PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA No. 100.1.44.131.2026.002

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE OFICINAS DESTINADAS A LA OPERACIÓN ADMINISTRATIVA Y GERENCIAL DE SITREN GV S.A.S.

1. NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

En desarrollo de lo dispuesto por la Ley 80 de 1993 artículo 25, numerales 7 y 12, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011; el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007; así como el artículo 2.2.1.1.2.1.1, se elaboran los Estudios y Documentos Previos que soportan el presente proceso de contratación.

Que, la Ley 80 de 1993 en su artículo 23, consagra que las actuaciones de quienes intervengan en la contratación estatal se desarrollarán con arreglo a los principios de transparencia, economía y responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa. Igualmente, se aplicarán en las mismas las normas que regulan la conducta de los servidores públicos, las reglas de interpretación de la contratación, los principios generales del derecho y los particulares del derecho administrativo.

Que la Sociedad SITREN GV S.A.S., es una sociedad pública por acciones simplificada del orden Departamental, descentralizada con personería jurídica, con autonomía administrativa, contable, financiera, presupuestal y patrimonio propio, vinculada a la Secretaría de Infraestructura del Departamento y al Departamento Administrativo de Planeación en lo correspondiente a la participación del Distrito de Santiago de Cali, a la Secretaría de Planeación y Coordinación de la Alcaldía de Jamundí en lo que corresponde a la participación del municipio de Jamundí, con régimen jurídico de empresa industrial y comercial del Estado.

Que el objeto social de la sociedad es *"La gestión, organización, planeación, ejecución, implementación, estructuración, adquisición, construcción, operación, explotación, puesta en marcha y mantenimiento de la infraestructura y material rodante necesaria para la operación del Tren de Cercanías del Valle del Cauca (TCV) y las modalidades de transporte que le asigne la RPG – ART-ASOVC, en las condiciones que señalen las normas vigentes, la Autoridad Regional de Transporte y las demás autoridades competentes y sus propios estatutos"*.

Que, en desarrollo de su objeto social, SITREN GV SAS está enmarcada dentro de un esquema de competencia con el sector público y privado nacional e internacional. Es por ello que su contratación se articula con lo dispuesto por el Artículo 14 de la ley 1150, modificado por el Articulo 93 de la ley 1474 de 2011, que establece el régimen contractual de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las sociedades de economía mixta, sus filiales y empresas con participación mayoritaria del Estado; a su vez se rigen por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales.

Que el numeral 7 del artículo 64 de los estatutos de la sociedad, determina que el gerente "*Ejecutar o celebrar, sin otras limitaciones que las establecidas en estos Estatutos, todos los actos o contratos*

comprendidos dentro del objeto social o que tengan carácter simplemente preparatorio, accesorio o complementario para la realización de los fines que persigue la Sociedad, y los que se relacionen directamente, con la existencia y el funcionamiento de esta.".

Que en cumplimiento del marco normativo aplicable a las Empresas Industriales y Comerciales del Estado (EICE) y conforme a lo dispuesto por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios, se identifica la necesidad de contratar un inmueble en arrendamiento para la adecuada operación de SITREN GV S.A.S., considerando los principios de transparencia, economía y eficiencia en la administración de los recursos públicos.

Que SITREN GV S.A.S., como sociedad pública descentralizada del orden departamental, tiene como objeto social la gestión, operación, mantenimiento y desarrollo de la infraestructura necesaria para el Sistema Integrado de Transporte Regional y el Tren de Cercanías del Valle del Cauca. La implementación y desarrollo de estas actividades requieren de instalaciones físicas que permitan no solo albergar las operaciones administrativas y técnicas, sino también garantizar un ambiente adecuado para el desempeño de las funciones asignadas.

Que se justifica la necesidad de contratar por parte de SITREN GV S.A.S. un inmueble en arrendamiento debido a los siguientes aspectos fundamentales:

1. **Infraestructura operativa:** Es indispensable contar con un espacio físico adecuado que permita a SITREN GV S.A.S. cumplir con sus funciones administrativas, técnicas y operativas, necesarias para el desarrollo de su objeto social.

2. **Optimización de recursos:** La contratación de un inmueble en arrendamiento representa una solución eficiente y económica, evitando los costos elevados asociados a la adquisición de una propiedad o construcción de infraestructura propia.

3. **Proximidad estratégica:** La ubicación del inmueble debe ser accesible y estratégica, facilitando la interacción con socios, entidades públicas y otros grupos de interés relevantes para las operaciones de la sociedad.

4. **Cumplimiento de metas institucionales:** Disponer de un espacio adecuado fortalece la capacidad de la sociedad para ejecutar sus planes y proyectos, alineados con los objetivos institucionales.

1.2. RELACIÓN ESTRATÉGICA DEL OBJETO CONTRACTUAL CON LA PLANEACIÓN INSTITUCIONAL

1.3. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

El presente proceso se clasifica en la siguiente tabla según la estructura UNSPSC:

Clasificación UNSPSC	Descripción
80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1. OBJETO

ARRENDAMIENTO DE OFICINAS DESTINADAS A LA OPERACIÓN ADMINISTRATIVA Y GERENCIAL DE SITREN GV S.A.S.

2.2. CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DEL BIEN O SERVICIO A CONTRATAR – CONDICIONES TÉCNICAS

2.2.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA

En virtud del presente contrato **EL ARRENDADOR** adquiere las siguientes obligaciones generales:

1. Hacer entrega del inmueble (oficinas) objeto del arrendamiento en óptimas condiciones de uso, seguridad, y en conformidad con las especificaciones establecidas en los documentos del proceso de contratación.
2. Ejecutar las actividades objeto del contrato dentro del plazo pactado, garantizando el cumplimiento de los cronogramas acordados.
3. Garantizar el pago oportuno de salarios, prestaciones sociales, y aportes al sistema de seguridad social integral de todo el personal involucrado en la ejecución del contrato, conforme a lo estipulado en las leyes aplicables, incluyendo el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, el artículo 18 de la Ley 1122 de 2007, y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.
4. Elaborar y suscribir el Acta de Inicio de ejecución del contrato conjuntamente con el Supervisor del contrato.
5. Asumir a título propio los pagos de impuestos, tasas, y contribuciones que deriven del contrato, sin que estos generen costos adicionales para SITREN GV S.A.S.
6. Atender de manera diligente y oportuna las observaciones, solicitudes y recomendaciones realizadas por el Supervisor designado para el seguimiento y control del contrato.
7. Responder con precisión y dentro de los plazos establecidos a los requerimientos de aclaración o información formulados por SIITREN GV S.A.S.

8. Entregar de forma oportuna y completa todos los documentos requeridos para la tramitación de los pagos contractuales, conforme a las condiciones establecidas.

9. Informar de manera inmediata y por escrito al Supervisor del contrato cualquier situación de fuerza mayor o caso fortuito que pueda afectar la ejecución del contrato, adjuntando las recomendaciones o medidas pertinentes según el caso.

10. Obrar con lealtad, transparencia, y buena fe en todas las etapas contractuales, evitando dilaciones injustificadas o trabas que puedan obstaculizar el cumplimiento del contrato. En todo momento, se regirá por los principios establecidos en la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007.

11. Cumplir con las demás obligaciones inherentes al contrato que estén relacionadas con su objeto y que sean necesarias para garantizar la ejecución efectiva del mismo.

2.2.2. OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA

1. Entregar a SITREN GV S.A.S. el inmueble correspondiente a las siguientes oficinas arrendadas:

No.	UBICACIÓN	INMUEBLE	USO	AREA (m2Mt)
1	ED. CITIBANK	604	OFICINA	69 M2
2	ED. CITIBANK	605	OFICINA	52M2
3	ED. CITIBANK	608	OFICINA	46M2

2. Entregar las oficinas ubicadas en la Calle 11 No. 3-58, No. 604, 605 y 608 del Edificio Citibank, en la ciudad de Cali, asegurando que se encuentren en condiciones óptimas de servicio, seguridad y salubridad. Previamente, deberá elaborarse un acta de inventario detallada, firmada por ambas partes y el supervisor designado del contrato, en la que se describan de manera precisa los bienes, servicios, y usos conexos entregados, así como los adicionales convenidos.

3. Garantizar en el inmueble arrendado la provisión y mantenimiento en buen estado de los bienes y servicios relacionados, entre ellos energía eléctrica, administración, internet de fibra óptica, línea telefónica con dos extensiones internas, servicio de aseo dos (2) veces por semana, mantenimiento de los aires acondicionados, así como cualquier otro bien o servicio conexo y adicional necesario para el propósito del contrato.

4. Garantizar el uso, goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de SITREN GV S.A.S., librándola de cualquier perturbación proveniente de terceros o de cualquier causa atribuible al arrendador.

5. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración, impuestos y demás cargos asociados al dia. Estas obligaciones deberán mantenerse actualizadas durante toda la vigencia del contrato.

6. Conceder a SITREN GV S.A.S. un plazo de sesenta (60) días hábiles para desocupar el inmueble una vez finalizado el contrato, salvo que las partes acuerden una prórroga o la celebración de un nuevo contrato sobre el mismo inmueble.

7. Asumir la prestación de los servicios de aseo Dos (2) veces por semana y vigilancia privada para las oficinas arrendadas, asegurando que estas labores se realicen conforme a estándares de calidad y frecuencia adecuados.

8. Realizar por su cuenta y riesgo cualquier adecuación física o inversión necesaria para que el inmueble cumpla con los requerimientos y necesidades establecidos en el contrato, garantizando su funcionalidad y adaptabilidad al uso previsto.

9. Mantener en óptimas condiciones las áreas comunes y de acceso compartido, cuando aplique, garantizando su funcionalidad y limpieza, sin que ello implique costos adicionales para SITREN GV S.A.S.

10. Proveer soporte técnico oportuno para resolver problemas relacionados con los bienes y servicios conexos, como reparaciones de aires acondicionados, red de internet, o línea telefónica.

11. Informar previamente y asumir las modificaciones o actualizaciones necesarias en la infraestructura para cumplir con cambios normativos o para satisfacer necesidades operativas de SITREN GV S.A.S., siempre que estas sean razonables y acordadas entre las partes.

12. Informar de manera inmediata a SITREN GV S.A.S. cualquier cambio significativo en la titularidad, normatividad aplicable o condiciones del inmueble que puedan afectar el contrato.

13. Las oficinas 604 y 608 deben contar con puestos de trabajo adecuados y completamente equipados, con un mínimo de 12 puestos en la oficina 604 y 10 puestos en la oficina 608.

14. La oficina 605 debe contar con un puesto de trabajo adecuado completamente equipado.

15. Las oficinas deben disponer de conexión a internet cableada de alta velocidad y confiabilidad.

16. El arrendador debe mantener las oficinas en óptimas condiciones de iluminación, aseo y mantenimiento, garantizando un entorno laboral seguro y saludable.

17. Presentar a SITREN GV S.A.S., dentro del plazo establecido, la factura correspondiente al canon de arrendamiento del mes respectivo, conforme a los términos y condiciones del contrato.

18. Cumplir con todas las demás obligaciones inherentes al objeto del contrato y aquellas que resulten necesarias para la ejecución efectiva y eficiente del mismo.

2.2.3. OBLIGACIONES DE SITREN GV S.A.S

1) Pagar AL CONTRATISTA las sumas estipuladas en el contrato, en la oportunidad y forma allí establecida.

2) Proporcionar la información y documentación requerida para la normal ejecución del objeto contractual.

3) Vigilar, supervisar y/o controlar la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.

2.3. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

La modalidad de selección para la contratación del servicio, será la Contratación Directa, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 4 del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y en el Artículo 9.2.4 del Manual de Contratación de SITREN GV S.A.S., modificado y actualizado por medio de la Resolución de Gerencia No.2024.03.013.

Son causales de contratación directa, de acuerdo con el literal " i " numeral 4 del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 las siguientes:

***i.** Arrendamiento de inmuebles: Se empleará para el alquiler de bienes inmuebles, con la necesidad de verificar las condiciones del mercado mobiliario.*

2.3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:

Teniendo en cuenta que el Contrato que se pretende celebrar corresponde a un Contrato de Arrendamiento de un inmueble, la normatividad vigente, permite que el mismo se celebre de manera directa, con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y que haya demostrado idoneidad y experiencia, directamente relacionada, sin que sea necesario que se hayan obtenido previamente varias ofertas.

2.3.2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

Al presente proceso de selección, le son aplicables los principios del artículo 209 de la Constitución Política, la Ley 80 de 1993 y Ley 1150 del 2007, y sus Decretos Reglamentarios, en especial el Decreto 1082 del 2015 y las demás normas legales vigentes que regulen la materia; y en lo no regulado particularmente, las normas civiles y comerciales.

La Ley 1150 de 2007 consigna lo siguiente:

ARTÍCULO 2: DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN.

La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:
(...)

4. Contratación directa: La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:

i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles;

El Decreto 1082 de 2015, para los contratos de arrendamiento o adquisición de bienes, determina que las entidades estatales acuden al artículo 2.2.1.2.1.4.11., que a su tenor reza:

"...
ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. *Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

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

(Decreto 1510 de 2013, artículo 83)
..."

2.3.3. ESTUDIO DEL MERCADO:

La necesidad identificada por SITREN GV S.A.S. corresponde al arrendamiento de un espacio físico que permita desarrollar, entre otros, el proyecto estratégico de movilidad conocido como Tren de Cercanías del Valle del Cauca. De acuerdo con el estudio del sector (Anexo 1), y tras una revisión detallada del mercado inmobiliario en la ciudad de Cali, se realizó un análisis comparativo de las opciones disponibles para arrendamiento que se ajusten a las necesidades específicas de la entidad.

Como resultado de este análisis, se identificó que las oficinas de propiedad de IDEAS INMOBILIARIAS INTELIGENTES S.A., localizadas en el Edificio Citibank, ubicado en la Calle 11 No. 3-58, en Cali (Valle del Cauca), representan la alternativa más adecuada. Esta elección se fundamenta en que dicha propiedad cumple con las condiciones técnicas exigidas por SITREN GV S.A.S., tales como ubicación estratégica, accesibilidad, infraestructura acorde con los requerimientos operativos, y disponibilidad de servicios conexos esenciales.

Adicionalmente, las características del inmueble, incluyendo su diseño, servicios complementarios y cumplimiento normativo, lo convierten en un espacio idóneo para el desarrollo eficiente de las actividades asociadas a los diferentes proyectos. Esto garantiza no solo el cumplimiento de los objetivos de la entidad, sino también una optimización de los recursos en función de las necesidades institucionales y del contexto del mercado inmobiliario local.

2.3.4. LUGAR DE EJECUCIÓN:

El contrato será ejecutado en la ciudad de Santiago de Cali.

2.3.5. PLAZO: El plazo del contrato será hasta el 31 de octubre del 2026, término contado a partir de la fecha en que se dé inicio del contrato a través de la Plataforma del SECOP II, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del Contrato.

3. VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO

El valor del contrato es por la suma de **CIENTO VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL PESOS M/CTE ($ 121.506.000,00),** que incluye IVA, todos los impuestos locales y nacionales, así como cualquier costo directo e indirecto derivado del contrato, pagaderos de la siguiente manera: Un (1) pago por la suma de CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($4.339.500,00), correspondiente al período comprendido entre el veintiuno (21) de enero de dos mil veintiséis (2026) y el treinta y uno (31) de enero de dos mil veintiséis (2026), y nueve (9) pagos mensuales por valor de TRECE MILLONES DIECIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($13.018.500,00) cada uno, correspondientes a los períodos comprendidos entre los meses de febrero y octubre de dos mil veintiséis (2026)

El pago se realizará previo al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. El trámite para el pago de la factura se realizará una vez al mes.
2. Cada factura se pagará dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de la misma
3. Cada factura deberá aportar como soporte la certificación del supervisor del contrato en el cual conste el cumplimiento a satisfacción de lo facturado durante el mes.
4. Todo pago a que se obliga SITREN GV S.A.S. en virtud del contrato que se celebre, se sujetará a las apropiaciones y disponibilidades presupuestales correspondientes y a la situación de recursos del Programa Anual Mensualizado de Caja – PAC, y el desembolso se realizará dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que el contratista radique la factura comercial.
5. Al momento de presentación de la factura, el contratista deberá aportar los siguientes documentos:
    - Factura electrónica de venta o cuenta de cobro que deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en el artículo 617 del Estatuto Tributario, así como con las disposiciones vigentes

sobre facturación electrónica expedidas por la DIAN. Adicionalmente, deberá incluir de forma clara y precisa el número del contrato objeto de pago para su debida identificación y trámite.

- Copia de las planillas de pago de las obligaciones al Sistema General de Seguridad Social (Pensión, Salud, ARP Y Parafiscales) y certificado de cumplimiento expedido por el representante legal o revisor fiscal (Anexar copia de cédula y tarjeta profesional de Revisor Fiscal), según corresponda y de conformidad con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002.
- Certificación Bancaria (trámite primera cuenta)
- Certificación de recibo a entera satisfacción de los bienes y servicios que constan en la factura y/o cuenta de cobro, expedida por el supervisor del contrato

4. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN:

No.:	0005
Fecha:	19/01/2026
Valor:	CIENTO VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL PESOS M/CTE ($ 121.506.000)
Fuente:	1.2.1.0.00_Ingresos Corrientes de Libre Destinación.
Código:	2.1.2.02.02.007
Nombre de cuenta:	Servicios financieros y servicios conexos; servicios inmobiliarios; y servicios de arrendamiento y leasing.
Descripción del gasto:	ARRENDAMIENTO.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE:

Conforme a lo establecido en el literal I, numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el arrendamiento de bienes inmuebles puede contratarse bajo la modalidad de contratación directa, sin necesidad de obtener previamente varias ofertas. No obstante, se requiere que la entidad verifique las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad donde se necesita el inmueble, analice y compare las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas, y evalúe las opciones de arrendamiento disponibles, todo ello en cumplimiento de los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.

En este contexto, la justificación de los factores de selección para identificar la propuesta más favorable, conforme al artículo 5° de la Ley 80 de 1993 y al artículo 2.2.1.1.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015, no es aplicable en este estudio previo, dado que la modalidad de contratación directa para el arrendamiento de bienes inmuebles no exige la selección entre múltiples ofertas.

Sin embargo, para garantizar el cumplimiento del principio de selección objetiva, se verificó que la propuesta presentada por IDEAS INMOBILIARIAS INTELIGENTES S.A.S., correspondiente a las oficinas localizadas en el Edificio Citibank, ubicado en la Calle 11 No. 3-58, Piso 6, oficinas 604, 605 y

608 en Cali (Valle del Cauca), esta cumple con las disposiciones del articulo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. En este sentido se llevó a cabo un análisis del mercado inmobiliario en la ciudad, en el cual se compararon las condiciones ofrecidas por distintas opciones disponibles.

El análisis concluyó que las oficinas del Piso 6 oficinas 604, 605 y 608 del Edificio Citibank son la opción más adecuada, al cumplir con los principios y objetivos de la contratación pública, en especial los de eficiencia, economía y satisfacción de la necesidad pública. Estas oficinas se ajustan tanto a las condiciones técnicas requeridas por SITREN GV S.A.S. como al servicio necesario, y el canon mensual de arrendamiento propuesto es competitivo y acorde con los precios del mercado inmobiliario local.
En consecuencia, se considera que esta opción representa la mejor solución para satisfacer las necesidades de SITREN GV S.A.S.

5.1. CONVOCATORIA LIMITADA A MIPYMES.

Ahora bien, es deber de la sociedad en el marco de sus contrataciones, analizar si ciertas disposiciones normativas están llamadas a aplicarse y con base en dicho análisis dar cumplimiento estricto a las mismas. Así las cosas, en cuanto a la limitación del proceso a presentación de ofertas por parte de empresas MIPYME, 0, se concluye que el proceso no podrá ser objeto de limitación, teniendo en cuenta que la modalidad de contratación corresponde a Contratación Directa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2.4 del Manual de Contratación de SITREN GV S.A.S. vigente, aprobado mediante Resolución de Gerencia No. 2024.03.013 del 20 de diciembre de 2024.

5.2. LIMITACIÓN TERRITORIAL DE MIPYME

Por lo expuesto en el punto anterior, el proceso no podrá ser objeto de limitación territorial.

6. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGACIÓN:

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el articulo 2.2.1.1.1.6.3., del Decreto 1082 de 2015, la entidad establece la siguiente Tipificación, Estimación y Asignación de circunstancias que de presentar se durante el desarrollo y ejecución del contrato tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del mismo. **(VER ANEXO 2)**

7. GARANTÍAS A EXIGIR EN LA PRESENTE CONTRATACIÓN:

Conforme a lo estipulado en el Articulo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en el Título III de las Disposiciones Especiales del citado Decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no, debe estar en los estudios y documentos previos.

Teniendo en cuenta lo anterior, la sociedad SITREN GV S.A.S. no exigirá a IDEAS INMOBILIARIAS INTELIGENTES S.A.S. (Arrendador)la constitución de la garantía alguna, toda vez que antes de

realizar cada pago, el supervisor del contrato deberá certificar que el servicio se prestó acorde lo establecido, por lo cual no hay riesgos que amparar mediante garantías contractuales.

8. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

El párrafo 3 de la Regla 4 del numeral 4.4 del Manual Explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes expedido por la Agencia Nacional de Contratación pública, expresa:

"...Las Entidades Estatales que adelanten sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de la Administración Pública, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa o para la enajenación de bienes del Estado. 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....

En consecuencia, a la presente modalidad de contratación no se aplicarán las normas especiales que rigen la materia de Acuerdos Internacionales y Tratados de Libre Comercio en los cuales se encuentre vinculado el Estado Colombiano.

9. DEFINICIÓN DE LA SUPERVISIÓN O LA INTERVENTORÍA:

La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por **IDEAS INMOBILIARIAS INTELIGENTES S.A.S.** a favor de **SITREN GV S.A.S.**, estará a cargo del profesional idóneo que designe **SITREN GV S.A.S.** y/o directamente por el representante legal de **SITREN GV S.A.S.** cuando no exista una designación específica.

Las obligaciones particulares del supervisor serán las siguientes, sin perjuicio de las demás que le asigne la Ley y demás normas aplicables:

a) **Velar por el Cumplimiento del Objeto Contractual:** Asegurar que **EL CONTRATISTA** cumpla cabalmente con el objeto contractual dentro del plazo estipulado, garantizando que todas las obligaciones y entregables se realicen conforme a lo acordado.

b) **Verificar el Pago Oportuno:** Vigilar que **SITREN GV S.A.S.** realice los pagos acordados a **EL CONTRATISTA** en los plazos estipulados en el contrato, asegurando que no existan retrasos en los pagos que puedan afectar la ejecución del contrato.

c) **Actas de Contrato:** Elaborar las actas de iniciación, cortes parciales y liquidación del contrato, documentando el avance y cumplimiento de las obligaciones contractuales.

d) **Comunicación Escrita:** Asegurar que toda aclaración o comunicación con **EL CONTRATISTA** en relación con el contrato se realice por escrito, para garantizar la transparencia y formalidad en el proceso de supervisión.

e) **Verificación de Seguridad Social:** Verificar el cumplimiento por parte de **EL CONTRATISTA** en cuanto al pago y afiliación a la seguridad social integral de sus empleados, conforme a las disposiciones legales vigentes.

Conforme a lo establecido en el articulo 83 de la Ley 1474 de 2011, la supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico del cumplimiento del objeto del contrato. **SITREN GV S.A.S.** podrá contratar personal de apoyo para la supervisión, a través de contratos de prestación de servicios si se requiere conocimiento especializado.

Para constancia de lo anterior se firma a los veintiún (21) días del mes enero del 2026.

Comité Estructurador del Proceso:

REINALDO TORRES TELLO
ROL JURÍDICO
Profesional Jurídica SITREN GV SAS

LUIS FERNANDO LIBREROS RENTERÍA
ROL TÉCNICO
Subgerente de Planeación Técnica y Desarrollo

VIVIANA MARCELA RODRIGUEZ
ROL FINANCIERO
Profesional Financiera SITREN GV SAS

Vo. Bo.

JULIAN LORA BORRERO
Gerente
SITREN GV S.A.S

Proyectó: Reinaldo Torres Tello- Profesional Jurídico SITREN GV S.A.S.
Revisó: Viviana Marcela Rodriguez – Profesional Financiera SITREN GV S.A.S.
Luis Fernando Libreros Renteria – Subgerente Planeación Técnica y Desarrollo SITREN GV S.A.S.
Aprobó: Julián Lora Borrero - Gerente