de la entidad en 700 m2 y el edificio lo vende completo.<br>El presupuesto proyectado con adecuaciones supera el presupuesto disponible por parte de la SES. |
| 5 | BIK TOWER | Av. 116 N. 21-50 | Falicidad de transporte público por estar ubicado a una cuadra de la estación de Transmilenio, aunque ubicado en sector al norte que es menos conveniente para funcionarios de la entidad que inmuebles ubicados en sector de la calle 26.<br>Construcción reciente.<br>Sector alejado del centro de la ciudad.<br>Requiere adecuación completa.<br>Supera presupesto disponible. |
| 6 | TORRE MAS 92 | Carrera 15, calle 92 Fuera de zona más favorable para la entidad. | Edificio en construcción.<br>Valor por metro cuadrado proyectado supera en cerca del 50% el presupuesto disponible de la entidad para la adquisición del inmueble.<br>Ubicado en sector al norte que es menos conveniente para funcionarios de la entidad que inmuebles ubicados en sector de la calle 26. |

A partir del análisis de las opciones disponible en el mercado inmobiliario de la ciudad de Bogotá, para inmuebles que cumplan con los requisitos para la sede de la Supersolidaria, se concluyó que la mejor opción es el piso 8 de Gran Estación II – Centro Comercial, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1. El área de oficina disponible es de 4.450,02 m2, que es levemente superior al área requerida por la Supersolidaria según proceso técnico de definición de la misma, desarrollada por la entidad.
2. Las condiciones técnicas del inmueble cumplen las reglamentaciones urbanísticas y de sismorresistencia aplicables actualmente.

3. El inmueble cuenta con el amoblamiento instalado que cumple condiciones de ergonomía que garantizan el cumplimiento de la normatividad de salud ocupacional y seguridad y salud en el trabajo, necesarias para el adecuado desarrollo de actividades laborales. La cantidad de estaciones de trabajo instaladas es superior al requerimiento de la entidad y es viable la modificación de espacios y mobiliario para ajustarlas a las condiciones de las dependencias de la Supersolidaria.
4. Las estaciones de trabajo instaladas en la sede seleccionada, cumplen y exceden las normas de ergonomía para puestos de trabajo establecidas en la NPT 242. Las dimensiones de los puestos de trabajo operativos de la nueva sede, que representan la mayor parte de los colaboradores (427) de la entidad, son superficies de 182 cm de largo por 75 cm de profundidad. La norma NPT 242 define como requerimiento de profundidad de las superficies entre 60 y 70 cm. y para el espacio libre disponible para las extremidades inferiores, dispone mínimo 70 cm, y los puestos de trabajo de la oficina de Gran Estación cuentan con 135 cm. libres para las extremidades inferiores, superando en casi el 100% el requisito de la norma
5. El inmueble se encuentra ubicado en el área definida por la Supersolidaria como la más conveniente para la localización de su nueva sede y el entorno ofrece las condiciones necesarias para sus colaboradores en términos de acceso a transporte masivo, oferta comercial y de servicios, accesibilidad al medio físico, seguridad, entre otros aspectos favorables.
6. El valor por m2 ofrecido para el inmueble es el menor entre las opciones halladas en el mercado.
7. El tiempo necesario para realizar las adecuaciones del área de oficina según requerimientos de la Supersolidaria es inferior a 2 meses, considerando que la oficina ya cuenta con las instalaciones técnicas, el mobiliario y acabados arquitectónicos, que requieren modificaciones menores, lo que conlleva que se puede realizar el traslado de la entidad en un menor tiempo comparado con un inmueble que se tuviera que adecuar desde obra gris.

Con base en las anteriores consideraciones, la Supersolidaria solicitó cotización de avalúo comercial del inmueble al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el 20 de septiembre de 2022 mediante correo electrónico adjuntando formatos y documentos necesarios para la cotización de servicios, pero dada la diligencia necesaria para el proyecto y ante la ausencia de respuesta del IGAC, la entidad procedió a la apertura de un proceso de selección de mínima cuantía el día 4 de octubre de 2022, según las reglas establecidas para esta modalidad de contratación en el Decreto 1082 de 2015, habiendo adelantado los procedimientos y elaboración de documentos y estudios previos pertinentes, cuyo objeto fue el AVALÚO COMERCIAL, ESTUDIO DE TÍTULOS INMOBILIARIOS Y ACOMPAÑAMIENTO EN LA FASE DE ESCRITURACION Y REGISTRO DE UN INMUEBLE PARA LA SEDE DE LA SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA EN BOGOTÁ D.C. El oferente seleccionado mediante el proceso, fue la firma GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S. y adjudicada la contratación el día 9 de octubre de 2022. El IGAC respondió solicitud de cotización de la Supersolidaria, el día 7 de octubre de 2022.

El Avalúo Comercial del inmueble fue ejecutado mediante contrato No. CMC-456-2022 por el contratista GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S., en cumplimiento del **Artículo 2.2.1.2.1.4.10.** del Decreto 1082 de 2015 se refiere a la adquisición *de bienes inmuebles, de la siguiente manera:*

> ***"Adquisición de bienes inmuebles.*** *Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*
>
> *1. Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal. (…)"*

El valor definido por el avalúo comercial fue de CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE. ($41.229.800.000,00), el cual es superior a valor de la oferta comercial presentada por el propietario del inmueble, que es de CUARENTA MIL CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE. ($40.050.000.000,00), concluyendo que es viable adquirir el inmueble por el valor base de la oferta, adicionando el valor de las intervenciones necesarias para el correcto funcionamiento de la Supersolidaria en dicho inmueble. El valor por m2 incluyendo las intervenciones necesarias es de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE. ($9.600.000,00), por lo que el valor total del inmueble para la Supersolidaria en las condiciones técnicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la entidad es de CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MCTE. ($42.720.000.000,00).

**PRECIO DE VENTA, APROPIACIÓN PRESUPUESTAL :** El precio total de la venta del INMUEBLE objeto de la presente PROMESA DE COMPRAVENTA corresponde a la suma de **CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE ($41.720.000.000)**, valor ofrecido por la **PROMITENTE VENDEDORA** en la oferta aprobada y teniendo como base el informe de avalúo comercial del inmueble realizado por la firma Goods & Services Consulting S.A.S, por medio del perito avaluador el señor MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO, con registro abierto de avaluadores AVAL 94429100, e incluyendo las intervenciones necesarias para la entrega del inmueble, en las condiciones técnicas adecuadas para el uso de la SUPERSOLIDARIA, según Anexo Técnico No. 4. El valor de la venta prometida en esta cláusula será respaldado mediante la afectación del **CDP No 62222 del 4 de agosto de 2022**, expedido por el Jefe de Presupuesto de la Supersolidaria, y autorización de cupo de vigencias futuras con **Radicado No. 2-2022-047820 del 14 de octubre de 2022**. El valor estimado de este contrato se encuentra justificado y avalado por el jefe del área solicitante del contrato.

## 5. ESTUDIO DE TÍTULOS

Mediante contrato No. CMC-456-2022, también se convino la realización del ESTUDIO DE TÍTULOS del inmueble a adquirir, el cual concluyó lo siguiente:

> *"II. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE:*

*Titular del derecho real de dominio y porcentaje de participación Los titulares del derecho real de dominio del predio que figuran inscritos en el folio de Matrícula Inmobiliaria No 50C-1827865 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C, la sociedad UNIDOS FR S.A.S identificada con número de Tributario 9001803261, dado que no existen afectaciones a la cadena traslaticia de dominio.*

*III. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO.*

*El predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1827865 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C, a la fecha de la realización del estudio de títulos de propiedad de la sociedad UNIDOS FR S.A.S identificada con NIT- 9001803261, no presenta medidas cautelares, gravámenes, embargos, derechos de usufructo, censo, uso o habitación, servidumbres, pleitos pendientes, afectaciones viales, anticresis, arrendamiento (por escritura pública, privada o consensuales) y de tenedores a cualquier título, demandas civiles y sobre él no existe causal de nulidad formal de las previstas en el Estatuto de Notariado, ni limitaciones al dominio que impidan su transferencia.*

*IV. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES*

*Respecto al pago de impuesto predial se presenta la Constancia de declaración y/o pago de impuesto predial No 22010274412, formulario 2022301010105478316, de que se canceló el diez (10) de Febrero (02) de 2022.*

*Por otra parte se presenta el Certificado de valorización, con fecha de expedición de doce (12) de Agosto (08) de 2022, donde se manifiesta que el predio no presenta deudas por concepto de valorización.*

*V. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS*

*i) Energía eléctrica cuya cuenta contrato es el número 2454156-2454190 con la empresa DICEL S.A ESP.*

*ii) Acueducto tiene la siguiente cuenta de contrato número 12397617, actualmente vigentes con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, D. C.- ESP; respecto de este servicio, se manifiesta mediante documento expedido por la administración del Centro Comercial Gran Estación, de fecha del veinticinco (25 de Noviembre de 2022) que el piso octavo (08) cancela en el valor de veintinueve millones doscientos cuarenta mil doscientos ochenta pesos mcte ($29.240.280.00) correspondiente a administración. Valor en el cual esta incluídos los conceptos de Acueducto y alcantarillado.*

*iii) Respecto a Gas y teléfonia no posee actualmente.*

*VI. CONCEPTO JURÍDICO:*

*Conforme a la información registrada y a los documentos aportados para este estudio de títulos ya descrito en los párrafos anteriores de la tradición del predio, se pudo establecer que los propietarios del 100% del derecho real de dominio y posesión material en común y proindiviso sobre el bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1827865 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C es la sociedad UNIDOS FR S.A.S., identificada con NIT- 9001803261*

- *En cuanto a la verificación de listas cautelares:*

*Se efectuó el día siete (07) de noviembre 2022, la consulta en el listado de la Office of Foreign Assets Control (OFAC)2 y la lista Consolidada del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas3 respecto de UNIDOS FR S.A.S., identificada con NIT- 9001803261, como titular del derecho real de dominio del predio objeto de estudio; no obstante, en dicha consulta se constató que los titulares del derecho real de dominio no aparecen en las Listas Consultadas (Ver documento adjunto)*

*Ahora bien, debe señalarse que los resultados obtenidos de la búsqueda en las listas cautelares en dichas plataformas, no garantiza que estas personas naturales o jurídicas no realicen actividades ilícitas, por lo indicado en este apartado es de carácter informativo y no vinculatorio.*

A partir de las conclusiones obtenidas del estudio de títulos del inmueble a adquirir por parte de la Supersolidaria, desarrollado por el contratista Goods & Services Consulting S.A.S., es viable en términos de las condiciones jurídicas y de posesión actual del inmueble, su adquisición por parte de la Superintendencia de la Economía Solidaria.

## 6. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

**A. OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL PROMITENTE VENDEDOR:** Se obligan a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleito pendiente, censos, anticresis y en general de todo gravamen o limitación de dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la Ley. También se obliga LA PROMITENTE VENDEDORA al pago de paz y salvo de impuestos, tasas y contribuciones causadas hasta la fecha de la escritura pública de compraventa.

**B. OBLIGACIONES GENERALES PROMITENTE VENDEDOR:**

1. Cumplir con los plazos máximos establecidos en el contrato.
2. Informar oportunamente al supervisor del contrato cualquier novedad que se presente en el curso de la ejecución del mismo.
3. Entregar en cada pago la certificación mediante la cual se demuestre que se encuentra al día en sus obligaciones parafiscales.
4. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y trabas.
5. Obtener con la oportunidad debida, las constancias, certificaciones y paz y salvos a que hubiere lugar para el cumplimiento de todas las obligaciones que le corresponden en los términos del presente contrato.
6. En general, la obligación de cumplir cabalmente con las obligaciones que le corresponden por la naturaleza del objeto del contrato.
7. Suscribir la escritura pública el día y la hora establecida en la Notaría designada para el efecto, con el objeto de transferir el derecho de dominio pleno y la posesión real y material que tienen y ejercen sobre el inmueble objeto del presente contrato, libre de todo gravamen o limitación al dominio, hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis y en general de todo

factor que pudiera afectar el derecho del comprador sobre el inmueble y, salir al saneamiento en los casos de la Ley.

8. Entregar a paz y salvo el inmueble por concepto de impuestos, tasas y contribuciones, hasta la fecha de la escritura pública de compraventa y servicios públicos causados a la fecha de suscripción del presente documento, fecha que se ha destinado para la entrega en mera tenencia del bien inmueble objeto del presente contrato.
9. Entregar el inmueble objeto del presente contrato a título de mera tenencia mediante acta suscrita por el vendedor y comprador o quien estos designen, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres. En esta diligencia se levantará un acta detallada con registro fotográfico del estado del inmueble firmada por LA PROMITENTE VENDEDORA o la persona a quien este delegue y el supervisor designado por el Ordenador del Gasto.
10. La entrega material del inmueble se realizará el día XXXXXXX de diciembre de dos mil veintidós (2022) y para tal efecto se levantará el acta de entrega del inmueble de que trata el presente numeral.
11. Asumir los costos y demás gastos ocasionados con la venta del bien inmueble, que incluyen la retención en la fuente y el porcentaje correspondiente al cincuenta por ciento (50%) de los gastos por concepto de la escrituración, de conformidad la normatividad vigente.
12. En los términos del artículo 1893 y siguientes del Código Civil, salir al saneamiento por evicciones que tengan una causa anterior a la venta, o por vicios redhibitorios durante el término legal.
13. Dar cumplimiento al Anexo Técnico No.4 , de condiciones técnicas mínimas requeridas por la SES.
14. El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a: 1) Abstenerse, durante la vigencia del presente contrato, de ejercer cualquier actividad con terceros que perjudiquen la ejecución y cumplimiento del contrato; 2) Informar al Supervisor designado respecto de cualquier situación referida al objeto del presente contrato que pudiere generar un conflicto de intereses en la ejecución del mismo. En tal evento, las partes evaluarán la situación presentada y, de ser necesario, definirán las acciones conducentes con el fin de superar dicha situación. En el manejo del conflicto debe prevalecer el interés de la SUPERSOLIDARIA sobre el de LA PROMITENTE VENDEDORA; 3) Abstenerse de utilizar información de la SUPERSOLIDARIA a que tenga acceso en virtud del contrato suscrito en beneficio propio o de terceros; 4) Abstenerse de recibir, solicitar o aceptar dádivas y/o prebendas o cualquier beneficio no justificado por parte de terceros para la realización de actividades relacionadas con la ejecución de las obligaciones contractuales.

15. El PROMITENTE VENDEDOR será responsable ante las autoridades de sus actos u omisiones en ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del presente contrato, cuando con ellos se cause perjuicio a LA SUPERSOLIDARIA o a terceros, en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.
16. Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo a la naturaleza del contrato de compraventa establezca la Ley.

**C. OBLIGACIONES DE LA SUPERSOLIDARIA**:

1. Designar a un supervisor para la vigilancia de la ejecución del presente contrato.
2. Suministrar oportunamente la información necesaria que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones contractuales.
3. Pagar el valor del contrato en las condiciones pactadas.
4. Verificar que el vendedor realice el pago de los aportes al sistema de seguridad social integral, parafiscales, ICBF, SENA y Cajas de Compensación Familiar (Cuando a ello haya lugar) en las condiciones establecidas por la normatividad vigente.
5. Las demás establecidas en la normatividad vigente.

**7. FORMA DE PAGO:** Se establece como forma de pago:

**Un primer pago**, correspondiente al **20%** del valor del contrato por valor de **$8.245.960.000**, a título de arras confirmatorias que ratifican el presente contrato y que se entregarán a la firma de este documento y la entrega de que trata la sección 4.3. Este valor se imputará al precio de la venta total con cargo a los recursos de la vigencia 2022 Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 62222 del 4 de agosto de 2022, expedido por la Coordinadora del Grupo de Presupuesto. Rubro Presupuestal: C-1399-1000-7-0-1399011-02. A título de arras confirmatorias se establece por el valor del 20% del valor total del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** en acuerdo con lo indicado en la cláusula de vigésima séptima del presente contrato.

**Un segundo pago,** correspondiente al 40% del valor del contrato por valor de $16.491.920.000, con cargo a los recursos de la vigencia 2022, que se pagará a la fecha en que se firme la escritura pública de venta que perfeccione este contrato, el 21 de diciembre de 2022. Sin embargo, este plazo podrá ser modificado de conformidad al reparto que para tal efecto debe realizar la Superintendencia de Notariado y Registro y a la asignación de la respectiva notaría.

**PARÁGRAFO:** El segundo pago estará sujeto al reparto que efectué la Superintendencia de Notariado y Registro para la asignación de la Notaria donde se adelantará el trámite de Escrituración.

**Un Tercer pago,** correspondiente al 40% del valor del contrato por valor de $16.491.920.000, con cargo a la vigencia futura Radicado No. 2-2022-047820 del 14 de octubre de 2022, aprobada por el Ministerio de Hacienda que se pagará, dentro de los primeros 15 días hábiles del mes de enero de 2023, previo cumplimiento del registro y emisión del certificado de tradición y libertad.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El plazo para el pago de que trata este numeral podrá extenderse como consecuencia de trámites presupuestales que genere el cambio de año

fiscal, hechos por los cuales **EL PROMITENTE VENDEDOR**, manifiesta que no reclamará sumas adicionales.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**: EL **PROMITENTE COMPRADOR** deberá realizar el pago del precio mediante transferencia electrónica a nombre de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En el evento en el que se modifique la fecha prevista para la firma de la escritura pública de compraventa, el pago establecido en la Sección 3.3 se modificará en momento y lugar de igual manera.

**PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a adelantar de manera idónea y oportuna los trámites y gestiones correspondientes para garantizar que los pagos se hagan efectivos en las fechas previamente establecidas. No obstante, cuando la fecha de los pagos pactada se vea alterada con ocasión de los trámites propios que se deban surtir con el Tesoro Nacional para su desembolso efectivo en cuenta, y su retraso no sea imputable a la entidad, **EL PROMITENTE VENDEDOR** acepta que no se causarán intereses ni habrá lugar a reclamación alguna por tal situación.

**PARÁGRAFO QUINTO:** El pago se realizará dentro de los 10 días calendario siguientes a la radicación de la documentación requerida en la forma establecida por la Entidad.

**PARÁGRAFO SEXTO:** No obstante, la forma de pago prevista, ésta queda sujeta a la situación de los recursos por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, una vez se encuentre aprobado el PAC (Programa Anual Mensualizado de Caja). que **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara conocer y aceptar**.**

**PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL PROMITENTE VENDEDOR** deberá acreditar el pago del Sistema de Seguridad Social y aportes parafiscales, lo cual se hará mediante certificación expedida por el revisor fiscal o el representante legal en caso de no tenerlo, y demás normas que lo modifiquen, reglamenten o complementen.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** El pago se realizará a través de la cuenta de ahorros y/o corriente que disponga el proveedor acorde con la certificación expedida por la entidad financiera aportada por el mismo.

**PARÁGRAFO NOVENO:** Si la factura no ha sido correctamente elaborada o no se acompañan los documentos requeridos para el pago y/o se presentan de manera incorrecta, el término para éste sólo empezará a contarse desde la fecha en que se aporte el último de los documentos y/o se presenten en debida forma. Las demoras que se presenten por estos conceptos, serán responsabilidad de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:** Cuando a ello hubiere lugar, presentar como requisito necesario para el pago, la factura electrónica validada previamente por la DIAN conforme la Directiva Presidencial No. 09 del 17 de septiembre de 2020 y la Resolución No. 042 del 05 de mayo de 2020, modificada parcialmente por la Resolución No. 094 del 30 de septiembre de 2020, y dar cumplimiento a lo establecido en la circular CIR21-00000022 / IDM 13081030 del 7 de abril de 2021 expedida por el Departamento Administrativo de la Presidencia de la República, publicada en la página**.**

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO:** Los pagos previstos en la presente Cláusula se harán por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Presentación de la factura correspondiente por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.

2. Certificación expedida por el representante legal del **PROMITENTE VENDEDOR** o su revisor fiscal, cuando corresponda, donde se acredite estar a paz y salvo por conceptos de pago de sus obligaciones a los Sistemas de Salud, Riesgos Laborales, Pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, de todo el personal a su cargo que así lo requiera.

3. Certificación emitida por parte el supervisor del contrato de recibo a satisfacción de acuerdo con cada uno de los pagos proyectados.

4. Trámite de la respectiva cuenta por parte de la Entidad.

## 8. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Considerando que el presente proceso de contratación se enmarca dentro de las causales de contratación directa por contratación de adquisición de inmuebles, no hay lugar a la aplicación de factores de selección que permitan identificar la oferta más favorable.

Por tratarse de una contratación directa, no aplicarán factores de evaluación ni de ponderación, siendo en este caso, la verificación y comprobación del cumplimiento de los requisitos jurídicos, financieros y técnicos exigidos por la Entidad. En este sentido, es concluyente a partir del análisis de los diferentes factores que inciden en la decisión para la adquisición de la nueva sede para la Supersolidaria, que el inmueble seleccionado cumple requisitos jurídicos, financieros y técnicos determinados por la Entidad para este propósito.

A pesar de lo definido anteriormente, la Supersolidaria realizó la validación de inmuebles disponible publicados por la Central de Inversiones S.A. – CISA, colector público del Estado Colombiano, encontrando que no cuenta con inmuebles disponibles que se ajusten a los requerimientos para la sede de la Supersolidaria.

## 9. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

La distribución de riesgos del contrato se basa en la política estatal sobre el manejo de riesgo contractual del Estado y en lo dispuesto en la Ley 1150 de 2007 y Decreto 1082 de 2015 (Documento CONPES 3714 de 2011 que puede consultarse en la página del SECOP www.contratos.gov.co).

En el presente capítulo se realiza un análisis del manejo del riesgo en el proceso contractual, desde la planeación hasta la terminación del plazo, la liquidación del contrato y el vencimiento de las garantías de calidad en caso de su aplicación. Este análisis, además de efectuar la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles que puedan afectar el equilibrio económico del contrato que se derive del presente proceso de contratación directa, incluye las medidas de mitigación del mismo y el responsable de llevarlas a cabo.

Lo anterior de conformidad con el artículo 4 y 7 de la Ley 1150 de 2007 y a lo señalado en el "Manual para la identificación y cobertura del riesgo en los procesos de contratación" que emitió Colombia Compra Eficiente, de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1082 de 2015.

En tabla anexa se definen los riesgos de la contratación siguiendo la metodología planteada por Colombia Compra Eficiente.

## 10. GARANTÍAS

Conforme con el *"Artículo 2.2.1.2.1.4.5. No obligatoriedad de garantías", "En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no, debe estar en los estudios y documentos previos"*, la Supersolidaria, una vez realizada la evaluación y calificación de los Riesgos asociados al Proceso de Contratación, encuentra que frente al riesgo de incumplimiento del contrato y dado el elevado monto de la contratación, es necesario transferir el riesgo a través de la exigencia de una garantía de cumplimiento al contratista.

La garantía de cumplimiento del contrato debe tener una vigencia mínima hasta la liquidación del contrato. El valor de esta garantía debe será del diez por ciento (10%) del valor del contrato.

## 11. INDEMNIDAD:

LA PROMITENTE VENDEDORA mantendrá indemne a la PROMITENTE COMPRADORA ante cualquier reclamación administrativa, judicial o de cualquier otra naturaleza presentada por terceros a causa de acciones u omisiones de aquél en la ejecución del presente contrato y defenderá a la PROMITENTE COMPRADORA a su propio costo, incluyendo todos los gastos que se causen por cuenta de las reclamaciones, tales como, honorarios, costas, gastos procesales, indemnizaciones y condenas, si las hubiere. En el caso de que la PROMITENTE COMPRADORA asuma directamente su defensa repetirá contra la PROMITENTE COMPRADORA por todos los costos que implique dicha defensa pudiendo

descontar estos valores de los saldos que le adeude a la PROMITENTE COMPRADORA y, de no existir saldos, podrá efectuar su cobro por la vía ejecutiva para lo cual, el presente contrato junto con los documentos que soporten los costos asumidos prestarán mérito ejecutivo. La PROMITENTE COMPRADORA con la suscripción del presente contrato renuncia expresamente a ser constituido en mora**.**

**12. INDICACIÓN DE SI LA PRESENTE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.**

De acuerdo con el literal C del Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación de Colombia Compra Eficiente, las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía.

**13. LEY APLICABLE**:

El presente contrato se regirá y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia, específicamente lo relacionado con la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes.

**14. SUPERVISIÓN:**

La coordinación, supervisión y control de ejecución de este contrato estará a cargo de los siguientes funcionarios del Jefe (a) de la Oficina Asesora de Planeación, Sistemas y del profesional especializado que ejerce el cargo de Coordinación del Grupo Administrativo y Gestión Documental y el profesional especializado de sistemas de la oficina Asesora de Planeación y Sistemas código 2028 grado 17, o por el funcionario que designe el Ordenador del Gasto, quien velará por los intereses de la SUPERSOLIDARIA y tendrá además de las funciones que por la índole y naturaleza del contrato le sean propias, las establecidas en el Manual de Contratación y el Manual de Supervisión e Interventoría de la SUPERSOLIDARIA vigentes. En el evento de cambio de supervisor no será necesario modificar el Contrato y la designación se efectuará mediante comunicación escrita de designación.

Para el ejercicio de la función se contará con el apoyo técnico del contratista Arquitecto Contratista del Proyecto.

**15. DOCUMENTOS DEL PROCESO:**

Forman parte del presente estudio:

**15.1. DE LA PROMITENTE VENDEDORA** Los documentos que a continuación se indican y que serán protocolizados como parte integrante de la Escritura Pública de Compraventa:

a) constancia y formulario de pago del último impuesto predial necesario para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa;
b) certificado de tradición y libertad del Inmueble prometido en venta;
c) original de paz y salvo de valorización expedido por la autoridad competente;
d) paz y salvo de la administración de la copropiedad por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias; y
e) copia de pago efectivos de todos los servicios públicos.

**15.2.** Los siguientes documentos forman parte del presente documentos como anexos:

También forma parte los siguientes documentos:

**a)** Anexo No. 1: Certificado de Existencia y Representación Legal de UNIDOS FR SAS S.A.S., expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
**b)** Anexo No. 2: Acta de asamblea UNIDOS FR S.A.S No. 65
**c)** Anexo No. 3: Certificado de Existencia y Representación Legal de SUPERINTENDENCIA DE ECONOMÍA SOLIDARIA., expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
**d)** Anexo No. 4: Técnico, plano e inventario.
**e)** Anexo No. 5: Pago impuesto predial año 2022

**15.3. DOCUMENTOS E INFORMACIÓN TRANSACCIONAL:** Forman parte integrante del presente documento:

**a)** El certificado de disponibilidad presupuestal.
**b)** Estudios y documentos previos.
**c)** Oferta del vendedor en la plataforma del SECOP II.
**d)** Actas, acuerdos, informes y documentos precontractuales, y los demás documentos inherentes al presente contrato.



**CARLOS ENRIQUE BALLESTEROS AMAYA**
Coordinador Grupo Gestión Documental y Gestión Administrativa

Proyectó: Miguel Ángel Barrera Díaz - Contratista
Revisó: Diego Roberto Naranjo Durán – Coordinador Grupo de Contratos