1. IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

NÚMERO DE RADICACIÓN	*Caso 28585*
DEPENDENCIA SOLICITANTE	*Dirección territorial Centro Oriente*
OBJETO	*Prestar los servicios complementarios a los contratos de arrendamiento, consistentes en la ejecución de actividades logísticas, operativas y de mantenimiento necesarias para la garantía del correcto funcionamiento, uso y conservación de los espacios ocupados por la Agencia Nacional de Seguridad Vial (ANSV) y el Ministerio de Transporte (MT), localizados en los pisos 9 y 10 y en el local de la esfera del edificio Gran Estación, correspondientes a las matrículas inmobiliarias No. 50C-1827866 (Oficina 901), 50C-1827867 (Oficina 1001) y 50C-1827868 (LC 132 – Esfera).*

1.1. Descripción de la Necesidad

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE S.A.S.) es una sociedad por acciones simplificada, de naturaleza comercial y economía mixta del orden nacional, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público y sujeta al régimen del derecho privado para la celebración de sus actos y contratos. En consecuencia, integra la Rama Ejecutiva del Poder Público como entidad descentralizada por servicios.

De acuerdo con el artículo 90 de la Ley 1708 de 2014, la SAE S.A.S. es la administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO, una cuenta especial sin personería jurídica, cuyo objeto es apoyar la política de drogas, la inversión social, el fortalecimiento del sector justicia, el desarrollo rural, la atención y reparación de víctimas, entre otros fines definidos por el Consejo Nacional de Estupefacientes.

Mediante la Resolución 160 de 2025 se adoptó el rediseño institucional de la Entidad y se reglamentaron, entre otras, las funciones de las Direcciones Territoriales. Dentro de estas funciones se encuentran:

- Efectuar el seguimiento al mantenimiento y reparaciones de los activos, verificando el cumplimiento de las obligaciones, evaluando resultados y elaborando reportes e informes periódicos.
- Las demás funciones asignadas por ley y estatutos.

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

La necesidad identificada proviene del cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por la SAE S.A.S. en los contratos de arrendamiento vigentes:

> *Contrato 11691 de 2023 Ministerio de Transporte*: La cláusula cuarta, numerales 13, 14, 15, 17, 18 y 20, impone deberes asociados al mantenimiento preventivo y correctivo, adecuaciones, cumplimiento de especificaciones técnicas, funcionamiento de redes, iluminación, aire acondicionado y demás sistemas esenciales del inmueble.
>
> *Contrato 130662 de 2022 Agencia Nacional de Seguridad Vial (ANSV):* La cláusula tercera, tanto en su punto I (numeral 5) como en la sección II (numerales 1, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 16, 21, 23 y 24), establece obligaciones relacionadas con la entrega, mantenimiento, adecuación, funcionamiento, atención de requerimientos y garantía de condiciones técnicas y de seguridad del inmueble.

La contratación busca garantizar el cumplimiento integral de estas obligaciones, asegurando:

1. El mantenimiento preventivo y correctivo de estaciones de trabajo, mobiliario, cableado estructurado y demás sistemas técnicos.
2. La ejecución de adecuaciones y mejoras del inmueble conforme a los anexos técnicos y especificaciones aprobadas.
3. El cumplimiento de normas de iluminación, ventilación, circulación, emergencias y bienestar para funcionarios y usuarios.
4. La entrega y sostenimiento del inmueble en óptimas condiciones de servicio, seguridad y sanidad.
5. La disponibilidad de personal designado para la atención de requerimientos y el relacionamiento con los supervisores contractuales.
6. El adecuado funcionamiento de redes eléctricas, iluminación, aire acondicionado, ascensores y sistemas de CCTV.

El contrato es necesario para asegurar el mantenimiento, la operación segura, la adecuada funcionalidad y el cumplimiento normativo del inmueble arrendado, en coherencia con los compromisos contractuales adquiridos con el Ministerio de Transporte y la ANSV.

En caso de no adelantar la contratación, se generarían impactos significativos en la gestión contractual y operativa de la entidad. Ello implicaría un incumplimiento de las obligaciones contractuales, con el consecuente riesgo de sanciones, reclamaciones o incluso la terminación anticipada de los contratos. Asimismo, se produciría un deterioro progresivo de la infraestructura, afectando estaciones de trabajo, redes, sistemas de iluminación, aire acondicionado y seguridad. Esta situación también incrementaría los riesgos para la

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

seguridad y el bienestar de los funcionarios y usuarios debido al incumplimiento de normas técnicas y de evacuación, lo que a su vez afectaría la continuidad del servicio público por fallas operativas en el inmueble. Adicionalmente, la ausencia de personal técnico que atienda oportunamente los requerimientos generaría demoras, reprocesos y, en consecuencia, la imposibilidad de garantizar el uso y goce pacífico del inmueble, comprometiendo su funcionalidad y la operación institucional.

La contratación se proyecta por 7 meses, teniendo en cuenta que los contratos con el Ministerio de Transporte y la ANSV finalizan en el mes de julio.

1.2. Fundamento Jurídico y Modalidad de Selección

La modalidad será por **Contratación Directa** de acuerdo con lo establecido en el **Manual de Compras y Adquisiciones la SAE S.A.S. (MG-GC-001)**, específicamente en el numeral 9.1.2. Contratación directa, literal O, que dispone: *Cuando se trate de sociedades que se encuentran bajo la administración de la SAE S.A.S.*

1.3. Mecanismo de selección:

El presente proceso contractual se rige por el principio de selección objetiva, conforme al cual la escogencia del contratista se fundamenta en la capacidad técnica, operativa, administrativa y económica necesaria para garantizar el cumplimiento integral del objeto contractual por parte de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

De acuerdo con lo previsto en el Manual de Compras y Adquisiciones de la SAE S.A.S., para los eventos de contratación directa con persona jurídica, la justificación de la selección del contratista no se limita a la identificación de la causal, sino que debe sustentarse en criterios técnicos, jurídicos y económicos que permitan evidenciar la idoneidad del operador y la razonabilidad de la decisión contractual.

1.4. Justificación técnica

Desde el punto de vista técnico, la contratación se fundamenta en la necesidad de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, operativas y funcionales derivadas de los contratos de arrendamiento suscritos con el Ministerio de Transporte y la Agencia Nacional de Seguridad Vial, las cuales fueron asumidas de manera integral por la SAE S.A.S. mediante la modificación contractual correspondiente.

Dichas obligaciones implican la prestación permanente y oportuna de servicios complementarios de carácter operativo, logístico, tecnológico, de reparaciones, obras y mantenimiento (ROM), orientados a asegurar el adecuado funcionamiento de la

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

infraestructura física y tecnológica de los inmuebles, así como la continuidad de la operación institucional de las entidades usuarias.

El alcance técnico de los servicios requeridos se encuentra definido de manera integral en la Ficha Técnica FO-GC-036 y en el Anexo Técnico correspondiente, los cuales establecen los requerimientos mínimos, perfiles, niveles de servicio, atención de contingencias y condiciones de ejecución necesarias para garantizar el cumplimiento del objeto contractual.

1.5. Justificación jurídica

Desde el punto de vista jurídico, la presente contratación se enmarca en las disposiciones del Manual de Compras y adquisiciones de la SAE S.A.S., que permiten adelantar procesos de contratación directa con personas jurídicas cuando se requiere asegurar la continuidad de la operación institucional y el cumplimiento de obligaciones contractuales previamente asumidas.

En particular, la SAE S.A.S., en su calidad de administradora y arrendadora de los inmuebles, debe garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los contratos de arrendamiento vigentes, así como en sus anexos técnicos, razón por la cual resulta jurídicamente procedente la contratación de un operador que permita dar cumplimiento efectivo a dichas obligaciones.

1.6. Justificación económica

Desde el punto de vista económico, la selección del contratista se soporta en la necesidad de contar con un operador integral que concentre la prestación de los servicios requeridos, optimizando recursos, evitando la fragmentación contractual y reduciendo riesgos asociados a la coordinación de múltiples proveedores.

La estimación del valor del contrato se realizará con base en un estudio de mercado y en una metodología de análisis de costos que considere el personal mínimo requerido, los costos operativos, de mantenimiento, administrativos y las contingencias asociadas a la prestación del servicio, garantizando que la contratación resulte razonable y acorde con las condiciones del mercado.

2. MARCO GENERAL

2.1. Régimen aplicable

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

La presente contratación se rige por lo dispuesto en la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, así como por el Manual de Compras y Adquisiciones de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – MG-GC-001, en cuanto resulta aplicable a los procesos de contratación adelantados por la entidad bajo el régimen del derecho privado.

De conformidad con dicho marco normativo, la SAE S.A.S. puede adelantar procesos de contratación directa en los eventos expresamente previstos, garantizando en todo caso la aplicación de los principios de transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva.

2.2. Modalidad de selección y causales aplicables

Para el presente proceso se prevé la modalidad de contratación directa, conforme a las disposiciones del Manual de Compras y Adquisiciones de la SAE S.A.S., en atención a la naturaleza del objeto contractual y a las condiciones técnicas, jurídicas y operativas que lo rodean.

Justificación jurídica de la modalidad

La contratación directa resulta procedente en la medida en que los servicios requeridos están directamente asociados al cumplimiento de las obligaciones contractuales derivadas de los contratos de arrendamiento suscritos con el Ministerio de Transporte y con la Agencia Nacional de Seguridad Vial, las cuales fueron asumidas de manera integral por la SAE S.A.S.

En este sentido, las actividades de operación, mantenimiento, adecuaciones y servicios conexos no son separables del inmueble ni de su infraestructura, ya que se integran funcional y técnicamente a los espacios arrendados. Esta característica limita la existencia de una pluralidad real de oferentes para prestar los servicios de manera fragmentada sin afectar la continuidad operativa del inmueble ni el cumplimiento de las obligaciones contractuales vigentes.

Por su parte, Activos por Colombia S.A.S. es una sociedad mercantil de derecho privado cuya estructura jurídica se mantiene vigente pese al proceso de extinción de dominio al que fue sometida, conservando su capacidad operativa, administrativa y contractual, conforme a la normativa aplicable a sociedades afectadas por dicho proceso. Asimismo, la sociedad fue transferida a la Nación mediante sentencia judicial en firme, adelantó el proceso de transformación societaria correspondiente y se encuentra actualmente bajo la administración y control de la SAE S.A.S., situación acreditada mediante su certificado de existencia y representación legal.

En consecuencia, Activos por Colombia S.A.S. se encuentra plenamente habilitada para contratar dentro del marco de su objeto social, sin necesidad de acudir a un proceso de convocatoria pública.

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

Justificación técnica de la modalidad

Desde el punto de vista técnico, la prestación de los servicios objeto del presente proceso requiere un enfoque integral que garantice compatibilidad con la infraestructura física y tecnológica existente, continuidad operativa, atención oportuna de requerimientos y coordinación permanente con la administración del edificio Gran Estación.

La fragmentación de los servicios o la sustitución no articulada de operadores podría generar riesgos técnicos, operativos y de coordinación que afectarían el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por la SAE S.A.S. En consecuencia, se requiere un operador idóneo que concentre la ejecución de los servicios definidos en la Ficha Técnica FO-GC-036 y su Anexo Técnico.

Justificación económica de la modalidad

Desde la perspectiva económica, la contratación directa de un operador integral permite optimizar recursos, reducir costos de coordinación, evitar duplicidades contractuales y mitigar riesgos asociados a la gestión simultánea de múltiples proveedores.

La razonabilidad económica del proceso se sustentará en el estudio de mercado y en la metodología de estimación del valor del contrato, considerando el costo total de la prestación del servicio, la continuidad operativa y la eficiencia en el uso de los recursos públicos.

2.3. Manual de Compras y Adquisiciones

El presente proceso se enmarca en lo dispuesto en el Manual de Compras y Adquisiciones de la SAE S.A.S. – MG-GC-001, en particular en lo establecido en el numeral 9.1.2, literal O, relativo a los eventos de contratación directa aplicables a sociedades administradas por la SAE S.A.S., conforme a la naturaleza del objeto y a las obligaciones asumidas por la entidad.

3. JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA (ENFOQUE GENERAL)

La justificación económica del presente proceso se fundamenta en un enfoque de **costo total de propiedad (TCO)** y **ciclo de vida (LCC)**, mediante el cual se evalúan los costos asociados a la adquisición, instalación, operación, mantenimiento y eventual reposición de los servicios e infraestructuras requeridas, con el fin de garantizar soluciones eficientes, sostenibles y acordes con las condiciones del mercado.

El detalle técnico de los sistemas, equipos y actividades objeto de análisis económico se encuentra desarrollado en la Ficha Técnica FO-GC-036 y en el Anexo Técnico

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

correspondiente, los cuales constituyen el insumo base para la estimación del valor del contrato.

4. IDONEIDAD REQUERIDA

La SAE S.A.S. requiere contratar una persona jurídica legalmente constituida, con experiencia acreditada en la administración integral de inmuebles y en la prestación de servicios operativos, logísticos, tecnológicos, de mantenimiento, adecuaciones y obras civiles menores, conforme al alcance definido en la Ficha Técnica FO-GC-036.

El contratista deberá contar con capacidad técnica, organizacional, jurídica y financiera para garantizar el cumplimiento integral del objeto contractual, incluyendo la coordinación de servicios especializados, la gestión de personal calificado y la atención oportuna de requerimientos en sitio.

Para garantizar la adecuada ejecución del objeto contractual, el proveedor deberá demostrar experiencia y capacidad técnica en las siguientes líneas de servicio:

1. Cumplimiento normativo y gestión documental
   1.1. Experiencia comprobable en ejecución de adecuaciones y mantenimientos en edificaciones empresariales o de uso institucional.
   1.2. Implementación de actividades alineadas con normas técnicas y regulatorias aplicables (RETIE, RETILAP, SST, TIA/EIA y otras).
   1.3. Capacidad para tramitar o gestionar requisitos de obra menor, permisos internos en propiedad horizontal y reportes documentales exigidos por edificios u ocupantes.
2. Obras civiles menores y adecuaciones técnicas (ROM)
   2.1. Experiencia en trabajos de remodelación ligera, adecuaciones locativas, pintura, resanes, muros livianos y ajustes en espacios de trabajo.
   2.2. Mantenimiento del acondicionamiento físico de oficinas, mobiliario, cableado visible y puntos de operación.
   2.3. Capacidad para ejecutar correctivos urgentes sin afectar la continuidad del servicio.
3. Sistemas eléctricos, cableado estructurado y redes tecnológicas
   3.1. Experiencia en instalación, mantenimiento y certificación de puntos eléctricos regulados y no regulados.
   3.2. Ejecución de cableado estructurado en categoría 6 o superior, con documentación, certificación y actualización de planos.
   3.3. Intervención segura en racks, cuartos técnicos y distribución de datos, conforme a estándares ANSI/TIA.
   3.4. Integración con sistemas de seguridad electrónica, CCTV, control de accesos y conectividad LAN en edificaciones corporativas.

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

Experiencia mínima requerida

- Experiencia certificada en proyectos de similar alcance y complejidad.
- Ejecución de contratos relacionados con infraestructura física y tecnológica.
- Coordinación de servicios integrales en edificaciones corporativas o bajo régimen de propiedad horizontal.

4.1. Verificación de la idoneidad

La verificación de la idoneidad del contratista se realizará mediante la revisión de la documentación aportada, tales como certificado de existencia y representación legal, certificaciones de experiencia, capacidad operativa, disponibilidad de personal y demás soportes que permitan corroborar que el futuro contratista es adecuado para cumplir las actividades del contrato a celebrar.

5. ANÁLISIS DEL SECTOR

El análisis del sector se desarrolla en el Anexo No. 01, el cual hace parte integral del presente Estudio Previo.

6. CLASIFICACIÓN UNSPSC

Los servicios objeto del presente proceso se encuentran clasificados conforme al Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), de acuerdo con los códigos relacionados en la siguiente tabla:

SEGMENTO	81000000
FAMILIA	81110000
CLASE	81112300
PRODUCTO	81112307
NOMBRE DEL PRODUCTO	Mantenimiento de pc o puestos de trabajo o portátiles

SEGMENTO	56000000
FAMILIA	56110000
CLASE	56112100
PRODUCTO	56112101
NOMBRE DEL PRODUCTO	Silletería para auditorios o estadios o uso especiales

SEGMENTO	80000000

FAMILIA	80160000
CLASE	80161500
PRODUCTO	80161507
NOMBRE DEL PRODUCTO	Servicios audiovisuales

SEGMENTO	56000000
FAMILIA	56100000
CLASE	56101700
PRODUCTO	56101701
NOMBRE DEL PRODUCTO	Cajoneras o estanterías

SEGMENTO	39000000
FAMILIA	39110000
CLASE	39111600
PRODUCTO	39111612
NOMBRE DEL PRODUCTO	Iluminación de áreas

SEGMENTO	39000000
FAMILIA	39120000
CLASE	39121100
PRODUCTO	39121107
NOMBRE DEL PRODUCTO	Sistemas de control de iluminación

SEGMENTO	56000000
FAMILIA	56110000
CLASE	56112200
PRODUCTO	56112205
NOMBRE DEL PRODUCTO	Componentes de iluminación, electricidad o información

SEGMENTO	72000000
FAMILIA	72150000
CLASE	72151500
PRODUCTO	72151501
NOMBRE DEL PRODUCTO	Servicios de instalación de iluminación

SEGMENTO	26000000
FAMILIA	26120000
CLASE	26121600

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

PRODUCTO	26121609
NOMBRE DEL PRODUCTO	Cable de redes

SEGMENTO	39000000
FAMILIA	39120000
CLASE	39121600
PRODUCTO	39121632
NOMBRE DEL PRODUCTO	Protector de redes

SEGMENTO	43000000
FAMILIA	43220000
CLASE	43222600
PRODUCTO	43222627
NOMBRE DEL PRODUCTO	Dispositivos de acceso de redes digitales de servicios integrados ISDN

SEGMENTO	43000000
FAMILIA	43220000
CLASE	43221800
PRODUCTO	43221802
NOMBRE DEL PRODUCTO	Filtros de redes o comunicaciones ópticas

SEGMENTO	72000000
FAMILIA	72140000
CLASE	72141100
PRODUCTO	72141117
NOMBRE DEL PRODUCTO	Servicio de tendido de cables de comunicación y teléfonos

SEGMENTO	72000000
FAMILIA	72150000
CLASE	72151600
PRODUCTO	72151604
NOMBRE DEL PRODUCTO	Servicio de instalación de teléfonos y equipos para teléfonos

SEGMENTO	72000000
FAMILIA	72150000
CLASE	72153600

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

PRODUCTO	72153605
NOMBRE DEL PRODUCTO	Servicio de remodelación de cocinas y baños

SEGMENTO	56000000
FAMILIA	56110000
CLASE	56112100
PRODUCTO	56112102
NOMBRE DEL PRODUCTO	Sillas para grupos de trabajo

SEGMENTO	56000000
FAMILIA	56110000
CLASE	56112100
PRODUCTO	56112103
NOMBRE DEL PRODUCTO	Sillas para visitantes

SEGMENTO	56000000
FAMILIA	56110000
CLASE	56112100
PRODUCTO	56112104
NOMBRE DEL PRODUCTO	Sillas para ejecutivos

SEGMENTO	56000000
FAMILIA	56110000
CLASE	56112100
PRODUCTO	56112105
NOMBRE DEL PRODUCTO	Sillas para descansar

SEGMENTO	56000000
FAMILIA	56110000
CLASE	56112100
PRODUCTO	56112107
NOMBRE DEL PRODUCTO	Partes o accesorios para sillas

SEGMENTO	43000000
FAMILIA	43220000
CLASE	43223300
PRODUCTO	43223303
NOMBRE DEL PRODUCTO	Cable de conexión de comunicación de datos

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

SEGMENTO	72000000
FAMILIA	72150000
CLASE	72151600
PRODUCTO	72151605
NOMBRE DEL PRODUCTO	Servicio de cableado para video, datos y voz

SEGMENTO	39000000
FAMILIA	39120000
CLASE	39121400
PRODUCTO	39121402
NOMBRE DEL PRODUCTO	Enchufes eléctricos

SEGMENTO	39000000
FAMILIA	39120000
CLASE	39121400
PRODUCTO	39121409
NOMBRE DEL PRODUCTO	Conectores de cables eléctricos

SEGMENTO	39000000
FAMILIA	39120000
CLASE	39121400
PRODUCTO	39121416
NOMBRE DEL PRODUCTO	Tapas de conectores eléctricos

SEGMENTO	39000000
FAMILIA	39120000
CLASE	39121400
PRODUCTO	39121432
NOMBRE DEL PRODUCTO	Terminales eléctricos

SEGMENTO	39000000
FAMILIA	39120000
CLASE	39121400
PRODUCTO	39121434
NOMBRE DEL PRODUCTO	Conectores de tubos metálicos eléctricos (EMT)

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

SEGMENTO	39000000
FAMILIA	39120000
CLASE	39121400
PRODUCTO	39121441
NOMBRE DEL PRODUCTO	Cable de puente eléctrico

SEGMENTO	39000000
FAMILIA	39120000
CLASE	39121400
PRODUCTO	39121442
NOMBRE DEL PRODUCTO	Ensamble de puerto eléctrico

SEGMENTO	39000000
FAMILIA	39120000
CLASE	39121500
PRODUCTO	39121528
NOMBRE DEL PRODUCTO	Sensores fotoeléctricos

SEGMENTO	39000000
FAMILIA	39120000
CLASE	39121500
PRODUCTO	39121552
NOMBRE DEL PRODUCTO	Módulos de control eléctrico

SEGMENTO	39000000
FAMILIA	39120000
CLASE	39121600
PRODUCTO	39121640
NOMBRE DEL PRODUCTO	Breaker de circuito eléctrico

SEGMENTO	39000000
FAMILIA	39120000
CLASE	39121700
PRODUCTO	39121701
NOMBRE DEL PRODUCTO	Soportes eléctricos

SEGMENTO	39000000
FAMILIA	39120000
CLASE	39121700

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

PRODUCTO	39131709
NOMBRE DEL PRODUCTO	Cableado eléctrico o conductos de cables

SEGMENTO	39000000
FAMILIA	39120000
CLASE	39121700
PRODUCTO	39131711
NOMBRE DEL PRODUCTO	Dispositivos y accesorios de cableado eléctrico

SEGMENTO	73000000
FAMILIA	73180000
CLASE	73181100
PRODUCTO	73181104
NOMBRE DEL PRODUCTO	Servicios de pintura

SEGMENTO	46000000
FAMILIA	46170000
CLASE	46171600
PRODUCTO	46171610
NOMBRE DEL PRODUCTO	Cámaras de seguridad

SEGMENTO	72000000
FAMILIA	72100000
CLASE	72101500
PRODUCTO	72101511
NOMBRE DEL PRODUCTO	Servicio de instalación o mantenimiento o reparación de aires acondicionados

SEGMENTO	72100000
FAMILIA	72101000
CLASE	72101500
PRODUCTO	72101506
NOMBRE DEL PRODUCTO	Servicios de mantenimiento de ascensores

SEGMENTO	72000000
FAMILIA	72100000
CLASE	72101500
PRODUCTO	72101505
NOMBRE DEL PRODUCTO	Servicios de cerrajería

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

SEGMENTO	32000000
FAMILIA	32100000
CLASE	32101600
PRODUCTO	32101617
NOMBRE DEL PRODUCTO	Tarjetas inteligentes

6.1. Especificaciones Técnicas

Las especificaciones técnicas mínimas requeridas para la presente contratación se encuentran definidas en la Ficha Técnica FO-GC-036 y en su Anexo Técnico, denominados “Condiciones Técnicas Mínimas”, los cuales hacen parte integral del proceso contractual.

Dichos documentos establecen los alcances generales, requerimientos técnicos, perfiles mínimos, niveles de servicio y demás condiciones necesarias para garantizar la adecuada ejecución del objeto contractual.

La información contenida en la Ficha Técnica constituye el insumo técnico para la elaboración del estudio de mercado y la estimación del valor del contrato, en el marco de la etapa de planeación del presente proceso de contratación directa.

6.2. Tipo de Contrato

De acuerdo con la naturaleza del objeto y el alcance de las actividades a desarrollar, el contrato a celebrar corresponde a un contrato de prestación de servicios, bajo la modalidad de contratación directa, conforme a lo dispuesto en el Manual de Compras y Adquisiciones de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

El presente proceso contractual se configura como un contrato para la prestación integral de servicios operativos, logísticos, técnicos y de mantenimiento, necesarios para garantizar el funcionamiento de las instalaciones ocupadas por la Agencia Nacional de Seguridad Vial y el Ministerio de Transporte en el edificio Gran Estación de Bogotá D.C.

En atención al Manual de Compras y Adquisiciones de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – MG-GC-001, la modalidad aplicable para la selección del contratista corresponde a la Contratación Directa, conforme a lo dispuesto en el numeral 9.1.2, literal O, el cual señala:

“Cuando se trate de sociedades que se encuentran bajo la administración de la SAE S.A.S.”

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

La citada disposición habilita a la Entidad para adelantar procesos contractuales bajo la modalidad de contratación directa cuando el objeto del contrato pueda ser ejecutado por sociedades bajo administración y coordinación de la SAE S.A.S., condición que se ajusta al tipo de necesidad identificada.

Por lo tanto, el contrato se clasifica como contrato de prestación de servicios, cuyo alcance comprende la operación técnica del inmueble, la ejecución de mantenimientos preventivos y correctivos, la atención a requerimientos funcionales y el soporte logístico asociado a obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento vigentes con las entidades usuarias.

7. INFORMACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

2.1. Presupuesto Oficial Estimado - POE	De acuerdo con el análisis del sector, el valor total del presente contrato será hasta la suma de **MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE. ($1.492.341.473,00).** *El valor podrá ser actualizado conforme a las obligaciones tributarias y condiciones económicas aplicables a la fecha de suscripción del contrato*
2.2. Disponibilidad Presupuestal - DP	DP Nro. 255 del 30 de 01 de 2026 DP- Vigencia futura Nro. 255 del 31 de 12 de 2026
2.3. Código Plan Anual de Compras y Adquisiciones	Relacionar el código asignado a la línea del PACA que corresponde a la presente contratación.

8. DATOS GENERALES

8.1. Plazo de Ejecución

El plazo de ejecución del contrato será de siete (7) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio (y/o del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución que resulten aplicables).

8.2. Forma de Pago

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dispondrá de un valor total para este contrato de **$1.492.341.473,00** y realizará pagos mensuales de los servicios debidamente prestados de la siguiente manera:

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S. cancelará el valor del contrato de manera mensual, conforme a los servicios efectivamente prestados y verificados por el/la supervisor(a) del contrato previa entrega y aprobación de informe de ejecución

Cada pago estará sujeto a:

- La presentación de la factura con los requisitos legales.
- La entrega del informe mensual de actividades.
- La certificación de cumplimiento expedida por el/la supervisor(a).
- La verificación del desarrollo de las actividades contratadas, de acuerdo con el cronograma y las obligaciones específicas establecidas.

Las condiciones de pago podrán ajustarse de acuerdo con lo establecido en el contrato y en los requerimientos técnicos del servicio.

8.3. Lugar de Ejecución

El objeto del contrato se ejecutará en los inmuebles arrendados por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., correspondientes a las oficinas ocupadas por el Ministerio de Transporte y la Agencia Nacional de Seguridad Vial, ubicadas en:

- Edificio Gran Estación II – Avenida Carrera 60 No. 24 – 09, Bogotá D.C.
  - Oficina 901
  - Oficina 1001

- Edificio Gran Estación II – Avenida Calle 24 No. 60 – 50, Bogotá D.C.
  - Local 132 (La Esfera)

8.4. Supervisión

La supervisión, coordinación y control de la ejecución del contrato estará a cargo de la Dirección Territorial Centro Oriente de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., o de quien el ordenador del gasto designe mediante acto administrativo.

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

El supervisor designado cuenta con la competencia funcional e idoneidad para ejercer la supervisión, la cual comprende el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico del cumplimiento del objeto contractual, así como la verificación del adecuado desarrollo de las actividades contratadas, el uso eficiente de los recursos, la oportunidad en la entrega de informes y la correcta materialización de los productos pactados.

9. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA

EL CONTRATISTA además de los deberes establecidos en la Ley, en virtud del presente contrato, se compromete con la SAE S.A.S., a cumplir todas y cada una de las obligaciones pactadas en especial:

1. Acatar la Constitución, la Ley, las normas legales y procedimentales establecidas por el Gobierno Nacional y demás disposiciones pertinentes.
2. Cumplir con el objeto del contracto de acuerdo con lo estipulado en los estudios previos.
3. Cumplir con los requisitos de ejecución establecidos en el contrato.
4. Informar oportunamente a la SAE S.A.S., sobre cualquier irregularidad que se presente en la ejecución del contrato.
5. Realizar los actos necesarios y tomar las medidas conducentes para el debido y oportuno cumplimiento de las obligaciones contractuales y la ejecución del contrato, con previa aprobación de Supervisor(a).
6. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando las dilaciones y problemas que puedan presentarse.
7. Prestar sus servicios de acuerdo con las normas propias de su profesión o actividad.
8. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley, con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, informando inmediatamente a la Entidad y demás autoridades competentes, cuando se presenten tales peticiones y amenazas.
9. Guardar el debido sigilo, reserva profesional y confidencialidad con la información de la SAE S.A.S. que por cualquier medio conozca el(la) contratista o sus dependientes y sobre la cual no podrá efectuar reproducción alguna a menos que para la misma medie autorización expresa de la SAE S.A.S.
10. Respetar las normas, procedimientos, instructivos y reglamentos suministrados por la SAE S.A.S.
11. Responder por sus actuaciones y omisiones derivados de la celebración del presente contrato, y de la ejecución de este.
12. Cumplir durante el tiempo de vigencia del contrato con los procedimientos aplicables, las políticas y lineamientos de seguridad de la información definida por la SAE S.A.S.

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

13. Cumplir y certificar los pagos de los aportes al sistema de salud, pensión, ARL y aportes parafiscales (Caja de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello hubiere lugar), lo cual podrá verificar la SAE S.A.S. durante la ejecución del contrato y al aplicar un mecanismo de cierre contractual.
14. Suministrar cualquier otra información que solicite el(la) supervisor(a) del contrato en un término máximo de veinticuatro (24) horas, luego de la respectiva solicitud.
15. Responder por la pérdida o daño total o parcial que sufran los bienes muebles de la SAE S.A.S., por causa que resulte imputable al (a la) contratista, como consecuencia de la ejecución del contrato.
16. Responder por los riesgos y perjuicios que cause a terceros en razón o con ocasión de la ejecución y cumplimiento del contrato.
17. Abstenerse de adoptar medida alguna que pueda perjudicar a la SAE S.A.S., y cumplir con sus compromisos teniendo plenamente en cuenta los intereses de esta.
18. Las acciones que se realicen en la ejecución del contrato deben ser acordes con el Sistema Integrado de Gestión (SIG) de la SAE S.A.S.
19. Las demás obligaciones que sean necesarias para el cumplimiento del objeto contractual.
20. Mantener la garantía de cumplimiento vigente, hasta que el contrato sea liquidado.
21. El arrendador obtendrá y mantendrá vigente durante toda la ejecución del contrato las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para la realización de las adecuaciones de los inmuebles necesarias para dar cumplimiento al presente contrato.

10. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

Para el cumplimiento del objeto de la presente contratación, el contratista deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Presentar un cronograma de ejecución y entrega del servicio de las actividades contratadas, previamente aprobado por el(la) supervisor(a) del contrato/ convenio para su respectivo seguimiento.
2. Garantizar un tiempo de respuesta de ocho (8) días máximo, para atender los requerimientos que haga el Ministerio sobre reparaciones y/o mantenimientos correctivos de los inmuebles a cargo del Arrendador.
3. Mantener en los inmuebles los servicios, las cosas y los usos conexos en buen estado de funcionamiento, para el fin convenido en el presente contrato.
4. Mantener en buen estado de servicio de los inmuebles arrendados, realizando todas las reparaciones necesarias, excepto las locativas, pero si estas últimas provienen de fuerza mayor, caso fortuito, mala calidad de la cosa arrendada o por el deterioro causado por el tiempo, serán a cargo del ARRENDADOR.

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

5. Reportar de manera inmediata cualquier novedad o anomalía relacionada con la ejecución del contrato al supervisor de este.
6. Realizar por su cuenta y riesgo, y bajo su responsabilidad, la totalidad de mantenimiento preventivo y correctivo en los sistemas de puestos de trabajo, oficina abierta, silletería, archivadores y cableado estructurado instalada de acuerdo con las condiciones, especificaciones, diseños y distribuciones ofrecidas y aprobadas por el arrendatario, las cuales se encuentran contenidas en el anexo técnico No 1 que hará parte integral del contrato que se suscriba. Mantenimiento que se efectuará con cargo al concepto de "administración" que forma parte del valor total del canon de arrendamiento.
7. El arrendador obtendrá y mantendrá vigente durante toda la ejecución del contrato las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para la realización de las adecuaciones de los inmuebles necesarias para dar cumplimiento al presente contrato.
8. Hay que asegurar que la infraestructura de los inmuebles tomado en arriendo cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de salidas de emergencias, señalización de evacuación, condiciones de almacenamiento, contenidos en el anexo técnico No 1, que hace parte integral del contrato.
9. Entregar los inmuebles con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, aseo público y recolección de basuras debidamente instalados y en funcionamiento y acondicionados a las necesidades del arrendatario. Dichos servicios deberán estar a paz y salvo a la fecha de entrada en tenencia de los inmuebles por parte de la entidad contratante.
10. Designar una persona para que atienda permanentemente y dé pronta solución a los requerimientos de la entidad durante el desarrollo de la remodelación de los inmuebles, si estos se presentaren.
11. Entregar en perfecto funcionamiento redes de cableado, eléctricas, iluminación, aire acondicionado, y sistema de ascensores.
12. Entregas de un informe inicial y un informe final.
13. Entrega de informes mensuales de actividades realizadas con soportes verificables de las gestiones.

11. OBLIGACIONES GENERALES DE LA SAE S.A.S.

La SAE S.A.S., además de los deberes establecidos en la Ley, en virtud del presente contrato, se compromete a cumplir todas y cada una de las obligaciones pactadas en especial:

1. Cumplir con los requisitos de ejecución establecidos en el contrato.
2. Suministrar oportunamente la información suficiente y requerida por **CONTRATISTA** para la ejecución del contrato.

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

3. Exigir a **CONTRATISTA** la ejecución idónea y oportuna de las obligaciones del presente contrato.
4. Realizar el pago del contrato, de acuerdo con la forma de pago establecida.
5. Vigilar el desarrollo y ejecución del contrato y exigir a **CONTRATISTA** el cumplimiento del mismo, a través del (de la) supervisor(a) del contrato.
6. Adoptar las medidas necesarias para mantener durante el desarrollo y ejecución del contrato, las condiciones técnicas, económicas y financieras existentes al momento de la oferta.
7. Adelantar el mecanismo de cierre contractual que aplique.
8. Las demás que se desprendan de la naturaleza del presente contrato y se encuentren previstas en la Ley.

12. RIESGOS

Para los efectos del presente estudio previo, se realizó el análisis de riesgos descrito en el Anexo 00, denominado *"MATRIZ DE RIESGOS".*

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 del equilibrio en la ecuación contractual durante toda la vigencia del contrato y, en tal evento, serán de su cargo y responsabilidad los gastos que esto conlleve.

13. MECANISMOS DE COBERTURA

En caso de que aplique garantía relacionar lo siguiente:

Garantía Contractual

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S., para garantizar el cumplimiento y la previsión de riesgos, determina que el proveedor deberá suscribir una garantía única para el cumplimiento del objeto y las obligaciones surgidas del contrato.

El contratista deberá constituir a favor de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S NIT No. 900.265.408-3, en calidad de asegurados y beneficiarios, en los términos establecidos en la normatividad y en el ***Manual de Compras y Adquisiciones (MN-GC-001)*** *vigente, una garantía que podrá consistir en una póliza de seguro expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, correspondiente a la póliza de cumplimiento A FAVOR DE ENTIDADES PÚBLICAS CON RÉGIMEN PRIVADO DE*

CONTRATACIÓN o garantía bancaria expedida por un banco local que incluya los siguientes amparos para cubrir los perjuicios y daños causados con ocasión de eventuales incumplimientos y desatención de las obligaciones derivadas del contrato.

Podrán aplicar otras garantías que deben ser incluidas, dependiendo del objeto a contratar:

AMPARO	VIGENCIA	PORCENTAJE
Cumplimiento	Igual al plazo del contrato y seis (6) meses adicionales.	Veinte por ciento (20%) del valor total del contrato.
Pago de salarios y prestaciones sociales del personal que labore al servicio del respectivo contratista.	Igual al plazo de ejecución del contrato y tres (3) años adicionales.	Cinco por ciento (5%) del valor total del contrato.
Calidad del servicio	Igual al plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses adicionales.	Veinte por ciento (20%) del valor total del contrato.
Responsabilidad civil extracontractual	Igual al plazo de ejecución del contrato.	Treinta por ciento (30%) del valor total del contrato.

14. ANEXOS

9.1. ANEXOS
01-CORREO ELECTRÓNICO DE ASIGNACIÓN CASO A TRAVÉS DE ERP 03-ANEXO TÉCNICO (FICHA TECNICA) 04-ANÁLISIS DEL SECTOR (ESTUDIO DEL SECTOR) 05-ESTUDIO DE MERCADO (FO-GC-010) (2) - SOLICITUD EVENTO DE COTIZACIÓN SECOP 06-MATRIZ DE RIESGOS 07-DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL - DP 08-PROPUESTA DE SERVICIOS 09-CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL 10-DOCUMENTO QUE EVIDENCIE LAS FACULTADES PARA CONTRATAR 11-CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA 12-CERTIFICADO DE ANTECEDENTES FISCALES DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA DE LA PERSONA JURÍDICA 13-DOCUMENTOS QUE ACREDITAN EXPERIENCIA (Anexo 3. AURIV - FRV, 13. CERTIFICACIÓN DE IDONEIDAD REVISORÍA FISCAL_16 AGO 2025)

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

15-CERTIFICADO DE PAGO DE LA SEGURIDAD SOCIAL Y PARAFISCALES FIRMADO POR EL REVISOR FISCAL O REPRESENTANTE LEGAL SEGÚN SEA EL CASO (15. APC_CERTIFICADO EXONERACION DE PARAFISCALES) 16-COPIA DE CERTIFICADO DEL REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO RUT (6) 17-CERTIFICACION BANCARIA (5) 18-SOPORTE DE REGISTRO COMO PROVEEDOR EN LA PLATAFORMA SECOP II (7) 19-DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL 20-SITUACIÓN MILITAR DEFINIDA DEL REPRESENTANTE LEGAL 21-CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA (5) 22-CERTIFICADO DE ANTECEDENTES FISCALES DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA (5) 23-CONSTANCIA CONSULTA ANTECEDENTES JUDICIALES POLICÍA NACIONAL REPRESENTANTE LEGAL (5) 24-CONSTANCIA SISTEMA REGISTRO NACIONAL DE MEDIDAS CORRECTIVAS - RNMC POLICÍA NACIONAL DEL REPRESENTANTE LEGAL (5) 25-REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS - REDAM DEL REPRESENTANTE LEGAL (5) (8) 26-CONSULTA DE INHABILIDADES POR DELITOS SEXUALES CONTRA MENORES DE EDAD, POLICÍA NACIONAL DEL REPRESENTANTE LEGAL (5) (9) 27-DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL REVISOR FISCAL 28-TARJETA PROFESIONAL DEL REVISOR FISCAL 29-ANTECEDENTES PROFESIONALES REVISOR FISCAL 30-RESULTADO ACTIVIDADES DE CONTROL, TRANSPARENCIA E INTEGRIDAD - DEBIDA DILIGENCIA (10)
9.2. FORMATOS
14-FORMATO DE INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES (FO-GC-013)

Cordialmente,

ROMAN ANTONIO MAURICIO

Firmado digitalmente por ROMAN ANTONIO MAURICIO
Fecha: 2026.01.30 14:07:53 -05'00'

ANTONIO MAURICIO ROMAN
DIRECTOR TERRITORIAL (A)

Aprobó: Antonio Mauricio Román / Director Territorial Centro Oriente (A)
Revisó: Antonio Mauricio Román / Director Territorial Centro Oriente (A)
Proyectó: Ricardo Bacca / Profesional Especializado I
Jennifer Bonza Suarez / Profesional Especializado III

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.