

**ESTUDIOS PREVIOS
CONTRATACIÓN DIRECTA**

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

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

1-DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

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

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

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

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

Que teniendo en cuenta lo anteriormente expresado se justifica "CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO OFICINAS AMOBLADAS Y DOTADAS CON LAS INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO, DISTRIBUCIÓN DE TOMAS ELECTRICOS, REDES DE VOZ Y DATOS, NECESARIO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE REGIONAL NORTE DEL INPEC", según las especificaciones técnicas descritas en el presente documento debido a que durante la vigencia 2019 la Sede Regional Norte opero con 18 funcionarios administrativos, 22 funcionarios del cuerpo de custodia y Vigilancia que suplen necesidades administrativas, 02 auxiliares bachilleres, 01 contratista del INPEC, 01 contratista de entidades externas y en promedio 10 practicantes en las áreas Jurídica y atención y Tratamiento y se proyecta en la presente vigencia el nombramiento de por lo menos 06 funcionarios para el apoyo de las labores administrativas en las diferentes áreas teniendo en cuenta el incremento de las tareas asignadas por el INPEC nivel Central, por lo que como mínimo se requiere unas oficinas dotadas con 60 puestos de trabajo en las condiciones adecuadas para cubrir las necesidades laborales de los servidores públicos adscritos a la Regional Norte.

Ahora bien, es necesario que la oficina a arrendar cuente con el mobiliario para los funcionarios de la Regional Norte que laboran en la misma, dado que en la actualidad la sede regional Norte no cuenta con el mobiliario suficiente y se suma el hecho de que una parte de ellos se encuentran en regular y mal estado. También se hace necesario que las oficinas a arrendar se encuentren dotadas con las instalaciones de aire acondicionado, redes eléctrica, voz y datos considerándose esto como las condiciones mínimas adecuadas para el correcto funcionamiento de cualquier sede de trabajo, es de anotar que los muebles de oficina y los aires acondicionados con los que contaba la Regional Norte en la antigua sede fueron asignados a esta para su funcionamiento como CASA LIBERTAD. Para el caso de las redes, es indispensable que la oficina a arrendar cuente con las mismas, ya que la Dirección Regional no cuenta con los recursos para asumir esta instalación.

Así las cosas, la necesidad latente de expandir el Area Fisica de la Regional, sumado con el interés de ubicarse en una sede que proporcione mejores condiciones de trabajo y justificándose en el hecho de que no se cuenta con otro bien inmueble de propiedad del INPEC en la ciudad de Barranquilla, **se hace necesario continuar operando en oficinas en arriendo**, en aras de efectuar una mejor distribución de las áreas de trabajo de la Dirección Regional Norte donde se garantice el bienestar de los funcionarios..

Una vez definida claramente la necesidad y al contar con presupuesto asignado mediante Resolución 0003 del 02 de Enero de 2020 RUBRO A-02-02-02-007-002 Rec 10 - SERVICIOS INMOBILIARIOS **Ítem 329** y de acuerdo con el estudio de mercado realizado, se determino que el inmueble ubicado en Calle 74 No. 56 – 36 Piso 9º Edificio INVERFIN, oficinas 901, 902, 903 y 904, en la ciudad de Barranquilla, según oferta presentada por la firma **VALDES FERNANDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL**, garantiza las exigencias técnicas exigidas por EL INPEC REGIONAL NORTE y las consagradas en la Resolución 2400 de 1979 del Ministerio de trabajo "por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo". Además, la sede Regional Norte desde la vigencia de 2019 se encuentra operando en estas oficinas las cuales garantizan las exigencias técnicas solicitadas y es la oferta más económica.

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

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

2. OBJETO A CONTRATAR

2.1 OBJETO

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

2.1.1. CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS.

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

2.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOLICITADAS O ALCANCE DEL OBJETO

ITEM	DESCRIPCION
Oficinas ubicadas en la ciudad de Barranquilla, en Edificio que cumpla con los requerimiento legales de uso institucional y de oficinas, las cuales deben tener las siguientes condiciones:	
1.0	Ubicada en zona de fluidez vehicular, facilidad de acceso al servicio público y cercanía a centros de acceso a operaciones financieras y comerciales de la ciudad. Las características del terreno donde esté ubicado la edificación, deben ser sin riesgo de humedad subterránea o problemas de inundación y que ofrezca estabilidad; Situado lejos de industrias contaminantes o posible peligro por atentados u objetivos bélicos
1,1	La ubicación de las oficinas a contratar deben estar dentro del perímetro de la Carrera 38 hasta la Carrera 60 entre Calles 72 y calle100 de la ciudad de Barranquilla con un área entre 550 metros cuadrados y 700 metros cuadrados, con vista panorámica, localizadas en un mismo piso, y que incluya Servicios de Aseo, Administración, vigilancia y seguridad con Sistema CCTV dentro de la oficinas con mínimo 08 cámaras; Detector de Incendio, el área requerida para las oficinas debe permitir cubrir las necesidades laborales para sesenta (60) puestos de trabajo que son los servidores adscritos a la Sede regional Norte, y su distribución deberán estar considerada de tal manera que el 30% estén en oficinas cerradas, un 30% en espacios semiabiertos y el 40% restantes pueden estar distribuidas en espacios abiertos pero contiguas unas de otras y que estas se encuentren distribuidas en el mismo nivel o piso; dentro del área ofertada, debe existir dos (2) oficinas amplias con un área superior a 20 metros cuadrados cada una para la Dirección y sala de juntas, y un mínimo seis (6) baños privados y dos (2) comunes de visitas para la cobertura de los sesenta funcionarios separadas las de hombres de mujeres o en su defecto tener 8 baños individuales.

ITEM	DESCRIPCION
1,2	La iluminación debe ser natural y artificial, teniendo en cuenta que la distribución de ventanas, claraboyas y demás, debe ser de tal forma que no lleguen los rayos solares en forma directa sobre la superficie de trabajo, pudiendo causar deslumbramientos o aumento de la temperatura ambiente de tal manera que no genere confort; para las oficinas donde este inconveniente no pueda obviarse se tendrá en cuenta la instalación de películas o de vidrios difusores o micro perforado, y/o de cortinas anti solares.
1,3	Dotación de Aires Acondicionado cuyo funcionamiento y mantenimiento esté a cargo del arrendador; la refrigeración debe estar de acuerdo al área de distribución ofertada de tal manera que garantice un ambiente laboral óptimo. El mantenimiento se realizara mínimo cada 4 meses durante la vigencia del contrato.
1,4	Dotación de Puntos eléctricos y de iluminación para 60 puestos de trabajo, de acuerdo con la distribución del espacio, que garantice las condiciones óptimas de iluminación para el desempeño normal de trabajo de oficina.
1,5	Dotación de puntos de voz, datos y corriente regulada, de acuerdo con la distribución del espacio y los 60 puestos de trabajo requeridos, ello debe incluir tres (3) por cada puesto de trabajo, (uno de Voz, uno de datos y uno de corriente regulas doble color naranja).
1,6	Dotación de sesenta (60) puestos de trabajo dotados cada uno con un escritorio tipo de una superficie mínima de 1,40 X 0,60 que incluya archivador de mesa cuerpo metálico de 3 gavetas, en madera ídem y con canal multitoma, en las áreas o espacios abiertos los escritorios pueden ser sencillos o doble o cara a cara con separador (Pantalla frontal en vidrio con dilatadores y ducto de conducción del cableado de las redes para racionalizar y manejar mejor el espacio. Todos los puestos de trabajo deben tener una silla ejecutiva con las normas de ergonomía
1,7	El área de Dirección requiere estar dotada de un escritorio gerencial en L de dimensiones 1.80 x0.60 y 0.90x0.60 con 3 gavetas, con dos sillas interlocutoras y silla giratoria Gerencial, debe tener un sofá cómodo; una mesa pequeña de Juntas para 4 personas con sus respectivas sillas ejecutivas y un mueble auxiliar.
1,8	La Sala de Juntas debe estar dotada de MESA DE JUNTAS con superficie en acabado unicolor con dimensiones mínimo de 2.20x1.00 con espesor de 25 mm, con regleta y vertebra plástica para el ubicación y subida del cableado de igual manera debe disponer de ocho sillas de las cuales siete (7) deben ser ejecutivas y una (1) presidencial.
1,9	Dotación de un puesto de trabajo para la RECEPCION de documentos (Ventanilla única) con superficies de trabajo mueble escritorio en madera para dos (2) puestos de trabajo cada uno con sus respectiva silla ergonómica con las siguientes dimensiones 1,50x0.60 archivador de 3 gavetas, acabado superficie en madera o formica, incluye suministro de 1 sofá de espera
1,10	Dotación de un puesto de trabajo para la RECEPCION GRAL de acceso a las oficinas consistente de un área independiente y delimitada con puertas de acceso control mecánica o automática con cerradura de seguridad, la oficina debe ser amplia de 15 m2 que contenga un escritorio o superficie en madera para dos (2) puestos de trabajo cada uno con sus respectiva silla ergonómica con las siguientes dimensiones 1,50x0.60 archivador de 3 gavetas, acabado superficie en madera o formica, incluye suministro de 1 sofá cómodo para espera.
1,11	02 Archivadores metálicos Horizontales con 3 Gavetas para almacenamiento, de 0,90 x 1,00
1,12	02 Archivador metálicos Horizontales con 2 Gavetas para almacenamiento, de 0,90 x 0,70
1,13	13 Gabinetes metálicos colgantes de Pared con su respectiva puerta y llaves medidas de 0,60 x 0,40 m

ITEM	DESCRIPCION
1,14	Dotación de sesenta (60) sillas ejecutivas giratorias para los puestos de trabajo que cumplan con las normas de ergonomía .
1,15	Dotación de cuarenta y ocho (48) sillas metálicas en paño - recibidoras para los puestos de trabajo
1,16	Dotación de una mesa de juntas en espacio abierto con sus seis (6) sillas ejecutivas, para trabajos en equipo
1,17	Una Sala con un área de 15 metros cuadrados con dos sofás cómodos para atención Psicosocial a funcionarios
1,18	Una sala de Capacitación con capacidad para treinta y cinco (35) personas, debidamente dotadas con sus sillas, de un televisor, Videobeen, Tablero eléctrico digital y con dos puntos de voz y datos, el área mínima de la sala debe ser de 20 m2
1,19	Disponer de una Cocineta, debidamente dotada con su Gabinete, y lavaplatos, tomas eléctricos y mueble para la instalación de cafetera, Hornos microondas, mesa pantry para cuatro personas y una mesa adicional sobre pared para cuatro puestos adicionales
1,20	Garantizar 09 parqueaderos privados disponibles para el personal funcionarios.
1,21	Garantizar fácil accesibilidad a las oficinas y de estar ubicados en pisos superiores al piso No. 5, se debe garantizar el servicio de Ascensor en óptimas condiciones, así como las escaleras de emergencia, con las normas técnicas de evacuación
1,22	Disponer Servicios Sanitarios para Hombre y Mujeres, en la proporción establecida por la norma técnica de uso institucional, y/o como mínimo cuatro (4) sanitarios por cada género.
1,23	Garantizar el manejo y disposición de la basura, dentro de las normas técnicas y ambientales de Ley, para ello se debe describir en la propuesta el manejo y disposición final y permisos correspondientes.
1,24	Incluir los Gastos de Administración que demande la propuesta, establecidos dentro de las normas de propiedad y discriminar el alcance de los mismos.
1,25	Definir el Alcance de los Servicios Públicos que se deban asumir por parte del arrendatario según consumo.
1,26	Cuarto especial para la disposición de los equipos de Voz y Datos: RAP, UPS, TABLEROS DE CONTROL del Sistema y demás necesarios para el funcionamiento .
1,27	La dotación de los muebles y el cableado de la red, voz y puntos eléctricos debe estar en perfectas condiciones

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

Listado elementos para la red Lógica en puestos de trabajo		
Elemento	Especificaciones	Cantidad
puntos de datos (Certificados)	Cable UTP Cat. 6 100% Cobre	60
puntos de voz (Certificados)	Cable UTP Cat. 6 100% Cobre	60

Listado elementos para la red Lógica en puestos de trabajo		
Puntos de corriente Regulada	Cables Calibre 10-12 según el caso y la norma	60
Gabinete Rack	Piso 40 Ru	1
Gabinete Rack	Pared 6 Ru 0,37 Alto x 0,60 x 0,60	1
Multitoma C.	Rackeable vertical, mínimo 4 tomas dobles	1
Multitoma C.	Rackeable vertical, dos tomas dobles	1
Swicth	Mínimo 24 Puertos, Base 100-1000	5
Patch Panel	48 Puertos Categoría 6	1
Patch Panel	48 Puertos Categoría 6	1
Patch Panel	16 Puertos Categoría 6	1
Patch Panel	24 Puertos Categoría 6	1
Patch Cord	Color azul Cat. 6, 0,5 Mt	20
Patch Cord	Color azul Cat. 6, 1 Mt	42
Canaleta	100x45 Accesorios para distribución cableado de voz, datos, corriente regulada y normal	
Bandeja eléctrica de 30 cm de alimentación rack		1
Cableado UTP	Categoría 6 100 % Cobre, necesario para funcionamiento de la red	
Toma Corriente Normal	Color Blanco	60
Tablero independiente regulado trifásico		1
Tablero alimentador Transferencia UPS		1
UPS	30 KVA	1
Organizadores de cables	organizador horizontal	9
Jacks	RJ 45 Categoría 6	60
Faceplate	Dobles	30

2.3 IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR

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

2.4 PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será a partir de la entrega material del inmueble con las especificaciones técnicas establecidas, previa suscripción del acta de inicio y hasta el 31 de diciembre de 2020.

2.5 LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

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

2.6 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

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

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

2.6.1 OBLIGACIONES DEL INPEC

El INPEC se obliga para con el Contratista a:

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

2.7 SUPERVISOR DESIGNADO

La supervisión del contrato estará a cargo de JAVIER DE LA HOZ DE AVILA Profesional Universitario Regional Norte - 3.

El supervisor deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1474 de 2011, artículo 82 y siguientes, en cuanto al seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico del objeto contractual

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

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

Requisitos Jurídicos

El proponente deberá cumplir con los requisitos señalados a continuación:

- Propuesta firmada por el arrendador (Anexo 1 diligenciado).
- Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva o por la autoridad competente. Los Certificados deben ser expedidos con una antelación no superior a 30 días. Para el caso de las personas jurídicas, la vigencia o duración de la empresa y/o sociedad no podrá ser inferior a la del plazo del contrato y un año más.
- Certificación Bancaria de la cuenta a nombre del **ARRENDADOR**
- Certificado de Libertad y tradición del inmueble expedido con una antelación no superior a 30 días.
- Copia de la Escritura de adquisición del inmueble.
- Certificado de pago de impuestos del bien inmueble, correspondiente al último año gravable 2019
- Paz y salvo por concepto de administración en caso de propiedad horizontal.
- Fotocopia de la Cédula del proponente: persona natural, o del Representante Legal de la persona jurídica proponente, o del representante del Consorcio, o del representante de la Unión Temporal, según el caso.
- Fotocopia de la cedula de ciudadanía del propietario del inmueble en caso de que la propuesta se presente por medio de apoderado.
- Poder auténtico en caso de que la negociación se lleve a cabo por medio de apoderado
- Compromiso anticorrupción (Anexo 2 diligenciado).

- Certificación expedida por el revisor fiscal o por el representante legal sobre pago de aportes de sus empleados - Artículo 50 Ley 789 de 2002 y 23 de la Ley 1150 de 2007 (Anexo 3 diligenciado). **Nota:** En caso de que la certificación sea expedida por el Revisor Fiscal se debe anexar Fotocopia de la cédula, tarjeta profesional del Revisor fiscal y Certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la junta de contadores (si aplica).
- Registro Único Tributario RUT.
- Certificado de la Contraloría General de la República de no ser responsable fiscal ni la empresa ni su representante legal. (verificado por el INPEC Regional Norte)
- Certificado de la Procuraduría General de la Nación de no tener antecedentes Disciplinarios ni la empresa ni su representante legal. (verificado por el INPEC Regional Norte)
- Certificado de antecedentes judiciales. (verificado por el INPEC Regional Norte)
- Reporte del registro nacional de medidas correctivas RNMC. (verificado por el INPEC Regional Norte)

4 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

El valor total del contrato será la suma de **DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$281.094.584) M/CTE.**

El canon mensual corresponde a **VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CINCUENTA Y OCHO PESOS M.L. (\$ 23.889.058) M/CTE** incluido IVA, Retenciones y Gastos de Administración que demande la Propiedad Horizontal, el cual será cancelado mes a mes durante el plazo de ejecución del contrato. **Nota:** en el evento en que el número de días de arriendo sea menor al mes se cancelara proporcionalmente.

PRESUPUESTO OFICIAL ASIGNADO

El presupuesto oficial estimado para esta contratación es de hasta **DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$281.094.584) M/CTE.**, incluido impuestos, tasas, contribuciones, costos directos e indirectos, se encuentra amparado en el CDP- No.120 de fecha 07 de Enero de 2020, Unidad/Subunidad Ejecutora 12-08-00-300 INPEC-Regional Norte, POSICIÓN CATÁLOGO DE GASTOS A-02-02-02-007-002 - SERVICIOS INMOBILIARIOS BsItem 329; FUENTE: NACION RECURSO 10, SITUAC. CSF, Expedido por el Responsable de Presupuesto de La Regional Norte - INPEC. Con el objeto de "CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO OFICINAS AMOBLADAS Y DOTADAS CON LAS INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO, DISTRIBUCIÓN DE TOMAS ELECTRICOS, REDES DE VOZ Y DATOS, NECESARIO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE REGIONAL NORTE DEL INPEC."

FORMA DE PAGO

La Dirección Regional Norte del INPEC realizara pagos teniendo en cuenta el valor del canon mensual acordado el cual corresponde a **VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CINCUENTA Y OCHO PESOS M.L. (\$ 23.889.058) M/CTE** incluido IVA, retenciones y Gastos de Administración que demande la Propiedad Horizontal, el cual será cancelado mes a mes durante el plazo de ejecución del contrato. **Nota:** en el evento de que el número de días de arriendo sea menor al mes se cancelara proporcionalmente.

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

El INPEC Regional Norte efectuará pagos al **ARRENDADOR** de acuerdo al valor de los servicios recibidos, previa presentación de la factura correspondiente, a la cual debe anexar certificación de estar a paz y salvo con los pagos de

aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscales, a la fecha de la presentación de la misma, firmada por el representante legal o revisor fiscal y adjuntar copia de las respectivas planillas.

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

La factura será cancelada por el INPEC Regional Norte dentro de los Treinta (30) días siguientes a la fecha de radicación de la misma con sus soportes, exceptuando el pago correspondiente al canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2020 el cual será cancelado dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la fecha de radicación de la factura, en concordancia con lo establecido en el artículo 615 y 617 del Estatuto Tributario, previa certificación del supervisor del contrato, donde conste el cumplimiento a satisfacción del objeto contractual, previa revisión de la unidad ejecutora que tiene a su cargo la recepción, verificación y aprobación en el área de Gestión Corporativa de la Regional Norte y previa disponibilidad del PAC.

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

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

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

CONCEPTO FINANCIERO

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

5 CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

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

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.

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

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

1- <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-barranquilla-el-prado-4-banos/9851-13563>



OFICINA EN ARRIENDO. BARRANQUILLA, EL PRADO

Valor de arriendo
\$35.000.000
Estar interesado

Área construida
de 700 m²

Baños
4

Conoce lo más destacado de este inmueble

Vivienda comercial de dos pisos acondicionada como oficinas y locales. El primer piso cuenta con un área de 400 m² y el segundo piso cuenta con un área de 300 m². En total cuenta con 32 oficinas y local comercial. Se van de juntas, confortable, buena iluminación, sala de espera. Las instalaciones se encuentran dotadas de muebles y sillas de oficina, en todos los ambientes se encuentran dotados de 25 toneladas cubiertas estructuradas, accesos biométricos, circuito cerrado de televisión, parqueadero.

☆ FAVORITO (x) REPORTAR

Compartir f t i

Datos principales del inmueble

Código web
427-113563

Nombre común del barrio
EL PRADO

Nombre del barrio catastral
EL PRADO

Estrato
5

Valor de arriendo
\$35.000.000

Área construida
700 m²

Área privada
700 m²

Baños
4

Parqueadero cubierto
1

Más información de esta oficina

Tiempo de construido
Entre 0 y 5 años

Tipo de oficina
Oficina

Calificación Oficina
Entre 0 y 5 estrellas

Con muebles
No

Tipo de acabado piso
Otro

Ver más información

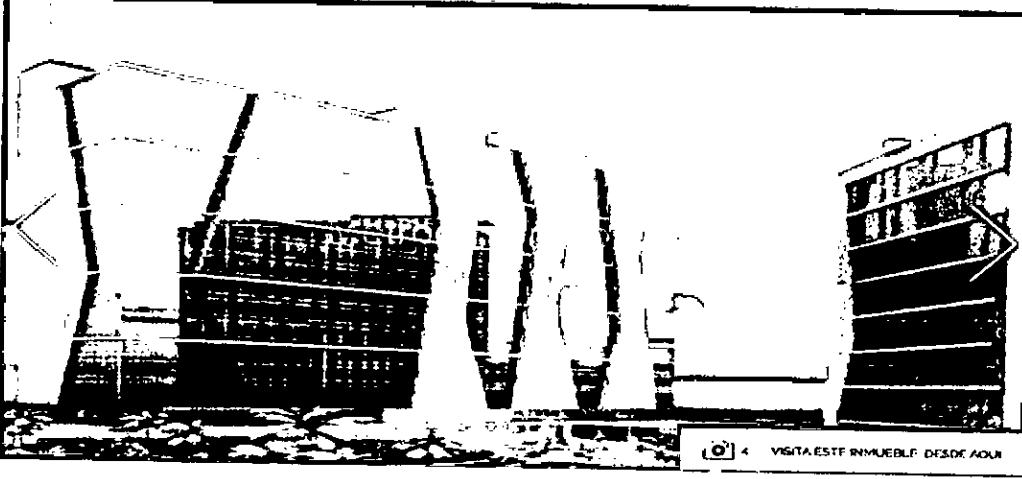
Complementos y acabados de este inmueble

Área de estacionamiento

2- <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-barranquilla-ub.-altos-de-parque-4-banos-4-garaies/2265-M2150693>







 4 VISITA ESTE INMUEBLE DESDE AQUÍ

OFICINA EN ARRIENDO, BARRANQUILLA, BUENAVISTA

Valor de arriendo

\$27.045.000

Estoy interesado

Área construida de 601 m²

Baños 4

Parqueadero 4 o más

Conoce lo más destacado de este inmueble

Oficina en centro empresarial con muy buena ubicación, espacio abierto en obra gris, 12 garajes, parqueaderos para visitantes, lobby de doble altura, el complejo cuenta con un auditorio con capacidad entre 250 a 300 personas, acceso digital, vigilancia las 24 horas, CCTV Ref. GC

☆ FAVORITO

🚩 REPORTAR

Compartir   

Datos principales del inmueble

Código web 2265-M2150693	Nombre común del barrio BUENAVISTA	Nombre del barrio catastral UB. ALTOS DE PARQUE
Estrato 6	Valor de arriendo \$ 27.045.000 Negociar precio	Valor de administración \$4.747.000
Área construida 601 m ²	Área privada 601 m ²	Baños 4
Parqueadero 4 o más	Parqueadero cubierto 5	

Más información de esta oficina

Tiempo de construido Entre 0 y 5 años	Tipo de oficina Exterior	Certificación Oficina EC - LEED - 100
Vista Exterior	Número oficina o interior 3	Número de piso 301

Ver más información 

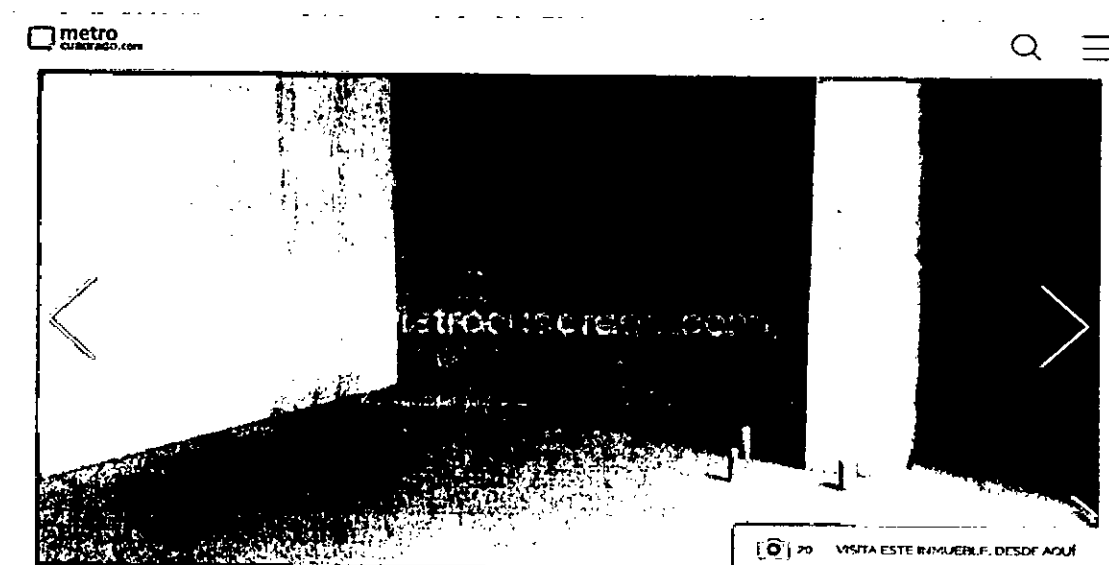
Complementos y acabados de este inmueble

 Vista panorámica

 Acceso para discapacitados

 Acceso para discapacitados

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-barranquilla-ub.-altos-de-parque/2398-19833>



OFICINA EN ARRIENDO, BARRANQUILLA, ALTOS DEL LIMÓN

Valor de arriendo

\$31.000.000

Estoy interesado

Conoce lo más destacado de este inmueble

Oficina en sector buena vista Boomirsz excelentes vías de acceso Ubicada en majestuoso centro empresarial. Canon incluye Iva y administración. Código Interno

★ FAVORITO

REPORTAR

Comparte



Datos principales del inmueble

Código web
2398-19833

Nombre común del barrio
Altos del Limón

Nombre del barrio catastral
UB ALTOS DEL LIMÓN

Estrato
6

Valor de arriendo
\$31.000.000 Negociar precio

Área construida
600 m²

Parqueadero cubierto
Si

Más información de esta oficina

Tiempo de construido
Entre 0 y 5 años

Tipo de oficina
Edificio

Calificación Oficina
Edificio en buen estado

Tipo de acabado piso
Otro

Vigilancia
24hrs

Complementos y acabados de este inmueble

Sobre vía principal

Sobre vía secundaria

Edificio

Se recibió propuesta del actual arrendador en la cual incluye las oficinas 901, 902, 903 y 904 incrementando el área respecto a lo contratado durante la vigencia 2019 y ofreciendo los puestos de trabajo solicitados con las especificaciones técnicas requeridas y se describe a continuación:

PROPONENTE	UBICACIÓN	INMUEBLE	AÑOS CONSTRUIDOS	AREA m2	VALOR CANON MENSUAL
VALDES FERNANDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL	Calle 74 No. 56-36 piso 9 - oficinas 901, 902, 903 y 904	Edificio INVERFIN	5-10	550,69	\$23.889.058 incluido IVA, y costos de Administración

De acuerdo con el análisis de la información anteriormente descrita, La empresa VALDES FERNANDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL., presento una oferta favorable con un canon mensual de \$23.889.058, incluido IVA y Gastos de administración que demanda la propiedad, por lo tanto se concluye que el inmueble ubicado en Calle 74 No. 56 – 36 Piso 9º, oficinas 901, 902, 903 y 904, del Edificio INVERFIN, en la ciudad de Barranquilla, según cotización presentada por la firma VALDES FERNANDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL, garantiza las exigencias técnicas exigidas por EL INPEC REGIONAL NORTE y las consagradas en la Resolución 2400 de 1979 del Ministerio de trabajo, "por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo"; además, es la oferta más económica, lo cual también se ve reflejado en el valor del metro cuadrado, incluyendo las condiciones técnicas exigidas, con respecto a las cotizaciones realizadas en internet; la firma VALDES FERNANDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL, cotizó el valor del metro cuadrado en \$ 43.380,22, mientras que en la consulta No. 1 realizada por internet se evidencia el metro cuadrado por valor de \$50.000, en la consulta No. 2 se evidencia el metro cuadrado por valor de \$45.000 y en la consulta No. 3 se evidencia el metro cuadrado por valor de \$56.666,66. Adicionalmente la firma VALDES FERNANDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL ofrece todos los requerimientos adicionales solicitados por el INPEC Regional Norte que las demás empresas no, tales como: Persona destinada al servicio de aseo de la oficina y atención al personal en los términos de la propuesta, cámaras dentro de la oficina en las cantidades ofertadas, cocineta privada con nevera y pantry para la ingesta de alimentos por parte de los funcionarios de la entidad, entre otros.

Que en consecuencia es procedente la celebración de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO del inmueble ubicado en Calle 74 No. 56 – 36 Piso 9º, oficinas 901, 902, 903 y 904 del Edificio INVERFIN en la ciudad de Barranquilla, mediante la Modalidad de contratación Directa entre el INPEC Regional Norte y la empresa VALDES FERNANDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL NIT 900.771.353-7, por valor de DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$281.094.584) M/CTE, los cuales se cancelaran en mensualidades de VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CINCUENTA Y OCHO PESOS M.L. (\$ 23.889.058) M/CTE incluido IVA, Retenciones y Gastos de Administración que demande la Propiedad Horizontal, durante el plazo de ejecución del contrato. **Nota:** en el evento en que el número de días de arriendo sea menor al mes se cancelara proporcionalmente.

EL ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

El instituto Nacional Penitenciario y Carcelario INPEC – Regional Norte – 3, identifica los siguientes riesgos asociados al proceso de Contratación:

No.	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser Implementados	Impacto después del Tratamiento	Control y Monitoreo por parte del INPEC	
											¿Cómo?	¿Cuándo?
1	General	Externo	Planeación	Regulatorio	Que existan limitaciones legales para la realización del presente contrato	La imposibilidad de la celebración del contrato	Baja	Contratante y Contratista	Verificación legal sobre el contexto regulatorio en el cual se celebraría el contrato	Bajo	Análisis Legal detallado del objeto contractual, sus partes, sus obligaciones y todo lo relacionado con el objeto contractual	Etapas precontractual
2	General	Externo	Ejecución	Tributario	Cambios legislativos que afecten el equilibrio económico del contrato durante su ejecución	Genera una carga adicional a las previstas que pueden afectar a cualquiera o a las dos partes del contrato	Baja	Contratante y Contratista	Verificación del contexto tributario y demás regulaciones sobre el tema del objeto contractual	bajo	Análisis detallado y seguimiento a los cambios en materia legal y tributaria	Etapas Contractual
3	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Que no se puedan desarrollar las actividades señaladas en el alcance del objeto y en las especificaciones técnicas	Que no se cumpla con el objeto contractual	Baja	Contratista	verificación por parte del supervisor del contrato del cumplimiento del Objeto Contractual	Bajo	Verificación del cumplimiento de las actividades	Etapas Contractual
4	General	Externo	Ejecución	Financiero	Retardo en el cumplimiento del cronograma de pagos por causas imputables al contratista	Incumplimiento y efectos negativos presupuestales	Baja	Contratista	Establecer obligaciones a cargo del contratista con relación a la presentación de la factura de manera oportuna	Menor	Efectuar seguimiento y requerimientos al contratista	Etapas Contractual
5	General	Externo	Ejecución	Operacional	Fallas en la estructura física del inmueble	Perturbación en la ejecución del contrato, lo que conlleva a la interrupción del servicio	Baja	Contratista	Terminación anticipada del contrato	Alto	Verificación de la estructura física del inmueble e Informes de supervisión mensuales	Etapas Contractual

6 GARANTÍAS

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

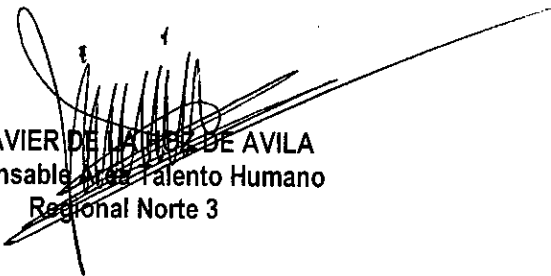
8. ACUERDOS INTERNACIONALES O TRATADOS DE LIBRE COMERCIO

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

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

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

Atentamente,


Dr. JAVIER DE LA HOZ DE AVILA
Responsable Área Talento Humano
Regional Norte 3

Elaboro: JAVIER DE LA HOZ
Área Talento Humano
Revisado: JAVIER DE LA HOZ
Área Talento Humano
07/01/2020

ANÁLISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA PARA CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO OFICINAS AMOBLADAS Y DOTADAS CON LAS INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO, DISTRIBUCIÓN DE TOMAS ELECTRICOS, REDES DE VOZ Y DATOS, NECESARIO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE REGIONAL NORTE DEL - INPEC

1. Necesidad de la entidad y aspectos puntuales que se requieren satisfacer.

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

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

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

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

Que teniendo en cuenta lo anteriormente expresado se justifica "CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO OFICINAS AMOBLADAS Y DOTADAS CON LAS INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO, DISTRIBUCIÓN DE TOMAS ELECTRICOS, REDES DE VOZ Y DATOS, NECESARIO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE REGIONAL NORTE DEL INPEC", según las especificaciones técnicas descritas en el presente documento debido a que durante la vigencia 2019 la Sede Regional Norte opero con 18 funcionarios administrativos, 22 funcionarios del cuerpo de custodia y Vigilancia que suplen necesidades administrativas, 02 auxiliares bachilleres, 01 contratista del INPEC, 01 contratista de entidades externas y en promedio 10 practicantes en las áreas Jurídica y atención y Tratamiento y se proyecta en la presente vigencia el nombramiento de por lo menos 06 funcionarios para el apoyo de las labores administrativas en las diferentes áreas teniendo en cuenta el incremento de las tareas asignadas por el INPEC nivel Central, por lo que como mínimo se requiere unas oficinas dotadas con 60 puestos de trabajo en las condiciones adecuadas para cubrir las necesidades laborales de los servidores públicos adscritos a la Regional Norte.

Ahora bien, es necesario que la oficina a arrendar cuente con el mobiliario para los funcionarios de la Regional Norte que laboran en la misma, dado que en la actualidad la sede regional Norte no cuenta con el mobiliario suficiente y se suma el hecho de que una parte de ellos se encuentran en regular y mal estado. También se hace necesario que las oficinas a arrendar se encuentren dotadas con las instalaciones de aire acondicionado, redes eléctricas, voz y datos considerándose esto como las condiciones mínimas adecuadas para el correcto funcionamiento de cualquier sede de trabajo, es de anotar que los muebles de oficina y los aires acondicionados con los que contaba la Regional Norte en la antigua sede fueron asignados a esta para su funcionamiento como CASA LIBERTAD. Para el caso de las redes, es indispensable que la oficina a arrendar cuente con las mismas, ya que la Dirección Regional no cuenta con los recursos para asumir esta instalación.

Así las cosas, la necesidad latente de expandir el Área Física de la Regional, sumado con el interés de ubicarse en una sede que proporcione mejores condiciones de trabajo y justificándose en el hecho de que no se cuenta con otro bien inmueble de propiedad del INPEC en la ciudad de Barranquilla, **se hace necesario continuar operando en oficinas en arriendo**, en aras de efectuar una mejor distribución de las áreas de trabajo de la Dirección Regional Norte donde se garantice el bienestar de los funcionarios..

Una vez definida claramente la necesidad y al contar con presupuesto asignado mediante Resolución 0003 del 02 de Enero de 2020 RUBRO A-02-02-02-007-002 Rec 10 - SERVICIOS INMOBILIARIOS BÍtem 329 y de acuerdo con el estudio de mercado realizado, se determinó que el inmueble ubicado en Calle 74 No. 56 – 36 Piso 9º Edificio INVERFIN, oficinas 901, 902, 903 y 904, en la ciudad de Barranquilla, según oferta presentada por la firma **VALDES FERNANDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL**, garantiza las exigencias técnicas exigidas por EL INPEC REGIONAL NORTE y las consagradas en la Resolución 2400 de 1979 del Ministerio de trabajo "por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo". Además, la sede Regional Norte desde la vigencia de 2019 se encuentra operando en estas oficinas las cuales garantizan las exigencias técnicas solicitadas y es la oferta más económica.

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

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

2. Objeto del proceso.

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

3. Aspectos que permiten considerar la realización de un contrato directo.

El contrato a celebrar es de ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE el cual cumple con las características bilaterales, oneroso, conmutativo y de tracto sucesivo y La modalidad de selección que se debe tener en cuenta para la presente CONTRATACION es la de CONTRATACION DIRECTA... de conformidad con el literal i) numeral 4 artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015.

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

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

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

- 1- <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-barranquilla-el-prado-4-banos/9851-13563>



OFICINA EN ARRIENDO, BARRANQUILLA, EL PRADO

Valor de arriendo

\$35.000.000

Estoy interesado

Área construida

de 700 m²

Baños

4

Conoce lo más destacado de este inmueble

Vivienda comercial de dos pisos acondicionada como oficinas y locales. El primer piso cuenta con un área de 400 m² y el segundo piso cuenta con un área de 300 m². En total cuenta con 32 oficinas, 1 local comercial, 2 salas de juntas, cafetería, 4 baños, recepción, sala de espera. Las instalaciones se encuentran dotadas de muebles y pilas de oficinas en toda el área. Aire acondicionado central de 25 toneladas, cableado estructurado, accesorios biométricos, circuito cerrado de televisión, parqueadero.

☆ FAVORITO

📢 REPORTAR

Compartir



Datos principales del inmueble

Código web

451115133

Nombre común del barrio

EL PRADO

Nombre del barrio catastral

EL PRADO

Estrato

5

Valor de arriendo

\$35.000.000

Área construida

700 m²

Área privada

700 m²

Baños

4

Parqueadero cubierto

54

Más información de esta oficina

Tiempo de construido

Entre 0 y 5 años

Tipo de oficina

OFICINA

Certificación Oficina

PROYECTADA

Con muebles

SI

Tipo de acabado piso

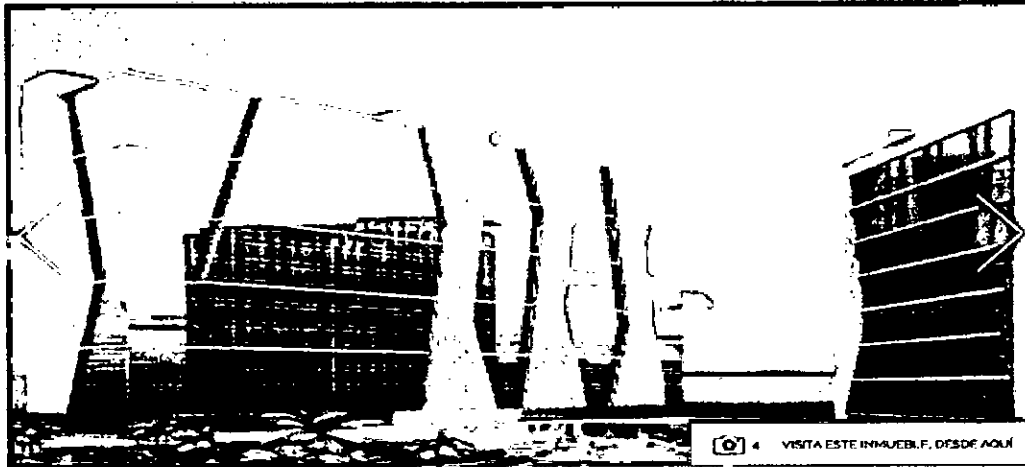
NO

Ver más información

Complementos y acabados de este inmueble

— Aire acondicionado

2- <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-barranquilla-ub.-altos-de-parque-4-banos-4-garaies/2265-M2150693>



VISTA ESTE INMUEBLE DESDE AQUÍ

OFICINA EN ARRIENDO, BARRANQUILLA, BUENAVISTA

Valor de arriendo

\$27.045.000

Estoy interesado

Área construida

de 601 m²

Baños

4

Parqueadero

4 o más

Conoce lo más destacado de este inmueble

Oficina en centro empresarial con muy buena ubicación, espaciosa, con sala para 12 personas, parqueaderos para visitantes, lobby de doble altura, el complejo cuenta con un auditorio con capacidad entre 250 a 300 personas, acceso digital, vigilancia las 24 horas, CCTV, Refrig.

☆ FAVORITO

✖ REPORTAR

Compartir

f

t

✉

Datos principales del inmueble

Código web
2205-M2150093

Nombre común del barrio
BUENAVISTA

Nombre del barrio catastral
UB ALTOS DE PARQUE

Estrato
6

Valor de arriendo
\$27.045.000. Negociar precio

Valor de administración
\$4.747.000

Área construida
601 m²

Área privada
0 m²

Baños
4

Parqueadero
4 o más

Parqueadero cubierto
Si

Más información de esta oficina

Tiempo de construido
Entre 0 y 5 años

Tipo de oficina
Oficina

Calificación Oficina
En fase de construcción

Vista
Exterior

Número oficina o interior
-

Número de piso
-

Ver más información

Complementos y acabados de este inmueble

Vista panorámica

Acceso para discapacitados

Sobres y principal

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-barranquilla-ub.-altos-de-parque/2398-19833>



OFICINA EN ARRIENDO, BARRANQUILLA, ALTOS DEL LIMÓN

Valor de arriendo

\$31.000.000

Estoy interesado

Conoce lo más destacado de este inmueble

Oficina en sector buena vista Boomus2 excelentes vías de acceso. Ubicada en majestuoso centro empresarial. Canon incluye IVA y administración. Código interno

★ FAVORITO ☒ REPORTAR

Compartir

Datos principales del inmueble

Código web
2398-19833

Nombre común del barrio
Altos del Limón

Nombre del barrio catastral
UB ALTOS DE PARQUE

Estrato
6

Valor de arriendo
\$31.000.000 Negociar precio

Área construida
660 m²

Parqueadero cubierto
Si

Más información de esta oficina

Tiempo de construido
Entre 0 y 5 años

Tipo de oficina
Edificio

Catificación Oficina
Edificio no insustentado

Tipo de acabado piso
Otro

Vigilancia
24hrs

Complementos y acabados de este inmueble

☒ Sobre vía principal

☒ Sobre vía secundaria

☒ Callejón

Se recibió propuesta del actual arrendador en la cual incluye las oficinas 901, 902, 903 y 904 incrementando el área respecto a lo contratado durante la vigencia 2019 y ofreciendo los puestos de trabajo solicitados con las especificaciones técnicas requeridas y se describe a continuación:

PROPONENTE	UBICACIÓN	INMUEBLE	AÑOS CONSTRUIDOS	AREA m2	VALOR CANON MENSUAL
VALDES FERNANDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL	Calle 74 No. 56-36 piso 9 - oficinas 901, 902, 903 y 904	Edificio – INVERFIN	5-10	550,69	\$23.889.058 incluido IVA, y costos de Administración

De acuerdo con el análisis de la información anteriormente descrita, La empresa VALDES FERNANDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL., presento una oferta favorable con un canon mensual de \$23.889.058, incluido IVA y Gastos de administración que demanda la propiedad, por lo tanto se concluye que el inmueble ubicado en Calle 74 No. 56 – 36 Piso 9º, oficinas 901, 902, 903 y 904, del Edificio INVERFIN, en la ciudad de Barranquilla, según cotización presentada por la firma VALDES FERNANDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL, garantiza las exigencias técnicas exigidas por EL INPEC REGIONAL NORTE y las consagradas en la Resolución 2400 de 1979 del Ministerio de trabajo, “por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo”; además, es la oferta más económica, lo cual también se ve reflejado en el valor del metro cuadrado, incluyendo las condiciones técnicas exigidas, con respecto a las cotizaciones realizadas en internet; la firma VALDES FERNANDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL, cotizó el valor del metro cuadrado en \$ 43.380,22, mientras que en la consulta No. 1 realizada por internet se evidencia el metro cuadrado por valor de \$50.000, en la consulta No. 2 se evidencia el metro cuadrado por valor de \$45.000 y en la consulta No. 3 se evidencia el metro cuadrado por valor de \$56.666,66. Adicionalmente la firma VALDES FERNANDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL ofrece todos los requerimientos adicionales solicitados por el INPEC Regional Norte que las demás empresas no, tales como: Persona destinada al servicio de aseo de la oficina y atención al personal en los términos de la propuesta, cámaras dentro de la oficina en las cantidades ofertadas, cocineta privada con nevera y pantry para la ingesta de alimentos por parte de los funcionarios de la entidad, entre otros.

Que en consecuencia es procedente la celebración de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO del inmueble ubicado en Calle 74 No. 56 – 36 Piso 9º, oficinas 901, 902, 903 y 904 del Edificio INVERFIN en la ciudad de Barranquilla, mediante la Modalidad de contratación Directa entre el INPEC Regional Norte y la empresa VALDES FERNANDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL NIT 900.771.353-7, por valor de DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$281.094.584) M/CTE, los cuales se cancelaran en mensualidades de VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CINCUENTA Y OCHO PESOS M.L. (\$ 23.889.058) M/CTE incluido IVA, Retenciones y Gastos de Administración que demande la Propiedad Horizontal, durante el plazo de ejecución del contrato. **Nota:** en el evento en que el número de días de arriendo sea menor al mes se cancelara proporcionalmente.

4. Análisis de contrataciones anteriores para satisfacer la necesidad por parte de la entidad.

La Dirección Regional Norte ha realizado los siguientes contratos de arrendamiento de inmuebles en periodos recientes:

AÑO	No. CONTRATO	MODALIDAD CONTRATO	CONTRATISTA	CANTIDAD DE MESES	VALOR DEL CONTRATO	PÁGINA EN LA CUAL SE PAUTÓ
2019	Rnorte-002-2019	Directa	VALDES FERNANDEZ & CIA S. EN C.S. SOCIEDAD CIVIL	120	172.266.668	SECOP II

5. Análisis de contrataciones efectuadas por otras entidades respecto del mismo o similar objeto o servicio.

Consultada la página www.colombiacompra.gov.co se encuentran las siguientes contrataciones efectuadas por otras entidades del Estado para satisfacer necesidades similares a la del presente proceso de contratación:

Año	Entidad	Objeto	Plazo de Ejecución	Valor	Forma de pago
2017	INSTITUTO TOLIMENSE DE FORMACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL (ITFIP)	Arrendamiento de Una Casa de dos (2) pisos ubicada en la siguiente dirección: Transversal 12 N° 15B-17 del Barrio la Capilla del Municipio de Flandes - Tolima, con los siguientes linderos: al Norte 12.70 metros con la calle 12, al Sur 13.0 metros con lote construido, al oriente 15.90 metros lote construido y al occidente 27.90 metros con lote construido; destinado para el uso e implementación	Hasta el 31 de diciembre de 2017	\$22.434.201	Pagos mensuales proporcionales al plazo

Año	Entidad	Objeto	Plazo de Ejecución	Valor	Forma de pago
		n del Punto Vive Digital, así como para áreas académicas			
2018	UNIDAD NACIONAL DE PROTECCIÓN	Arrendamiento de bienes inmuebles para parqueo del parque automotor asignado al programa de protección	365 Días	\$16.659.000	de conformidad con lo dispuesto en el CONTRATO
2019	DANE- DIR TER NORTE	Arrendamiento de un (1) local dos (2) oficinas para el funcionamiento de la subsede DANE en la ciudad Riohacha, que permita el desarrollo de los diferentes operativos.	11 meses	58.615.240	de conformidad con lo dispuesto en el CONTRATO

6. Análisis del riesgo frente a la contratación solicitada.

El instituto Nacional Penitenciario y Carcelario INPEC – Regional Norte – 3, identifica los siguientes riesgos asociados al proceso de Contratación:

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser Implementados	Impacto después del Tratamiento	Control y Monitoreo por parte del INPEC	
											¿Cómo?	¿Cuándo?
1	General	Externo	Planeación	Regulatorio	Que existan limitaciones legales para la realización del presente contrato	La imposibilidad de la celebración del contrato	Baja	Contratante y Contratista	Verificación legal sobre el contexto regulatorio en el cual se celebraría el contrato	Bajo	Análisis Legal detallado del objeto contractual, sus partes, sus obligaciones y todo lo relacionado con el objeto contractual	Etapas precontractual
2	General	Externo	Ejecución	Tributario	Cambios legislativos que afecten el equilibrio económico del contrato durante su ejecución	Genera una carga adicional a las previstas que pueden afectar a cualquiera o a las dos partes del contrato	Baja	Contratante y Contratista	Verificación del contexto tributario y demás regulaciones sobre el tema del objeto contractual	bajo	Análisis detallado y seguimiento a los cambios en materia legal y tributaria	Etapas Contractual
3	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Que no se puedan desarrollar las actividades señaladas en el alcance del objeto y en las especificaciones técnicas	Que no se cumpla con el objeto contractual	Baja	Contratista	verificación por parte del supervisor del contrato del cumplimiento del Objeto Contractual	Bajo	Verificación del cumplimiento de las actividades	Etapas Contractual

No.	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser Implementados	Impacto después del Tratamiento	Control y Monitoreo por parte del INPEC	
											¿Cómo?	¿Cuándo?
4	General	Externo	Ejecución	Financiero	Retardo en el cumplimiento o del cronograma de pagos por causas imputables al contratista	Incumplimiento y efectos negativos presupuestales	Baja	Contratista	Establecer obligaciones a cargo del contratista con relación a la presentación de la factura de manera oportuna	Menor	Efectuar seguimiento y requerimientos al contratista	Etapas Contractual
5	General	Externo	Ejecución	Operacional	Fallas en la estructura física del inmueble	Perturbación en la ejecución del contrato, lo que conlleva a la interrupción del servicio	Baja	Contratista	Terminación anticipada del contrato	Alto	Verificación de la estructura física del inmueble e Informes de supervisión mensuales	Etapas Contractual


Dr. JAVIER DE LA HOZ DE AVILA
Responsable Área Talento Humano Director Regional Norte 3

Elaboro: JAVIER DE LA HOZ
Área Talento Humano
Revisado: JAVIER DE LA HOZ
Área Talento Humano
07/01/2020