Fecha de elaboración: **03-12-2025**

1. ANALISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL ICFES PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

a. Competencia

El Instituto Colombiano para la Evaluación de la Educación – Icfes, según la Ley 1324 de 2009, es una empresa estatal de carácter social del sector Educación Nacional, entidad pública descentralizada del orden nacional, de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, vinculada al Ministerio de Educación Nacional.

La citada Ley señala que el objeto de la entidad es ofrecer el servicio de evaluación de la educación en todos sus niveles y adelantar investigación sobre los factores que inciden en la calidad educativa, con la finalidad de ofrecer información para mejorar la calidad de la educación y añade que, de la misma manera, El Icfes podrá realizar otras evaluaciones que le sean encargadas por entidades públicas o privadas y derivar de ellas ingresos, conforme a lo establecido en la Ley 635 del 2000.

El artículo 17 del Decreto 5014 de 2009, establece como funciones de la Subdirección de Abastecimiento y Servicios Generales del Icfes, entre otras, las siguientes:

2. Diseñar, ejecutar y controlar las estrategias de abastecimiento de los bienes y servicios requeridos por las demás dependencias, respetando las directrices, principios y reglas establecidas en el manual de contratación.
6. Gestionar, administrar y controlar los siguientes servicios prestados a las otras dependencias: suministro de aseo, cafetería y vigilancia; gestión documental y archivo; *mantenimiento de bienes*; almacenamiento e inventario de bienes y correspondencia.
7. Participar en el proceso de identificación, medición y control de riesgos operativos relacionados con los procesos que se desarrollan en la dependencia.

Dentro del Inventario de inmuebles del ICFES, de propiedad del ICFES, se encuentra el Edifico Las Aguas BIC, sobre el cual recaen obligaciones generales como propietario del inmueble. Estas obligaciones están dispersas en varias normas, pero principalmente en el Código Civil Colombiano, el Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016) y las normas urbanísticas municipales.

Que el bien objeto de intervención presenta la siguiente información a través del cual se declara Bien de Interés Cultural:

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE LA INTERVENCIÓN	
Dirección	**CHIP**
Carrera 3 N° 17 – 40	AAA0032BWKL

Condición Patrimonial	Bien de Interés Cultural (BIC) Localizado en el área afectada del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá (PEMP-CHB)1, clasificado en el nivel de intervención dos (N2), conservación del tipo arquitectónico1

El Código Civil (Artículos 669 a 673): Establece las obligaciones de los propietarios en materia de linderos y cerramientos, así como el derecho y el deber de desaguar las propiedades para evitar daños a los predios vecinos.

El Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016): Esta es la norma más importante para las obligaciones de mantenimiento y ornato, especifica:

> "*Artículo 36 (Conservación de fachadas): Los propietarios deben mantener las fachadas de sus edificios en condiciones de aseo, ornato y seguridad. Esto incluye pintarlas, reparar grietas, evitar que se desprendan materiales y, en general, procurar una imagen adecuada del espacio público.*
>
> *Artículo 37 (Protección del espacio público): Se prohíbe ocupar el espacio público de manera permanente con elementos privados (como mercancías o escombros) que obstruyan la circulación o afecten el ornato.*
>
> *Artículo 38 (Protección contra el deterioro): Los propietarios deben evitar que de sus construcciones se derrumben techos, paredes, ventanas o cualquier elemento que ponga en riesgo a las personas o afecte la salubridad y el ornato público.*
>
> *Artículo 44 (Publicidad exterior visual): El mantenimiento, instalación y retiro de avisos, vallas y toldos debe cumplir con las normas de seguridad y ornato."*

En consideración a lo anterior, mediante Comunicación Radicado N° 20253060046801 de fecha seis (6) de junio de 2025 el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural de Bogotá D.C., emite Concepto Técnico de Autorización para reparaciones Locativas al ICFES, informando sobre el particular lo siguiente: *"En el marco de lo establecido en el artículo 17 del Decreto Nacional 2358 de 20193 , se autorizan las siguientes reparaciones locativas, de acuerdo con la evaluación realizada por la arquitecta Paula Andrea Corredor Bácares con Matrícula Profesional N° A15212019 - 1018465541, quien hace parte de la Subdirección de Protección e Intervención del Patrimonio del IDPC.";* la información detallada de las intervenciones se encuentra relacionadas en este documento el cual hace parte integral del presente Estudio Previo.

Obligaciones Específicas para Bienes de Interés Cultural (BIC)

Aunado a lo anterior, cuando un inmueble es declarado BIC, la responsabilidad del propietario se intensifica significativamente. El marco jurídico principal es la Ley 1185 de 2008 (que modifica la Ley 397 de 1997, *"Ley General de Cultura"*) y los decretos reglamentarios como el Decreto 2358 de 2019. La filosofía ya no es solo el ornato privado, sino la protección, conservación y sostenibilidad del Patrimonio Cultural de la Nación.

a. ¿Qué es un BIC?

1 1 Resolución 092 de 2023: Por la cual se modifica la Resolución 88 de 2021 *"Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"* 2 Nivel;
2. Conservación del tipo arquitectónico. Se aplica a inmuebles del área afectada o en zonas de influencia de BIC del grupo urbano y del grupo arquitectónico que cuentan con características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial, circulaciones, elementos ornamentales, disposición de accesos, fachadas, técnica constructiva y materialidad.
3 Decreto Nacional 2358 de 2019: *"Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura, en lo relacionado con el Patrimonio Cultural Material e Inmaterial".*

Un Bien de Interés Cultural es un inmueble (o mueble, o incluso una manifestación inmaterial) que, por su valor histórico, artístico, arquitectónico o arqueológico, es declarado como tal mediante acto administrativo del Ministerio de Cultura o de las Alcaldías Municipales (para el caso del patrimonio local).

b. Obligaciones Clave del Propietario de un BIC:

- Conservación y Mantenimiento (Artículo 13, Ley 1185 de 2008):

Es una obligación prioritaria y constante. El propietario (público o privado) debe garantizar la integridad física del bien y evitar su deterioro por abandono, negligencia o acciones inadecuadas.

Debe realizar mantenimiento preventivo regular (limpieza de canales, control de humedades, etc.) para evitar intervenciones mayores futuras.

Toda intervención que se quiera realizar en un BIC (desde un cambio de color en la fachada hasta una restauración estructural) debe contar con la autorización previa y expresa del Ministerio de Cultura (para BIC de ámbito nacional) o de la entidad territorial competente (para BIC de ámbito Municipal/Distrital).

Estas intervenciones deben ser guiadas por profesionales especializados en conservación de patrimonio (arquitectos restauradores, conservadores, etc.).

- **Protección del Entorno (Área de Influencia):**

La declaratoria de un BIC suele incluir un perímetro de protección. Cualquier nueva construcción o modificación dentro de este perímetro también está sujeta a control por parte de las autoridades culturales, para garantizar que no se afecte visual o contextualmente al bien patrimonial.

- **Facilitar el Acceso y la Inspección:**

Las autoridades culturales (Ministerio de Cultura, Secretarías de Cultura) tienen derecho a inspeccionar el bien para verificar su estado de conservación y el cumplimiento de las obligaciones. El propietario debe facilitar este acceso.

- **Comunicación de Daños:**

En caso de siniestro (incendio, terremoto, daños estructurales), el propietario debe informar de inmediato a las autoridades culturales para activar los protocolos de emergencia y salvaguardia.

b. Necesidad específica por satisfacer, conveniencia y oportunidad.

En la localidad de Santa Fe, barrio catastral Veracruz, UPZ las Nieves, se encuentran ubicados los predios de propiedad del Icfes, sobre los cuales se prestó el servicio hasta el año 2015, estos predios se identifican de la siguiente manera:

DIRECCIÓN	CHIP	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	ESTADO
Calle 17 N° 3-40	AAA0032BWKL	Edificio Bien de Interés Cultural - BIC	Desocupado / Reforzado / Pendiente proyecto Definitivo
	AAA0032BWKL	Edificio Anexo, no es de patrimonio.	Desocupado / No cumple con NSR 2010 / Pendiente proyecto Definitivo

El inmueble ubicado en la Calle 17 N° 3-40, actualmente está siendo utilizado para almacenar algunos elementos de oficina, contenedores de pruebas y material de la Dirección de Producción y Operaciones, a la fecha no puede ser utilizado para el servicio de oficinas del ICFES, por cuanto no cumple con las especificaciones técnicas para el funcionamiento de oficinas, entre ellas la NSR 2010, en lo relacionado con los Títulos J y K; en consecuencia se realizarán las intervenciones descritas en el Anexo Técnico el cual hace parte integral del presente documento.

Adicionalmente, esta contratación se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones para la vigencia 2025, así:

N° Línea	Área	Rubro	Producto	Valor
453	SDABAST	000020202005004079	211150001	$115.000.000

2. OBJETO CON SUS ESPECIFICACIONES O CARECTERÍSITICAS MÍNIMAS DEL SERVICIO O BIEN A CONTRATAR

2.1. Objeto

Mantenimiento locativo al Edificio Las Aguas BIC.

2.2. Alcance del Objeto

El alcance del objeto está determinado en el anexo técnico y la intervención cuenta con (CA) - Concepto técnico de autorización para reparaciones locativas, expedido por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, para el predio ubicado en la dirección: Carrera 3 N° 17 – 40, identificado con CHIP: AAA0032BWKL, Ver Concepto con Radicado N° de 20253060046801 de 20 de junio de 2025, que hace parte integral del presente estudio previo.

> *"(…) En el marco de lo establecido en el artículo 17 del Decreto Nacional 2358 de 20193,* ***se autorizan las siguientes reparaciones locativas****, de acuerdo con la evaluación realizada por la arquitecta Paula Andrea Corredor Bácares con matrícula profesional No. A15212019 1018465541, quien hace parte de la Subdirección de Protección e Intervención del Patrimonio del IDPC,(…)*

2.3. Obligaciones Específicas del Contratista

1. Mantener durante todo el plazo de ejecución del contrato, mano de obra calificada para la realización de las actividades ofertadas garantizando que cada uno cuente con los elementos, insumos y/o herramientas necesarias para el desarrollo de las actividades requeridas. Será por cuenta del CONTRATISTA el pago de los salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones de todo el personal que ocupe en la ejecución de la obra, igualmente la elaboración de los subcontratos necesarios, quedando claro que no existe ningún tipo de vínculo laboral del personal con la entidad.
2. Presentar para aprobación de la Supervisión, dentro de los dos (2) días siguientes a la suscripción del acta de inicio del contrato, el personal con el cual se adelantarán los trabajos cotizados y el desarrollo de las obras.
3. Presentar informes quincenales de avance de obra, con relaciona a la programación inicial aprobada por las partes.
4. Presentar a la finalización del contrato, el informe avalado por el supervisor en medio físico y magnético, que detalle y precise los aspectos técnicos, administrativos, financieros, contables, ambientales, sociales, entre otros, de cada una de las actividades desarrolladas durante la ejecución del contrato.
5. Gestionar y hacer seguimiento a las autorizaciones y permisos o acompañamientos que sean requeridos para la ejecución del contrato, en caso de ser necesarios.
6. Cumplir estrictamente con el plan de manejo ambiental de acuerdo con la norma legal vigente y presentar los soportes correspondientes de disposición final de materiales.
7. Responder ante la autoridad ambiental competente por cualquier infracción ambiental por omisión de permisos, concesiones o licencias ambientales que hubiese sido necesario tramitar antes del inicio de la obra o durante su desarrollo.
8. Presentar a la supervisión un informe con sus respectivas certificaciones, evidenciando la adecuada disposición de escombros adjuntando: Relación de la cantidad de viajes de escombros, las cartas de disposición final de escombros y las licencias ambientales de las escombreras, de acuerdo con la norma legal vigente aplicable para tal fin
9. Presentar a la supervisión un informe sobre la aplicación y el cumplimiento del plan de manejo ambiental que incluye: Disposición de escombros, contaminación auditiva, contaminación por residuos sólidos en suspensión.
10. Realizar de común acuerdo con el supervisor, reuniones de seguimiento al contrato con periodicidad no mayor a siete (07) días, con el fin de atender las observaciones presentadas por la entidad, para tomar las acciones que se deriven de la ejecución del contrato, sin perjuicio de las solicitudes o requerimientos adicionales que realice el interventor de acuerdo con el desarrollo del proyecto.
11. Suministrar a la supervisión del contrato la información y documentación que éste requiera, sin ningún tipo de restricción o condición.
12. Garantizar la disponibilidad oportuna y suficiente de materiales, herramientas y equipos para la ejecución de las obras programadas y priorizadas por la supervisión del contrato.
13. Levantar actas de vecindad para los casos que así lo ameriten, con anterioridad al inicio de las labores de adecuación, mejoramiento y/o mantenimiento. Estas actas deberán ser entregadas formalmente a la supervisión para su aprobación dentro de la primera semana.
14. Entregar a la finalización del contrato un informe final del plan de gestión ambiental y Plan de manejo de residuos de construcción y demolición (RCD) en cumplimiento de la Resolución 01115 de 2012 y lo dispuesto por la Secretaría Distrital de Ambiente.
15. Sensibilizar al personal involucrado en el proyecto sobre el papel que juega la conservación del medio ambiente, orientando a los operarios y al personal que indirectamente están relacionados con el proyecto para que se organicen en pro del buen mantenimiento del medio ambiente, minimizando todos los

impactos que se pueden generar. Igualmente los orientará en la identificación de riesgos o accidentes y cómo prevenirlos adecuadamente.

16. Emplear en cada una de las actividades a ejecutar materias primas y productos que no atenten contra la salud publica en armonía con lo establecido en la Ley. En tal sentido está totalmente prohibido el uso de elementos y productos que contengan fibra de asbesto y/o sus derivados, de conformidad con lo establecido en el Artículo Primero del Acuerdo 746 del 10 de septiembre de 2019.

2.4. Obligaciones del Icfes (si aplican adicionales)

Las establecidas en el Clausulado Adicional del Contrato.

2.5. Informes

La presentación de informes de obra es una obligación contractual y legal fundamental en cualquier proyecto de construcción. Estos documentos, que pueden incluir reportes de avance, bitácoras, actas de reunión y certificaciones, no son solo un trámite administrativo, sino la herramienta esencial que garantiza la trazabilidad, el control de calidad y la gestión de riesgos.

2.5.1. Obligación de Elaborar la Programación de Obra.

Una vez suscrita el Acta de Inicio de los trabajos y como primer hito de planificación, el CONTRATISTA dispondrá de un plazo de **(5)** días calendario para elaborar y presentar a la SUPERVISIÓN, la **Programación de Obra Inicial** detallada.

2.5.1.1. Fundamentación de la Programación.

Dicha programación no podrá ser genérica y deberá estar **fundamentada específicamente en las condiciones reales y particularidades identificadas durante la primera visita técnica de reconocimiento del sitio de trabajo**, realizada con posterioridad a la firma del Acta de Inicio. Esta visita, en la que se levantará un acta conjunta, servirá para verificar in situ los aspectos que condicionan la ejecución, tales como:

a) El estado y características precisas de las superficies a impermeabilizar.
b) Los niveles de acceso, logística y seguridad específicos del inmueble.
c) La coordinación necesaria con otros oficios o actividades en el sitio.
d) Cualquier otra circunstancia no contemplada en los documentos originales que pueda afectar al plan de trabajo.
e) Manejo y disposición de residuos.

2.5.1.2. Contenido Mínimo.

La Programación de Obra Inicial deberá incluir, como mínimo:

a) El desglose detallado de todas las actividades.
b) La secuencia lógica y las interdependencias entre ellas.
c) La asignación de recursos y duraciones estimadas.

d) El cronograma general y los hitos clave.
e) La identificación de riesgos potenciales detectados en la visita.

2.5.1.3. Aprobación.

La Programación de Obra Inicial presentada estará sujeta a revisión y aprobación por parte de la SUPERVISIÓN, y una vez aprobada, se convertirá en la línea base contra la cual se medirá el avance físico y financiero del proyecto, tal como se establece en la cláusula de informes quincenales.

Su cumplimiento sistemático permite monitorizar el progreso frente al cronograma y presupuesto establecidos, sirve como respaldo legal ante posibles litigios o modificaciones, y es indispensable para la correcta justificación de pagos y la recepción final de la obra por parte del Instituto. La falta o negligencia en su presentación puede derivar en sanciones económicas, suspensiones contractuales y serios perjuicios para todas las partes involucradas.

El CONTRATISTA estará obligado a presentar ante el SUPERVISOR, informes de avance de obra detallados, con una periodicidad **quincenal y dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al cierre del período reportado**.

2.5.2. Contenido Mínimo del Informe.

Cada informe quincenal deberá contener, como mínimo, la siguiente información:

a) Avance Físico y Programación: Un comparativo entre las actividades programadas para el período y las efectivamente ejecutadas, indicando los porcentajes de avance físico alcanzados por partida. Deberá incluirse un análisis escrito que justifique cualquier desviación respecto al cronograma general.
b) Registro Fotográfico Sistemático: Una documentación gráfica exhaustiva que capture el estado de las áreas antes, durante y después de la aplicación de los sistemas de impermeabilización. Las fotografías deberán ser nítidas, estar fechadas y georreferenciadas (si es posible), e identificar claramente la ubicación y la actividad específica que documentan (ej.: "Preparación de superficie en terraza Nivel 3", "Aplicación de membrana líquida en muro de contención Este").
c) Control de Materiales: Relación de materiales utilizados durante la quincena, incluyendo números de lote y fichas técnicas, así como un reporte del almacenamiento y condiciones de los materiales en sitio.
d) Incidencias y Observaciones: Relación detallada de cualquier incidencia, inconveniente u observación surgida durante la ejecución de los trabajos, proponiendo las soluciones o correctivos aplicados o a aplicar.

2.5.3. Aprobación y Efectos.

La presentación y posterior aceptación del informe por parte del SUPERVISOR o CLIENTE es condición necesaria para la programación de las actividades de la siguiente quincena y será un documento de soporte fundamental para la **certificación de pagos** y la **recepción final de la obra**. La no presentación o la presentación de informes incompletos o defectuosos podrá ser causal de suspensión de pagos hasta su regularización, sin perjuicio de las sanciones contractuales que pudieran aplicarse.

2.6. Productos

N/A

2.7. Plazo de Ejecución

El contrato tendrá un plazo de ejecución contado a partir de la suscripción del Acta de Inicio sin superar el TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DE 2025, lo anterior, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución.

2.8. Domicilio Contractual

El domicilio contractual será la ciudad de Bogotá D.C

2.9. Especificaciones o características mínimas del bien, servicio u obra a contratar

Se adjunta;

- ANEXO TECNICO PARA IMPERMEABILIZACIÓN.pdf
- FORMATO DILIGENCIADO DE MEMORIA DESCRIPTIVA_GUIA PARA LA SOLICITUD REPARACIONES LOCATIVAS.pdf
- MODELO DE ÁREAS.ppt
- FORMATO DE COTIZACIÓN.ppt
- PLANOS ANALISIS ICFES1 AL 10.pdf

2.10 Acreditación de la Experiencia

En lo referente a la acreditación de la Experiencia, y, con el propósito de determinar el cumplimiento de una selección objetiva en términos de adecuación y proporcionalidad, es importante precisar que el futuro Contratista debe presentar con su cotización las siguientes condiciones de ejecución.

Experiencia requerida de la Empresa

Se deberán aportar un máximo de TRES (3) CONTRATOS ejecutados con Entidades Públicas y/o Privadas, la acreditación de las siguientes condiciones:

• Que el objeto y/o alcance y/u obligaciones correspondan al objeto y/o alcance de la presente contratación.
• Que los contratos hayan sido suscritos, ejecutados y terminados en su totalidad con anterioridad a la presentación de la propuesta correspondiente.
• Que la sumatoria del valor de los contratos aportados sea igual o superior al cien por ciento del presupuesto del presente proceso de selección, expresado en salarios mínimos mensuales vigentes SMMLV.
• Que los contratos que acreditan la experiencia en su objeto, obligaciones o actividades, se encuentran relacionadas con el objeto del presente proceso.
• Que los certificados sean expedidos por el Representante Legal o funcionario competente de la Entidad Pública o Privada.

En caso de acreditarse con el ACTA DE LIQUIDACIÓN debe ir acompañada con la COPIA DEL CONTRATO, que deberá especificar:

Nombre o razón social del contratante.
Nombre o razón social del contratista.
Objeto del contrato.
Fecha de inicio del contrato.
Fecha de terminación del contrato. Valor del contrato.

2.11 Requisitos Jurídicos

Es importante tener en cuenta que, al momento de presentar la propuesta técnica, jurídica y económica asociada a este Proyecto, el futuro Contratista deberá aportar la siguiente documentación complementaria a su ofrecimiento:

1 Formato único hoja de vida persona jurídica descargado de la página respectiva del Departamento Administrativo de la Función Pública validado en el portal del SIGEP.
2 Copia del documento de identidad (cédula de ciudadanía o el que corresponda) del Representante Legal.
3 Copia de la Libreta Militar (Obligatorio para hombre menores de 50 años) o certificación de servicio militar.
4 Certificado de Existencia y Representación Legal con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario a la fecha de presentación de la propuesta.
5 Autorización de la Junta o órgano competente, para suscribir contratos si existe algún tipo de limitación para ello.
6 Certificado de consulta de antecedentes de responsabilidad fiscal expedido por la Contraloría General de la República (Persona Jurídica y Representante Legal).
7 Certificado de consulta de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación (Persona Jurídica y Representante Legal).
8 Certificado de consulta de antecedentes judiciales expedido por la Policía Nacional de Colombia (Representante Legal).
9 Certificado del Registro de Medidas Correctivas expedido por la Policía Nacional de Colombia (Representante Legal).
10 Certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos expedido por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones MinTic (Representante Legal).
11 Certificado de Inhabilidades por Delitos Sexuales (Ley 1818 de 2018)
12 Certificado de acreditación del pago al Sistema de Seguridad Social correspondiente a los seis (6) meses anteriores a la fecha de presentación de la propuesta, el cual debe encontrarse suscrito por el Representante Legal y el Revisor Fiscal (si lo tiene); en caso de no contar con Revisor Fiscal debe encontrarse suscrito por parte del Representante Legal y el Contador Público.
13 Documento de identidad, certificado de antecedentes vigente y copia de la Tarjeta Profesional del Contador Público que suscribe el Certificado de acreditación de pago al Sistema de Seguridad Social.
14 Declaración de bienes y renta y conflicto de intereses de la Función Pública.
15 Registro Único Tributario-RUT.
16 Certificación Bancaria.
17 Declaración Juramentada de inhabilidades e incompatibilidades y conflicto de intereses. (Formato Entidad)
18 Declaración sobre parentesco al interior de la Entidad. (Formato Entidad)

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA - FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE LA SOPORTAN

La Ley 1324 de 2009 transformó al **INSTITUTO COLOMBIANO PARA LA EVALUACIÓN DE LA EDUCACIÓN - ICFES** en una empresa estatal de carácter social del sector Educación Nacional, entidad pública descentralizada del orden nacional de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, vinculada al Ministerio de Educación Nacional, cuyos órganos de dirección y administración son su Junta Directiva y su Dirección General.

La citada norma dispuso que los actos que realice el Icfes para el desarrollo de sus actividades estarán sujetos a las disposiciones del derecho público mientras que los contratos que deba celebrar y otorgar como entidad de naturaleza especial, en desarrollo de su objeto se sujetarán a las disposiciones de derecho privado.

Considerando la naturaleza jurídica de la entidad, y por disposición de los artículos 13 y 14 de la Ley 1150 de 2007, las entidades estatales que por disposición legal se les haya conferido un régimen contractual excepcional al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicarán en desarrollo de su actividad contractual y acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política de Colombia, respectivamente, según el caso y estarán sometidas al régimen legal de inhabilidades e incompatibilidades para la contratación estatal.

Al respecto, el Consejo de Estado, Sección Tercera, en sentencia del 24 de octubre de 2016, Consejera Ponente María Nubia Velásquez Rico, Rad. 45607, ha indicado con relación a la contratación de las entidades de régimen especial lo siguiente:

> *"(...) en la contratación de las entidades excluidas de la Ley 80 se distinguen perfectamente dos ordenamientos jurídicos; uno prevalente, el derecho privado, que aporta tadas sus instituciones, reglas y principios y las pone al servicio de los contratos de dichas entidades; y otro, secundario, referido a los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal – perno no a la Ley 80 de 1993, con sus reglas particulares-, que inspiran al régimen anterior con valores propios del derecho público.*
>
> *La Sala entiende que el régimen preponderante domina y aporta el gran volumen de normas contractuales y que el régimen inspirador influye y ayuda a interpretar, pero también transforma parte de esas instituciones, porque se suma a ellas, lo*
> *que no siempre se logra conservando intacta la institución privada sino introduciéndole modificaciones.*
>
> *La función que cumplen los principios públicos también se representa en la necesidad práctica normalmente no por orden de una norma de expedir un reglamento interno de contratación que concrete la mayor parte de aportes de esos principios a la transformación de las reglas del derecho privado. Es por esta influencia que surge la necesidad de contar con procesos de selección de contratistas que garanticen la libre concurrencia, la igualdad de oportunidades de acceso a los negocios del Estado, la transparencia y en general los demás valores propios de la gestión de lo público."*

De acuerdo con lo anterior, mediante Acuerdo Nº 003 de fecha veintiocho (28) de diciembre de 2023 se adopta el Manual de Contratación del Instituto Colombiano para la Evaluación de la Educación - Icfes. Bajo este contexto, y,

de acuerdo con la necesidad y la naturaleza del objeto del contrato y de sus obligaciones, se determinó que la que la presente contratación está enmarcada conforme a lo establecido en el Manual de Contratación del Icfes, a una CONTRATACION DIRECTA, precisando que el referido Manual señala lo siguiente: *"El Icfes seleccionará de manera directa a una persona natural o jurídica cuando se presente alguno de los siguientes casos: "1.cuando el valor del bien, obra o servicio por contratarse sea igual o inferior a trescientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (300 SMLMV)".*

Al respecto, y, en cumplimiento del Principio de Selección Objetiva resulta necesario analizar las condiciones de idoneidad y experiencias atribuibles al futuro Contratista, lo anterior, a efectos de determinar que el mismo acredita estas atribuciones permitiendo a partir de un conocimiento suficiente y relacionado con el objeto a contratar establecer que la ejecución se desarrollará de manera satisfactoria con un Contratista con adecuada capacidad operativa y administrativa ajustada a las necesidades aquí planteadas.

La Empresa **CONSTRUIMPERMEABILIZACIONES S.A.S.** identificada con NIT 900384837 fue constituida mediante Acta N° 01 del 27 de septiembre de 2010 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 27 de septiembre de 2010, con el No. 01417015 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada **CONSTRUIMPERMEABILIZACIONES S.A.S..**, en atención a lo anterior, la Empresa dentro de su objeto social puede desarrollar entre otras actividades la siguiente: *"La Sociedad puede realizar, en Colombia y en el exterior cualquier actividad licita, comercial o civil",* con una duración indefinida.

En este contexto, revisada la documentación aportada por la Empresa **CONSTRUIMPERMEABILIZACIONES SAS** identificada con NIT 900384837, se pudo verificar que ésta posee la idoneidad y experiencia requerida para llevar a cabo la ejecución del presente Proyecto, lo anterior, teniendo en cuenta la siguiente relación de contratos ejecutados por la misma, lo cual permite advertir el desarrollo de actividades con objetos y alcances relacionados con el objeto y alcance aquí previsto:

N° CONTRATO	ENTIDAD CONTRATANTE	OBJETO
1306-2025	Agrupación de vivienda torres de suba I y II PH.	MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE LAS FACHADAS EXTERIORES DE LAS TORRES I Y II Y EL MANTENIMIENTO DEL MANTO ACTUAL E IMPERMEABILIZACIÓN EN FRIO DE LAS CUBIERTAS EN TORRES I Y II, UBICADO EN LA CARRERA 103 F No. 136 A - 08, DE LA CIUDAD DE BOGOTA
S/N	CENTRO EMPRESARIAL CENTRAL POINT	IMPERMEABILIZACIÓN EN CUBIERTA CON MEMBRANA FIRESTONE.
S/N	GLOBAL BUSINESS	IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTAS CON MANTO ASFALTICO Y MANTENIMIENTO

En este orden de ideas, la Empresa **CONSTRUIMPERMEABILIZACIONES SAS** identificada con NIT 900384837 cumple con su objeto social el cual guarda relación con respecto a las actividades a ejecutar, y con los requisitos y criterios exigidos en la ley. Así mismo, posee la capacidad técnica, operativa y experiencia que garantiza su idoneidad, están dados los presupuestos jurídicos que posibilitan la celebración de un contrato de Obra para el **MANTENIMIENTO LOCATIVO EDIFICIO LAS AGUAS (CUBIERTAS, CERRAMIENTO, ADECUACIONES LOCALES).**

En mérito de lo expuesto, la Entidad considera conveniente y oportuno desarrollar la presente Contratación Directa a través de la suscripción de un Contrato de Obra con la Empresa aquí descrita la cual acredita todas y cada una de las condiciones legales y contractuales necesarias para justificar el presente negocio jurídico.

4. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (incluye estudio del mercado y análisis del sector)

Se anexa archivo denominado **ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR** en su versión vigente.

4.2 Presupuesto asignado al proceso

El valor del contrato es hasta por la suma de **CIENTO CATORCE MILLONES TRECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($114'376.416 M/CTE.)** incluido IVA, impuestos, tasas, contribuciones y demás costos directos e indirectos que conlleve su celebración, ejecución y liquidación.

4.3 Forma de pago

SISTEMA DE PAGO

La modalidad de pago será por el sistema de precios unitarios fijos sin formula de reajuste, valor por unidad de recurso, obra, trabajo, servicio o bien, el cual remunera la totalidad de las actividades y/o suministros que sean necesarios para la ejecución de su objeto, de conformidad con lo pactado. En consecuencia, el valor real del contrato será la suma de los resultados que se obtengan al multiplicar las cantidades realmente ejecutadas y/o autorizadas y recibidas por el supervisor y entregadas a satisfacción a la entidad, debidamente respaldadas por las memorias de cantidades por los valores o precios unitarios pactados para el respectivo ítem.

Cada precio unitario comprende todos los costos directos e indirectos derivados de la ejecución de la respectiva actividad y/o suministro que hacen parte del objeto del contrato. Incluye entre otros los gastos de administración, salarios y prestaciones sociales del personal, incremento salarial y prestacional, desplazamiento, transporte, alojamiento y alimentación del equipo de trabajo, del contratista, honorarios, asesorías en actividades objeto del contrato, computadores, licencias de utilización del software, impuestos a cargo del contratista, transporte, garantías y bodegaje de equipos y materiales, las deducciones a que haya lugar y en general todo costo en que incurra el contratista para la ejecución de cada una de las actividades o suministros objeto de este contrato, por lo cual incluye el A.I.U.

Se entiende por precio unitario fijo el valor por unidad de recurso, obra, trabajo, servicio o bien, ofertado por EL CONTRATISTA en su propuesta económica, el cual remunera la totalidad de las actividades y/o suministros que sean necesarios para la ejecución del contrato. Los valores totales contenidos en la propuesta económica, NO SE ACTUALIZARÁN.

El Icfes desembolsará el valor del contrato, así:

FORMA DE PAGO

UN PRIMER PAGO: Correspondiente al 45% del valor total del contrato, al alcanzar el 50% de las áreas objeto de impermeabilización, previo recibo a satisfacción de las obras ejecutadas y conforme a la documentación solicitad, conforme los valores facturados por el contratista y por los servicios efectivamente prestados.

UN SEGUNDO PAGO: Correspondiente al 45% del valor total del contrato, al alcanzar el 100% de las áreas objeto de impermeabilización, previo recibo a satisfacción de las obras ejecutadas y conforme a la documentación solicitad, conforme los valores facturados por el contratista y por los servicios efectivamente prestados.

UN ULTIMO PAGO: Correspondiente al 10% del valor total del contrato, a la liquidación de contrato, previo recibo a satisfacción de las obras ejecutadas y conforme a la documentación solicitad, conforme los valores facturados por el contratista y por los servicios efectivamente prestados.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los pagos estarán sujetos a los cronogramas y lineamientos señalados en la Circular 004 de 2025 y demás circulares que la modifiquen, adicionen o sustituyan, emitidas por la Secretaría General y la Subdirección Financiera y Contable de la Entidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El pago deberá estar debidamente verificado, soportado y avalado por el supervisor del contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Todas las actividades, servicios o bienes prestados o entregados por el **CONTRATISTA**, sin el cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato o que sean ejecutados por fuera del objeto, obligaciones contractuales o del contrato en general, no serán reconocidos ni pagados por El Icfes.

PARÁGRAFO CUARTO: El Icfes realizará el pago al **CONTRATISTA** mediante el Sistema Automático de Pagos, previa radicación de los documentos requeridos por el Icfes. La entidad descontará del valor pactado los impuestos, tasas, contribuciones y retenciones a que haya lugar, de conformidad con la normatividad vigente. EL CONTRATISTA autoriza a El Icfes a realizar los descuentos o retenciones establecidos en la ley y los ordenados por autoridad judicial o administrativa. Los pagos mencionados se realizarán previa entrega de los siguientes documentos: a) Factura. b) Certificado de Cumplimiento expedido por el Supervisor, c) Certificado de estar al día en el pago de la seguridad social integral y parafiscales suscrito por el representante legal o por el revisor fiscal, según sea el caso; d) Memorias numéricas y gráficas, con registro fotográfico; e) Informe del plan de gestión integral de residuos de construcción y demolición (RCD) en obra a la fecha del corte si a ello hay lugar; f) Informe final de obra, Acta de Recibo Final a satisfacción con un 100% de ejecución de obra suscrita por el **CONTRATISTA** y el **SUPERVISOR** del proyecto.

PARÁGRAFO QUINTO: En caso de que la factura(s) no haya(n) sido correctamente elaborada(s), o no se acompañe(n) de los documentos requeridos para el pago, el trámite de pago sólo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten debidamente corregidas, o desde que se haya aportado el último de los documentos solicitados. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del **CONTRATISTA** y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. En el caso en que el cumplimiento de la condición no se dé en la oportunidad señalada, el Icfes no efectuará el pago hasta cuando el **CONTRATISTA** no evidencie el cumplimiento de las obligaciones respectivas, previa aprobación por parte del Supervisor.

5. EL ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

Se anexa Matriz de Riesgos para contratos en su versión vigente.

En todo caso, el contratista tendrá la absoluta responsabilidad en la ejecución de todas las actividades necesarias para la total y cabal ejecución del objeto contractual. Por lo tanto, deberá considerar, previo a la suscripción del contrato todos los aspectos técnicos, económicos, financieros, y del mercado para evitar la ocurrencia de situaciones y materialización de riesgos que afecten la cabal ejecución del contrato y la permanencia de la ecuación contractual durante toda la vigencia del contrato, y en tal evento, serán de su cargo y responsabilidad, los gastos que esto conlleve.

6. DEFINICIÓN DE LAS GARANTIAS

Justificación técnica

La exigencia de una póliza de estabilidad de la obra por 3 años es necesaria porque:

1. **El Comportamiento del Sistema en el Clima de Bogotá se caracteriza por un clima de montaña tropical, con:**

- Alta radiación ultravioleta (UV) debido a la altitud (2.640 msnm).
- Ciclos térmicos diarios amplios (amplitud térmica de hasta 15°C entre día y noche).
- Lluvias frecuentes y alta humedad relativa (promedio anual del 75%).

2. **El sistema de impermeabilización con foil** aluminizado tiene como función principal reflejar la radiación UV y reducir la dilatación térmica de la cubierta. Sin embargo, los materiales reflectivos están sujetos a un envejecimiento acelerado por la exposición continua a los rayos UV y a los ciclos de contracción-dilatación. Estudios técnicos indican que la efectividad reflectiva y la integridad del foil pueden degradarse significativamente después de los primeros 3 años en condiciones como las de Bogotá, sin que esto implique falla del sistema impermeable base.

3. **Vida Útil del Sistema y Periodo de Garantía del Fabricante**

Los fabricantes de mantos asfálticos con foil suelen otorgar garantías materiales por periodos entre 5 y 10 años, pero condicionadas a un mantenimiento periódico (limpieza, inspección de juntas, reparación de áreas afectadas por agentes externos).

4. **La estabilidad de obra,** por otro lado, cubre defectos de instalación o materiales. Dado que los posibles defectos de instalación (burbujas, desprendimientos localizados, sellado incorrecto de juntas) suelen manifestarse dentro de los primeros 24 a 36 meses, un plazo de 3 años es técnicamente suficiente para cubrir este riesgo.

5. **Mantenimiento Programado.**

Se ha establecido un plan de mantenimiento preventivo anual que incluye:

- Limpieza de la superficie.
- Inspección de juntas y elementos penetrantes.
- Aplicación de sellantes o refuerzos en zonas de riesgo.

Este plan asegura la prolongación de la vida útil del sistema más allá del periodo de estabilidad de obra, pero justifica que la responsabilidad por defectos de instalación se limite a 3 años, ya que después de ese periodo, el comportamiento depende principalmente del mantenimiento.

Por ello, tres (3) años se justifica como un término técnicamente adecuado para cubrir fallas diferidas y garantizar la correcta estabilidad y funcionalidad de la obra.

Por lo anterior:

El contratista, deberá constituir la Garantía Única a favor del Instituto Colombiano para la Evaluación de la Educación – Icfes-, identificado con el N.I.T. 860.024.301-6, con formato para entidades públicas con régimen privado de contratación, expedida por una compañía de seguros autorizada para funcionar en Colombia o una garantía bancaria que ampare los riesgos y vigencias en los siguientes términos:

1. **GARANTIA DE CUMPLIMIENTO:** Equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato y con una vigencia por el término de ejecución y seis (6) meses más.
2. **ESTABILIDAD DE LA OBRA**, Equivalente al treinta por ciento (30%) del valor total del contrato y con una vigencia contada a partir del plazo del contrato y tres (3) años contados a partir de la terminación de este.
3. **PAGO DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES**, Equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total del contrato y con una vigencia por el término de ejecución y tres (3) años más.

Adicional a lo anterior deberá constituir la siguiente póliza de seguro, o en el evento de poseerla, allegar anexo modificatorio de la misma en el cual se extienda la cobertura a favor del ICFES así:
Responsabilidad Civil Extracontractual, por daños causados a bienes y/o personal de la entidad y a terceros: Esta póliza debe cubrir eventuales reclamaciones de terceros, derivadas de la responsabilidad extracontractual que surja de las actuaciones, hechos u omisiones del contratista, así como también los perjuicios patrimoniales y/o extrapatrimoniales que llegaren a ocasionarse y deberá incluir:

- Tomador: Contratista
- Asegurado: Contratista y/o Icfes
- Beneficiario: Terceros afectados y/o Icfes.
- Tipo de cobertura: Responsabilidad Civil Extracontractual por ocurrencia, incluyendo como mínimo los amparos que a continuación se relacionan.
- Amparos:
  - ✓ Predios, Labores y Operaciones – PLO
  - ✓ Contratistas y Subcontratistas
  - ✓ Amparo Patronal
  - ✓ Vehículos propios y no propios
- Perjuicios patrimoniales (daño emergente y lucro cesante)

- Perjuicios extrapatrimoniales
- Valor asegurado: Expresado en 200 SMLMV.
- Vigencia: igual al período de ejecución del contrato.

7. COBERTURA DE ACUERDOS COMERCIALES

El Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, versión M-MACPC-14, publicada por Colombia Compra Eficiente, señala que las entidades estatales no deben hacer el análisis para los procesos de contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa, esto por cuanto, en el caso de la contratación directa, 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.

8. SUPERVISIÓN

La supervisión estará a cargo del **SUBDIRECTOR DE ABASTECIMIENTO Y SERVICIOS GENERALES**, el cual deberá cumplir las obligaciones y actividades establecidas por el **Icfes** en el Manual de Contratación y en los procesos y procedimientos vigentes. En caso de ser necesario la modificación de la supervisión, el cambio se realizará mediante comunicación interna suscrita por el Ordenador de Gasto.

El presente documento se firma el **03** de **12** de **2025**

DAVID FERNANDO DIAZ PALACIO
Subdirector de Abastecimiento y Servicios Generales

Elaboró: Luis H Cediel – Arquitecto Contratista Subdirección de Abastecimiento y Servicios Generales
Revisó: Guillermo Andrés Londoño Ruiz – Contratista - Subdirección de Abastecimiento y Servicios Generales