CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN					
Pública	x	Pública Clasificada		Pública Reservada	

PROCESO DE GESTIÓN CONTRACTUAL
ETAPA PRECONTRACTUAL
FORMATO ESTUDIOS PREVIOS

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

1.1 IDENTIFICACIÓN DE LA DEPENDENCIA REQUIRENTE

ÁREA DE LA NECESIDAD	CEDRUM
ORDENADOR DEL GASTO	CARLOS ARTURO CONTRERAS MONROY
OBJETO	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE AMBIENTES PARA LA FORMACION PROFESIONAL INTEGRAL DEL CENTRO DE FORMACIÓN PARA EL DESARROLLO RURAL Y MINERO DE LA REGION NORTE DE SANTANDER

1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y ANÁLISIS DE CONVENIENCIA

Que, el Servicio Nacional de Aprendizaje SENA es un establecimiento público del orden nacional, con personería jurídica, patrimonio propio e independiente, y autonomía administrativa: adscrito al Ministerio del Trabajo de Colombia, que ofrece formación gratuita a millones de colombianos que se benefician con programas técnicos, tecnológicos y complementarios, enfocados en el desarrollo económico, tecnológico y social del país, los cuales entran a engrosar las actividades productivas de las empresas y de la industria, para obtener mejor competitividad y producción con los mercados globalizados.

Que, la ley 80 de 1993 consagra los principios de transparencia, economía y responsabilidad, los cuales se deben tener en cuenta al momento de adelantar las actuaciones contractuales de las entidades estatales, para buscar de esta forma el cumplimiento de sus fines, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados.

Que, el Articulo 2.2.1.2.1.4.1 del decreto 1082 de 2015, establece la obligación a las entidades estatales de señalar en un Acto administrativo la justificación del uso de la modalidad de contratación directa.

Que, dentro de la misión del Servicio Nacional de Aprendizaje SENA se encuentra establecido que el centro de formación CEDRUM de la Sena Regional Norte de Santander, debe de ofrecer y ejecutar formación profesional integral gratuita para la incorporación y desarrollo de las personas en actividades productivas que contribuya al desarrollo social y tecnológico del país teniendo en cuenta lo planteado en el plan de acción para la vigencia 2025.

Que, debido a lo anterior, el centro CEDRUM, no cuentan con disponibilidad de ambientes de formación para atender en sus actuales instalaciones físicas, la realización de las prácticas de sus aprendices y el logro de sus competencias en todas las áreas de formación para lo cual se requiere contratar el arrendamiento de un bien inmueble con las características necesarias para el normal funcionamiento de la entidad durante la vigencia 2025.

Que el director regional, realizó Estudio previo de la necesidad y conveniencia para adelantar el proceso de contratación, de conformidad con lo establecido en el Artículo 2 de la ley 1150 de 2007 y en especial por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes el cual tiene como objeto: 'CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE AMBIENTES PARA LA FORMACION PROFESIONAL INTEGRAL DEL CENTRO DE FORMACIÓN PARA EL DESARROLLO RURAL Y MINERO DE LA REGION NORTE DE SANTANDER"

Que el presupuesto con el cual cuenta el SENA Regional Norte de Santander para realizar la contratación directa para esta vigencia es de TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MICTE ($ 384.017.856), incluido IVA, este valor incluye el costo de administración, servicios públicos agua, luz y circuito cerrado de televisión, celaduría para los meses contados a partir del mes de febrero hasta diciembre de 2025, concepto por el cual se realizaría para esta vigencia el contrato de arrendamiento, amparado con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 3725 de fecha 15 de enero de 2025 con cargo al rubro C-3603-1300-20-20305C-3603025-02 Adquisición de Bienes y Servicios - Nación -10, expedida por el Grupo de Apoyo Administrativo Mixto de la Regional Norte de Santander.

Que la Ley 1150 de 2007, artículo 2, numeral 4 literal i, incluye como causal de contratación directa "El arrendamiento o adquisición de inmueble" y el artículo 2.2.1.2.1.4.1 1 del Decreto 1082 de 2015, establece los parámetros a tener en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

Que según el artículo 2.2 .1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa por lo cual deben seguir las siguientes reglas 1. Verificar condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad que la entidad

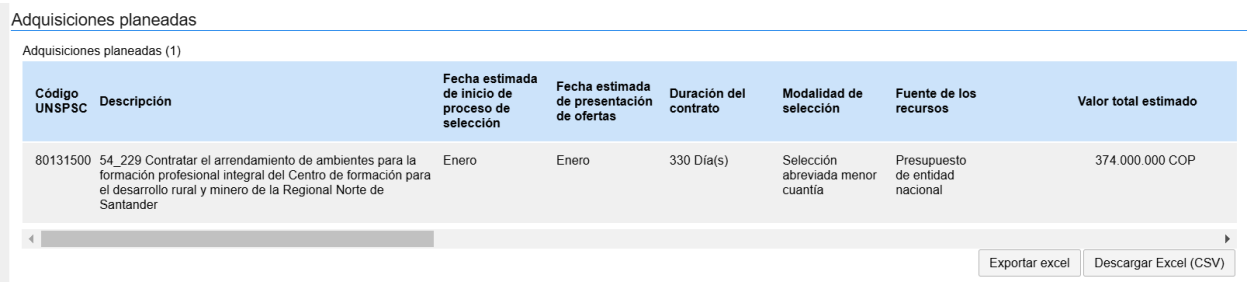
requiere el inmueble 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Que, la dirección regional requiere tomar en ARRENDAMIENTO DE AMBIENTES PARA LA FORMACIÓN PROFESIONAL INTEGRAL DEL CENTRO DE FORMACIÓN PARA EL DESARROLLO RURAL Y MINERO DE LA REGION NORTE DE SANTANDER, inmueble ubicado en la AV 2 # 13 - 30 ENTRE CL 13 Y 14 BARR LA PLAYA del municipio de San José de Cúcuta.

De tal manera que de acuerdo con la programación, los 18 ambientes se requieren para tres jornadas (Mañana y tarde), y 6 se usarán para la Jornada Nocturna, en donde se desarrollará una ficha de formación por cada jornada, adicionalmente, se dispondrán espacios para desarrollar formaciones transversales como la de Bilingüismo (circular 237 de diciembre de 2017), Derechos Fundamentales del Trabajo (circular 84 de 2019) y los cursos de inducción a la formación titulada (circular 182 de noviembre de 2019) ejecución de programas de formación para el trabajo y desarrollo humano y cursos complementarios, por lo tanto, se requiere la contratación de un arrendamiento con disponibilidad mínima de 18 ambientes de formación, que se requieren para atender la ejecución de los programas que migraran de la vigencia 2024 a 2025 y las convocatorias a realizar en el 2025, en la ciudad de Cúcuta, en concordancia con la meta asignada al centro de formación.

Se recomienda revisar el Manual de contratación administrativa que puede ser consultado en https://www.sena.edu.co/es-co/transparencia/Paginas/Manual-de-contratacion.aspx]

1.3 EVIDENCIA DE LA LÍNEA O NUMERAL DEL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES



Adquisiciones planeadas

Adquisiciones planeadas (1)

Código UNSPSC	Descripción	Fecha estimada de inicio de proceso de selección	Fecha estimada de presentación de ofertas	Duración del contrato	Modalidad de selección	Fuente de los recursos	Valor total estimado
80131500	54_229 Contratar el arrendamiento de ambientes para la formación profesional integral del Centro de formación para el desarrollo rural y minero de la Regional Norte de Santander	Enero	Enero	330 Día(s)	Selección abreviada menor cuantía	Presupuesto de entidad nacional	374.000.000 COP

Exportar excel | Descargar Excel (CSV)

1.4 CÓDIGO ESTÁNDAR DE PRODUCTOS Y SERVICIOS DE NACIONES UNIDAS (UNSPSC).

El objeto contractual se clasifica en el(los) siguiente(s) código(s) del Clasificador de Bienes y Servicios:

UNSPSC – Decreto 1082 de 2015 (o norma vigente)		
ÍTEM	**CÓDIGO**	**DENOMINACIÓN (Clase o producto)**

1	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

1.1 ALCANCE DEL OBJETO

En la ejecución de los compromisos y obligaciones contractuales, el contratista debe mantener las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, ambientales y de seguridad y salud en el trabajo, de manera que el servicio sea prestado en condiciones de calidad y seguridad para todo el personal del SENA que haga presencia en los ambientes arrendados y facilitar el desarrollo de actividades de los aprendices.

1.2 TIPOLOGÍA CONTRACTUAL

Contrato de arrendamiento	
Otro:	N/A

1.3 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL OBJETO A CONTRATAR

Ubicación: Contamos con el siguiente inmueble para la propuesta:

● **Bloque B:** Moderna infraestructura compuesta por 2 predios ubicados en el barrio La Playa, con dirección principal: Avenida 3 No. 13-81, centro.

Ambientes de Aprendizaje: Tenemos a su disposición cómodos ambientes de aprendizaje, dotados con los recursos necesarios como se detalla a continuación:

Tabla 1. **Características de los Ambientes de aprendizaje convencionales**

AMBIENTE: AULA DE CLASE	
CARACTERISTICAS	**HORARIOS DISPONIBLES**
• Sillas Universitarias • Aire Acondicionado (12.000 • BTU) • Tablero Acrílico • Escritorio Docente • Medios audiovisuales	**Lunes a viernes:** **Jornada 1**: 06:00 am a 12:00 m **Jornada 2**: 01:00 pm a 06:00 pm **Jornada 3**: 06:00 pm a 10:00 pm

• Iluminación	

Tabla 2. **Características de los Ambientes con equipos de cómputo**

AMBIENTE: CENTROS DE COMPUTO	
CARACTERISTICAS	**HORARIOS DISPONIBLES**
• 20 computadores • Aire Acondicionado (12.000 BTU) • • Tablero Acrílico • • Escritorio Docente • • Medios audiovisuales • • Iluminación	**Lunes a viernes:** Jornada 1: 06:00 am a 12:00 m Jornada 2: 01:00 pm a 06:00 pm Jornada 3: 06:00 pm a 10:00 pm

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Apoyo a Bienestar de Aprendices:
• Oficina para Coordinación de Aprendices y Bienestar

Espacios de descanso y esparcimiento:
• Zona de lectura
• Zonas de descanso
• Zonas de actividad recreativa

Conectividad, seguridad y aseo
• Servicio de vigilancia en sedes
• Servicio de aseo
• Servicios Sanitarios (Dotación de productos de aseo para baños)
• Servicios públicos y Wifi
• Servicio de Internet dedicado de 50 Mbps

Características de la propuesta:
• 12 ambientes convencionales en jornada mañana y tarde
• 06 ambientes convencionales en jornada mañana, tarde y noche
• Incluye 02 centros de cómputo.

• Servicios públicos
• Medios Educativos
• Préstamo de Auditorio con capacidad máxima 300 personas (dos horas al mes) en horarios concertados de lunes a viernes.

Amplios espacios y zonas de estudio (Áreas en m2):

Zona	Area m^2
Aulas	57
Zonas de Esparcimiento	246,8
Oficina Bienestar Aprendices	37,4
Aula de Danzas	91,6
Biblioteca	134,5
Auditorio	671,1

1.4 OBLIGACIONES DE LAS PARTES

1.4.1 Obligaciones generales del contratista

1) Ejecutar el objeto del contrato bajo las condiciones de calidad, oportunidad y obligaciones definidas en el proceso de contratación.
2) Cumplir con las especificaciones técnicas del objeto presentadas en la oferta.
3) Entregar, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscrición del negocio jurídico, la(s) garantía(s) exigida en los estudios previos en los términos establecidos.

4) Mantener, durante toda la vigencia del contrato, los precios incluidos en su oferta.
5) Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones.
6) Cuando se encuentre obligado, EL CONTRATISTA deberá presentar la facturación electrónica, previamente validada por la DIAN, como requisito para el pago de los bienes y/o servicios contratados, conforme con las disposiciones legales vigentes. Las facturas o cuentas de cobro correspondientes deberán ser presentadas según la periodicidad establecida.
7) Responder en los plazos establezca la entidad, los requerimientos de aclaración o de información que le sean formulados.
8) Cumplir cabalmente con sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, SENA e ICBF). En el evento de no estar obligada al pago de aportes parafiscales o contratación de aprendices, el contratista aportará certificación suscrita por el Representante legal o la persona natural. **El cumplimiento de esta obligación es requisito indispensable para efectuar cualquier pago.**
9) Controlar la ejecución del contrato, a fin de evitar la sobre ejecución del mismo.
10) Guardar la confidencialidad de toda la información que le sea entregada y que se encuentre bajo su custodia o que por cualquier otra circunstancia deba conocer o manipular. El desconocimiento de esta obligación acarreará consecuencias de índole civil, penal y/o disciplinariamente por los perjuicios de su divulgación y/o utilización indebida que por sí o por un tercero se cause a la entidad.
11) Informar, por escrito y dentro de los 3 días hábiles siguientes a su materialización, cualquier eventualidad de fuerza mayor o caso fortuito que afecte la normal y correcta ejecución del contrato.
12) Dar a conocer al SENA cualquier reclamación, petición, orden o similar de terceros que indirecta o directamente pueda tener algún efecto sobre la ejecución del contrato o sobre sus obligaciones.
13) No acceder a peticiones o amenazas de quienes actuando por fuera de la ley pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho. El contratista deberá informar de tal evento al SENA, dentro de los 3 días hábiles siguientes a su ocurrencia, y a las autoridades competentes para que se adopten las medidas necesarias.
14) Restituir al SENA, al finalizar el contrato, los elementos que haya colocado a su disposición para el desarrollo del objeto contractual, en caso que se hayan suministrado.
15) Las demás que se estimen de acuerdo con la naturaleza de la contratación.

1.4.2 Obligaciones específicas del contratista

1) Entregar al SENA el inmueble dado en arrendamiento en perfecto estado de servicio, seguridad y sanidad (pintado, con chapas y llaves para cada ambiente, los sanitarios, baterías en perfecta funcionalidad) y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos en las condiciones pactadas en este contrato, dando cumplimiento a las normas vigentes en términos de seguridad y salud en el trabajo que rigen para la entidad de acuerdo con lo establecido en la norma ISO 45001, o las que la modifique o complemente.

2) Previo a la entrega, se debe elaborar de un acta de inventario firmada por las partes del contrato y el supervisor del contrato, que hará las veces de acta de inicio del contrato, la que incluirá un l inventario detallado del inmueble arrendado y su estado general.
3) Entregar y mantener el inmueble sin restricciones de conexión a servicios públicos necesarios para su uso de conformidad con las cláusulas de OBJETO y ALCANCE DEL OBJETO de este contrato.
4) Entregar y mantener el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos, cuotas de administración (si aplica), impuestos y demás cargos o pagos al día y permitir su goce exclusivo y pacífico por parte del SENA, durante toda la ejecución del contrato, conforme a las disposiciones legales y contractuales pactadas.
5) Librar al Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA, de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
6) Pagar puntualmente los servicios públicos, conectividad, servicio vigilancia, fumigación y lavado de tanques de almacenamiento de agua de consumo humano.
7) Otorgar al Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA, un plazo de CINCO (5) días hábiles, para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
8) Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, tasas, o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
9) Responder por los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos del inmueble arrendado.
10) Constituir las pólizas de seguros descritas en los estudios previos.
11) Presentar oportunamente, para el pago mensualmente la factura correspondiente, recibos y planillas donde conste que se encuentra al día en el pago de salud, pensión y aportes parafiscales.
12) Atender oportunamente los requerimientos que le haga el SENA o el Supervisor del contrato, sobre las condiciones locativas, reparaciones necesarias y demás condiciones de adecuación para el correcto uso del inmueble según las condiciones legales y contractuales.
13) Realizar las reparaciones de carácter locativo, mantenimiento preventivo y correctivo, distintos del deterioro normal del inmueble, para cumplir con su obligación de permitir el goce y uso total del inmueble, el plazo máximo para atender dichas solicitudes no podrá ser mayor a diez (10) días hábiles.
14) Informar oportunamente al SENA todo cambio de cuenta bancaria donde debe realizarse el pago del canon definido en la cláusula cuarta del presente contrato.
15) Realizar la fumigación a la sede arrendada en cumplimiento de normatividad, con control de vectores y roedores en la sede, así mismo, presentar la certificación expedida por parte de una empresa certificada por autoridad ambiental e informes cuando el SENA lo requiera durante la vigencia del contrato. (Según aplique)
16) Garantizar que los tanques de almacenamiento de agua potable cuenten con el lavado y desinfección cada 4 meses, en cumplimiento de la normatividad, así mismo, presentar la certificación expedida por parte de una empresa certificada por autoridad ambiental e informes cuando el SENA lo requiera durante la vigencia del contrato, que contenga los análisis microbiológicos, físico químicos de la calidad del agua. (Según aplique)
17) Garantizar que el servicio de internet sea estable y no presente intermitencia en la conectividad salvo en casos de fuerza mayor (mantenimiento de la red externa, caídas masivas del servicio, fallas en conectividad ajenas al proveedor, etc.). . (Según aplique)
18) Informar al SENA, con mínimo 10 días hábiles de anticipación, la necesidad de realizar cualquier tipo de mantenimiento al inmueble arrendado.

19) Cumplir con todas las exigencias requeridas por la entidad, en caso de no contar con alguna de ellas estará a cargo del ARRENDATARIO suplir dicha necesidad, sin que genere reconocimiento alguno por parte de la entidad de las mejoras que de esa circunstancia se deriven.
20) Realizar mantenimiento preventivo y correctivo de la edificación, como sistema de aires acondicionados, extintores, redes contra incendio y sistemas de transporte vertical (ascensores, rampas eléctricas), puertas eléctricas, control de plagas y presentar los respectivos soportes al supervisor del contrato.
21) Las demás que se estimen de acuerdo con el objeto y ejecución del contrato.

1.4.3 Obligaciones del SENA

1) Exigir al contratista la ejecución idónea y oportuna de las obligaciones del presente contrato.
2) Rechazar los bienes y/o servicios cuando estos no cumplan con los requerimientos técnicos exigidos.
3) Pagar la contraprestación a la que tiene derecho el contratista, con ocasión de la correcta ejecución del negocio jurídico suscrito.
4) Suministrar la información que previamente requiera el contratista en relación con el objeto del presente contrato.
5) Suscribir conjuntamente con el contratista y/o la Interventoría las actas y los demás documentos necesarios para la ejecución y liquidación de este contrato.
6) Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiere lugar. Para tal efecto, el Supervisor dará aviso oportuno al ordenador del gasto o a su delegado, sobre la ocurrencia de hecho constitutivo incumplimiento o mora de las prestaciones contratadas.
7) Informar al proveedor la forma como se deben presentar las facturas o documento equivalente.
8) Las demás que se estimen de acuerdo con la naturaleza de la contratación.

1.5 PLAZO DE EJECUCIÓN

El término de ejecución del negocio jurídico será de 324 días calendario, sin exceder el 31 de diciembre de 2024. El plazo se contabilizará a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato y la suscripción del acta de inicio.

Inicio arrendamiento: 6 de febrero de 2025
Fin arrendamiento: 26 de diciembre de 2025

Nota: Los días comprendidos entre el 6 al 10 de febrero de 2025 se usarán para recibir del arrendador y realizar entrega de los ambientes de formación a cada uno de los instructores de las jornadas de la mañana, tarde y noche. Esta entrega comprende la socialización de los elementos de cada ambiente, como controles, televisores o pantallas, elementos de proyección como video beam o tableros digitales, y demás que pueda tener cada ambiente, con la finalidad

de dejar constancia de los implementos recibidos y llevar un control a la hora de su entrega al finalizar el arrendamiento.

1.6 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El lugar de ejecución del contrato será en el municipio de San José de Cúcuta, en la dirección del inmueble arrendado.

1.7 DOMICILIO CONTRACTUAL

Para todos los efectos contractuales se tendrán como domicilio EL municipio San José de Cúcuta.

1.8 FORMA DE PAGO O PLAN DE PAGO

Pagos que se realizarán durante el contrato	Determine el porcentaje que cada pago representa frente al valor total del contrato	Requisito para el pago
PAGO 1	9,09%	Entrega de informe mensual, cumplimiento de mes de servicio
PAGO 2	9,09%	Entrega de informe mensual, cumplimiento de mes de servicio
PAGO 3	9,09%	Entrega de informe mensual, cumplimiento de mes de servicio
PAGO 4	9,09%	Entrega de informe mensual, cumplimiento de mes de servicio
PAGO 5	9,09%	Entrega de informe mensual, cumplimiento de mes de servicio
PAGO 6	9,09%	Entrega de informe mensual, cumplimiento de mes de servicio
PAGO 7	9,09%	Entrega de informe mensual, cumplimiento de mes de servicio
PAGO 8	9,09%	Entrega de informe mensual, cumplimiento de mes de servicio
PAGO 9	9,09%	Entrega de informe mensual, cumplimiento de mes de servicio
PAGO 10	9,09%	Entrega de informe mensual, cumplimiento de mes de servicio
PAGO 11	9,09%	Entrega de informe mensual, cumplimiento de mes de servicio
Otra forma de Pago	La forma de pago será establecida en el pliego electrónico Secop II.	

NOTA: el porcentaje de pago puede verse modificado durante la ejecución del contrato.

VALOR MENSUAL CANON DE ARRENDAMIENTO: $ 34.000.000

1.9 PAGO DE ANTICIPOS

Se requieren anticipos:	**SI:**	.	**NO:**	x	

1.10 CONTROL Y VIGILANCIA DEL CONTRATO

El Contrato requiere interventoría:	**SI:**	.
	NO:	x

De no requerir interventoría, o que la misma no sea integral (jurídica, técnica, financiera, contable y administrativa), indique las condiciones de idoneidad que debe cumplir quién realizaría la supervisión:	La Supervisión técnica y administrativa será adelantada por los funcionarios designados por el Director Regional del Servicio Nacional de Aprendizaje SENA en Norte de Santander, quienes verificarán y reportarán de manera detallada el cumplimiento de la labor encomendada al CONTRATISTA. El CONTRATISTA a través del supervisor dará instrucciones sobre mejoras y cambios en los sistemas, procesos y procedimientos y para cumplir con eficacia y eficiencia el objeto del contrato. El SENA se reserva el derecho a evaluar el personal asignado en relación con el ejercicio de las actividades objeto del contrato, con el fin de solicitar los ajustes que la institución considere pertinentes. De conformidad con lo determinado en la Resolución 1471 del 17 de noviembre de 2020, art. 4, por la cual se adopta el Manual de Supervisión e interventoría del Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA, proferida por la Dirección General; el Director Regional del Servicio Nacional de Aprendizaje SENA en Norte de Santander, designará quien ejerza la supervisión del contrato que se celebre como consecuencia de la adjudicación del presente proceso de selección. El Contratista debe acatar las órdenes que le imparta por escrito, el supervisor con copia a la Entidad. No obstante, si el Contratista no está de acuerdo con las mismas debe manifestarlo por escrito al supervisor, con copia al Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA antes de proceder a ejecutar las órdenes. En caso contrario, responderá solidariamente con el supervisor

	si del cumplimiento de dichas órdenes se derivan perjuicios para Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA. Si el Contratista rehúsa o descuida cumplir cualquier orden escrita del supervisor, éste le notificará por escrito sobre el incumplimiento de dicha orden, señalando específicamente las omisiones o infracciones y exigiendo su cumplimiento. Si esta notificación no surte ningún efecto dentro de un plazo de (15) días hábiles, el supervisor comunicará dicha situación al Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA para que este tome las medidas que considere necesarias. El supervisor debe documentar las causas o motivos del incumplimiento que llegue a presentarse, como es el caso de atención de emergencias, interrupción del tránsito, entre otros, incumpliendo así el desarrollo normal de las actividades programadas.
En razón a lo anterior se recomienda al ordenador del gasto la designación de subdirector del Centro CEDRUM como supervisor del contrato. quién verificará la correcta y oportuna ejecución del objeto contractual y actuará de conformidad con lo determinado por el Manual de Supervisión e Interventoría de la entidad, una vez adjudicado el contrato de conformidad al procedimiento de contratación directa, se realizará designación de supervisor de conformidad con el formato destinado para ello en la plataforma compromISO.	

2. MODALIDAD DE SELECCIÓN

Contratación directa

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El objeto que se requiere contratar corresponde a la contratación de Arrendamientos descritos en la causal de contratación directa según, literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con los artículos 2.2.1.1.1.6.1 y 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, y en lo regulado particularmente por las normas civiles y comerciales y las reglas previstas para el presente proceso.

2.2 LIMITACIÓN A LAS MIPYMES

La posibilidad de limitar un proceso a Mypimes solo será procedente cuando el presupuesto sea inferior a USD 125.000.

El Proceso de selección es inferior a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 125.000)	SI	x	NO	

Para acreditar esta condición, el proponente deberá dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 2.2.1.2.4.2.4 del Decreto 1082 de 2015.

3. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del (de los) contrato(s) será hasta por la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/cte. ($362.666.667).** IVA incluido, cuando a ello hubiere lugar, y demás impuestos, costos directos e indirectos, tasas, contribuciones de carácter nacional y/o municipal o de carácter legal.

3.1 ANÁLISIS DEL SECTOR

Se busca identificar el sector económico al que pertenece el bien o servicio destinado a satisfacer la necesidad planteada.
El reconocimiento de las actividades productivas es esencial para determinar la vocación económica de una región o país, es decir, su especialización y fortalezas. Por ejemplo, una economía con vocación agrícola concentra gran parte de su producción en este sector, empleando a un alto porcentaje de su población.

La actividad económica se define como el conjunto de operaciones realizadas por empresas o establecimientos, que combinan recursos como mano de obra, equipos, materias primas e insumos, con el fin de producir bienes o servicios homogéneos. Estas actividades se agrupan en sectores económicos, cada uno definido por procesos productivos comunes y diferenciados de otras agrupaciones.
Según la división clásica de sectores encontramos tres grandes sectores económicos de Colombia, que a su vez agrupan actividades especializadas e independientes. Estos tres son los siguientes:

Sector primario: El sector primario incluye la producción básica. También denominado sector agrícola, engloba aquellas actividades económicas que se relacionan con la obtención de bienes y productos que provienen directamente de la naturaleza. Es decir, se trata del producto "directo", que no ha obtenido ninguna conversión.

Sector secundario: El segundo de los sectores económicos de Colombia según la división clásica, es el sector secundario (industrial). La característica principal de este sector es que de él forman parte todos aquellos procedimientos industriales que tienen el objetivo de transformar las materias primas obtenidas del primer sector (agrícola). El producto final de estas transformaciones es aquel que ya se puede consumir. Dentro de este sector encontramos actividades económicas como: la minería, la construcción, las actividades textiles, etc.

El tercer sector económico es el de prestación de servicios incluye las actividades que tienen relación con este fin. Así, incluye las actividades que ofrecen/prestan algún tipo de servicio a la comunidad y a las empresas (es decir, a las personas en general).

Algunas de las actividades que encontramos en el sector terciario son: la medicina, la enseñanza, el comercio, el turismo, las telecomunicaciones, las finanzas, etc. Se trata de un sector importante para que la economía fluya. Así, resulta imprescindible su correcto funcionamiento para que los sectores económicos de Colombia ya mencionados resulten más productivos.

Los dos primeros sectores el primario y el secundario producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer y cuarto sector se consideran no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, pero sin embargo contribuye a la formación de ingreso nacional y del producto nacional.

Dada la naturaleza del objeto del contrato, el presente proceso se ubica dentro del sector terciario de la economía clásica.

Agremiaciones y asociaciones que participan en el sector:

En Cúcuta, Norte de Santander, aunque el sector inmobiliario es más local en comparación con grandes ciudades como Bogotá o Medellín, existen varias organizaciones y asociaciones que agrupan a profesionales y empresas del sector inmobiliario, incluidos aquellos dedicados a los arriendos. Algunas de las principales agremiaciones y asociaciones que operan en Cúcuta y la región son:

1. **Lonja de Propiedad Raíz de Cúcuta (Lonja de Cúcuta):** Lonja de Cúcuta es una de las principales asociaciones que agrupa a los profesionales y empresas inmobiliarias de la ciudad. Esta organización está enfocada en promover las mejores prácticas en la compra, venta y arrendamiento de propiedades, defendiendo los intereses de los agentes inmobiliarios, arrendadores y propietarios en la región.

2. **Cámara de Comercio de Cúcuta (CCC):** La Cámara de Comercio de Cúcuta es una de las entidades más relevantes en la región para el fomento del desarrollo empresarial, incluida la actividad inmobiliaria. Aunque no está enfocada exclusivamente en el sector inmobiliario, tiene programas de apoyo a los empresarios y profesionales de la región, incluyendo a los del sector de bienes raíces.

3. **Inmobiliarias Locales:** En Cúcuta existen muchas inmobiliarias que operan a nivel local, algunas de ellas pueden tener vínculos con asociaciones regionales o nacionales. Las

inmobiliarias más grandes de la ciudad generalmente están involucradas en el mercado de arriendos tanto residenciales como comerciales, y suelen ofrecer servicios de intermediación, asesoría en contratos y gestión de propiedades.
Algunas inmobiliarias relevantes en la región son: Inmobiliaria Rentabien, Finca Raiz, Viviendas y valores S.A, Tonchala, estas inmobiliarias ofrecen tanto arrendamientos como compraventas y suelen ser las más cercanas a las necesidades de los arrendadores e inquilinos locales.

4. **Otras iniciativas o grupos relacionados:** Redes Sociales y Grupos en Línea: Además de las asociaciones formales, en Cúcuta existen varios grupos en redes sociales (por ejemplo, en Facebook o WhatsApp) donde arrendadores, inmobiliarias y personas interesadas en alquileres o ventas de propiedades suelen intercambiar información, compartir oportunidades de arrendamiento y resolver dudas sobre la legislación o el mercado local.
5. **Eventos y Ferias Inmobiliarias Locales:** En ocasiones se organizan ferias inmobiliarias, donde se presentan propiedades disponibles para arrendar o vender, y se realizan seminarios sobre las mejores prácticas en arrendamientos. Estas ferias son un punto de encuentro ideal para arrendadores, inquilinos y profesionales del sector.

Si bien en Cúcuta el mercado inmobiliario tiene una estructura algo más pequeña comparado con otras ciudades del país, las asociaciones como la Lonja de Propiedad Raíz de Cúcuta, la Cámara de Comercio y las inmobiliarias locales son actores clave que ayudan a regular y promover el sector de arriendos, tanto para propiedades residenciales como comerciales. Además, estos grupos suelen ser un buen punto de referencia para resolver dudas o buscar apoyo legal en temas relacionados con el arrendamiento de inmuebles.

Perspectivas de crecimiento, inversiones y ventas:

El mercado inmobiliario en Cúcuta, Norte de Santander, ha mostrado una dinámica particular en los últimos años debido a su ubicación estratégica como ciudad fronteriza, lo que ha generado oportunidades tanto en el sector de arriendos como en ventas de bienes raíces.

1. Perspectivas de Crecimiento del Sector Inmobiliario en Cúcuta

a. **Crecimiento impulsado por la situación fronteriza:** Cúcuta ha sido históricamente una ciudad con un fuerte vínculo económico con Venezuela, dada su proximidad y los flujos migratorios. En los últimos años, la llegada masiva de venezolanos a Colombia ha tenido un impacto significativo en el mercado inmobiliario, especialmente en el sector de los arriendos, debido a la alta demanda de viviendas a precios más

asequibles. Este fenómeno ha estimulado un crecimiento en el mercado de alquileres y ventas de propiedades, especialmente en zonas cercanas a la frontera.

b. Proyectos de infraestructura pública: El gobierno local y regional ha impulsado varios proyectos de infraestructura pública que están mejorando la conectividad y la calidad de vida en la ciudad, lo cual beneficia al mercado inmobiliario. Algunos de estos proyectos incluyen:

- Mejoras en la infraestructura vial y ampliación de la frontera comercial.
- Proyectos de urbanización y mejoras en servicios públicos.
- Ampliación del aeropuerto y de la zona comercial fronteriza, lo cual fortalece la competitividad y abre nuevas oportunidades de desarrollo inmobiliario en Cúcuta.
- Estas iniciativas ayudarán a fortalecer el atractivo de la ciudad tanto para inversionistas como para futuros residentes, lo que puede generar una mayor demanda de viviendas y una revalorización de los inmuebles en áreas clave.

b. Mercado de arriendos de viviendas y oficinas: El mercado de arriendos sigue siendo un sector clave en Cúcuta debido al flujo de migrantes y a la demanda interna, especialmente para el segmento de viviendas económicas y viviendas de tipo medio. Los alquileres en el sector comercial también están experimentando un ligero repunte, impulsados por la reactivación de las actividades comerciales y el retorno de pequeñas y medianas empresas, especialmente en el centro de la ciudad.

2. Inversiones en el Sector Inmobiliario en Cúcuta

a. Inversión en el sector residencial: La inversión en la construcción de viviendas residenciales ha sido una tendencia clave en Cúcuta, con un enfoque particular en proyectos de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), que están orientados a los segmentos más bajos del mercado debido a la alta demanda de viviendas asequibles para la población migrante y los trabajadores de la región.

Los proyectos inmobiliarios residenciales están orientados a ofrecer condiciones de vida accesibles en barrios en expansión o urbanizaciones nuevas, en áreas como el sur de Cúcuta y sectores cercanos a la frontera.

b. Inversiones comerciales: El sector comercial está viendo un repunte, especialmente en las zonas más céntricas y comerciales de Cúcuta. La construcción de centros comerciales, oficinas y locales de comercio al por menor está siendo impulsada por la recuperación económica post-pandemia y el crecimiento del comercio internacional, especialmente relacionado con la frontera con Venezuela. Esto incluye: Nuevos centros y espacios comerciales de oficinas, inversiones en proyectos mixtos que combinan oficinas, comercio y vivienda, lo cual está

atrayendo a inversores locales y extranjeros interesados en Cúcuta como un punto clave para el comercio binacional.

c. Atractivo para inversores colombianos y extranjeros: Cúcuta sigue siendo atractiva para inversionistas colombianos y extranjeros, especialmente aquellos interesados en aprovechar el contexto fronterizo para desarrollar proyectos inmobiliarios que sirvan tanto a la población colombiana como a los migrantes venezolanos, así como a la creciente clase media local.

3. Ventas de Inmuebles en Cúcuta

a. Segmento residencial: El mercado de ventas de inmuebles en Cúcuta ha mostrado cierta estabilidad, con una preferencia por la compra de viviendas de interés social (VIS) y de tipos medios. Los precios siguen siendo relativamente bajos en comparación con ciudades más grandes, lo que presenta una oportunidad para la compra de vivienda, especialmente en barrios en expansión.

El mercado de viviendas nuevas y de segunda mano sigue siendo activo, y aunque la demanda ha sido moderada debido a la situación económica de la región, la compra de inmuebles para arrendar sigue siendo una estrategia rentable para muchos inversores.

b. Crecimiento en zonas periféricas: Con el aumento de la oferta de proyectos urbanísticos y nuevas urbanizaciones en las zonas periféricas de Cúcuta, las ventas de inmuebles en estas áreas han mostrado un crecimiento. Esto es particularmente atractivo para aquellos que buscan adquirir viviendas más asequibles en áreas con mejor calidad de vida y menor congestión.

c. Mercado comercial: El segmento comercial también ha mostrado crecimiento, especialmente en el ámbito fronterizo. Las ventas de locales comerciales y oficinas, tanto para uso propio como para alquiler, están siendo impulsadas por la reactivación de la economía y la creciente actividad comercial relacionada con la frontera.

Estudio de Mercado

Análisis de la Demanda: En observancia a los lineamientos dispuestos por la Agencia Nacional de la Contratación Pública- Colombia Compra Eficiente, la Entidad analizará los aspectos generales de contrataciones realizadas por otras entidades del sector, con objetos similares a los que se establece para la presente contratación.

En el buscador de procesos de contratación del portal web de Colombia compra eficiente, se encuentra una gran cantidad de contratos suscritos por entidades estatales que son celebrados en las modalidades de contratación directa, entre ellos se encuentran:

Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Cuantía
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-22- 001-2024	ARRENDAMIENTO SEDE DIAN VILLAVICENCIO	1.203.048.000 COP
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-88- 002-2024	Contratar a título de arrendamiento los espacios del inmueble denominado edificio pacific tower	5.574.504.000 COP
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-91- 001-2024	Servicio de depósito en cajillas de seguridad para la Dirección Seccional de Aduanas de Bogotá.	81.000.000 COP
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL PACÍFICO	FGN-RP-CD-0002- 2024	Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 10 #4 - 12-16 de la nomenclatura urbana de Popayán - Cauca, con un área construida de 620 m2, matriculado en la Oficina de Registro de Ins	337.646.016 COP
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-22- 002-2024	ARRENDAMIENTO SEDE DIAN MITÚ	43.639.200 COP
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-89- 001-2024	ARRENDAMIENTO SEDE PAMPLONA	154.895.160 COP
DIRECCION DEIMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-03- 001-2024	Arrendamiento del piso 5° del inmueble ubicado en la Avenida Calle 26 No. 96 J - 90, del Edificio OPTIMUS, para el funcionamiento de la Dirección Seccional de Aduanas de Bogotá Aeropuerto El Dorado.	3.103.998.953 COP

DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-22- 003-2024	ARRENDAMIENTO SEDE DIAN INIRIDA	105.792.000 COP
DIRECCION DEIMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-22- 004-2024	ARRENDAMIENTO SEDE DIAN SAN JOSE DEL GUAVIARE	142.800.000 COP
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-46- 001-2024	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE PUERTO ASIS	157.080.000 COP

Estudio de la oferta: Los valores de arriendo de oficinas en Cúcuta pueden variar dependiendo de la ubicación, el tipo de inmueble, y las características específicas de cada propiedad (tamaño, acabados, equipamiento, etc.).
A continuación, se presenta un desglose basado en las tendencias actuales y datos de portales inmobiliarios, como Finca Raíz y otras fuentes locales que reflejan el comportamiento del mercado inmobiliario comercial en Cúcuta.}

Valores de Arriendo de Oficinas en Cúcuta

Oficinas de tamaño pequeño (22 m² - 26 m²) en los barrios La Playa y El Contento, Cúcuta: Según Metrocuadrado, el portal líder de inmuebles, el precio promedio de arrendamiento mensual oscila entre $878,000 y $950,000 COP, con un costo por metro cuadrado que varía entre $38,269 y $39,000 COP. Estas oficinas suelen ser de tipo básico, sin mucho mobiliario o equipos adicionales, pero se encuentran en ubicaciones estratégicas dentro de zonas comerciales de alta demanda, lo que las hace ideales para empresas que buscan visibilidad y acceso a servicios comerciales clave.

Oficinas de tamaño pequeño (32 m² - 50 m²) en los barrios Sevilla y Aeropuerto, ubicados en la Comuna 6 en el norte de Cúcuta: Según datos de la inmobiliaria Viviendas y Valores S.A., el precio promedio de arrendamiento mensual en estas zonas periurbanas de la ciudad oscila entre $800,000 y $1,500,000 COP, con un costo por metro cuadrado que varía entre $25,000 y $30,000 COP. Ambas áreas forman parte de la Comuna 6, situada en la zona norte de Cúcuta, un sector que experimenta un crecimiento urbano constante. Este contexto geográfico, sumado a la accesibilidad de estas oficinas, las hace ideales para pequeñas empresas que buscan aprovechar las oportunidades comerciales en áreas en expansión, con buena conectividad y servicios básicos que contribuyen a su valor estratégico.

Oficinas de tamaño pequeño (32 m² - 62 m²) en los barrios Quinta Bosh y Colsag, Cúcuta: Según la información suministrada por Viviendas y Valores, S.A., el precio promedio de arrendamiento mensual en la zona centro-oriental de Cúcuta oscila entre $1,600,000 y $2,500,000 COP. El costo por metro cuadrado varía entre $40,000 y $42,000 COP. En el barrio Quinta Bosh, el arrendamiento de oficinas de 62 m² tiene un valor aproximado de $2,500,000 COP, mientras que en el barrio Colsag, con oficinas de 38 m², el arrendamiento se ubica en $1,600,000 COP. Estas oficinas se encuentran en una zona estratégica, ideal para empresas que buscan un espacio funcional, bien conectado y con acceso a los principales puntos de la ciudad y servicios comerciales.

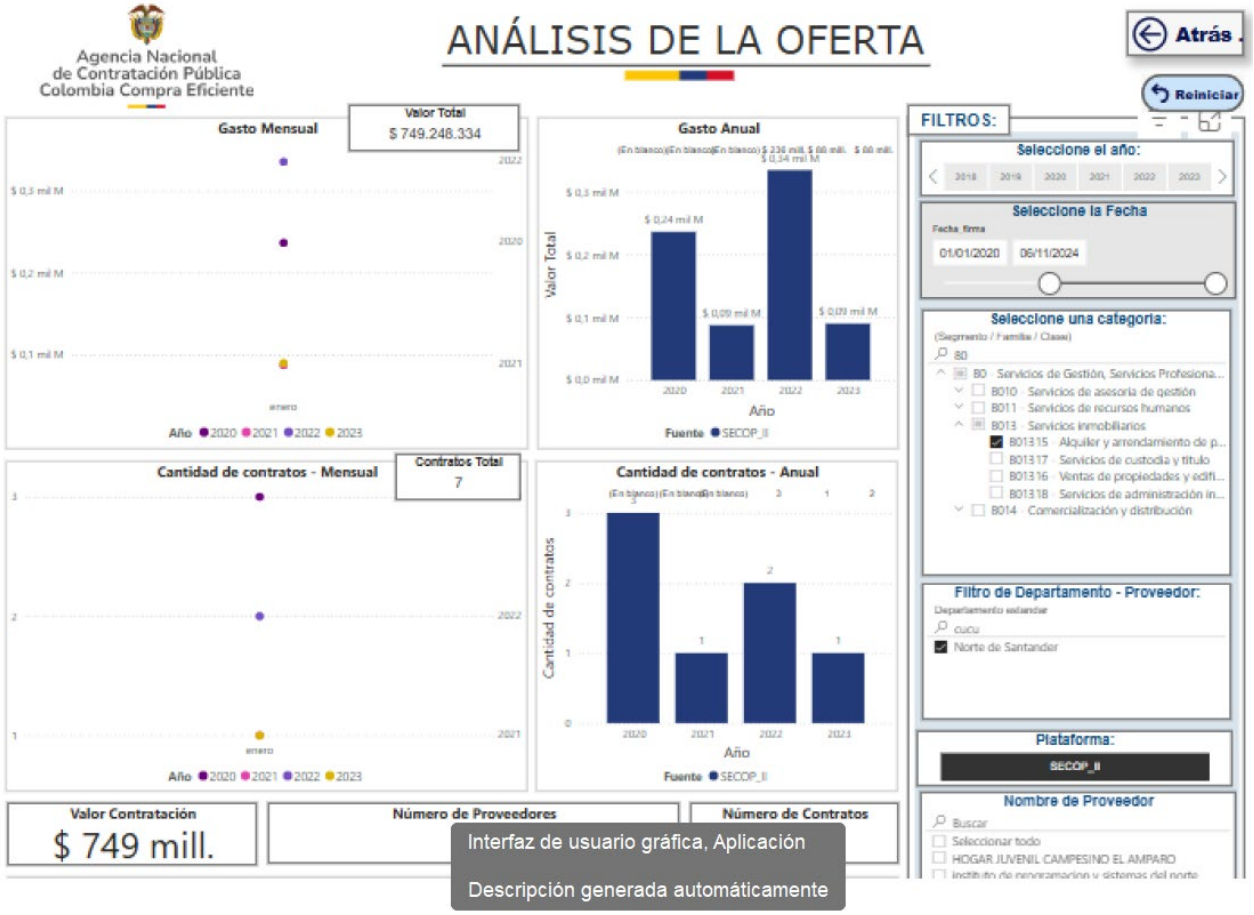
Factores que Influyen en los Precios de Arriendo de Oficinas

Ubicación: Las oficinas ubicadas en el centro de la ciudad o cerca de zonas comerciales tienen precios más altos debido a la mayor demanda de espacios accesibles para empresas que desean visibilidad y tráfico peatonal.

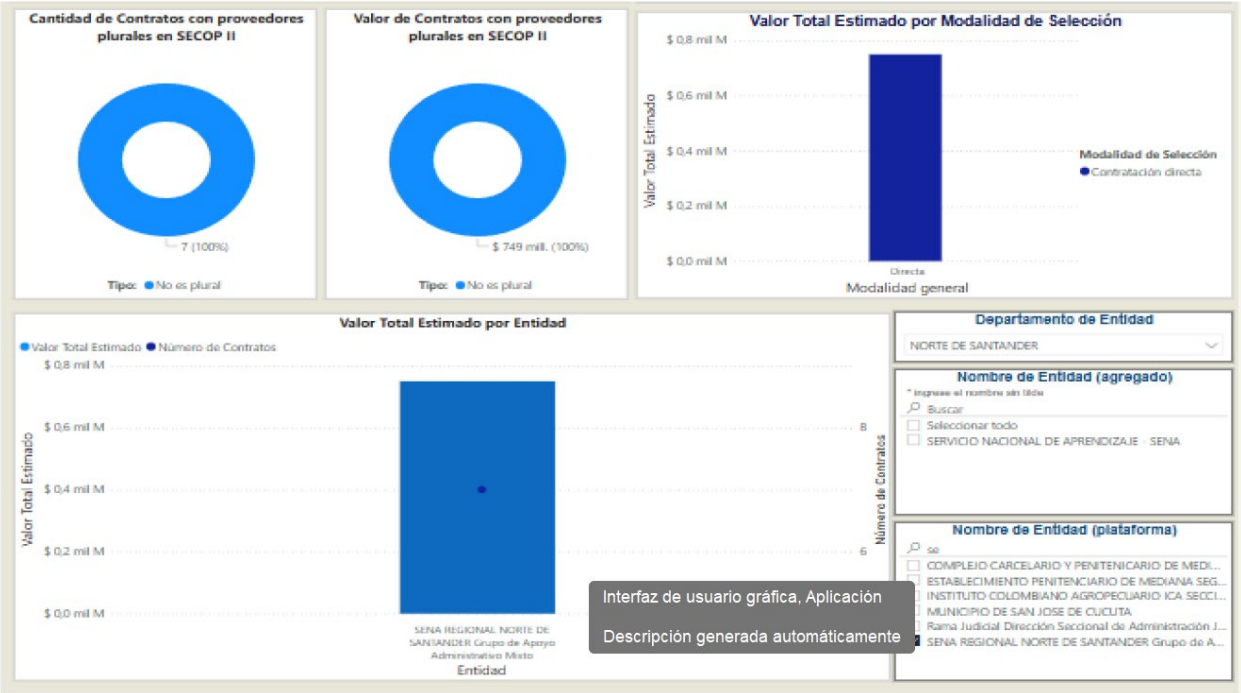
Tipo de Edificio y Acabados: Aquellos que tienen mejores acabados, sistemas de seguridad, parqueaderos y servicios adicionales (como ascensores, sistemas de aire acondicionado central, etc.) tienen precios más elevados. Son ideales para empresas medianas y grandes, los edificios que generalmente están ubicados en zonas menos demandadas o edificios más antiguos con menos servicios poseen unos costos más económicos.

Tamaño y Distribución: Las oficinas de mayor tamaño (más de 100 m²) suelen tener un precio de arriendo más alto debido a la capacidad que ofrecen para albergar más empleados y/o departamentos.

El Centro de Formación CEDRUM - SENA Regional Norte de Santander, para adelantar el respectivo estudio, efectuó las consultas pertinentes en la siguiente página web: Portal Colombia compra eficiente SECOP II (www.colombiacompra.gov.co). A través del modelo estratégico de oferta y demanda de Colombia compra eficiente.



Lo anterior, con el objetivo de tomar como referencia las personas naturales o empresas que participan activamente en procesos de contratación, con similar objeto o que pertenece a los grupos de clasificación UNSPSC 80131500 bajo el código modalidad de selección, presupuesto asignado, plazo y lugar de ejecución.



En este proceso podemos ver los contratos de la vigencia 2020-2024, de acuerdo con la clasificación en la que atañe.

Estudio del Mercado

Costos históricos: Se realizó consulta de información en las bases de datos relacionados con contratos celebrados por el Sena en el año anterior encontrando que se ha venido suscribiendo contrato para atender esta necesidad con la Corporación Universitaria REMINTONG .

El valor del canon de arrendamiento para el contrato a ejecutar en la vigencia 2025 se estableció en atención al numeral 4 del lineamiento de arriendo 2025 el cual expresa: El valor asignar del canon de arrendamiento en la vigencia 2025 no puede superar los supuestos macroeconómicos definidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, es decir, el 3% del valor del canon mensual ejecutado por inmueble en el año 2024 y dentro este debe estar incluido el pago de los servicios públicos, conectividad, servicio vigilancia, fumigación y lavado de tanques de almacenamiento de agua de consumo humano.
Con base en lo anterior, se determina que el valor a reconocer para la vigencia 2025 es de **$34.000.000**, resultado de incrementar un 3% al valor mensual cancelado en el contrato actual ($32.991.000 x 3% = $33.980.730), el cual se aproximó a **$34.000.000** con la aprobación de la Dirección Administrativa y Financiera, resultando un valor total por los 11 meses de **$374.000.000**.

3.2 ASPECTOS PRESUPUESTALES

RUBRO			
PRESUPUESTO		**RUBRO**	**VALOR**
Inversión	**X**	**C-3603-1300-20-20305C-3603025-02**	**$ 384.017.856**
Funcionamiento	**N/A**	**N/A**	**N/A**

Nro. de CDP o Vigencia Futura	Fecha de CDP o Vigencia Futura	Fecha de vencimiento del CDP	Dependencia	Posición Catálogo de Gasto	Fuente	Valor en Letras	Valor en Números
3725	2025-01-15	31-12-2025	101000 despacho Dirección	**C-3603-1300-20-20305C-3603025-02**	Nación	Trescientos Ochenta y cuatro millones diecisiete mil ochocientos cincuenta y seis.	**384.017.856**

4. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

4.1 FORMA DE ADJUDICACIÓN

El objeto que se requiere contratar corresponde a la contratación de Arrendamientos descritos en la causal de contratación directa según, literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con los artículos 2.2.1.1.1.6.1 y 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, y en lo regulado particularmente por las normas civiles y comerciales y las reglas previstas para el presente proceso.

4.1.1 Lotes

NO APLICA

4.2 REQUISITOS HABILITANTES

4.2.1 De capacidad jurídica

Podrán participar en el proceso de selección todas las personas naturales y jurídicas nacionales o extranjeras, individualmente o en forma conjunta bajo la modalidad de Consorcio o Unión Temporal, cuya actividad comercial u objeto social esté relacionado con el objeto a contratar en el proceso de selección de conformidad con lo establecido en el artículo 99 del Código de Comercio, que estén legalmente constituidas (personas jurídicas), que cumplan con todos los requisitos exigidos en el presente documento y que no se encuentren dentro de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la Constitución Política de Colombia y en la Ley. **Este último hecho se debe expresar bajo la gravedad de juramento, en la carta de presentación de la propuesta.**

El oferente podrá presentar oferta de las siguientes maneras:

1) De manera singular.
2) De manera plural bajo las modalidades de Consorcio o Unión temporal.

NOTA 1. El proponente singular o el proponente plural deberán cumplir con todos los requerimientos establecidos en el proceso de selección.

NOTA 2. El proponente singular o el proponente plural deberá presentar propuesta para la totalidad de los servicios que conforman el objeto, por lo cual, si la propuesta se presenta bajo alguna de estas dos formas (singular o plural) no se aceptará la presentación de propuestas parciales.

Propuesta de Personas jurídicas extranjeras

En caso de que el proponente sea una persona jurídica extranjera o que el consorcio o unión temporal esté conformada por una o varias personas jurídicas extranjeras, esta(s) deberá(n) acreditar su existencia y representación legal de conformidad con lo establecido en el Código Civil y el Código de Comercio, en concordancia con el Estatuto General de Contratación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 50 del Decreto 019 de 2012, las personas jurídicas extranjeras de derecho privado y las organizaciones no gubernamentales extranjeras sin ánimo de lucro con domicilio en el exterior, que establezcan negocios permanentes o deseen desarrollar su objeto social en Colombia, deberán constituir en el lugar donde tengan tales negocios o en el lugar de su domicilio principal en el país, apoderados con capacidad para representarlas judicialmente.

Con tal fin se protocolizará en la notaría del respectivo circuito prueba idónea de la existencia y representación de dichas personas jurídicas y del correspondiente poder. Un extracto de los documentos protocolizados se inscribirá en el registro de la respectiva Cámara de Comercio del lugar. Para este caso, los proponentes deberán presentar con las propuestas el documento que acredite tal situación.

Las personas jurídicas extranjeras sin sucursal o domicilio en Colombia, bien sea como interesados individuales o integrantes de consorcio, unión temporal, acreditarán su existencia y representación legal, mediante el certificado equivalente al que expiden las cámaras de comercio colombianas, emitido por organismo o autoridad competente del país de origen de la persona jurídica extranjera, con una fecha de expedición no superior a tres (3) meses antes de la fecha límite de recepción de propuestas.

Así mismo, deberán presentar sus propuestas a través de apoderado facultado para tal fin, con arreglo a las disposiciones legales que rigen la materia, anexando el respectivo poder con su propuesta. Dicho apoderado podrá ser el mismo apoderado único para el caso de personas extranjeras que participen en Consorcio o Unión Temporal y, en tal caso, bastará para todos los efectos, la presentación del poder común otorgado por todos los participantes del Consorcio o Unión Temporal con los requisitos señalados en el Pliego relacionados con documentos extranjeros, particularmente con lo exigido en el Código de Comercio de Colombia. El poder a que se refiere este párrafo podrá otorgarse en el mismo acto de constitución del Consorcio o Unión Temporal.

Para el caso de extranjeros, se aplicará el principio de reciprocidad, de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993.

4.2.1.1 Formato – Carta de presentación de la oferta

El proponente debe suscribir la Carta de presentación de la oferta mediante la cual, de forma expresa, hace entrega de una propuesta para participar en el presente proceso de selección y en donde se compromete a suscribir el contrato y a ejecutarlo en el evento que le sea adjudicado, para lo cual los proponentes deberán suscribir el formato suministrado.

Esta carta deberá estar firmada por el proponente: persona natural, representante legal para personas jurídicas, persona designada para representarlo en caso de consorcio o unión temporal o apoderado debidamente constituido, evento en el cual se debe anexar el poder autenticado donde se especifique si se otorga poder para presentar la oferta, participar en todo el proceso de selección y suscribir el contrato en caso de resultar seleccionado.

Si la oferta es presentada por un Consorcio o una Unión temporal, en la carta de presentación se debe indicar el nombre del consorcio o unión temporal. Antecediendo a la firma, se debe indicar en forma clara el nombre de la persona que suscribe la oferta.

NOTA. La Carta de presentación de la oferta incluye la acreditación de socios que conforman la sociedad, el Acuerdo de confidencialidad, el Compromiso anticorrupción, la declaratoria de inhabilidades e incompatibilidades, el Pacto de transparencia, la autorización de notificación electrónica al que se obliga el proponente, entre otros. Por tal razón se debe utilizar el formato establecido por la entidad.

4.2.1.2 Documento de identificación

El proponente debe anexar fotocopia de la cédula de ciudadanía o de extranjería. Si se trata de un proponente extranjero deberá cumplir con los mismos requisitos, procedimientos, permisos y licencias previstos para el oferente colombiano y acreditar su plena capacidad para contratar y obligarse conforme a la legislación de su país.

NOTA. Si se trata de consorcio o unión temporal se deben anexar los mismos documentos de cada uno de sus integrantes y del representante del mismo.

4.2.1.3 Documento que acredite la situación militar definida

El proponente persona natural, cuando presente su oferta a título singular o como integrante de modalidad asociativa, deberá anexar fotocopia de libreta militar o el certificado mediante el cual acredite su situación militar definida.

4.2.1.4 Certificado de existencia y representación legal

Si la oferta es presentada por una persona jurídica singular o plural

Se debe adjuntar el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de su jurisdicción, con una expedición no mayor a un (1) mes, contado de manera previa a la fecha de cierre del proceso de selección. En el certificado deberá constar quién ejerce la representación legal, las facultades del mismo, el objeto social relacionado o con actividades afines al proceso, la duración de la sociedad, la cual deberá ser como mínimo igual al término de ejecución del contrato y un año más, tamaño de la empresa y domicilio social.

En el evento en que el contenido del certificado expedido por la Cámara de Comercio se haga la remisión a los estatutos de la sociedad para establecer las facultades del Representante legal, el oferente deberá anexar copia de la parte pertinente de dichos estatutos y si de estos se desprende que hay limitación para presentar la propuesta en cuanto a su monto, el oferente deberá anexar la correspondiente autorización, previamente impartida por la Junta de Socios o su equivalente, en donde se otorgue esta función y lo faculte específicamente para presentar la propuesta en el presente proceso de selección y celebrar el contrato respectivo, en caso de resultar seleccionado.

Cuando el monto de la propuesta fuere superior al límite autorizado al Representante Legal, el oferente deberá allegar con la oferta la correspondiente autorización emitida en forma previa a la presentación de la propuesta por la junta de socios o el órgano de la sociedad que tenga esa función.

Si se trata de apoderado, el proponente deberá anexar el poder respectivo con las formalidades que establece la ley para este tipo de documentos, es decir, debidamente autenticado y con presentación personal, en el cual cuente con amplias facultades para actuar dentro del proceso. Si se trata de un poder general, además de las formalidades de ley, deberá acreditar la vigencia del mismo a través del correspondiente certificado expedido por la Notaría donde se otorgó tal poder.

NOTA 1. La responsabilidad de todos los integrantes de la forma asociativa es solidaria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 80 de 1993 y en los artículos 1568 y 1571 del Código Civil.

NOTA 2. La forma asociativa, una vez adjudicado el proceso de selección, deberá presentar el NIT y la certificación bancaria donde se consignarán los valores del contrato.

Si la propuesta es presentada por persona natural

Tratándose de personas naturales que por disposición legal deban inscribirse en el Registro Mercantil, deberá allegar el certificado de inscripción con una expedición no mayor a un (1) mes, contado de manera previa a la fecha de cierre del proceso de selección y en donde conste la determinación de su actividad.

Si la oferta es presentada por persona jurídica extranjera

En caso de que el proponente singular o plural sea una persona jurídica extranjera o esté conformada por una o varias personas jurídicas extranjeras, esta(s) deberá(n) acreditar su existencia y representación legal de conformidad con lo establecido en el Código Civil, el Código de Comercio, en concordancia con el Estatuto General de Contratación Pública.

4.2.1.5 Documento de constitución del consorcio o la unión temporal

En caso de consorcio o unión temporal, los proponentes indicarán dicha calidad, los términos y extensión de la participación, la designación de la persona que lo representará y señalarán las reglas básicas de la relación entre ellos y su responsabilidad, conforme el parágrafo 1 del artículo 7 de la Ley 80 de 1993.

Igualmente deberá anexare el respectivo documento de constitución de consorcio o unión temporal. La omisión de este documento o la de alguna(s) de sus firmas dará lugar a la subsanación correspondiente.

Cuando el proponente sea un consorcio o una unión temporal deberá presentar el acta de constitución en donde conste, como mínimo, lo siguiente:

a) El nombre del consorcio o unión temporal.
b) Identificación de los integrantes del consorcio o unión temporal.
c) Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o de unión temporal.
d) Indicar la participación porcentual de cada uno de los integrantes en la forma asociativa correspondiente.
e) Designar la persona que para todos los efectos representará al consorcio o la unión temporal, así como a su suplente.
f) Señalamiento de las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio o la unión temporal y sus respectivas responsabilidades.
g) Si se trata de una Unión temporal, señalar en forma clara y precisa los términos y extensión de la participación de cada uno de los integrantes en la propuesta y en su ejecución, y las obligaciones y responsabilidades de cada uno en la ejecución del contrato (Actividades), los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo de la entidad.
h) Señalar la duración del consorcio o de la unión temporal, que en todo caso no deberá ser inferior al término de validez de la oferta más el término de ejecución del contrato y un (1) año más.
i) Deberá indicar que este no podrá ser disuelto ni liquidado y, en ningún caso, podrá haber cesión del contrato entre quienes integran el consorcio o la unión temporal, ni a terceros, sin la autorización de la entidad.
j) El documento de constitución debe suscribirse por todos sus integrantes y el representante del mismo.
k) Se anexarán los documentos de constitución y representación legal de cada uno de sus integrantes y de sus representantes legales, de conformidad con los términos establecidos en el presente estudio previo.

NOTA 1. Para estos efectos, se sugiere diligenciar el modelo del **FORMATO – CONFORMACIÓN DEL PROPONENTE PLURAL** que se publica con el proceso.

NOTA 2. En el evento de presentarse inhabilidades sobrevinientes para los miembros de la unión temporal o consorcio, el representante legal tendrá la obligación de informarlo por escrito a la entidad dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la ocurrencia o conocimiento de los hechos que dieron lugar a ella.

4.2.1.6 Registro Único Tributario (RUT)

El proponente persona natural o jurídica y cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal debe allegar con su oferta copia del Registro Único Tributario – RUT.

4.2.1.7 Certificación de pago a seguridad social y aportes parafiscales

De conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 23 de Ley 1150 de 2007, a la fecha de la presentación de la propuesta el proponente deberá aportar certificaciones del cumplimiento de sus obligaciones y pago de aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar. Este requisito se acreditará mediante certificación expedida por el revisor fiscal, cuando este se encuentre inscrito en el Certificado de existencia y representación legal o, en su defecto, por el representante legal, el cual, en todo caso, acreditará el cumplimiento de la obligación como mínimo en los seis (6) meses anteriores a la presentación de la oferta.

En el caso que las sociedades (y asimiladas) colombianas que sean contribuyentes declarantes del impuesto de renta y que se encuentren exoneradas del pago de Salud, SENA e ICBF respecto de los empleados que devenguen menos de 10 SMLMV en los términos del artículo 65 de la ley 1819 de 2016 que modificó el artículo 114-1 del Estatuto Tributario, deberán ponerlo de presente por medio de un documento emanado por el representante legal y revisor fiscal.

Personas jurídicas singular o plural

El proponente, persona jurídica singular o plural, debe presentar la información establecida en el **FORMATO – PAGOS DE SEGURIDAD SOCIAL Y APORTES LEGALES** suscrito por el revisor fiscal, de acuerdo con los requerimientos de ley o por el representante legal, bajo la gravedad del juramento, cuando no se requiera revisor fiscal. En el documento deberá constar el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, al Servicio Nacional de Aprendizaje y al Fondo Nacional de Formación Profesional para la Industria de Construcción, cuando a ello haya lugar.

La entidad no exigirá las planillas de pago, ya que bastará el certificado suscrito por el revisor fiscal, en los casos requeridos por la ley, o por el representante legal.

Cuando la persona jurídica está exonerada en los términos previstos en el artículo 65 de la Ley 1819 de 2016 debe indicarlo en el **FORMATO – PAGOS DE SEGURIDAD SOCIAL Y APORTES LEGALES**.

Esta misma previsión aplica para las personas jurídicas extranjeras con domicilio o sucursal en Colombia, las cuales deben acreditar este requisito respecto del personal vinculado en el país.

Personas naturales

El proponente persona natural debe acreditar la afiliación al Sistema de seguridad social en salud y pensiones, aportando los certificados de afiliación respectivos. Los referidos certificados se deben presentar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario, anteriores a la fecha del cierre del proceso de contratación. En caso de modificarse dicha fecha, se tendrá como referencia para establecer el plazo de vigencia de los certificados de afiliación la fecha originalmente establecida en el pliego de condiciones definitivo.

Cuando la persona natural tenga personal a cargo, el requisito se acredita con la correspondiente planilla de pago del mes anterior al cierre del proceso.

La persona natural que reúna los requisitos para acceder a la pensión de vejez o se pensione por invalidez o anticipadamente, presentará el certificado que lo acredite y, además, la afiliación al sistema de salud. Esta misma previsión aplica para las personas naturales extranjeras con domicilio en Colombia las cuales deberán acreditar este requisito respecto del personal vinculado.

4.2.1.8 Certificado de antecedentes fiscales – CGR

El proponente (persona natural, representante legal de la persona jurídica, integrante de la figura asociativa o promesa de sociedad futura) con la presentación de su oferta **AUTORIZA** a la entidad a consultar o generar el certificado aquí señalado.

En caso de que el proponente o alguno de los integrantes del Consorcio o Unión temporal se encuentre incluido en el boletín y/o inhabilitado no podrá contratar con la entidad, salvo que acredite que tiene un acuerdo de pago vigente y que está cumpliendo con el mismo.

En el proceso de verificación, la entidad podrá solicitar las aclaraciones que considere pertinentes y el proponente deberá presentarlas en el término establecido para el efecto.

4.2.1.9 Certificado de antecedentes disciplinarios – PGN

El proponente (persona natural, representante legal de la persona jurídica, integrante de la figura asociativa o promesa de sociedad futura) con la presentación de su oferta **AUTORIZA** a la entidad a consultar o generar el certificado aquí señalado.

En caso de que el proponente o alguno de los integrantes del Consorcio o Unión temporal se encuentre incluido en el boletín y/o inhabilitado no podrá contratar con la entidad.

En el proceso de verificación, la entidad podrá solicitar las aclaraciones que considere pertinentes y el proponente deberá presentarlas en el término establecido para el efecto.

4.2.1.10 Certificado de antecedentes judiciales

El proponente (persona natural, representante legal de la persona jurídica, integrante de la figura asociativa o promesa de sociedad futura) con la presentación de su oferta **AUTORIZA** a la entidad a consultar o generar el certificado aquí señalado.

En el proceso de verificación, la entidad podrá solicitar las aclaraciones que considere pertinentes y el proponente deberá presentarlas en el término establecido para el efecto.

4.2.1.11 Certificado del Registro nacional de medidas correctivas

El proponente (persona natural, representante legal de la persona jurídica, integrante de la figura asociativa o promesa de sociedad futura) con la presentación de su oferta **AUTORIZA** a la entidad a consultar o generar el certificado aquí señalado.

En el proceso de verificación, la entidad podrá solicitar las aclaraciones que considere pertinentes y el proponente deberá presentarlas en el término establecido para el efecto.

4.2.1.12 Certificado de Registro de inhabilidades por delitos sexuales

El proponente (persona natural, representante legal de la persona jurídica, integrante de la figura asociativa o promesa de sociedad futura) con la presentación de su oferta **AUTORIZA** a la entidad a consultar o generar el certificado aquí señalado.

En el proceso de verificación, la entidad podrá solicitar las aclaraciones que considere pertinentes y el proponente deberá presentarlas en el término establecido para el efecto.

4.2.1.13 Certificado Registro de Deudores Alimentarios Morosos – REDAM

El proponente (persona natural, representante legal de la persona jurídica, integrante de la figura asociativa o promesa de sociedad futura) deberá aportar junto con su oferta el certificado señalado por Ley 2097 de 2021 a su nombre.

Para obtener el certificado, el proponente deberá seguir las instrucciones señaladas en la página web:
https://www.redam.gov.co

En el proceso de verificación, la entidad podrá solicitar las aclaraciones que considere pertinentes y el proponente deberá presentarlas en el término establecido para el efecto.

4.2.2 De carácter técnico

Especificaciones Técnicas Mínimas:

La oferta deberá cumplir con las ofertas técnicas mínimas establecidas en el presente documento en el numeral 1.3.

4.2.2.1 De seguridad y salud en el trabajo

El futuro contratista deberá contar con:

1. Certificado de implementación del SG-SST firmada por el Representante Legal y responsable del SG-SST

2. Fotocopia de cédula, Certificado Vigente Curso de SG-SST de 50 Horas o su actualización Curso de 20 Horas y licencia de seguridad y salud en el trabajo del profesional Responsable del SG-SST.

3.Evaluacion de estándares mínimos y respectivo plan de acción de acuerdo a la aplicación de estándares mínimos aplicables - Dec. 1072/2015(2.2.4.6.1) y Res 0312-201

4.2.2.2 De gestión ambiental

La verificación de aspectos ambientales se realizó previamente en el inmueble objeto de arrendamiento, y cuyos criterios de verificación se anexarán en los documentos del presente proceso de contratación.

4.2.3 De carácter financiero

NO APLICA

4.3 OTROS ASPECTOS

VISITA PROGRAMADA.	**SI**	x	**NO**	
Incluya la información adicional requerida: La visita se realizará luego firmado el contrato anterior a su ejecución.				
MUESTRA	**SI**		**NO**	x
VERIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN.	**SI**	x	**NO**	

5. ANÁLISIS DE RIESGOS

El análisis de riesgos se encuentra establecido en el **ANEXO – MATRIZ DE RIESGOS**, el cual fue elaborado con base en lo establecido por Colombia Compra Eficiente.

6. GARANTÍAS

Señale con una "X" los amparos a exigir:	
x	**Cumplimiento:** por el (20%) del valor del contrato, vigente por el plazo del contrato y SEIS (6) Meses más. No podrá ser inferior al 10% del valor del contrato, deberá cubrir las multas y la cláusula penal pecuniaria pactada y tener una **vigencia mínima hasta la liquidación del contrato, (en caso de que la liquidación no se realice dentro del término establecido deberá extender el plazo de vigencia.)**
x	**Póliza de Responsabilidad extracontractual:** por un valor asegurado de 200 SMLMV, con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato.

7. ANEXOS

a. Propuesta del oferente.
b. Certificado de Disponibilidad Presupuestal.
c. Matriz de Riesgos
d. Documentos preparatorios arrendamiento

El presente documento se suscribe el 28 de enero de 2025.

Firmado digitalmente por CARLOS ARTURO CONTRERAS MONROY
Fecha: 2025.01.31 10:30:46 -05'00'

CARLOS ARTURO CONTRERAS MONROY
Director Regional (E)

Elaboró: Cristhian Josue Leal Contreras – Contratista Dirección Regional
Revisó componente Ambiental: Lennin Said Gomezjurado Sánchez -Contratista Dinamizador ambiental
Revisó componente De Seguridad Y salud en el trabajo: Yuley Marleni Rangel Parada – Contratista HSYI Sena
Vo. Bno. Fabian Delgado Pineda- Coordinador GAAM.