Conforme lo establece el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, que desarrolla el numeral 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993 modificado por el Articulo 87 de la Ley 1474 de 2011, se elaboran los presentes **ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS** con el fin de adelantar la correspondiente contratación rigiéndose por las siguientes consideraciones:

1) MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

Contratación directa. **CPNAA-CD-10-2026.**

2) OBJETO DEL CONTRATO

OBJETO: *Otorgar el uso y goce del bien inmueble para el bodegaje de bienes muebles e inventarios a cargo del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.*

IDENTIFICACIÓN DENTRO DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS:

CLASIFICACIÓN UNSPSC

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80000000 Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	**80130000** Servicios inmobiliarios	**80131500** Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones	**80131502** Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

CLASIFICACIÓN CENTRAL DE PRODUCTOS
72112 - Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados.

3) DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD A CUBRIR

El Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares - CPNAA es el órgano estatal creado mediante la Ley 435 de 1998, encargado del fomento, promoción, control y vigilancia del ejercicio de la profesión de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares, dentro de los postulados de la ética profesional, así como de la promoción, actualización, capacitación, investigación y calidad académica de la Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares, se trata de una entidad sui generis o especial e independiente del orden nacional, que no hace parte de la Rama Ejecutiva del Poder Público ni es una dependencia adscrita al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Para el cumplimiento de lo anterior el CPNAA cuenta con una única sede para el desarrollo de sus funciones legales, en el edificio de la Sociedad Colombiana de Arquitectos S.C.A. SECCIONAL BOGOTÁ D.C., ubicado en la carrera 6 No 26 B – 85 de la ciudad de Bogotá, D.C., con la siguiente infraestructura física:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	NOMBRE DEL ACTIVO	DIRECCIÓN	TIPO DE INMUEBLE	AREA DE TERRENO (m2)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m2)
050C00259481	OFICINA 201	Cra. 6 No. 26 B - 85	Oficina	18.35	124.40 Mtrs2
050C00259482	OFICINA 301	Cra. 6 No. 26 B - 85	Oficina	18.35	124.40 Mtrs2
050C00259483	OFICINA 401	Cra. 6 No. 26 B - 85	Oficina	18.35	124.40 Mtrs2
AREA TOTAL OFICINAS CPNAA					**373.2 Mtrs2**

En la actualidad, el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares – CPNAA enfrenta una limitación significativa en cuanto a espacios de almacenamiento dentro de su sede principal. En las oficinas disponibles se ubican los puestos de trabajo del personal que garantiza

el correcto funcionamiento de la entidad, sin que exista un área destinada exclusivamente para el bodegaje de bienes muebles e inventarios.

Entre los elementos que requieren almacenamiento se encuentran:

- Muebles en desuso, que por razones de renovación y optimización de espacios ya no cumplen una función activa, pero que deben conservarse en condiciones adecuadas mientras se define su disposición final conforme a la normativa vigente sobre bienes públicos.
- Obras literarias y material bibliográfico a cargo de la Subdirección de Fomento y Registro, que constituyen un patrimonio documental y académico de la entidad y que requieren un espacio seguro para su conservación.
- Módulos expositorios adquiridos por la Subdirección de Fomento y Registro, diseñados para la realización de actividades de divulgación y promoción de la arquitectura y sus profesiones auxiliares. Estos módulos, por su tamaño y características, no pueden permanecer en las oficinas de trabajo, ya que obstaculizan la operatividad diaria y demandan un espacio específico para su almacenamiento y eventual traslado a los lugares donde se desarrollen las actividades institucionales.
- Equipos técnicos para eventos, tales como consolas de sonido, luces de grabación, soportes y otros implementos necesarios para la realización de actividades académicas, culturales y de promoción. Estos equipos, por su volumen y delicadeza, requieren condiciones de almacenamiento adecuadas que garanticen su conservación y disponibilidad cuando deban ser utilizados.

La falta de un área de almacenamiento adecuada hace indispensable la celebración de un contrato de arrendamiento de un inmueble cercano a la sede principal del CPNAA, que permita:

- Garantizar un espacio seguro, suficiente y adecuado para el almacenamiento de muebles en desuso, inventarios, obras literarias y módulos expositorios.
- Facilitar el traslado de los elementos cuando así se requiera, gracias a la ubicación estratégica del inmueble seleccionado en la Calle 16 No. 13 – 20 Local 5, localidad Santafé, a escasa distancia de la sede principal.

El área de 50 m³ del inmueble arrendado se considera suficiente para cubrir la necesidad descrita, asegurando la correcta gestión de los bienes y la optimización de los espacios de trabajo de la entidad. De esta manera, se justifica plenamente la contratación del servicio de arrendamiento para las vigencias 2026 y 2027.

4) JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

El contrato que se pretende celebrar es de **arrendamiento de bienes inmuebles** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, que señala *"Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante la contratación directa, para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la cuidad en 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. (…)".*

De acuerdo con esto, por tratarse de un contrato de arrendamiento, para adelantar la presente contratación se usará la modalidad de selección de *"**contratación directa**",* tal y como lo contemplan las siguientes normas:

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.

(…)".

- Literal i), numeral 4, del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.
- Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

5) CRITERIOS DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

Para la selección del contratista en la presente contratación de arrendamiento, se tuvo en cuenta:

1. Que el oferente acreditó la propiedad del bien objeto del contrato, mediante la presentación del certificado de tradición y libertad vigente, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

2. Que el bien ofrecido satisface las necesidades funcionales y operativas del CPNAA, en cuanto a ubicación, dimensiones, estado de conservación, servicios, y demás características requeridas para el cumplimiento del objeto contractual.

3. Que el canon de arrendamiento propuesto se encuentra dentro de los valores de mercado, conforme a la cotización presentada, lo que garantiza la razonabilidad del precio y el adecuado uso de los recursos públicos.

Adicionalmente, el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, en relación con el arrendamiento de bienes inmuebles, dispone:

> *"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."*

En ese sentido, el contratista fue seleccionado con base en lo previamente determinado, dando cumplimiento a la normatividad vigente y garantizando la satisfacción de las necesidades institucionales del CPNAA.

¿Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado este bien, obra o servicio?

El CPNAA durante las vigencias 2023, 2024 adelantó y adjudicó el proceso contractual encaminado a la: *"Otorgar el uso y goce del bien inmueble para el bodegaje de bienes muebles e inventarios a cargo del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares".*

AÑO	2023

NOMBRE DEL CONTRATISTA	GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S.
NUMERO DEL CONTRATO	No. 45 DE 2023
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATO	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
OBJETO DEL CONTRATO	OTORGAR EL USO Y GOCE DEL BIEN INMUEBLE PARA EL BODEGAJE DE BIENES MUEBLES E INVENTARIOS A CARGO DEL CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTURA Y SUS PROFESIONES AUXILIARES.
FECHA DEL CONTRATO	13/10/2023
PLAZO	2 MESES
VALOR	$1.504.792

AÑO	2023
NOMBRE DEL CONTRATISTA	GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S.
NUMERO DEL CONTRATO	No. 49 DE 2023
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATO	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
OBJETO DEL CONTRATO	OTORGAR EL USO Y GOCE DEL BIEN INMUEBLE PARA EL BODEGAJE DE BIENES MUEBLES E INVENTARIOS A CARGO DEL CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTURA Y SUS PROFESIONES AUXILIARES.
FECHA DEL CONTRATO	13/12/2023
PLAZO	4 MESES
VALOR	$4.012.780

AÑO	2024
NOMBRE DEL CONTRATISTA	GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S.
NUMERO DEL CONTRATO	No. 21 DE 2024
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATO	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
OBJETO DEL CONTRATO	OTORGAR EL USO Y GOCE DEL BIEN INMUEBLE PARA EL BODEGAJE DE BIENES MUEBLES E INVENTARIOS A CARGO DEL CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTURA Y SUS PROFESIONES AUXILIARES.
FECHA DEL CONTRATO	01/05/2024
PLAZO	21 MESES
VALOR	$22.200.960

6) INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES

Es requisito fundamental que el contratista no se encuentre incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad para contratar con el Estado, conforme a lo establecido en los artículos 8 y 9 de la Ley 80 de 1993, el artículo 18 de la Ley 1150 de 2007, y las demás disposiciones normativas que resulten aplicables.

7) VALOR DE LA CONTRATACIÓN

El valor de la presente contratación es de **CATORCE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS ($14.661.276)**, que incluye la totalidad de los costos directos e indirectos, impuestos, gravámenes y cualquier otra erogación que se cause con ocasión de la ejecución del contrato.

8) CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El valor de la presente contratación está respaldado con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N°. 29 del 23 de enero de 2026, expedido por el Jefe de la Oficina Administrativa y Financiera, así:

RUBRO	DESCRIPCIÓN	VALOR
2.1.2.02.02.007	Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing.	**$14.661.276**

9) ANÁLISIS DEL SECTOR

En cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.6.1. "Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso", el CPNAA realiza en siguiente análisis para la presente contratación:

Según la *"Guía para la codificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas, V.14.080"* expedida por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, el sistema *"The United Nations Standard Products and Services Code® - UNSPSC - Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas"* los servicios se ubican en los segmentos 70 a 94. Siguiendo la metodología indicada en la citada Guía, los servicios requeridos se encuentran identificados en el código:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
80000000 Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	**80130000** Servicios inmobiliarios	**80131500** Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones

El sector económico al cual pertenece el objeto contractual del presente proceso corresponde al **terciario o de servicios**, dicho sector incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio de productos en general, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, servicios de diagnósticos de gestión y asesorías, los servicios profesionales, servicios de instalación, reparación, mantenimiento y el comercio de bienes en general. Este sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

Demanda pública: En SECOP II se registran procesos de arrendamiento de bodegas por entidades como ministerios y alcaldías, bajo la modalidad de contratación directa.

Entidad contratante	Número de proceso	Objeto contractual	Modalidad	Valor	Contratista adjudicatario	Año
SECRETARIA GENERAL - DANE CENTRAL	CD-021-2024	Contratar el arrendamiento de una bodega para almacenar, salvaguardar y	Contratación directa	71.396.260	Invermacafe	2024 – 2025

		disponer de los elementos, bienes y demás materiales del DANE correspondiente a las diferentes operaciones estadísticas, censales y convenios teniendo en cuenta los requerimientos técnicos y operativos de la entidad.				
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICA (DANE)	CO1.PCCNTR.6410727	Contratar el arrendamiento de una bodega para almacenar y conservar los elementos y bienes del DANE correspondiente a las diferentes operaciones estadísticas teniendo en cuenta las especificaciones técnicas requeridas por la entidad	Contratación directa	146.191.500	Ensobramatic	2024
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICA (DANE)	CO1.PCCNTR.6466801	Contratar el arrendamiento de una bodega destinada para el almacenamiento de documentos y registros correspondientes a las operaciones censales de la Dirección de Censos y Demografía, que cumpla con la normatividad expedida por el Archivo General de la Nación	Contratación directa	112.663.935	Tandem S.A.S.	2024
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIV		Contratar el arrendamiento de una bodega	Contratación directa	221.004.160	INVERSIONES MACAFE SAS	2025

O NACIONAL DE ESTADISTICA (DANE)		para DANE Central con el fin de almacenar, salvaguardar y disponer documentos, mobiliario y materiales de la entidad en marco de las diferentes operaciones estadísticas				

En este sentido, y teniendo en cuenta la limitada capacidad de las oficinas principales del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares – CPNAA, se determinó la necesidad de contratar un espacio adicional de almacenamiento que permita salvaguardar los bienes muebles servibles no utilizables e inservibles, así como otros elementos que forman parte del inventario institucional.

Adicionalmente, el CPNAA, requiere disponer de un espacio de almacenamiento que permita conservar en condiciones adecuadas diversos bienes institucionales, entre los cuales se encuentran muebles en desuso que, por razones de renovación y optimización de espacios, ya no cumplen una función activa pero deben mantenerse conforme a la normativa vigente sobre bienes públicos; obras literarias y material bibliográfico a cargo de la Subdirección de Fomento y Registro, módulos expositorios adquiridos para actividades de divulgación y promoción de la arquitectura y sus profesiones auxiliares, los cuales, por su tamaño y características, no pueden permanecer en las oficinas de trabajo y demandan un espacio específico para su almacenamiento y eventual traslado; así como equipos técnicos para eventos, tales como consolas de sonido, luces de grabación, soportes y otros implementos necesarios para el desarrollo de actividades académicas, culturales y de promoción, que por su volumen y delicadeza requieren condiciones de almacenamiento que garanticen su conservación y disponibilidad cuando deban ser utilizados.

Por lo anterior, se requiere contratar, bajo la modalidad de contratación directa, un contrato de arrendamiento de un bien inmueble (bodega) que cumpla con las condiciones necesarias para la conservación y custodia del inventario, así como para el bodegaje de los elementos y bienes de consumo de la entidad descritos anteriormente.

Para garantizar el éxito del contrato de arrendamiento y su ejecución eficiente, es necesario considerar de manera articulada los siguientes aspectos:

1. **Aspectos técnicos**

   - Adecuación del inmueble: El espacio arrendado debe contar con condiciones físicas apropiadas (estructura, ventilación, iluminación, seguridad) que permitan el almacenamiento de muebles, obras literarias, módulos expositorios y equipos técnicos.
   - Capacidad de almacenamiento: El área de 50 m³ resulta suficiente para cubrir las necesidades actuales, pero se debe verificar periódicamente que la capacidad responda a la evolución del inventario.
   - Accesibilidad: La ubicación cercana a la sede principal facilita el traslado de bienes y equipos, reduciendo tiempos y costos operativos.

2. **Aspectos jurídicos**

- Cumplimiento normativo: El contrato debe ajustarse a la Ley 80 de 1993 y demás disposiciones sobre contratación estatal, garantizando transparencia, selección objetiva y legalidad.
- Protección patrimonial: Se deben incluir cláusulas que aseguren la integridad de los bienes almacenados, así como responsabilidades claras en caso de daños o pérdidas.
- Duración y prórrogas: La vigencia del contrato debe contemplar las necesidades institucionales para los años 2026 y 2027, con posibilidad de prórroga si persiste la necesidad.

3. Aspectos logísticos

- Traslado de bienes: La cercanía del inmueble a la sede principal facilita la movilización de muebles, módulos y equipos técnicos para eventos, reduciendo costos de transporte.
- Seguridad y custodia: El inmueble debe contar con condiciones de seguridad adecuadas (cerraduras, vigilancia, control de acceso) para proteger los bienes almacenados.
- Disponibilidad operativa: El arrendamiento asegura que los bienes estén accesibles en todo momento, sin afectar la operatividad de las oficinas de la entidad.

4. Aspectos financieros

- Eficiencia en el gasto público: El arrendamiento representa una alternativa más económica frente a la compra o adecuación de espacios propios, evitando inversiones de capital elevadas.
- Previsibilidad presupuestal: El canon de arrendamiento permite proyectar con certeza los gastos para las vigencias 2026 y 2027, asegurando la planeación financiera de la entidad.
- Comparación con el mercado: En el contexto colombiano, las empresas y entidades prefieren arrendar bodegas por la flexibilidad y menor costo inicial, práctica respaldada por estadísticas del DANE y la Cámara de Comercio de Bogotá que muestran alta rotación de contratos de arrendamiento en inmuebles corporativos.

En el segundo trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,6%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.[1]

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-II / 2024pr-II	2025pr / 2024pr	2025pr-II / 2025pr-I
Actividades inmobiliarias	2,0	2,0	0,6

SECTOR INMOBILIARIO

[1] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IItrim2025.pdf

El segmento de bodegas industriales en Colombia está emergiendo como un activo clave en el mercado inmobiliario, impulsado por la demanda logística, el comercio electrónico y la descentralización operativa, este crecimiento se explica por el interés en transformar el uso del suelo hacia desarrollos que generen ingresos desde su puesta en operación. [2]

La necesidad de instalaciones logísticas eficientes ha llevado a los desarrolladores a invertir en nuevos proyectos en zonas de alta absorción, anticipando la demanda de espacio por parte de operadores logísticos y empresas de distintos sectores.

Según Cushman & Wakefield, en Bogotá hay una absorción neta positiva de bodegas industriales, lo que demuestra una demanda activa por parte de empresas que necesitan espacios para almacenamiento, distribución y logística. En Bogotá, la vacancia en bodegas industriales se estima en 7,2%, Los cánones de arrendamiento de bodegas en zonas estratégicas logísticas de Bogotá oscilan entre COP $20.000 y $24.000 por m²/mes, con tendencia al alza en zonas con alta demanda. La baja vacancia y una absorción positiva muestran que los arrendatarios están dispuestos a comprometerse con espacios industriales bien ubicados y de buena calidad.[3]

En marzo de 2025 se aprobaron más de 400.000 metros cuadrados para la construcción de destinos no habitacionales, para analizar con más nitidez el comportamiento de las bodegas, es útil mirar los boletines técnicos del Censo de Edificaciones (CEED) del DANE[4]:

- En el primer trimestre de 2025, el CEED reportó:
  - Área iniciada destinada a bodegas: 134.803 m², lo que supone una caída de –34,0 % respecto al primer trimestre de 2024.
  - En términos de contribución al total de área iniciada, ese retroceso equivale a –1,6 puntos porcentuales.
- En el segundo trimestre de 2025, el CEED muestra:
  - Área iniciada para bodegas: 179.461 m².
  - *Esto representa un crecimiento interanual para ese trimestre de +7,2 % y una contribución de +0,3 p.p. al total de construcción iniciada para destinos no residenciales.*

Esta variabilidad trimestre a trimestre implica que, aunque en algunos trimestres hay contracción, en otros hay recuperación.

10) PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será por **DOCE (12) MESES,** contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

11) FORMA DE PAGO

El valor del contrato se cancelará en las fechas establecidas en el calendario de pagos del **CPNAA,** mediante transferencia electrónica, de la siguiente manera:

EJECUCIÓN DE PAGOS	CONTENIDO DEL INFORME
Pagos mensuales por la suma de $1.221.773	El contratista, deberá presentar la respectiva factura para proceder al pago.

[2] https://semana-semana-prod.cdn.arcpublishing.com/economia/capsulas/articulo/las-bodegas-industriales-ganan-terreno-como-el-nuevo-oro-del-mercado-inmobiliario/202525
[3] https://economiaydesarrollo.com/2025/05/15/bogota-impulsa-la-reactivacion-inmobiliaria-oficinas-premium-y-bodegas-logisticas-marcan-demanda
[4] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/CEED/bol-CEED-Itrim2025.pdf

El **CPNAA** realizará el pago del contrato conforme al calendario establecido en su sitio web www.cpnaa.gov.co. Para ello, el **CONTRATISTA** deberá radicar la factura o documento equivalente en la ventanilla única del **CPNAA,** atendiendo los parámetros y directrices de Colombia Compra Eficiente, enviarla al correo electrónico info@cpnaa.gov.co y cargarla en el proceso contractual del SECOP II. La factura debe estar acompañada de la certificación del supervisor sobre la correcta ejecución del contrato y de los comprobantes de pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, Ley 1607 de 2012, Ley 1753 de 2015, Decreto 1828 de 2013, Decreto 1273 de 2018 y demás normas reglamentarias aplicables.

Para los desembolsos, el **CONTRATISTA** deberá acreditar su afiliación y pago al Sistema de Seguridad Social Integral conforme a la normatividad vigente.

PARÁGRAFO: El **CONTRATISTA** deberá asumir los costos derivados de los servicios que requiera tales como equipos de computación, impresiones, digitalización de información, papelería y demás implementos y servicios necesarios para la ejecución del contrato, sin perjuicio de la obligación de acompañamiento que asume la entidad para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **CPNAA.** Si la factura o documento equivalente no ha sido correctamente elaborada o no se acompañan de los documentos requeridos para el pago, el término para éste solamente empezará a contarse desde la fecha en que se presenten en debida forma o se haya aportado el último de los documentos. 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. Los pagos se efectuarán a través de la consignación en la cuenta corriente o de ahorros que indique el **CONTRATISTA** previos los descuentos de Ley si a ello hubiere lugar. El valor establecido en el presente numeral, contempla los gastos, descuentos e impuestos que se generan para la suscripción y legalización del contrato y en los pagos.

12) ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

Debido al tipo de contrato a celebrar y a la actividad a ejecutar, se prevén los siguientes riesgos:

De acuerdo con lo previsto en el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007 y los lineamientos del manual de riesgos expedido por Colombia Compra Eficiente, respecto de la presente contratación, el **CPNAA** ha tipificado, estimado y asignado provisionalmente, los siguientes riesgos:

No.	Clas	Fuente	Etap	Tipo	DESCRIPCIÓN (Qué puede pasar y cómo puedeocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad
1	Específico	Interno	Ejecución	Operacionales	Daños y perjuicios que sufra el espacio arrendado, así como cualquiera de los bienes muebles de esta, por acciones u omisiones del CPNAA.	Controversia contractual	Improbable	Menor	Bajo	Baja

Forma de mitigarlo:

N	¿A quié	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento	¿Af ecta	Persona respons able por	Monitoreo y revisión

			Probabilidad	Impacto	Calificación Total			¿Cómo se realizael monitoreo?	Periodicidad
1	CPNAA	Suscripción del acta de entrega del espacio arrendado.	Raro	Insignifican	Baja	No	CPNAA	A través del supervisor del contrato	Previo al inicio del contrato

13) MECANISMOS DE COBERTURA

El artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 a la letra reza:

> *"… No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3 que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1 del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos…".*

En virtud de lo expuesto y atendiendo que la presente contratación corresponde a un contrato de prestación de servicios profesionales y/o apoyo a la gestión y debido a la naturaleza del contratista, no se exigirá la constitución de garantía máxime que el pago está supeditado a la prestación del servicio.

14) LUGAR DE EJECUCIÓN

Se establece como lugar de domicilio contractual la ciudad de Bogota D. C.

15) ACUERDOS COMERCIALES

En atención a lo dispuesto en el Capítulo 2, Sección 4: "*Aplicación de Acuerdos Comerciales, Incentivos, Contratación en el Exterior y con Organismos de Cooperación"* del Decreto 1082 de 2015 y el *"Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación"*[1], expedido por Colombia Compra Eficiente, la presente contratación no se requiere análisis de cobertura de acuerdos internacionales o tratados de libre comercio vigentes para el estado colombiano.

16) OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Además de las obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato, el CONTRATISTA se obliga a:

DE CARÁCTER GENERAL:

1. Cumplir a cabalidad con lo establecido en el objeto y alcance descritos en el presente documento en los términos y condiciones aquí pactadas y a lo señalado en su propuesta, observando en todo momento la constitución política, las leyes colombianas y el régimen de contratación pública.
   Por ningún motivo suspenderá o abandonará el cumplimiento del contrato, sin previa justificación aceptada por la Entidad contratante. El CONTRATISTA no podrá subcontratar ni ceder el contrato sin el consentimiento previo y escrito del CPNAA.
2. Cumplir con los pagos correspondientes al Sistema General de Salud y de Seguridad Social Integral, de conformidad con lo establecido por la normatividad vigente conforme el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, Ley 1607 de 2012, Ley 1753 de 2015, Decreto 1828 del 27 de agosto de 2014 y Decreto 1273 de Julio de 2018, y demás normas reglamentarias y complementarias con la materia.
3. Obrar con lealtad, responsabilidad, idoneidad en desarrollo del objeto contractual.

[1] M-MACPC-11

4. Realizar por su cuenta y riesgo todas las diligencias que se requieran para cumplir el objeto del contrato a celebrar, las cuales quedarán bajo su responsabilidad.
5. Pagar oportunamente los salarios, prestaciones e indemnizaciones de carácter laboral del personal que contrate para la ejecución del contrato, lo mismo que el pago de honorarios, los impuestos, gravámenes, aportes y servicios de cualquier género que establezcan las leyes colombianas y demás erogaciones necesarias para la ejecución del contrato. Es entendido que todos estos gastos han sido estimados por el proponente e incluido en el precio de su oferta.
6. Mantener confidencialidad y seguridad en el manejo de la información con ocasión del objeto contratado.
7. Abstenerse de hacer uso de la información a la que accede con ocasión al objeto contractual para cualquier objetivo diferente al mismo.
8. Responder civil y penalmente tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, como por hechos u omisiones que le fueren imputables y que causen daño o perjuicio a la entidad de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 80 de 1993 y sus normas complementarias.
9. Será obligación exclusiva del **CONTRATISTA** mantener al **CPNAA** indemne de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa las actuaciones del **CONTRATISTA**.
10. Constituir la garantía única que avala el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, así como ampliar o modificar la vigencia de las pólizas en los eventos en que conforme a la Ley se lo solicite el CPNAA. (Si a ello hubiere lugar).
11. Mantener actualizado su lugar de residencia durante la vigencia del contrato y cuatro (4) meses más y presentarse al Consejo en el momento en que sea requerida por el mismo para la suscripción de la correspondiente Acta de Liquidación, si a ello hubiere lugar.
12. Mantener los precios ofrecidos durante la ejecución del contrato.
13. Constituyen derechos y deberes para efectos del contrato a celebrar los contenidos en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993.
14. Las demás que le indique el Supervisor del Contrato y que se relacionen con el objeto del contrato.

DE CARÁCTER ESPECIAL.

1. Entregar el espacio dado en arrendamiento, ubicado en la Calle 16 No. 13 - 20 Local 5, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, libre de ocupaciones o afectaciones a terceros.
2. Dar al espacio cubico arrendado el uso y la destinación, manteniéndolo en adecuadas condiciones de salubridad y aseo.
3. Suscribir entre las partes un acta de entrega previo al inicio del contrato donde se relacione el estado del inmueble.
4. Expedir las facturas mensuales para el cobro del canon de conformidad con el valor mensual pactado, incluyendo el incremento del 12.28% a partir del mes 13 de ejecución.
5. Garantizar la exclusividad, el uso y goce del espacio al CPNAA y mantenerlo en buen estado para el fin del contrato.
6. Cancelar los costos de administración correspondientes y los demás costos asociados al uso y goce del inmueble.
7. Atender cualquier requerimiento que le haga el CPNAA sobre el espacio arrendado.
8. Recibir real y materialmente el inmueble objeto de arrendamiento, una vez vencido el plazo de ejecución del contrato; situación en la que no operará negativa o reticencia del arrendador al recibo del bien inmueble.
9. Realizar todas las reparaciones necesarias en el espacio arrendado, para su adecuado funcionamiento.
10. Realizar los planes de mantenimiento para el control de plagas y roedores, para lo cual se dará el aviso previo a la entidad.
11. Permitir al CPNAA o a las personas expresamente autorizadas por él el acceso a la Mini-Bodega en los días y horas establecidas para ello, siempre y cuando éste se encuentre al día en los pagos por todo concepto.

12. Hacer entrega del documento de paz y salvo de salida, en el momento en que éste realice la entrega formal de la Mini-Bodegas o espacio cubico arrendado completamente desocupado.
13. Cumplir cualquier otra obligación relacionada con la naturaleza y el objeto del contrato.

17) OBLIGACIONES DEL CPNAA

1. Ejercer la supervisión del contrato.
2. Pagar oportunamente el valor total del contrato, de conformidad con lo estipulado.
3. Designar al trabajador que ejercerá la supervisión y el control de ejecución del contrato, quien estará en permanente contacto con LA CONTRATISTA, para coordinación de cualquier asunto que así se requiera.
4. Suscribir a través del supervisor del control de ejecución del contrato, los documentos y actas que sean necesarias durante el desarrollo del contrato.
5. Suministrar la información necesaria sobre los diferentes aspectos que sean requeridos para el logro de los objetivos propuestos, siempre y cuando no sea obligación de EL CONTRATISTA suministrarla.
6. Informar de manera inmediata acerca de cualquier circunstancia que amenace vulnerar los derechos de LA CONTRATISTA, al igual que cualquier perturbación que afecte el desarrollo normal del contrato.
7. Guardar la confidencialidad y velar por la protección de los productos y servicios propuestos por EL CONTRATISTA cuando a ello hubiere lugar.
8. Dar al espacio cubico arrendado el uso y la destinación pertinente, manteniéndolo en adecuadas condiciones de salubridad y aseo.
9. Atender en debida forma los avisos que haga el ARRENDADOR para que este pueda ejecutar los planes de mantenimiento y control de plagas y roedores.
10. Pagar el Canon de arrendamiento que se establece en el presente contrato, en los términos y condiciones aquí establecidas.
11. Permitir en cualquier tiempo a EL ARRENDADOR o a las personas que éste designe, ingresar a la Mini-Bodega para verificar su estado de conservación u otras circunstancias que puedan afectar la estructura o la seguridad de la construcción o que puedan afectar los muebles y enseres de otros arrendatarios. Para ello, se notificará previamente la visita con un día de anticipación, vencido este término, se entenderá que se ha autorizado expresamente para abrir el Espacio y después de hacer las verificaciones correspondientes si lo considera conveniente trasladar los bienes guardados a otro espacio.
12. Permitir al contratista sin previo aviso y en ausencia del CPNAA, el ingreso a la Mini- Bodega en caso de presentarse eventos de fuerza mayor y, de ser necesario, trasladar los bienes a otro Espacio.
13. Permitir el acceso a la Mini-Bodegas a la DIAN y a las autoridades cuando exista orden judicial o de autoridad administrativa, solicitud de la fiscalía o de una inspección de policía. En este caso el contratista procederá a actuar conforme con lo ordenado por la autoridad respectiva.
14. Entregar el Espacio arrendado al contratista o a quien éste designe, una vez terminado el Contrato por cualquier causa, en las mismas condiciones iniciales, salvo el deterioro por el uso legítimo y efectuar las reparaciones locativas a que hubiere lugar.
15. Cumplir el Reglamento de Uso de las Mini-Bodegos que expida EL ARRENDADOR, el cual se encuentra debidamente publicado en la página web www.oikos-storage.com en el menú “Reglamento” y el cual igualmente se encuentra publicado a la entrada de acceso de cada complejo.

PROHIBICIONES DEL CPNAA COMO ARRENDADOR:

1. Subarrendar parcial o totalmente el espacio cubico arrendado de la Mini-Bodega.
2. Hacerse sustituir por otras personas en la tenencia de la Mini-Bodegas, bien sea mediante cesión del Contrato de Arrendamiento o por cualquier otro medio que tenga como efecto la sustitución total de la entidad ARRENDATARIA, sin previa autorización escrita de OIKOS.
3. Guardar objetos conectados a red eléctrica.

4. Guardar en el espacio cubico arrendado, elementos como: explosivos, combustibles, armas de fuego o municiones, contrabando, narcóticos, alucinógenos, o cualquier otro artículo o sustancias químicas prohibidas por la ley, como tampoco, podrá ocuparlo con animales vivos o muertos, alimentos perecederos o inadecuadamente empacados, líquidos o sólidos inflamables (como pintura, gasolina, recambios para mecheros, disolventes, barnices, pastillas para encender fuego, farolillos de papel chinos, pirotécnicos, explosivos, etc.), bombonas o pipetas de gas inflamable, algodón en pacas, materiales oxidantes (como lejía, peróxidos, algunos fertilizantes, etc.) materiales corrosivos (como ácidos, metales alcalinos, baterías húmedas, etc.), materiales tóxicos o venenosos (como insecticidas, herbicidas, etc.), sustancias responsables de combustión espontánea, sustancias que al entrar en contacto con el agua emiten gases inflamables, ni desperdicios o basuras, cosas antihigiénicas, o cualquier otra mercancía que pueda tener emanaciones tóxicas o de mal olor, que pueda causar daño o poner en peligro las instalaciones físicas del ARRENDADOR, los bienes de otros arrendatarios, al personal del Arrendador o al de los demás arrendatarios.
5. Cambiar parcial o totalmente la destinación y el uso del espacio arrendado.
6. Efectuar mejoras sin previa autorización escrita del ARRENDADOR. No se reconocerá suma alguna por concepto de mejoras no autorizadas.
7. Efectuar reparaciones necesarias, sin previa autorización de la entidad arrendataria, salvo urgencia manifiesta.
8. Descontar del pago de la renta, suma alguna por concepto de reparaciones necesarias o mejoras a la Mini-Bodega.

18) SUPERVISIÓN

El **CPNAA** ejercerá la supervisión del contrato a través de la Profesional Universitario Código 02, Grado 02 de la Oficina Administrativa y Financiera o quien designe el Director Ejecutivo del **CPNAA,** quien será responsable de cumplir con lo establecido en el Manual de Contratación y Supervisión del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares y la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011 y demás normas y decretos que le sean aplicables.



MARÍA FERNANDA BELTRÁN TORRES
Profesional Universitario Código 02, Grado 02
de la Oficina Administrativa y Financiera