ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS - CONTRATACION DIRECTA

1. INTRODUCCION

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, la Superintendencia de Industria y Comercio elaboró los estudios y documentos previos que se presentan a continuación. Estos documentos se desarrollaron con base en el análisis del sector, el cual forma parte integral del presente estudio previo, y servirán como soporte para la contratación con la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares (CREMIL). El objeto del contrato consiste en que el arrendador entrega al arrendatario, en calidad de arrendamiento, y este último recibe en igual condición, los inmuebles del Edificio Bochica, ubicados en la carrera 13 No. 27-00 de la ciudad de Bogotá.

2. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 4886 de 2011 la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) es un organismo de carácter técnico, con personería jurídica, con autonomía administrativa, financiera, presupuestal y patrimonio propio, considerada como Entidad estatal, para efectos contractuales, de acuerdo con lo señalado en el literal b) numeral 1 del artículo 2 de la Ley 80 de 1993.

Adicionalmente, la SIC es la autoridad nacional de protección de la competencia, los datos personales y la metrología legal, protege los derechos de los consumidores y administra el Sistema Nacional de Propiedad Industrial, a través del ejercicio de sus funciones administrativas y jurisdiccionales y tiene establecida como misión Proteger los derechos de los consumidores, de los titulares de datos personales y la libre competencia, vigilar y controlar los reglamentos técnicos y la metrología legal, así como administrar el sistema nacional de propiedad Industrial y ejercer las funciones jurisdiccionales asignadas, con enfoque preventivo, diferencial y territorial, para contribuir al desarrollo de la sociedad colombiana.

Dentro de las atribuciones conferidas por mandato legal a la Superintendencia de Industria y Comercio, le corresponde, entre otras funciones, en especial por la Ley 446 de 1998(modificada por la Ley 2220 de 2022), Ley 510 de 1999, Ley 1266 de 2008, Leyes 1335,1340, 1341, 1369 de 2009, Ley 1438 de 2011, Decreto 4886 de 2011, Decreto 019 de 2012, velar por la observancia de las disposiciones sobre promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas en mercados nacionales; administrar el sistema nacional de Propiedad Industrial y tramitar y decidir los asuntos relacionados con la misma, además de proteger los derechos de los consumidores frente a posibles violatorias del Estatuto de Protección al Consumidor, atribuciones que son adelantadas por medio de procesos investigativos y procedimientos administrativos. Para el efectivo cumplimiento de las atribuciones conferidas a la SIC, la Entidad cuenta, dentro de su estructura orgánica, además del señor Superintendente de Industria y Comercio, con seis (6) superintendentes delegados que son: Delegatura para la Protección de la Competencia, Delegatura para la Protección de Datos Personales, Delegatura para el control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal, Delegatura para la Propiedad Industrial, Delegatura para la Protección del Consumidor y Delegatura de Asuntos Jurisdiccionales.

La misión de la Superintendencia de Industria y Comercio se centra en proteger los derechos de los consumidores, salvaguardar los datos personales, garantizar la libre competencia, y supervisar los reglamentos técnicos y la metrología legal, así como administrar el sistema nacional de propiedad industrial y ejercer funciones jurisdiccionales, siempre con un enfoque preventivo, diferencial y territorial para contribuir al desarrollo de la sociedad colombiana.

Hugo

Asimismo, en alineación con nuestra visión que se centra en que para el 2033, aspiramos a ser una entidad reconocida por generar confianza en la sociedad colombiana, destacando por nuestra eficiencia e innovación en el cumplimiento de nuestras funciones, promoviendo la cultura del cumplimiento normativo, ampliando nuestra presencia regional y cultivando un talento humano comprometido con la honestidad, el respeto, la diligencia y la justicia.

Para cumplir con su Misión, Visión y las funciones establecidas en el Decreto 4886 de 2011, la Entidad debe disponer de sedes administrativas donde interactúan funcionarios, contratistas y ciudadanos. En este contexto, la SIC tiene la responsabilidad de asegurar el óptimo funcionamiento de estas instalaciones, lo que incluye la realización de los mantenimientos preventivos y correctivos necesarios para su adecuada operación.

De acuerdo con la estructura organizacional de la Entidad, se verificó que la Dirección Administrativa, conforme a las funciones establecidas en el Decreto 4886 de 2011, que modifica la estructura de la Superintendencia de Industria y Comercio, define las responsabilidades de sus dependencias y establece otras disposiciones. En dicho decreto se estipulan los compromisos de la Dirección Administrativa, los cuales son los siguientes:

ARTÍCULO 24. Funciones de la Dirección Administrativa. Son funciones de la Dirección Administrativa:

(...)*10. Dirigir, organizar y controlar la prestación de los servicios administrativos indispensables para el funcionamiento de la Superintendencia.*

11. Atender las actividades relacionadas con la adquisición, almacenamiento y suministro de bienes y servicios que requieran as diferentes dependencias de la entidad.

12. Llevar el manejo y actualización del inventario de los bienes muebles e inmuebles de la Superintendencia. (...)

Asimismo, a través de la Resolución No. 20534 de 2020, que crea el Grupo de Trabajo de Servicios Administrativos y Recursos Físicos (GTSAyRF), adscrito a la Dirección Administrativa de la Superintendencia de Industria y Comercio, se estableció que dicho grupo tiene la siguiente función:

1. Establecer los lineamientos, políticas, normas, planes y/o programas para administrar y mantener adecuadamente los recursos físicos de la Superintendencia.
2. Organizar y controlar la prestación de los servicios administrativos indispensables para el funcionamiento de la Superintendencia de Industria y Comercio.
13. Diseñar, controlar y gestionar la ejecución de planes, programas y proyectos para la adquisición, contratación, almacenamiento, suministro, registro, control y seguro de bienes y servicios de la Superintendencia de Industria y Comercio.
19. Administrar los bienes muebles e inmuebles de propiedad de la Superintendencia de Industria y Comercio.

De lo expuesto, para el desarrollo de sus actividades misionales, la Entidad requiere contar con herramientas soportadas en infraestructura adecuada, con el fin de que la Superintendencia de Industria y Comercio pueda cumplir cabalmente con las funciones encomendadas y con nuevos servicios informáticos que faciliten el acceso a la información y la atención al usuario, mediante mecanismos efectivos para el uso de funcionarios, contratistas y personal que colabora con la SIC en la atención de los ciudadanos. Para lo anterior, se requiere contar con una infraestructura que le permita atender los requerimientos de las dependencias de gestión y apoyo en forma oportuna y brindando un servicio de calidad.

Hugo

En virtud de lo anteriormente expuesto y con el propósito de garantizar el cumplimiento eficaz de las actividades y funciones asignadas a la Entidad, resulta esencial contar con instalaciones adecuadas que aseguren condiciones óptimas para la correcta prestación de los servicios. Estas instalaciones deben incluir, entre otros, espacios diseñados para la interacción y atención al público, tales como salas de espera cómodas y funcionales, áreas de reuniones y salas de audiencia que permitan el desarrollo eficiente de las actividades propias de la Entidad.

Es fundamental disponer de puestos de trabajo bien distribuidos y acondicionados para el personal, tanto para funcionarios como contratistas, asegurando un entorno laboral que promueva la productividad y el cumplimiento de sus responsabilidades.

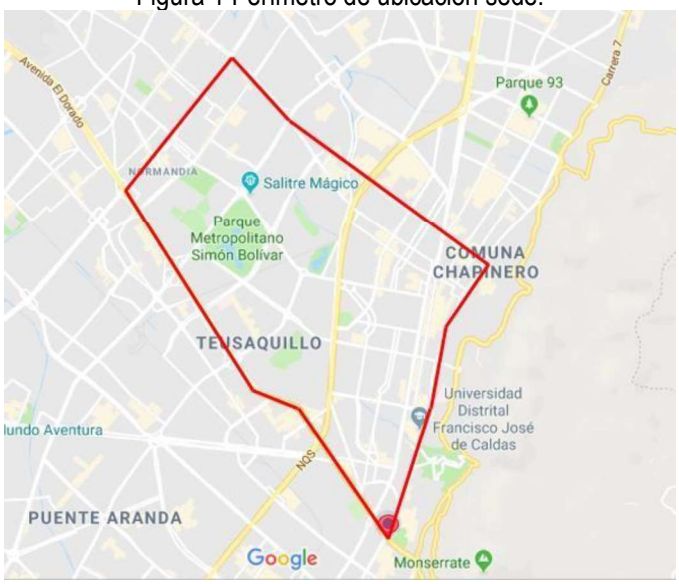
Asimismo, las instalaciones deberán ser lo suficientemente amplias y versátiles para abarcar un área aproximada de 9.317 m², destinada al uso de oficinas y actividades complementarias, lo que garantizará no solo la operatividad de la Entidad, sino también la satisfacción de las necesidades administrativas, funcionales y de servicio propias de su misión institucional. Por lo tanto, se requiere avanzar en la gestión de este espacio que permita a la Entidad cumplir con los objetivos trazados y responder adecuadamente a las demandas de los usuarios y de la ciudadanía en general.

Es importante señalar que la SIC, en cumplimiento de las directrices establecidas en el Plan de Austeridad del Gasto 2025, considera oportuno continuar con el arrendamiento de su actual sede administrativa, el Edificio Bochica, ubicado en la carrera 13 No. 27-00, Bogotá D.C. Según los resultados del estudio inmobiliario, este edificio ofrece actualmente las mejores condiciones disponibles. No obstante, el contrato derivado del presente proceso se ha estimado hasta el 30 de abril de 2025, con el propósito de que la SIC pueda continuar la búsqueda de inmuebles que presenten mejores condiciones técnicas y administrativas.

Ubicación de la Sede Administrativa

Ahora bien, con relación de la sede administrativa se tomó como perímetro de ubicación algunas de las vías principales de la ciudad de Bogotá como son:

Figura 1 Perímetro de ubicación sede.



Fuente: Elaboración propia

- *La calle 26*, eje de desarrollo administrativo para la ciudad, en ella se ubican algunos de los edificios de oficinas de grandes instituciones públicas y privadas de Colombia. Es la calle más amplia de Bogotá, con cuatro calzadas anchas, dos de tres carriles rápidos y los dos restantes con dos carriles para tráfico lento y berma en la mayor parte de su recorrido.

Es un eje transversal, que divide a la ciudad en dos partes, pero también le provee una equidistancia que la hace accesible y muy transitable por prácticamente por todos los sectores sociales que habitan Bogotá.

Su ubicación estratégica como eje conector entre el Aeropuerto El Dorado y el centro de la capital, entre otras razones, hizo que empresarios y urbanistas fijaran sus ojos en esta calle. Los proyectos que se desarrollan muestran una nueva faceta de Bogotá con grandes centros empresariales, vastas extensiones de espacio público, zonas culturales, parques y edificios de vivienda.

- *La carrera 7*, antiguamente conocida como calle real, es una de las vías más importantes que tiene Bogotá, recorre la ciudad de norte a sur en su zona oriental, con corredores emblemáticos, icónicos y estratégicos de la ciudad. En ella confluyen múltiples habitantes y actividades. Desde su fundación, la carrera séptima ha sido la avenida más representativa y eje vital desarrollo para Bogotá, por su valor histórico, cultural y administrativo.
- *La calle 72*, otro de los polos de desarrollo de negocios de la ciudad, con su revitalización se convirtió en una de las más transitadas de la capital. El lugar ha tenido una renovación importante, gracias a la estrategia liderada por el Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal –IDPAC-, que tiene como fin consolidar acciones en dónde los ciudadanos, empresarios, universidades y vecinos del sector, se apropien y transformen positivamente este espacio público.
- *La avenida Boyacá*, vía que atraviesa la ciudad de norte a sur en su zona occidental, y recorre aproximadamente 36 kilómetros dentro de la misma, convirtiéndose en uno de los ejes viales del occidente bogotano, uniendo sur y norte de la ciudad. Es la principal ruta de tránsito para el transporte intermunicipal y de carga que ingresa a la ciudad o que va de paso entre el norte y el sur del país.

  La Boyacá atraviesa más de 40 barrios de 6 localidades y tiene intersecciones con las principales vías que conectan la ciudad de oriente a occidente, como las avenidas Ciudad de Villavicencio, Primero de Mayo, Américas, El Dorado y las Calles 13, 68, 80, 127 y 170.

  Es crucial tener presente que la SIC es una entidad pública que mantiene una interrelación constante con otras entidades, como el Ministerio de Comercio y la Presidencia de la República. Incrementar la distancia física de comunicación entre la SIC y el Ministerio de Industria y Comercio tendría como consecuencia el empeoramiento de los tiempos de traslado para los colaboradores que necesitan desplazarse entre estas entidades. Esto, a su vez, podría representar una oportunidad perdida para utilizar ese tiempo en el desarrollo de otras actividades o funciones

Otros criterios considerados para definir el perímetro fueron:

- Búsqueda de una accesibilidad excelente desde cualquier punto de la ciudad, es importante que la zona de la edificación permita contar con suficientes accesos por los diferentes medios de transporte público.
- El cumplimiento de la legislación urbanística, la zona donde se implantará la SIC, debe estar en capacidad de soportar la nueva carga de colaboradores y usuarios que traerá la institución, así como las actividades complementarias que se generan, tal como la actividad comercial.
- Cabida de servicio públicos que se requiere para el desarrollo de la actividad de la SIC.
- Equidistancia con los polos o áreas de desarrollo público.

- Aceptación social, este punto muchas veces no es identificado y puede generar algunos problemas, por lo que se considera importante que la nueva localización no perturbe o genere conflictos con personas u otras entidades.
- La decisión de localización debe balancear criterios de eficiencia y competencia, buscando crear ventajas para los colaboradores y usuarios.

La Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) ha ocupado el edificio Bochica durante más de 45 años, utilizando en calidad de arrendamiento diversos espacios, incluidos el mezanine (destinado a salas de audiencia), los pisos 3, 4, 5, 6, 7 ala norte, 8 ala sur y 10, así como algunas bodegas y áreas para almacenamiento, conforme al contrato de arrendamiento suscrito con la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares (CREMIL). En la actualidad, la Superintendencia dispone de un área aproximada de 9.317 m², la cual está distribuida entre oficinas, zonas de atención al ciudadano, bodegas y áreas comunes.

En el marco de la planificación estratégica y los proyectos definidos en el Plan Anual de Adquisiciones para el año 2025, la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) ha establecido como prioridad estratégica llevar a cabo un cambio de sede. Este cambio tiene como propósito modernizar las instalaciones actuales, optimizar los recursos disponibles y garantizar que las nuevas instalaciones cumplan con la normativa vigente en términos de accesibilidad, seguridad y funcionalidad.

El objetivo es proporcionar un entorno de trabajo que no solo permita mejorar las condiciones laborales del personal de la entidad, sino que también ofrezca espacios adecuados para la atención al público y el desarrollo eficiente de sus actividades. Para lograr esto, se está desarrollando un análisis que abarca la evaluación de aspectos técnicos, administrativos, financieros y normativos, con el fin de asegurar que las decisiones se tomen de manera fundamentada, minimizando riesgos y maximizando beneficios.

En este contexto, y teniendo en cuenta los resultados de una evaluación económica preliminar, se ha decidido que el contrato de arrendamiento a suscribir tendrá una duración de **tres (3) meses, hasta el 30 de abril de 2025**. Este período responde a la necesidad de mantener la operatividad de la entidad mientras se desarrollan los estudios, se ponderan las alternativas y se concreta la viabilidad del proyecto de una nueva sede.

Es importante resaltar que el proyecto aún se encuentra en fase de estudio, lo que implica un análisis integral de las distintas variables involucradas. Esto incluye la identificación y selección de posibles ubicaciones, la valoración de costos asociados, la compatibilidad con los requerimientos funcionales de la entidad y la sostenibilidad del proyecto en el mediano y largo plazo. Este enfoque busca garantizar que cualquier decisión relacionada con el cambio de sede sea estratégica, eficiente y alineada con las metas institucionales y las necesidades de los ciudadanos a quienes la entidad presta sus servicios.

Por lo anteriormente expuesto y con el fin de garantizar el funcionamiento de la Entidad, se requiere seguir contando con los inmuebles del edificio Bochica y así mantener la operación en los estándares y márgenes actuales.

3. JUSTIFICACION Y/O ANALISIS SOBRE LA CONVENIENCIA DEL OBJETO A CONTRATAR:

El edificio Bochica está ubicado en el Centro Internacional Tequendama, lugar estratégico para el cumplimiento de las funciones misionales de la SIC, se estableció la conveniencia de permanecer en el edificio frente a la posibilidad de construir o adquirir una edificación o arrendar una diferente. La Superintendencia de Industria y Comercio en aras de cumplir con las funciones a su cargo de manera eficiente, considera viable continuar en el lugar donde actualmente se encuentran ubicadas sus oficinas a razón de que hace más de cuarenta (45) años ocupa este espacio y que para la

ciudadanía es una garantía poder acceder a los servicios prestados por la SIC. Este edificio cuenta con una ubicación estratégica y central desde cualquier punto de la ciudad. Además de eso, es importante señalar que las instalaciones arrendadas se encuentran adecuadas, cuentan con una iluminación apropiada y con las condiciones mínimas de seguridad que garantizan el normal funcionamiento de la Entidad. Es función de CREMIL administrar directa o indirectamente los bienes inmuebles y recursos de capital que contribuyen al patrimonio de la Caja de Retiro o aquellos que, sin ser de su propiedad, se le confían a su manejo según lo establecido en el artículo sexto (6) del acuerdo 08 del 31 de octubre de 2002. De acuerdo con lo anterior, la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares mediante Resolución No. 8789 del 30 de diciembre de 2024, determinan los valores de referencia de canon de arrendamiento y/o contraprestación por uso de oficinas, locales comerciales, islas comerciales, bodegas, plazoletas, áreas en sótano, Galería Bochica, espacios para eventos, locaciones de filmación y espacios publicitarios en el Centro Internacional Tequendama, y se fijan otras disposiciones.

La cotización presentada por la Caja de Retiro de Las Fuerzas Militares -CREMIL, ofrece las siguientes áreas (M2) y serán el espacio arrendable que harán parte integral del objeto a contratar, es importante mencionar que, las áreas a alquilar son áreas destinadas a uso oficinas y usos complementarios a estas, y no se encuentran incluidas dentro de las arrendables las áreas comunes cuya destinación de uso es la circulación principal del edificio, es decir, ascensores, escaleras, baños y corredores principales, que son de comunicación o uso con oficinas o espacios que no son de uso exclusivo de la SIC.

Por lo anterior, se arriendan como cuerpo cierto el área de 9.317 M2, los cuales se distribuyen de la siguiente forma:

No.	INMUEBLE	EDIFICIO	ÁREA
1	BODEGA 1 PISO 7 NORTE	BOCHICA	20
2	BODEGA 100	BOCHICA	28
4	PISO 3	BOCHICA	1590
5	PISO 4	BOCHICA	1590
6	PISO 5	BOCHICA	1590
7	PISO 6	BOCHICA	1590
8	PISO 10	BOCHICA	1590
9	OFICINA 210	BOCHICA	429
10	OFICINA 712	BOCHICA	64
11	OFICINA 713	BOCHICA	32
12	OFICINA 714	BOCHICA	32
13	OFICINA 715	BOCHICA	14
14	OFICINA 716	BOCHICA	56
15	OFICINA 718	BOCHICA	72
16	OFICINA 719	BOCHICA	40
17	OFICINA 719A	BOCHICA	22
18	OFICINA 720	BOCHICA	49
19	OFICINA 721	BOCHICA	65
20	OFICINA 722	BOCHICA	22
21	OFICINA 806	BOCHICA	284
27	BODEGA PISO 9 COSTADO NORTE	BOCHICA	20
29	OFICINA 717	BOCHICA	118
		TOTAL ÁREA	**9.317,00 M2**

Hugo

Nota: La cotización incluye las tarifas de % FONDO, TARIFA AGUA ($/m2), y TARIFA ENERGIA, (ver cotización adjunta No. 2024-608 del 27 de diciembre de 2024).

Acorde con las anteriores consideraciones, se evidencia la necesidad y urgencia de suscribir el contrato de arrendamiento para la sede administrativa de la SIC, de conformidad con el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias. Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

4. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

OBJETO: El ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento, y este último recibe en igual condición, los inmuebles del Edificio Bochica, ubicados en la carrera 13 No. 27-00 de la ciudad de Bogotá D.C.

4.1 ALCANCE DEL OBJETO.

La descripción detallada de las áreas a arrendar del Edificio Bochica ubicados en la carrera 13 No. 27-00 de la ciudad de Bogotá D.C, su identificación, ubicación por piso y metros cuadrados de los inmuebles, se encuentra debidamente especificada en la cotización adjunta No. 2024-608, con fecha del 27 de diciembre de 2024. En dicho documento, se establecen claramente los conceptos y tarifas de liquidación mensual por inmueble, desglosados por área, valor por metro cuadrado, % fondo, tarifa de agua por metro cuadrado y tarifa de energía, proporcionando una visión completa y precisa de los costos asociados. Asimismo, se incluye el valor mensual total correspondiente a todos los inmuebles que forman parte de la oferta.

Adicionalmente, las disposiciones técnicas y los requisitos específicos de mantenimiento que el arrendador debe cumplir están debidamente descritos en las obligaciones específicas y criterios ambientales detalladas en este documento. Estas disposiciones incluyen las condiciones mínimas y estándares a seguir, a fin de garantizar el adecuado estado, mantenimiento mínimo y funcionamiento de los inmuebles durante el período de arrendamiento. El arrendador se comprometerá a cumplir con dichos requisitos, los cuales son fundamentales para asegurar el cumplimiento de las condiciones del contrato y la correcta prestación de los servicios establecidos.

4.2 CLASIFICACIONES UNSPSC.

El objeto contractual se clasifica en los siguientes códigos de clasificador de bienes y servicios:

- CLASIFICADOR UNSPSC, el que corresponda según la clasificación establecida en el portal único de contratación SECOP (Código UNSPSC No. 80131502).

CLASIFICADOR UNSPSC			
CÓDIGO	**SEGMENTO**	**FAMILIA**	**CLASE**
80	**13**	**15**	**02**

Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos de empresa	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

UNSPSC 80131502 Producto: Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

5. CARACTERISTICAS Y/O ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LOS BIENES Y/O SERVICIOS A CONTRATAR:

Se debe relacionar de forma clara y detallada, las características del bien o servicio a adquirir.

La Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) requiere contratar una sede administrativa adecuada para garantizar el desarrollo eficiente y efectivo de las funciones asignadas a la Entidad. Esta sede debe cumplir con las características necesarias para satisfacer las demandas operativas, técnicas y administrativas de sus diferentes dependencias. Además, debe ofrecer las condiciones idóneas para el desempeño del personal, el adecuado almacenamiento y manejo de documentos, así como la atención al público y la interacción con otras entidades. Los requisitos específicos de la sede son los siguientes:

Un área aproximada de 9,317 m², destinada a la distribución de las delegaturas y oficinas que conforman el organigrama de la Entidad. Estos espacios están diseñados para albergar las actividades administrativas y operativas necesarias para el cumplimiento de las funciones asignadas a cada dependencia, garantizando una distribución eficiente y adecuada de los recursos físicos y humanos.

No.	INMUEBLE	EDIFICIO	ÁREA
1	BODEGA 1 PISO 7 NORTE	BOCHICA	20
2	BODEGA 100	BOCHICA	28
4	PISO 3	BOCHICA	1590
5	PISO 4	BOCHICA	1590
6	PISO 5	BOCHICA	1590
7	PISO 6	BOCHICA	1590
8	PISO 10	BOCHICA	1590
9	OFICINA 210	BOCHICA	429
10	OFICINA 712	BOCHICA	64
11	OFICINA 713	BOCHICA	32
12	OFICINA 714	BOCHICA	32
13	OFICINA 715	BOCHICA	14
14	OFICINA 716	BOCHICA	56
15	OFICINA 718	BOCHICA	72
16	OFICINA 719	BOCHICA	40
17	OFICINA 719A	BOCHICA	22
18	OFICINA 720	BOCHICA	49
19	OFICINA 721	BOCHICA	65
20	OFICINA 722	BOCHICA	22
21	OFICINA 806	BOCHICA	284
27	BODEGA PISO 9 COSTADO NORTE	BOCHICA	20

29	OFICINA 717	BOCHICA	118
		TOTAL ÁREA	**9.317,00 M2**

En estos espacios se asignarían las siguientes dependencias:

Oficinas: Despacho de la Superintendente, Delegaturas, Oficinas Asesoras, Direcciones, Jefaturas, secretaria general, Atención al Ciudadano y Radicación.

Espacios de apoyo como Sala de audiencias, salas de reunión, bodegas de almacén, archivos y cuarto de CCTV

Espacios complementarios Baños, Cafeterías, cuartos técnicos, Sala amiga, recepciones, sala de conductores y consultorio médico.

Es importante destacar que, dado que la SIC ha operado en el Edificio Bochica mediante contratos de arrendamiento anteriores, no es necesario realizar adecuaciones significativas, ya que los espacios se encuentran adaptados a las necesidades actuales de la Entidad. Estas adecuaciones han sido realizadas previamente por la SIC, lo que garantiza la funcionalidad y adecuación de las instalaciones para su operación.

6. OBLIGACIONES:

6.1 OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR

1. Cumplir con el objeto del contrato con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad**.**
2. Cumplir con el Sistema Integral de Gestión de Calidad, Sistema de Gestión Ambiental, y Sistema de Seguridad en el Trabajo.
3. Presentar los informes que requiera el supervisor del contrato por parte de la SIC, previa solicitud realizada al supervisor de CREMIL con la debida antelación.
4. Mantener y garantizar total confidencialidad sobre la información que le sea entregada para el cumplimiento del objeto del contrato, durante la ejecución de este y con posterioridad a su finalización, la cual no será compartida o divulgada a terceras personas no relacionadas con el desarrollo de las labores encomendadas por el ARRENDATARIO. Cualquier información que sea requerida sólo será suministrada previa autorización escrita y expresa dada por el ARRENDATARIO.
5. Presentar certificación en la que conste que durante la ejecución del contrato el **ARRENDADOR** se encuentra afiliado y al día en materia de aportes al sistema Integral de Seguridad Social Integral y Sistema General de Riesgos Laborales. Dando con ello aplicación a las obligaciones establecidas en la Ley 100 de 1993 y sus decretos reglamentarios, la Ley 797 de 2003, el decreto 1703 de 2002 y el Decreto reglamentario 510 de marzo 06 de 2003 y la Ley 1562 2012 y suministrar al supervisor del contrato lo pertinente de haber lugar a ello.
6. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones que puedan presentarse y en general se obliga a cumplir con lo establecido en las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios.
7. Responder civil y penalmente tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, como por los hechos u omisiones que le fueren imputables y causen daño o perjuicio a la entidad de acuerdo con el artículo 52 de la ley 80 de 1993, y demás normas aplicables en la materia. **8.** Las demás que contribuyan a garantizar el cumplimiento del contrato de prestación de servicios y las que por su naturaleza le sean atribuibles conforme al objeto y alcance de esta.
9. Mantener actualizado su domicilio durante la vigencia del contrato y presentarse a la SIC en el momento en que sea requerido por el mismo para la suscripción de la correspondiente acta de liquidación, si a ello hubiere lugar.

10. Remitir la factura electrónica validada previamente por la DIAN al correo electrónico definido por la SIC, para el pago de los bienes y/o servicios contratados, conforme con las disposiciones señaladas en el Decreto 358 del 5 de marzo de 2020, en concordancia, con lo dispuesto en la Resolución No. 000042 del 5 de mayo de 2020.

6.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA: Indicar cuáles serán las obligaciones Específicas del Contrato.

1. Hacer la entrega material de los inmuebles objeto del presente contrato ubicados en el Edificio Bochica, el día del inicio del contrato, mediante acta de entrega donde se especifique el estado del inmueble con servicios, estado de seguridad y sanidad, así mismo poner a disposición todos los servicios, usos y anexidades convenidos en el presente contrato.
2. Permitir al ARRENDATARIO el uso, goce y disfrute del inmueble de manera pacífica mientras permanezca vigente el contrato y abstenerse de perturbar el uso de este. Es decir, librar a la SIC de toda perturbación o embargo en el goce del bien inmueble.
3. Pagar los impuestos, tasas o contribuciones que se deriven de la propiedad del inmueble.
4. Designar un supervisor del contrato, que se encargue de ser el enlace entre la SIC y CREMIL para coordinar internamente las actividades a realizarse.
5. Efectuar todas las reparaciones locativas necesarias al inmueble objeto del arriendo, pero sólo cuando estas provinieren de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad de la cosa arrendada que impida el funcionamiento, sin embargo, el artículo 1985 del Código Civil permite que por acuerdo entre el arrendador y el arrendatario se puedan modificar estas obligaciones quedando en cabeza de uno u otro totalmente, o sean compartidas, por lo tanto, el ARRENDADOR deberá realizar, bajo su costo y riesgo, las reparaciones del inmueble que no tengan la naturaleza de locativas y que sean necesarias para mantener la estructura de estos en las condiciones de servir para los fines pactados de este contrato y que no sean imputables al ARRENDATARIO.
6. Informar al ARRENDATARIO de cualquier conflicto disputa o proceso en relación con el inmueble y que pueda afectar la vigencia del contrato.
7. Mantener la estructura y las zonas comunes en buen estado, garantizando durante todo el término de ejecución del contrato el uso y goce pacífico del inmueble por parte del ARRENDATARIO.
8. Entregar un cronograma de las actividades a llevarse a cabo para el mantenimiento de las zonas comunes durante la ejecución del contrato, el cual debe incluir: programación mantenimiento de pinturas para las zonas comunes, dicho mantenimiento debe ser ejecutado durante el plazo de ejecución del contrato, incluye escaleras de emergencia, mantenimiento lámparas de emergencia, mantenimiento preventivo de puertas de emergencias, cambio de luminarias fundidas, impermeabilización de terrazas, mantenimiento de filtraciones en puntos críticos de las fachadas, mantenimiento y certificación de ascensores, lavado de tanques de agua, fumigación y mantenimiento de los equipos de bombeo; todos los mantenimiento hacen referencia a mantenimientos preventivos y correctivos.
9. Suministrar al supervisor del contrato toda la información que le sea solicitada para verificar el correcto y oportuno cumplimento de las obligaciones que contiene este contrato.
10. Suministrar al supervisor del contrato toda la información que se solicite en cumplimiento con el Sistema de Gestión Ambiental, manejado por la SIC.
11. Mantener en buen funcionamiento y con la debida certificación vigente, los ascensores del inmueble en arrendamiento con el fin de garantizar el fácil acceso y la seguridad e integridad de los funcionarios, contratistas y visitantes del mismo; y entregar mensualmente los soportes de los mantenimientos realizados.
12. Presentar oportunamente las facturas electrónicas o cuentas de cobro, con los soportes correspondientes y demás documentos necesarios y solicitados por el supervisor para el pago del canon de arrendamiento.
13. Enviar al correo electrónico contactenos@sic.gov.co de manera oportuna, al ARRENDATARIO, durante los primeros siete (7) días hábiles del mes correspondiente al período a facturar, la factura electrónica que cumpla con todos los requisitos legales, junto con la documentación detallada en la forma de pago del contrato. Este envío deberá realizarse como condición previa para proceder con el pago oportunamente.

Hegp

14. Avisar oportunamente por lo menos con 24 horas de antelación vía correo electrónico, a la supervisión del contrato la interrupción de servicios públicos, labores de mantenimiento y/o cualquier reparación que afecte el funcionamiento de la infraestructura física del edificio y que conlleven a afectar la prestación del servicio de la SIC, Esto incluye tanto las interrupciones, mantenimientos o trabajos propios de CREMIL como aquellos ocasionados por subcontratistas de CREMIL o cuando las empresas prestadoras de servicios públicos informen anticipadamente al arrendador sobre posibles afectaciones.
15. Elaborar y suscribir el acta de entrega y recibo de los bienes inmuebles que hacen parte del área arrendable del presente contrato, en los casos en que el ARRENDATARIO, solicite uno o más inmuebles adicionales, estos podrán ser agregados al presente contrato mediante la suscripción del correspondiente documento o adición, modificación u otro sí. En situaciones similares, se procederá a la elaboración de los documentos correspondientes al realizar la entrega voluntaria de áreas arrendadas, sin restricciones en cuanto a los metros cuadrados, las áreas del presente contrato hacen referencia a cuerpo cierto.
16. En cumplimiento de la normatividad legal vigente en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo, conforme al artículo 2.2.4.6.28 del Decreto 1072 de 2015 del decreto único del sector trabajo, Capítulo VI, el ARRENDADOR se compromete a proporcionar las evidencias necesarias para demostrar el cumplimiento de los siguientes criterios:

CRITERIO EN SST	EVIDENCIA
Certificado de clasificación del nivel del riesgo de la empresa contratista expedida por la ARL, de la actividad objeto del contrato.	Certificado expedido por la ARL
Reporte de avance del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST ante el Ministerio de Trabajo.	Reporte ante el Ministerio de Trabajo
Certificación de seguridad humana Ley 1575 de 2012 Art 42.	Certificación emitida por Bomberos
Certificado e informe de pruebas pitométricas al sistema de control de incendios, redes secas o húmedas. Ley 1575 de 2012 Art 42.	Certificación emitida por Bomberos
Afiliación al sistema de seguridad social integral (EPS, AFP y ARL) de los trabajadores y subcontratistas vinculados para el desarrollo del objeto contractual.	Certificación de pago a los aportes a la seguridad social expedida por el revisor fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o por el representante legal.
Reporte ante el IDIGER de los sistemas de trasporte vertical de personas STV. En cumplimiento del Acuerdo 786 del 14 de diciembre de 2020	Oficio con pantallazo del respectivo reporte en la página oficial del IDIGER. (https://www.sire.gov.co/stv).
En las zonas comunes, se debe contar con señalización de emergencias en cumplimiento a NTC1461:1987. (Higiene y Seguridad. Colores y Señales de Seguridad)	Se debe instalar señalización en equipos de control de incendio, primeros auxilios, salidas de emergencia y contar con planos de rutas de evacuación. Entrega de informe de cumplimiento del criterio y verificación en campo.
Elaborar un plan de implementación que indique el porcentaje de avance al que se compromete el contratista durante la vigencia del contrato, con el objetivo de adaptar de manera progresiva las rutas de evacuación al cumplimiento de la NSR 10.	Para efectos del presente proceso, el 100% equivale a: Los espacios definidos como de evacuación deben tener puertas de emergencia cortafuegos con barra antipánico, luces de emergencias de alta duración, pasamanos en ambos costados, cintas antideslizantes de alto tráfico con fotoluminiscente. Informe de cumplimiento del criterio y verificación en campo.
Plan de emergencias para STV. En cumplimiento del Acuerdo 786 del 14 de diciembre de 2020	Documento soporte del Plan de Preparación y Respuesta ante emergencias para sistemas de transporte vertical de personas.
Norma Técnica Colombiana 6047 (Accesibilidad al medio físico espacios de servicio al ciudadano en la administración pública)	Se debe garantizar el cumplimiento de la NTC 6047 en las zonas comunes y espacios que dan acceso a las áreas arrendadas a la SIC, como Pasillos, escaleras, ascensores, rampas y escaleras de emergencias.

17. Considerando que CREMIL está llevando a cabo el proyecto de modernización que engloba todas las fases típicas de cualquier proyecto, como diagnóstico, planificación, diseño, obtención de permisos y licencias, estimación y revisión

de la fuente de recursos, construcción, etc., se solicita que para cada una de estas etapas CREMIL notifique a la SIC cualquier intervención con un mínimo de ocho (8) días hábiles de antelación al inicio de las actividades que puedan afectar el desarrollo adecuado del objeto contractual. En caso de llevar a cabo intervenciones en los espacios ocupados por la SIC, se deben implementar todas las medidas de mitigación y correctivas necesarias para no obstaculizar el funcionamiento adecuado de la entidad.

18. Realizar las labores de mantenimiento preventivo de acuerdo con lo establecido en el cronograma entregado por el contratista y cuando se presenten mantenimientos correctivos en zonas comunes se deben realizar las reparaciones necesarias de acuerdo con los siguientes tiempos de respuesta:

- **Servicio de atención de emergencias:**

El servicio de atención de emergencias contará con un tiempo de respuesta máximo de 24 horas, contadas a partir de la recepción de la notificación del arrendatario. (Siempre y cuando no obedezca a una emergencia que ponga en riesgo la vida o integridad de los colaboradores o usuarios de la SIC, en caso tal, la emergencia deberá ser atendida de manera inmediata). Durante este tiempo, se proporcionará una solución provisional que permita continuar con las actividades mientras se lleva a cabo la intervención y solución definitiva.

Se considera atención de emergencia cuando el daño ocurre de manera imprevisible y afecta las actividades del personal o la prestación de servicios a los usuarios. Estas intervenciones deben ser rápidas y esenciales para garantizar tanto la seguridad como la operatividad del edificio.

Los siguientes servicios se consideran como parte de la atención de emergencias, sin limitación a los mencionados:

- **Eléctricos:** Reparación de cortes, fusibles dañados, generadores, entre otros.
- **Plomería:** Solución de fugas, obstrucciones, problemas con bombas, Extracción de agua, reparación de drenajes y otros sistemas, entre otros.
- **Ascensores:** Reparación de averías, rescate de personas atrapadas, entre otros.
- **Estructura:** Caídas de techos, ventanas dañadas, desprendimientos de fachada, entre otros.
- **Incendios:** Inspección y revisión de áreas afectadas, reparación de daños estructurales, entre otros.
- **Desastres naturales:** Refuerzo de estructuras y reparaciones urgentes tras eventos naturales.

- **Servicio de mantenimiento correctivo**

Con un tiempo de respuesta de **ocho (8) días hábiles** a partir de la recepción de la notificación del arrendatario, el cual incluye tanto la respuesta inicial como la ejecución de las actividades correctivas necesarias. Se considera mantenimiento correctivo cuando el daño interfiere temporalmente con las actividades del personal o la prestación de servicios, y su corrección exige la planificación de equipos y herramientas especializadas por parte del contratista.

En caso de que las afectaciones derivadas de intervenciones, mantenimientos o adecuaciones superen los **ocho (8) días hábiles** sin que se dé solución definitiva, el arrendatario tendrá derecho a la **suspensión del pago del canon de arrendamiento en proporción al área afectada** durante el período correspondiente.

Esta medida busca garantizar que, cuando los servicios de la SIC se vean significativamente impactados por reparaciones o intervenciones prolongadas, el arrendatario no se vea afectado económicamente por la falta de disponibilidad real y operatividad del inmueble. Lo anterior se formalizará mediante un descuento que se reflejará en la factura correspondiente, el cual será aplicado en la primera emisión posterior a los sucesos que causaron la afectación. El monto del descuento se calculará en función del área afectada y del tiempo durante el cual los servicios

estuvieron interrumpidos. Dicho ajuste y la aplicación de este descuento serán acordados mutuamente entre las partes, tomando en cuenta las circunstancias particulares de la afectación.

19. Las demás inherentes al objeto y a la naturaleza del contrato y aquellas indicadas por el supervisor para el cabal cumplimiento del objeto del contrato.

6.3 OBLIGACIONES DE LA CONTRATANTE:

1. Efectuar un seguimiento efectivo al cumplimiento de las obligaciones del ARRENDADOR a través del supervisor del Contrato.
2. Autorizar el pago del valor del contrato de acuerdo con la forma de pago establecida.
3. Verificar el cumplimiento de las obligaciones del ARRENDADOR frente al Sistema General de Seguridad Social.
4. Proporcionar toda la información que EL ARRENDADOR requiera para el cumplimiento de sus actividades contractuales.
5. Designar el supervisor del contrato, que se encargue de ser el enlace entre la SIC y EL ARRENDADOR para coordinar internamente las actividades del ARRENDATARIO.
6. Velar por el cumplimiento de las obligaciones del contrato.
7. La supervisión del contrato debe revisar y aprobar los pagos que el ARRENDADOR cargue en SECOP II.
8. Pagar el canon de arredramiento dentro de los plazos establecidos de acuerdo con la forma de pago establecida.
9. Recibir y mantener el inmueble en el estado en el que fue entregado.
10. Solicitar las autorizaciones correspondientes al ARRENDADOR en caso de mejora locativa.
11. Entregar el inmueble de conformidad con lo establecido en la cláusula de entrega del inmueble establecida en el CONTRATO.
12. **EL ARRENDADOR** no se hará responsable por hurtos perpetrados en los inmuebles arrendados, a menos que se determine la complicidad o autoría de funcionarios del **ARRENDADOR** en la comisión de estos; ni tampoco por siniestros causador por incendio, inundaciones y en general por hechos de fuerza mayor o caso fortuito que puedan acaecer en el inmueble.
13. Permitir a la persona designada por **EL ARRENDADOR** verificar el estado del inmueble y su uso.
14. Dar cumplimiento a las observaciones ambientales que realice la Entidad o la autoridad competente.
15. Asistir a las reuniones que realice EL ARRENDADOR con los arrendatarios.
16. Prestar toda la colaboración requerida para que los funcionarios de mantenimiento del **ARRENDADOR** o los que este designe, puedan realizar labores de mantenimiento o reparaciones que se presenten en el inmueble, o por los daños que se causen a vecinos aledaños.

6.4. OBLIGACIONES COMUNES DE LAS PARTES

1. Asistir a las reuniones que sean concertadas y programadas por LAS PARTES.
2. LAS PARTES deberán efectuar las obligaciones de cargue y aprobación en la plataforma del SECOP II, de acuerdo con el rol de Proveedor (**ARRENDADOR)** y Entidad Estatal (**ARRENDATARIO),** según corresponda, en lo que respecta al cargue cada uno de los informes de los pagos que se realicen en virtud del presente contrato.
3. Las demás que contribuyan a la correcta ejecución del CONTRATO.

- CLASIFICACIÓN DE LA ARL

NO APLICA

El Decreto 1072, Título 2, Sección 2, Artículo 2.2.4.2.2.13.

"Pago de la cotización. Las Entidades o Instituciones públicas o privadas contratantes y los contratistas, según corresponda, deberán realizar el pago mensual de las cotizaciones al Sistema General de Riesgos Laborales de manera anticipada, dentro de los términos previstos por las normas vigentes.

Al contratista le corresponde pagar de manera anticipada, el valor de la cotización al Sistema General de Riesgos Laborales, cuando la afiliación sea por riesgo I, II o III, conforme la clasificación de actividades económicas establecidas en el Decreto 1607 de 2002 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

El contratante debe pagar el valor de la cotización de manera anticipada, cuando la afiliación del contratista sea por riesgo IV o V."

El Contratista corresponde al riesgo, indicar con una X.

Riesgo 1 ( )
Riesgo 2 ( )
Riesgo 3 ( )
Riesgo 4 ( )
Riesgo 5 ( )

7. AUTORIZACIONES, PERMISOS O LICENCIAS *(*CUANDO APLIQUE*)*

Se requiere discriminar de forma clara y precisa las autorizaciones, permiso o licencias necesarias para la ejecución del contrato, las cuales deben estar soportadas en los documentos previos anexos al presente estudio previo.

Sin embargo, en el transcurso de este proceso, no se anticipa la necesidad de gestionar trámites de licencias. No obstante, en lo que respecta a autorizaciones y permisos para acceder a la sede, se deberá solicitar conforme a las directrices establecidas en el programa de seguridad y salud en el trabajo de la SIC. Asimismo, cuando sea necesario obtener autorización para acceder a las áreas comunes, será necesario gestionar el permiso correspondiente en CERMIL, siguiendo los lineamientos establecidos para tal propósito.

8. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: indicar con una X la naturaleza del contrato a celebrar

- Prestación de servicios ( )
- Contrato de compraventa ( )
- Suministro ( )
- Arrendamiento (**X**)
- Otro (especificar cuál)

9. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE LA SOPORTAN: La modalidad de selección que se utilizará para la celebración del contrato que resulte del presente estudio previo es la de CONTRATACION DIRECTA de conformidad con el Art. 2 Numeral 4º, Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 así: *(*Señalar con una x la causal invocada).

CAUSAL INVOCADA	MARCO NORMATIVO	SEÑALAR CON UNA "X" EL QUE APLIQUE
CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTION	Artículo. 2 Numeral 4º, literal h, Ley 1150 de 2007 y Artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto1082 de 2015	
CONTRATO INTERADMINISTRATIVO	Artículo. 2 Numeral 4º, literal C, Ley 1150 de 2007 y Artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015).	

CONTRATOS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES CIENTÍFICAS Y TECNOLÓGICAS	Art. 2 Numeral 4º, literal e, Ley 1150 de 2007 y Artículo 2.2.1.2.1.4.7 del Decreto 1082 de 2015	
CONTRATOS CUANDO NO EXISTA PLURALIDAD DE OFERENTES	Art. 2 Numeral 4º, literal g, Ley 1150 de 2007 y Artículo 2.2.1.2.1.4.8 del Decreto 1082 de 2015	
ARRENDAMIENTO O ADQUISICIÓN DE INMUEBLES	Art. 2 Numeral 4º, literal i, Ley 1150 de 2007 y Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015	X
ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES.	Artículo 2.2.1.2.1.4.10 de decreto 1082 de 2015 y demás normas aplicables	

10. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, CDP Y JUSTIFICACION.

De acuerdo con la cotización adjunta No. 2024-608 del 27 de diciembre de 2024, en la que se establece que el valor mensual de las áreas a arrendar es de **CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($467.531.620,00)**, y considerando que el plazo de ejecución, definido por la alta dirección, es de tres (3) meses, el valor estimado del contrato establecido es hasta la suma de **MIL CUATROCIENTOS DOS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE ($1.402.594.860,00)**, incluidos todos los impuestos y costos directos e indirectos a los que haya lugar. Este valor se encuentra respaldado por el certificado de disponibilidad presupuestal No. 96625 del 10 de enero de 2025, expedido por la Dirección Financiera.

Lo anterior de acuerdo con la oferta presentada por el futuro contratista, teniendo en cuenta que conforme al artículo 2.2.1.2.1.4.9 del decreto 1082 de 2015, el contratista cumple con lo requerido por la Entidad.

- PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES: La presente contratación se encuentra en la lista de servicios establecida en el plan anual de adquisiciones (MARQUE CON UNA X) SI **X** NO.

- RUBROS QUE COMPONEN EL VALOR DEL CONTRATO: *Indicar el Rubro mediante el cual existe disponibilidad presupuestal para los recursos del contrato.* A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS

- ***FICHA BPIN: (Marque con una X el o los planes de inversión con los que será financiado el contrato).***

FICHA BPIN	*NOMBRE DEL PROYECTO*	*SELECCIONE*
2018011000136	***Fortalecimiento de la función jurisdiccional de la Superintendencia de industria y comercio a nivel Nacional***	
2018011000150	***Mejoramiento en la ejecución de las funciones asignadas en materia de protección al consumidor a nivel Nacional***	
2018011000111	***Fortalecimiento de la protección de datos personales a nivel Nacional***	
2018011000155	***Fortalecimiento de la función de inspección, control y vigilancia de la Superintendencia de Industria y Comercio en el marco del Subsistema Nacional de Calidad, el régimen de control de precios y el sector valuatorio a nivel Nacional***	
2018011000102	***Incremento de la cobertura de los servicios de la Red Nacional de Protección al Consumidor en el territorio Nacional***	
2018011000158	***Fortalecimiento del régimen de protección de la libre competencia económica en los mercados a nivel Nacional***	
2018011000128	***Mejoramiento de la infraestructura física de la sede de la Superintendencia de Industria y Comercio en Bogotá***	

Hegp

2018011000119	***Mejoramiento del control y vigilancia a las cámaras de comercio y comerciantes a nivel Nacional***	
2018011000118	***Fortalecimiento de la atención y promoción de trámites y servicios en el marco del sistema de propiedad industrial a nivel Nacional***	
2018011000179	***Mejoramiento de los Sistemas de Información y servicios tecnológicos de la Superintendencia de Industria y Comercio en el territorio Nacional***	
2018011000104	***Fortalecimiento del Sistema de Atención al Ciudadano de la Superintendencia de Industria y Comercio a nivel Nacional***	
2017011000289	***Implementación de una solución inmobiliaria para la Superintendencia de Industria y Comercio en Bogotá***	
2018011001049	***Mejoramiento en la calidad de la gestión estratégica de la Superintendencia de Industria y Comercio a nivel Nacional***	
NO APLICA	***NO APLICA***	***X***

10.1 AFECTACION PRESUPUESTAL:

9.1 Datos del CDP			
Fecha del CDP	**No. Del CDP**	**Valor del CDP**	***Rubro Presupuestal***
10-01/2025	96625	2.337.658.100	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS

9.2 Información del PAA			
No Ítem del PAA	***Descripción de la Necesidad***	***Códigos del CCP***	***Nombre del CCP***
142.51	***Arrendamiento Sede SIC***	***A-02-02-02-007-002-01-1***	***SERVICIOS DE ALQUILER O ARRENDAMIENTO CON O SIN OPCIÓN DE COMPRA RELATIVOS A BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS***

Visto Bueno de Financiera

Firmado digitalmente por MAGDA YIBER RAMIREZ RODRIGUEZ

10.2 CONDICIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO *(*aplica solo para contratos de arrendamiento*).*

Hugo

Según lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082, para estructurar el presupuesto de un contrato de arrendamiento se debe realizar estudio de condiciones del mercado, teniendo en cuenta las necesidades de la Entidad

Dado que la Superintendencia de Industria y Comercio no cuenta con una sede propia, se hace indispensable y urgente estructurar un proceso de búsqueda de un inmueble que cumpla con los requisitos necesarios para albergar adecuadamente las oficinas de la entidad. Esta nueva sede debe garantizar un espacio funcional, seguro y accesible, que permita el desarrollo óptimo de las actividades administrativas y operativas de la Superintendencia, asegurando así una mejora en la calidad de los servicios que presta a la ciudadanía.

Con el propósito de cumplir con lo estipulado en el Decreto 199 del 20 de febrero de 2024, cuyo texto se transcribe a continuación:

(…)
Artículo 6°. Arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles e inmuebles*. Las entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación deberán seguir las siguientes directrices para el arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles e inmuebles:*

a) Implementar medidas tendientes a reducir los gastos de arrendamiento de instalaciones físicas, en consideración a su costo, la situación de trabajo en casa, teletrabajo y/o trabajo remoto, a fin de no efectuar renovaciones y proceder a la entrega de los inmuebles, si corresponde, teniendo en cuenta las condiciones propias de cada contrato de arrendamiento.
b) El mantenimiento de bienes inmuebles de propiedad de las entidades del Estado solo procederá cuando se realice de manera preventiva para garantizar el correcto funcionamiento a fin de no generar un impacto presupuestal a largo plazo; cuando de no realizarse se ponga en riesgo la seguridad y/o se afecten las condiciones de salud ocupacional de las personas, en cuyo caso debe quedar expresa constancia y justificación de su necesidad.
c) El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) Cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; ii) cuando sea inaplazable la construcción o adquisición de la sede, previo estudio debidamente sustentado; 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 el Trabajo (SGSST).
d) La adquisición de bienes muebles e inmuebles solo se podrá efectuar cuando estos sean estrictamente necesarios para el cumplimiento del objeto misional de las entidades, previa justificación. Para el caso de la adquisición de bienes inmuebles, además se requiere la identificación de predios de propiedad de entidades públicas e identificación de opciones para el desarrollo en esos predios para la construcción de sedes propias.
Parágrafo. Las entidades deberán abstenerse de iniciar cualquier tipo de contratación que implique mejoras suntuarias u ostentosas, tales como el embellecimiento, el ornato, la instalación o adecuación de acabados estéticos de bienes inmuebles.(…)

El equipo técnico del Grupo de Trabajo de Servicios Administrativos y Recursos Físicos, con el objetivo de determinar la viabilidad de utilizar inmuebles de otras entidades para el funcionamiento de la SIC y para llevar a cabo un contrato de comodato o arrendamiento con otra entidad pública, llevó a cabo, el pasado 17 de diciembre de 2024, una de disponibilidad de bienes inmuebles que satisfacen las necesidades de la SIC. Esta solicitud se realizó a través de oficios dirigidos a las siguientes entidades:

- AGENCIA NACIONAL INMOBILIARIA VIRGILIO BARCO VARGAS con Radicado de la SIC No. 24-542212- -0
- CISA - CENTRAL DE INVERSIONES S.A. con Radicado de la SIC No. 24-542231- -0
- SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. con Radicado de la SIC No. 24-542252- -0

No obstante, lamentablemente, hasta la fecha, no se ha recibido respuesta a los oficios enviados por ninguna de las entidades mencionadas. Ante esta situación, la SIC ha procedido a realizar búsquedas en el mercado inmobiliario privado con el propósito de llevar a cabo el estudio de mercado necesario para el presente proceso.

La SIC, por medio de su Grupo de Trabajo de Servicios Administrativos y Recurso Físico (GTSAyRF), analiza el mercado inmobiliario y se obtuvo como resultado lo presentado en la matriz que se presenta en la siguiente página, Matriz No. 1 Análisis del mercado inmobiliario.

ESPACIO EN BLANCO

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

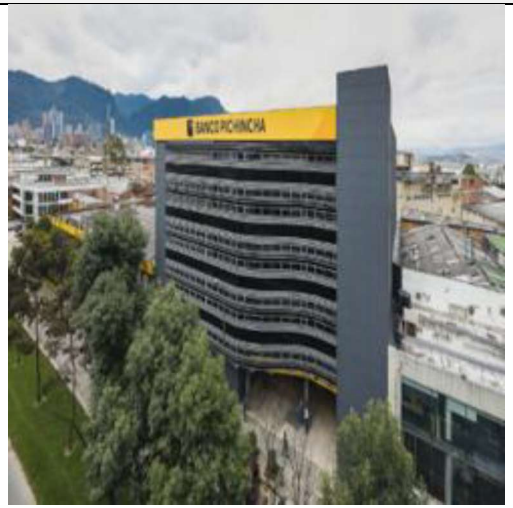
ÍTEM	INMUEBLE	IMAGEN REFERENCIA	SECTOR	M2	VALOR MENSUAL	VALOR M2	CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR ADMINISTRACIÓN	CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR SERVICIOS PÚBLICOS	CANON ALQUILER INCLUYE VALOR DEL IVA	OBSERVACIONES
OFERTAS RECIBIDAS DESDE ABRIL HASTA DICIEMBRE DEL 2024										
1	Siete - 24		Centro	6814	$ 616.933.754,00	$ 90.539,15	SI	NO	SI	Es un proyecto empresarial conformado por un edificio de 17 pisos de oficinas de los cuales se ofertan áreas parciales en cada uno, menos en los posos 15 y 16. **La propuesta se presenta con áreas parcialmente adecuadas, sin mobiliario y otras en obra gris.** * El Sistema de Valet Parking, será coordinado y operado por la administración del edificio, según lo estipulado en el R.P.H. *Manejo eficiente de recursos naturales *Reutilización de aguas lluvias * Marco Arquitectónico en Sistema EIFS con Pintura Corev. 4 Ascensores (Desplazamiento Vertical) * Ventanería en Aluminio con sistema de vidrios (4+4) laminado incoloro. * Derecho de uso de 91 cupos de parqueaderos automóvil. * El edificio cuenta con 42 cupos de bicicletas y 39 cupos de motos. * Sistemas de detección y extinción de incendio, control de acceso, circuito cerrado de televisión y automatización. * Norma Sismoresistencia NSR10. * 2 Escaleras de emergencia.

ÍTEM	INMUEBLE	IMAGEN REFERENCIA	SECTOR	M2	VALOR MENSUAL	VALOR M2	CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR ADMINISTRACIÓN	CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR SERVICIOS PÚBLICOS	CANON ALQUILER INCLUYE VALOR DEL IVA	OBSERVACIONES
2	Atrio		Centro Internacional	10623	$ 1.644.425.323,00	$ 154.798,58	SI	NO	SI	Es un proyecto empresarial ubicado en el centro internacional. **La propuesta se presenta con áreas en los pisos 3,10 al 12; 22 y 23. Los pisos se entregan totalmente adecuados, listos para ocupar.** *Certificación Leed Gold. *Sistema central de renovación y aire acondicionado para zonas comunes y privadas. *Ventiladores de recuperación de energía para extracción y suministro de aire exterior. *Cumple con las normas NRS 10 y la norma NFPA 101 *Vidrio termoacústico de espesor 6+6 cámara de aire de 10 mm y 5+5 interno para la reducción de la transferencia de calor al interior del edificio. *Puertas corta fuego en núcleos centrales. *Sello corta fuego en todos los pases de placa y muro.

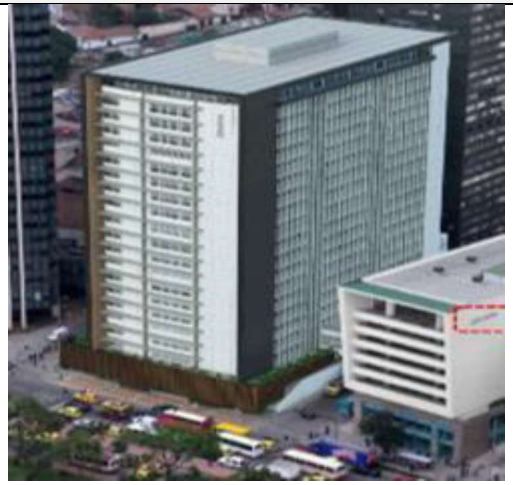
ÍTEM	INMUEBLE	IMAGEN REFERENCIA	SECTOR	M2	VALOR MENSUAL	VALOR M2	CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR ADMINISTRACIÓN	CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR SERVICIOS PÚBLICOS	CANON ALQUILER INCLUYE VALOR DEL IVA	OBSERVACIONES
3	Cental Point		Salitre	10927	$ 1.551.697.900,00	$ 142.000,00	SI	NO	SI	El Centro Empresarial Central Point es un proyecto inmobiliario con atributos de costo beneficio por sus acabados arquitectónicos y especificaciones técnicas. **La propuesta se presenta con áreas en los pisos 5 al 9 de la torre D. Los pisos se entregaran totalmente adecuados, listos para ocupar.** *Vigilancia 24 horas en lobby y zonas exteriores. *Sistema de ventilación mecánica. *Tanques de agua para abastecer los sistemas del edificio: agua potable, red contra incendios. *Sistemas independientes para servir aguas lluvias y aguas negras. . Certificación de construcción Leed Core & Shell – Categoría Gold.Planta Eléctrica: Suplencia total para todas las áreas comunes y privadas. *Red contra incendios con rociadores automáticos para todas las áreas comunes. Las áreas privadas cuentan con una retícula básica. * Duchas para hombres y mujeres en cada piso.* 8 ascensores para los usuarios del edificio. *1 ascensor de servicio/carga. *3 ascensores negativos.*Cuarto de almacenamiento integral de residuos sólidos. *Software de administración que controla el sistema de detección de incendios, control de acceso y CCTV. * Sistema de detección y extinción de incendios. * 3 escaleras de emergencia presurizadas. * Molinetes en el lobby (tipo gate). *6 talanqueras en rampa de acceso a sótanos. Cumple con la norma NRS 10.

ÍTEM	INMUEBLE	IMAGEN REFERENCIA	SECTOR	M2	VALOR MENSUAL	VALOR M2	CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR ADMINISTRACIÓN	CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR SERVICIOS PÚBLICOS	CANON ALQUILER INCLUYE VALOR DEL IVA	OBSERVACIONES
4	Connecta 26		Salitre	12042	$ 1.679.473.656,00	$ 139.468,00	SI	NO	SI	El centro empresarial Connecta 26 es un proyecto completamente dotado. **La propuesta se presenta con áreas en el boque norte. Los pisos se entregaran totalmente adecuados, listos para ocupar.** Cuenta con doce (12) certificaciones LEED. *Edificio Inteligente de tecnología BMS (Building Management System) *6 Unidades de ascensores. *FACHADA 60 % vidrio cámara acústica de 16 cm y 40% muros solidos de mampostería * Suplencia eléctrica : planta eléctrica de emergencia 2x800xKVA/640 KW 100%. * INSTALACIONES HIDROSANITARIAS, GAS Y EXTINCIÓN DE INCENDIO * PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS * Sistema de iluminación tipo Led, * Sistema red de cableado estructurado categoría 6 (Voz, datos, red normal y regulada 1 por puesto de trabajo). Estructurado 100% / 50% cableado estructura y 50% WI FI, *Sistema de control CCTV para los 6 pisos, *Mobiliario : todos los puestos incluyen sillas, archivadores y pantallas divisorias. *Traslado de Data Center y UPS. Cumple con la norma NRS 10 y NFPA 101.
5	Aeropuerto Business Hub		Fontibón	11481	$ 1.356.055.353,00	$ 118.113,00	SI	NO	SI	El edificio AEROPUERTO BUSINESS HUB, construcción que cuenta con una antigüedad e 5 años. **La propuesta se presenta con áreas en los 6 pisos del edificio. Los pisos se entregaran totalmente adecuados, listos para ocupar.*** Redes hidráulicas renovadas con equipos de presión constante. *Planta eléctrica de suplencia total para áreas comunes y privadas. *Redes de información y datos de última generación con centros de cableado en cada piso. *Sistema de evacuación con escalera. *Red contra incendios con rociadores automáticos para todas las áreas comunes y privadas. *Ascensores para usuarios y colaboradores. *Software de administración que controla el sistema de detección de incendios, control de acceso y CCTV. * Sistema de detección y extinción de incendio. * Baterías de baños por piso para el uso independiente de hombres y mujeres. *106 cupos de parqueaderos. Cumple con la norma NRS 10 y NFPA 101.

ÍTEM	INMUEBLE	IMAGEN REFERENCIA	SECTOR	M2	VALOR MENSUAL	VALOR M2	CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR ADMINISTRACIÓN	CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR SERVICIOS PÚBLICOS	CANON ALQUILER INCLUYE VALOR DEL IVA	OBSERVACIONES
6	Floresta Bussines Center		Floresta	11198	$ 1.639.051.260,00	$ 146.370,00	SI	NO	SI	El Proyecto denominado Floresta Business Center, ubicado en la Calle 95 No. 68-47 de la ciudad de Bogotá, frente a Cafam Floresta. **La oferta tuvo en cuenta la necesidad de la entidad e incluye la adecuación de todos los pisos y listos para ocupar.** El edificio cuenta con cinco (5) ascensores Mitsubishi positivos, con capacidad cada uno de 1.350 kilogramos y dos ascensores Mitsubishi negativos, con capacidad cada uno de 825 kilogramos. *Planta eléctrica de suplencia total de 800 KVA para oficinas Planta eléctrica de suplencia total de 800 KVA para zonas comunes compartida con torre 2 *Tanque sótano: Capacidad aproximada 370/m3, de los cuales 250/m3 son reserva para incendio. Tanque semisótano: Capacidad aproximada 120/m3, con sistema de reutilización de aguas lluvias para utilización en aparatos sanitarios y con ingreso de agua potable de la E.A.A.B. Equipos de presión independientes para agua potable y sistema contra incendio. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS *EQUIPOS HIDRONEUMÁTICOS *SUBESTACIÓN ELÉCTRICA *ESCALERAS DE EVACUACIÓN * 120 cupos de parqueaderos.

ÍTEM	INMUEBLE	IMAGEN REFERENCIA	SECTOR	M2	VALOR MENSUAL	VALOR M2	CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR ADMINISTRACIÓN	CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR SERVICIOS PÚBLICOS	CANON ALQUILER INCLUYE VALOR DEL IVA	OBSERVACIONES
7	Banco Pichincha		Paloquemao	6642	$ 571.200.000	$ 85.998,19	NO	NO	SI	El edificio ubicado en la Av. Américas # 42 – 81 Bogotá, construcción que cuenta con una antigüedad e 5 años. **La propuesta se presenta con áreas en los 5 pisos del edificio. Los pisos se entregaran totalmente adecuados, listos para ocupar.** * Parqueaderos Automóviles 63 *Parqueaderos Motos 62 *Parqueaderos Bicicletas 24 *Planta eléctrica insonorizada, de suplencia total *Sistema de aire acondicionado *Bombas de agua *UPS 160 KVA *Sub-Estación Eléctrica de 680 KVA *Mobiliario 800 Puestos de trabajo con posibilidad de aumentar a 1000 puestos Local *Recepción *Molinetes de acceso *Cocina totalmente dotada *Dos Ascensores *Batería de baños por piso *Parqueaderos con duplicador *Tanque de agua potable tanque de aguas lluvias *Salón de conferencias con división con plafones corredizos * Escalera principal *2 escaleras de emergencia * Inmueble Construido en 2016 finalización de obra 2019 *Cuenta con red contra incendios gabinetes rociadores contra incendios *Iluminación Led *Salas de juntas *Terraza activa *Cafetería en primer piso.

ÍTEM	INMUEBLE	IMAGEN REFERENCIA	SECTOR	M2	VALOR MENSUAL	VALOR M2	CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR ADMINISTRACIÓN	CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR SERVICIOS PÚBLICOS	CANON ALQUILER INCLUYE VALOR DEL IVA	OBSERVACIONES
8	Parque Santander		Centro	11048	$ 1.258.440.096,00	$ 113.906,60	SI	NO	SI	Edificio Promotora Parque Santander, ubicado en la Carrera 6 # 15-32 en la ciudad de Bogotá D.C., cuyos parámetros obedecen a los requisitos planteados por la Entidad. **Las áreas presentadas incluye sótanos y los pisos del 1 a 9, con espacios debidamente adecuados y listos para ocupar.** Puntos de red y conexión para CCTV * Certificación RETIE. *Certificación RETILAB *Extinción y detección de incendios con agente limpio en centro de cómputo. *Extinción y detección de incendios piso 1. *Gabinetes contra incendios del sótano 2 al piso 16 *Piso antiestático en cuarto técnico *Señalización Industrial *Señalización informativa *Cableado certificado *Gabinetes eléctricos *Barraje puesta a tierra *Iluminación LED *Lámparas de emergencia *Equipos de precisión de aire acondicionado en cuarto técnico *Control de acceso al edificio. *Marquillado *Planos y documentación Redes hidráulicas renovadas con equipos de presión constante. *Planta eléctrica de suplencia total. (combustible a proveer por parte de la Entidad) * Redes de energías normal y regulada con soportes para instalación de UPS, por parte de la Entidad. *Redes de información y datos de última generación con centros de cableado en cada piso para instalación de switches por parte de la entidad. *Sistema de evacuación con escalera externa más tres ductos de evacuación.

ÍTEM	INMUEBLE	IMAGEN REFERENCIA	SECTOR	M2	VALOR MENSUAL	VALOR M2	CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR ADMINISTRACIÓN	CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR SERVICIOS PÚBLICOS	CANON ALQUILER INCLUYE VALOR DEL IVA	OBSERVACIONES
9	San Martín		Centro Internacional	8821	$ 1.146.774.200,00	$ 130.000,00	SI	NO	SI	Edificio San Martín, ubicado en el centro internacional en la ciudad de Bogotá D.C. **presentada las áreas de los pisos 4 al 10, con espacios debidamente adecuados y listos para ocupar.** *CCTV no tiene el edificio, esta a cargo del arrendatario, Control de acceso pasillos motorizados. 2 PMR y 2 motorizados peatonales. 3 talanqueras. 1 en sótano y sótano 2 con 2 talanqueras ingreso y salida. *Central de enfriamiento compuesta por 17 enfriadores de agua modulares de condensación por aire que conectados a unas estaciones de bombeo para la recirculación del agua y enfriamiento de la red vertical y horizontal del edificio. Marca LG. 1169 puestos de trabajo. *El edificio cuenta con 3 salas de juntas y 2 auditorios.

ÍTEM	INMUEBLE	IMAGEN REFERENCIA	SECTOR	M2	VALOR MENSUAL	VALOR M2	CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR ADMINISTRACIÓN	CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR SERVICIOS PÚBLICOS	CANON ALQUILER INCLUYE VALOR DEL IVA	OBSERVACIONES
10	Torre Rem		Chicó	6173	$ 1.207.056.571,50	$ 195.546,00	SI	NO	SI	Torre REM es un edificio inteligente único en la ciudad, que cuenta con los más altos estándares. **Los pisos se entregaran totalmente adecuados, listos para ocupar.** La Torre REM cumple con la norma colombiana de diseño y construcción sismo resistente NSR-10 el RETIE, RETILAP. *El edificio cuenta con sistemas integrales contra incendio y de seguridad, circuito cerrado de televisión, tecnología de rayos X, con acceso a parqueadero y lobby con lector automático de tarjetas y huella digital. Los sistemas de iluminación y ventaneria mejoran las condiciones termo-lumínicas del interior de las oficinas. La iluminación exterior es de tipo led.

ÍTEM	INMUEBLE	IMAGEN REFERENCIA	SECTOR	M2	VALOR MENSUAL	VALOR M2	CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR ADMINISTRACIÓN	CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR SERVICIOS PÚBLICOS	CANON ALQUILER INCLUYE VALOR DEL IVA	OBSERVACIONES
11	Edificio Bochica		Centro Internacional	9317	$ 467.531.620,00	$ 50.180,49	El valor incluye el costo de Fondo	Incluye el valor de agua, y de manera parcial la tarifa de la energia	El valor del IVA se encuentra incluido en el valor del M2.	Dado que la SIC ha ocupado esta sede por más de 45 años, el espacio está parcialmente equipado de acuerdo con las necesidades de la entidad, incluyendo mobiliario y distribución de acuerdo con el organigrama de la SIC. No obstante, considerando la naturaleza cambiante de las necesidades de la SIC, el edificio permite realizar ajustes puntuales. Es fundamental destacar la excelente ubicación del edificio, ya que se encuentra dentro del perímetro establecido y a distancias muy cortas de las entidades con las cuales los funcionarios de la SIC mantienen relaciones laborales. **Se entrega adecuado con puestos de trabajo.**

10.3 ANALISIS Y COMPARACIONES DE LAS CONDICIONES DEL BIEN INMUEBLE QUE SATISFACE LAS NECESIDADES IDENTIFICADAS

Establecer las características técnicas, de seguridad, ubicación y demás requeridos por la Superintendencia de Industria y comercio.

Como se mencionó previamente, la Superintendencia de Industria y Comercio tiene su sede principal en el edificio Bochica, ubicado en la carrera 13 # 27-00, donde ha estado establecida durante más de cuarenta (45) años. En la actualidad, ocupa un espacio de 9.234 m2, albergando diversas áreas funcionales, tales como el Despacho del Superintendente de Industria y Comercio, la Secretaría General, la Delegatura para la Protección de la Competencia, la Delegatura para la Protección de Datos Personales, la Delegatura para la Metrología Legal y Reglamentos Técnicos, la Delegatura para la Propiedad Industrial, la Delegatura para los Asuntos Jurisdiccionales y la Delegatura para la Protección al Consumidor.

Con el fin de cumplir eficientemente con las funciones asignadas y garantizar una operación continua sin incurrir en gastos adicionales, la Entidad contempla como viable la prolongación del contrato de arrendamiento de las instalaciones en el edificio Bochica, fundamentando esta decisión en las siguientes razones:

En cuanto a la ubicación geográfica, es evidente que la SIC opera actualmente en la carrera 13 No. 27-00, situada en el centro internacional de Bogotá D.C. En la actualidad, este lugar se considera estratégico dentro del centro de la ciudad, como se analiza detalladamente en la siguiente imagen:



Fuente: Plano Bogotá de Internet

En este contexto, resulta claro que la posición estratégica del centro internacional y su proximidad a las principales entidades a nivel nacional y territorial hacen imperativo que la SIC mantenga su ubicación actual.

Tras llevar a cabo un estudio de mercado sobre la disponibilidad de inmuebles en la zona que alberga la sede principal de la Superintendencia de Industria y Comercio, delimitada por la carrera 5 y la avenida Caracas, así como la calle 26 y la calle 33, se identificaron dos propiedades adicionales dentro del área requerida por la SIC. Sin embargo, ambas opciones exceden el canon de arrendamiento establecido, por lo que únicamente se consideró la cotización del arrendador actual, presentada por la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares (CREMIL), como la alternativa viable para el alquiler.

En la Matriz No. 2 se expone el análisis del estudio de mercado respecto a las alternativas presentadas en el ámbito inmobiliario:

ESTUDIO PRECIOS DE MERCADO

Industria y Comercio SUPERINTENDENCIA	**ÍTEM**	**1**	**VALOR TOTAL IVA INCLUIDO**
	DESCRIPCIÓN DEL BIEN O SERVICIO	**CANON ALQUILER VALOR M2**	
RAZÓN SOCIAL COTIZANTES:	**UNIDAD**	**M2**	
	CANTIDAD	**1**	
Siete - 24	VR. UNITARIO(M2)	$ 90.539,15	
Atrio		$ 154.798,58	
Cental Point		$ 142.000,00	
Connecta 26		$ 139.468,00	
Aeropuerto Business Hub		$ 118.113,00	
Floresta Bussines Center		$ 146.370,00	
Banco Pichincha		$ 85.998,19	
Parque Santander		$ 113.906,60	
San Martín		$ 130.000,00	
Torre Rem		$ 195.546,00	
Edificio Bochica		$ 50.180,49	
PROMEDIO	VR. MENSUAL OFICIAL(IVA INCLUIDO)	$ 124.265,00	
	VR. TOTAL (IVA INCLUIDO)	$ 124.265,00	**$ 124.265,00**
MEDIA ARMÓNICA	VR. UNITARIO OFICIAL(IVA INCLUIDO)	$ 109.827,00	
	VR. TOTAL (IVA INCLUIDO)	$ 109.827,00	**$ 109.827,00**
MEDIANA	VR. UNITARIO OFICIAL(IVA INCLUIDO)	$ 130.000,00	
	VR. TOTAL (IVA INCLUIDO)	$ 130.000,00	**$ 130.000,00**

Industria y Comercio SUPERINTENDENCIA		RAZÓN SOCIAL COTIZANTES:		Siete - 24	Atrio	Cental Point	Connecta 26	Aeropuerto Business Hub	Floresta Bussines Center	Banco Pichincha	Parque Santander	San Martin	Torre Rem	Edificio Bochica	PROMEDIO		MEDIA ARMÓNICA		MEDIANA	
ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL BIEN O SERVICIO	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO (M2)	VR. UNITARIO (M2)	VR. UNITARIO (M2)	VR. UNITARIO (M2)	VR. UNITARIO (M2)	VR. UNITARIO (M2)	VR. UNITARIO (M2)	VR. UNITARIO (M2)	VR. UNITARIO (M2)	VR. UNITARIO (M2)	VR. UNITARIO (M2)	VR. MENSUAL OFICIAL (IVA INCLUIDO)	VR. TOTAL (IVA INCLUIDO)	VR. UNITARIO OFICIAL (IVA INCLUIDO)	VR. TOTAL (IVA INCLUIDO)	VR. UNITARIO OFICIAL (IVA INCLUIDO)	VR. TOTAL (IVA INCLUIDO)
1	CANON ALQUILER VALOR M2	M2	1	$ 90.539,15	$ 154.798,58	$ 142.000,00	$ 139.468,00	$ 118.113,00	$ 146.370,00	$ 85.998,19	$ 113.906,60	$ 130.000,00	$ 195.546,00	$ 50.180,49	$ 124.265,00	$ 124.265,00	$ 109.827,00	$ 109.827,00	$ 130.000,00	$ 130.000,00
VALOR TOTAL IVA INCLUIDO																$ 124.265,00		$ 109.827,00		$ 130.000,00

10.4 OPCIONES DE ARRENDAMIENTO.

Establecer las diferentes opciones de bienes que cumplen con lo requerido por la Entidad y explicar las razones técnicas de la elección del bien a arrendar.

El estudio de mercado se fundamentó en el análisis de ONCE (11) opciones identificadas en la oferta inmobiliaria desde abril a diciembre de 2024. A continuación, se presenta el análisis de dichas opciones:

La opción Siete – 24, es un proyecto empresarial conformado por un edificio de 17 pisos de oficinas de los cuales se ofertan áreas parciales en cada uno, menos en los pisos 15 y 16. La propuesta se presenta con áreas parcialmente adecuadas, sin mobiliario y otras en obra gris. * El Sistema de Valet Parking, será coordinado y operado por la administración del edificio, según lo estipulado en el R.P.H. *Manejo eficiente de recursos naturales *Reutilización de aguas lluvias * Marco Arquitectónico en Sistema EIFS con Pintura Corev. 4 Ascensores (Desplazamiento Vertical) * Ventanería en Aluminio con sistema de vidrios (4+4) laminado incoloro. * Derecho de uso de 91 cupos de parqueaderos automóvil. * El edificio cuenta con 42 cupos de bicicletas y 39 cupos de motos. * Sistemas de detección y extinción de incendio, control de acceso, circuito cerrado de televisión y automatización. * Norma Sismoresistencia NSR10. * 2 Escaleras de emergencia.

La opción Atrio, es un proyecto empresarial ubicado en el centro internacional. La propuesta se presenta con áreas en los pisos 3,10 al 12; 22 y 23. Los pisos se entregan totalmente adecuados, listos para ocupar. *Certificación Leed Gold. *Sistema central de renovación y aire acondicionado para zonas comunes y privadas. *Ventiladores de recuperación de energía para extracción y suministro de aire exterior. *Cumple con las normas NRS 10 y la norma NFPA 101 *Vidrio termoacústico de espesor 6+6 cámara de aire de 10 mm y 5+5 interno para la reducción de la transferencia de calor al interior del edificio. *Puertas corta fuego en núcleos centrales. *Sello corta fuego en todos los pases de placa y muro.

La opción Central Point, El Centro Empresarial Central Point es un proyecto inmobiliario con atributos de costo beneficio por sus acabados arquitectónicos y especificaciones técnicas. La propuesta se presenta con áreas en los pisos 5 al 9 de la torre D. Los pisos se entregarán totalmente adecuados, listos para ocupar. *Vigilancia 24 horas en lobby y zonas exteriores. *Sistema de ventilación mecánica. *Tanques de agua para abastecer los sistemas del edificio: agua potable, red contra incendios. *Sistemas independientes para servir aguas lluvias y aguas negras. Certificación de construcción Leed Core & Shell – Categoría Gold.Planta Eléctrica: Suplencia total para todas las áreas comunes y privadas. *Red contra incendios con rociadores automáticos para todas las áreas comunes. Las áreas privadas cuentan con una retícula básica. * Duchas para hombres y mujeres en cada piso. * 8 ascensores para los usuarios del edificio. *1 ascensor de servicio/carga. *3 ascensores negativos. *Cuarto de almacenamiento integral de residuos sólidos. *Software de administración que controla el sistema de detección de incendios, control de acceso y CCTV. * Sistema de detección y extinción de incendios. * 3 escaleras de emergencia presurizadas. * Molinetes en el lobby (tipo gate). *6 talanqueras en rampa de acceso a sótanos. Cumple con la norma NRS 10.

La opción Connecta 26, El centro empresarial Connecta 26 es un proyecto completamente dotado. La propuesta se presenta con áreas en el boque norte. Los pisos se entregarán totalmente adecuados, listos para ocupar. Cuenta con doce (12) certificaciones LEED. *Edificio Inteligente de tecnología BMS (Building Management System) *6 Unidades de ascensores. *FACHADA 60 % vidrio cámara acústica de 16 cm y 40% muros solidos de mampostería * Suplencia eléctrica: planta eléctrica de emergencia 2x800xKVA/640 KW 100%. * INSTALACIONES HIDROSANITARIAS, GAS Y EXTINCIÓN DE INCENDIO * PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS * Sistema de iluminación tipo Led, * Sistema red de cableado estructurado categoría 6 (Voz, datos, red normal y regulada 1 por puesto de trabajo). Estructurado 100% / 50% cableado estructura y 50% WI FI, *Sistema de control CCTV para los 6 pisos, *Mobiliario: todos los puestos

incluyen sillas, archivadores y pantallas divisorias. *Traslado de Data Center y UPS. Cumple con la norma NRS 10 y NFPA 101.

La opción Aeropuerto Business Hub, El edificio AEROPUERTO BUSINESS HUB, construcción que cuenta con una antigüedad de 5 años. La propuesta se presenta con áreas en los 6 pisos del edificio. Los pisos se entregaran totalmente adecuados, listos para ocupar.* Redes hidráulicas renovadas con equipos de presión constante. *Planta eléctrica de suplencia total para áreas comunes y privadas. *Redes de información y datos de última generación con centros de cableado en cada piso. *Sistema de evacuación con escalera. *Red contra incendios con rociadores automáticos para todas las áreas comunes y privadas. *Ascensores para usuarios y colaboradores. *Software de administración que controla el sistema de detección de incendios, control de acceso y CCTV. * Sistema de detección y extinción de incendio. * Baterías de baños por piso para el uso independiente de hombres y mujeres. *106 cupos de parqueaderos. Cumple con la norma NRS 10 y NFPA 101.

La opción Floresta Bussines Center, El Proyecto denominado Floresta Business Center, ubicado en la Calle 95 No. 68-47 de la ciudad de Bogotá, frente a Cafam Floresta. La oferta tuvo en cuenta la necesidad de la entidad e incluye la adecuación de todos los pisos y listos para ocupar. El edificio cuenta con cinco (5) ascensores Mitsubishi positivos, con capacidad cada uno de 1.350 kilogramos y dos ascensores Mitsubishi negativos, con capacidad cada uno de 825 kilogramos. *Planta eléctrica de suplencia total de 800 KVA para oficinas Planta eléctrica de suplencia total de 800 KVA para zonas comunes compartida con torre 2 *Tanque sótano: Capacidad aproximada 370/m3, de los cuales 250/m3 son reserva para incendio. Tanque semisótano: Capacidad aproximada 120/m3, con sistema de reutilización de aguas lluvias para utilización en aparatos sanitarios y con ingreso de agua potable de la E.A.A.B. Equipos de presión independientes para agua potable y sistema contra incendio. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS *EQUIPOS HIDRONEUMÁTICOS *SUBESTACIÓN ELÉCTRICA *ESCALERAS DE EVACUACIÓN * 120 cupos de parqueaderos.

La opción Banco Pichincha, El edificio ubicado en la Av. Américas # 42 – 81 Bogotá, construcción que cuenta con una antigüedad e 5 años. La propuesta se presenta con áreas en los 5 pisos del edificio. Los pisos se entregarán totalmente adecuados, listos para ocupar. * Parqueaderos Automóviles 63 *Parqueaderos Motos 62 *Parqueaderos Bicicletas 24 *Planta eléctrica insonorizada, de suplencia total *Sistema de aire acondicionado *Bombas de agua *UPS 160 KVA *Sub-Estación Eléctrica de 680 KVA *Mobiliario 800 Puestos de trabajo con posibilidad de aumentar a 1000 puestos Local *Recepción *Molinetes de acceso *Cocina totalmente dotada *Dos Ascensores *Batería de baños por piso *Parqueaderos con duplicador *Tanque de agua potable tanque de aguas lluvias *Salón de conferencias con división con plafones corredizos * Escalera principal *2 escaleras de emergencia * Inmueble Construido en 2016 finalización de obra 2019 *Cuenta con red contra incendios gabinetes rociadores contra incendios *Iluminación Led *Salas de juntas *Terraza activa *Cafetería en primer piso.

La opción Parque Santander, Edificio Promotora Parque Santander, ubicado en la Carrera 6 # 15-32 en la ciudad de Bogotá D.C., cuyos parámetros obedecen a los requisitos planteados por la Entidad. Las áreas presentadas incluyen sótanos y los pisos del 1 a 9, con espacios debidamente adecuados y listos para ocupar. Puntos de red y conexión para CCTV * Certificación RETIE. *Certificación RETILAB *Extinción y detección de incendios con agente limpio en centro de cómputo. *Extinción y detección de incendios piso 1. *Gabinetes contra incendios del sótano 2 al piso 16 *Piso antiestático en cuarto técnico *Señalización Industrial *Señalización informativa *Cableado certificado *Gabinetes eléctricos *Barraje puesta a tierra *Iluminación LED *Lámparas de emergencia *Equipos de precisión de aire acondicionado en cuarto técnico *Control de acceso al edificio. *Marquillado *Planos y documentación Redes hidráulicas renovadas con equipos de presión constante. *Planta eléctrica de suplencia total. (combustible a proveer por parte de la Entidad) * Redes de energías normal y regulada con soportes para instalación de UPS, por parte de la Entidad. *Redes de información y datos de última generación con centros de cableado en cada piso para instalación de switches por parte de la entidad. *Sistema de evacuación con escalera externa más tres ductos de evacuación.

Hugo

La opción San Martín, Edificio San Martín, ubicado en el centro internacional en la ciudad de Bogotá D.C. presentada las áreas de los pisos 4 al 10, con espacios debidamente adecuados y listos para ocupar. *CCTV no tiene el edificio, está a cargo del arrendatario, Control de acceso pasillos motorizados. 2 PMR y 2 motorizados peatonales. 3 talanqueras. 1 en sótano y sótano 2 con 2 talanqueras ingreso y salida. *Central de enfriamiento compuesta por 17 enfriadores de agua modulares de condensación por aire que conectados a unas estaciones de bombeo para la recirculación del agua y enfriamiento de la red vertical y horizontal del edificio. Marca LG. 1169 puestos de trabajo. *El edificio cuenta con 3 salas de juntas y 2 auditorios.

La opción Torre REM, Torre REM es un edificio inteligente único en la ciudad, que cuenta con los más altos estándares. Los pisos se entregarán totalmente adecuados, listos para ocupar. La Torre REM cumple con la norma colombiana de diseño y construcción sismo resistente NSR-10 el RETIE, RETILAP. *El edificio cuenta con sistemas integrales contra incendio y de seguridad, circuito cerrado de televisión, tecnología de rayos X, con acceso a parqueadero y lobby con lector automático de tarjetas y huella digital. Los sistemas de iluminación y ventaneria mejoran las condiciones termo-lumínicas del interior de las oficinas. La iluminación exterior es de tipo led.

La opción del edificio Bochica es destacable, ya que el valor del canon de arrendamiento por metro cuadrado ($50.184,49) está por debajo del tope máximo establecido en la media armónica de $109.827.00. Esta elección presenta la ventaja adicional de encontrarse en el centro de la ciudad, dentro del perímetro definido por la SIC para su sede principal. Además, el canon de alquiler abarca los costos de administración y el servicio de agua. Por otro lado, optar por este edificio evitará gastos asociados al traslado de archivos, muebles y enseres, así como el riesgo de pérdidas y deterioro de la documentación al evitar el trasiego de archivos de gestión a otra sede.

Con respecto a los costos de la oferta presentada por la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares (CREMIL), esta se muestra competitiva tanto en valor como en ubicación. Su costo es inferior al límite establecido por la media armónica según el análisis del estudio de mercado. Es importante destacar que el contrato actual de alquiler de la sede principal de las oficinas de la SIC está suscrito con la misma empresa, CREMIL. En este sentido, se llevó a cabo la verificación de acuerdo con lo establecido en la Resolución No. 8789 del 30 de diciembre de 2025, que determina los valores de referencia (tarifas) del canon de arrendamiento emitidos por el Ministerio de Defensa Nacional. Estos valores se reflejan en la cotización No. 2024-608 del 27 de diciembre de 2024.

La oferta presentada por la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES, CREMIL, para el Edificio Bochica se considera la opción más viable para el arrendamiento, debido a las siguientes razones:

- La ubicación se ajusta a los requerimientos establecidos por la SIC.
- El canon de arrendamiento está por debajo de la media armónica según el estudio de mercado.
- El área ofrecida en la opción es adecuada para cubrir las necesidades de la SIC.
- Al mantener el alquiler en este edificio, la SIC evita incurrir en gastos asociados con el traslado y la puesta en marcha de equipos. Además, los servicios de vigilancia, aseo y cafetería están contemplados en el presupuesto de la ejecución para el año 2025.
- El contratista proporciona un valor agregado al incluir los servicios de fondo equivalentes a la administración del edificio y el suministro de agua en el costo del arrendamiento.

Dado lo anterior, se puede concluir que la cotización presentada por CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES, CREMIL es la opción que ofrece mejores servicios y ventajas frente a las necesidades que tiene la SIC. Conforme con las opciones analizadas, se determina establecer el valor de la contratación para el contrato de alquiler de la Sede Principal la vigencia 2025, la oferta presentada por la empresa Caja de Retiro de las Fuerzas Militares

Hegp

CREMIL, con un valor mensual de **CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($467.531.620,00)**, incluido IVA y demás impuestos a que haya lugar.

Luego de examinar el mercado inmobiliario en la zona, se constata que CREMIL dispone del Edificio Bochica, el cual destaca por sus óptimas condiciones de ubicación. Dado que no se necesitan realizar adaptaciones, esta opción se presenta como la más favorable. En consecuencia, se concluye que:

CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES - CREMIL
Las oficinas están situadas en el Centro Internacional Tequendama, una ubicación estratégica en la ciudad donde convergen diversas actividades y entidades del sector público. Por esta razón, se considera técnicamente viable seguir ocupando las instalaciones del edificio. Asimismo, en el sector no se encuentran oficinas con las condiciones actuales ofrecidas por la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES, tanto de distribución de espacios como financieras. Esto se debe a que dentro del monto del canon de arrendamiento se incluyen los costos correspondientes a los servicios de agua y energía parcialmente, una característica que resulta difícil de hallar en el centro de Bogotá D.C. Por otra parte, el análisis del sector arroja como resultado que las oficinas que actualmente ocupa la SIC son idóneas para el propósito actual, ofreciendo la mejor combinación de precio y ubicación para las funciones requeridas.

En consecuencia, CREMIL se presenta como la opción que proporciona servicios más adecuados para satisfacer las necesidades de la SIC.

10.5 CERTIFICACIÓN DEL MONTO PRESUPUESTAL (Aplica solo para contratos o convenios interadministrativos)

Cuando la totalidad del presupuesto de una entidad estatal hace parte del presupuesto de otra con ocasión de un convenio o contrato interadministrativo, el monto del presupuesto de la primera deberá deducirse del presupuesto de la segunda para determinar la capacidad contractual de las entidades estatales, para lo cual la Entidad deberá aportar certificación discriminando la deducción respectiva. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015.

11. FORMA DE PAGO: La Superintendencia de Industria y Comercio pagará a EL CONTRATISTA el valor del presente contrato, así:

No. de Pagos	Porcentaje o mensualidades o valor	Requisitos para el pago
Tres (3)	Tres (3) pagos cuyo valor será determinado a prorrata de las áreas efectivamente ocupadas durante cada mes, pagaderos una vez se haya radicado la factura con el cumplimiento de todos los requisitos legales y administrativos (una vez se tenga constancia del espacio efectivamente ocupado, de conformidad con lo	• Factura electrónica con el lleno de los requisitos legales, debidamente autorizada por el Supervisor en la plataforma definida para tal fin por el Ministerio de Hacienda Siif – Nación. • Informe de actividades del contratista del mes inmediatamente anterior a la facturación, debidamente suscrito. • Formato informe de supervisión y/o cumplimiento a satisfacción del contrato o convenio, solicitud y

	contenido en las actas de entrega parcial). El valor a prorrata será establecido de conformidad con el valor de canon mensual de acuerdo con la cotización No. 2024-608 del 27 de diciembre de 2024, suministrada por CREMIL.	autorización de pago GA01-F08, suscrito por el supervisor del contrato. • Certificación del cumplimiento de criterios ambientales de conformidad con lo establecido en la ficha para cada uno de los pagos. • Certificación de pago de seguridad social y aportes parafiscales. • Formato de acta o recibo final de ejecución F10 debidamente tramitado y suscrito. • Y demás trámites administrativos a que haya lugar.

El presente estudio previo requiere de la verificación y cumplimiento de criterios ambientales para el pago (verificar los pagos en la ficha técnica de criterios ambientales o de sostenibilidad***):***

Si	***No***
X	

12. CRITERIOS AMBIENTALES O DE SOSTENIBILIDAD:

El análisis de los criterios ambientales se determinara teniendo en cuenta lo establecido en el Programa de Compras Públicas SC03-F21 considerando los parámetros de la Guía Conceptual y Metodológica de Compras Públicas Sostenibles del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, para lo cual se deberá remitir a los profesionales encargados del Sistema de Gestión Ambiental un correo donde se solicitó el estudio para verificar si requiere o no la inclusión de criterios ambientales del estudio previo.

Por lo anterior, se adjunta ficha de criterios ambientales y/o de sostenibilidad en la cual se establece que, para el presente proceso, **se requiere** la inclusión de criterios ambientales.

13. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

El plazo de ejecución del contrato es desde el 1 de febrero de 2025 hasta el 30 de abril de 2025, contados a partir de la expedición del registro presupuestal.

14. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Los requisitos mínimos exigidos para el cumplimiento de las obligaciones emanadas del objeto contractual son los siguientes:

Persona Jurídica:

Objeto Social	**Alquiler y/o arrendamiento de bienes muebles e inmuebles**
Experiencia	**Persona jurídica con más de 4 años de creación y que su objeto social se relacione con el objeto del contrato.**

En consecuencia, el perfil de la persona jurídica propuesta es el siguiente:

Hugo

PERFIL (Descripción de la persona jurídica)	DESCRIPCION (o relacionar la experiencia e idoneidad de la persona jurídica a contratar).
CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES - SUBDIRECCION ADMINISTRATIVA GRUPO DE BIENES INMUEBLES	La Caja de Retiro de las Fuerzas Militares tiene dentro de sus funciones Administrar directa o indirectamente los bienes muebles e inmuebles y los recursos de capital que constituyan el patrimonio de la Entidad, o aquellos que, sin ser de su propiedad, se confíen a su manejo.

Teniendo en cuenta lo anterior, se recomienda la contratación toda vez que, por su formación y experiencia, posee la IDONEIDAD, CAPACIDAD Y EXPERIENCIA que se requiere para la ejecución del objeto del contrato.

15. ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

El análisis de los riesgos debe determinarse según lo establecido en el Manual de Colombia Compra Eficiente y lo señalado en el Manual de Contratación y realizar la tipificación, estimación y asignación de los riesgos que puedan afectar el equilibrio del contrato:

- Esta matriz aplica únicamente contratación directa persona natural
- Cuando se requiera contratación directa para persona jurídica y otras modalidades de contratación, el área técnica deberá estudiar cada caso particular y realizar el análisis del riesgo correspondiente, e incluirlo en esta matriz.

En algunos casos, teniendo en cuenta el plazo de ejecución y forma de pago del contrato se puede establecer que no existe riesgo que pueda afectar el equilibrio económico del contrato, en este caso, se incluye dentro de los documentos anexos, la matriz de riesgos del presente contrato.

NOTA 1: La forma de mitigar el riesgo comercial, financiero, técnico o cualquier otro, debe corresponder al contratista en un 100% al contratista, por cuanto el mismo conoció, acepto y valoro los estudios previos.

NOTA 2: La matriz de riesgo podrá ser modificada, atendiendo a las características particulares del objeto a contratar.

16. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRACONTRACTUAL DERIVADAS DEL CONTRATO, ASI COMO LA PERTINENCIA DE LA DIVISIÓN DE DICHAS GARANTÍAS.

En la contratación directa es potestad de la administración la exigencia de garantías según se determine en el presente estudio previo atendiendo a la naturaleza y cuantía del contrato que se suscribirá.

De acuerdo a lo anterior, la SIC exigirá los siguientes amparos y garantías en razón a que debe existir un garante que asuma los posibles riesgos en la contratación, las garantías cubrirán los perjuicios derivados del incumplimiento de las obligaciones legales o contractuales del contratista, blindando a la entidad de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del contrato, así como de su cumplimiento tardío o de su cumplimiento defectuoso, cuando ellos son imputables al contratista garantizado.

Es importante mencionar que, para el presente proceso de contratación, se ha determinado que **no se exigirán las garantías** descritas. De conformidad con el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, la exigencia

de garantías debe responder a un análisis de los riesgos específicos del contrato y el contrato que se suscribe entre dos entidades públicas, implica un menor riesgo de incumplimiento, considerando que ambas partes están sujetas al régimen de responsabilidad y cumplimiento de la función administrativa, conforme a los principios de la contratación estatal. En concordancia con lo anterior, dado que ambas entidades actúan dentro del marco del principio de buena fe y bajo el control fiscal y disciplinario del Estado, la exigencia de garantías resultaría innecesaria y podría generar una carga económica y administrativa injustificada. En virtud de lo anterior, se concluye que la no exigencia de garantías en este proceso es una decisión justificada y alineada con los principios de eficiencia, economía y responsabilidad en la contratación estatal.

17. ACUERDOS INTERNACIONALES O TRATADOS DE LIBRE COMERCIO VIGENTES PARA EL ESTADO COLOMBIANO:

Conforme lo dispone el MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN CCE-EICP-MA-07 - de fecha 8 de noviembre de 2024, para las contrataciones directas no se requiere de este análisis así:

"*Las Entidades Estatales que adelanten sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, no deben hacer este análisis en la modalidad de selección de contratación directa o para la enajenación de bienes del Estado. Esto por cuanto, en el caso de esta modalidad, al no existir una pluralidad de oferentes no hay necesidad de analizar si un Acuerdo Comercial aplica o no, pues en estos procesos de contratación no se otorga el puntaje de la Ley 816 de 2003 ni se aplican los factores de desempate de la Ley 2069 de 2020. "*

18. OTROS: Se deja constancia que el contratista conoció, aceptó y valoró adecuadamente el alcance de lo requerido por la Entidad en el presente Estudio Previo, así como la distribución de los riesgos derivados del mismo.

- Supervisión del Contrato: La supervisión del contrato será ejercida por el Coordinador Grupo de Trabajo de Servicios Administrativos y Recursos Físicos, o la persona que el ordenador del gasto designe para tal fin.

- No vinculación laboral: La ejecución del contrato no generará relación laboral alguna entre las partes intervinientes, ni entre éstas y el personal que se utilice para la ejecución del mismo.

- No solidaridad: En virtud del Contrato, no existirá régimen de solidaridad entre las partes, pues cada una responderá por las obligaciones que específicamente asume en virtud del mismo.

- Propiedad Intelectual: Corresponden a SIC cualesquiera derechos de explotación derivados de la Ley de Propiedad Intelectual, tanto del sistema programado, como de los sub-sistemas que lo integran, y que igualmente hayan sido desarrollados por el contratista, así como de todos los sub-productos: documentación técnica de análisis y diseño, documentación de planificación y pruebas, etc.

19. ANÁLISIS DEL SECTOR: Durante la etapa de planeación es necesario realizar el análisis para conocer el sector, relativo al objeto de la presente contratación. Ver documento adjunto con el análisis del estudio de sector y estudio del mercado.

ANÁLISIS DEL SECTOR (identificar el sector)	Aspecto Legal	Descripción del estudio: La modalidad de selección que se utilizará para la celebración del contrato que resulte del presente estudio previo es la de CONTRATACION DIRECTA de conformidad con el Art. 2 Numeral 4º, Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015

	Aspecto Comercial	Descripción del estudio: Se realizó de conformidad con la oferta presentada por el contratista.
	Aspecto Financiero	Descripción del estudio: La Entidad cuenta con la respectiva disponibilidad presupuestal para la expedición del Registro presupuestal. Lo anterior de conformidad con el rubro establecido en el valor del contrato.
	Aspecto Técnico	Descripción del estudio: Revisada la oferta y documentos del contratista, se puede verificar que el mismo posee la idoneidad, capacidad y experiencia para la ejecución del contrato.
	Análisis del Riesgo.	Descripción del estudio: Se le asignara el riesgo de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, si a ello hubiere lugar.

20. ANEXOS

- CDP No. 96625 de fecha 10 de enero de 2025 expedido por la Dirección Financiera
- Cotización presentada por la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares – CREMIL.
- Análisis del Sector
- Estudio de Mercado
- Matriz de Riesgos
- Ficha técnica de Criterios Ambientales
- Lista de chequeo SIC contratistas
- Resolución tarifas CREMIL No. 8789 del 30 diciembre de 2024 del Ministerio de Defensa

Bogotá DC., Fecha: 31/01/2025

HELIANA EUGENIA GÓMEZ PIZA
COORDINADORA DEL GRUPO DE TRABAJO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y RECURSOS FÍSICOS
ADSCRITO A LA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA.

Proyecto: Fabian Bedoya / Ximena Rojas Gómez
Revisó: Daniela Yaneth Pérez Rios
Aprobó: Heliana Eugenia Gómez Piza