Al contestar cite el No. 2020-01-597937

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Tipo: Salida Fecha: 17/11/2020 09:42:05 AM
Trámite: 53000 - ESTUDIO DE CONVENIENCIA
Sociedad: 899999086 - SUPERINTENDENCIA D Exp. 36241
Remitente: 513 - SUBDIRECCION ADMINISTRATIVA
Destino: 117 - GRUPO DE CONTRATOS
Folios: 34 Anexos: NO
Tipo Documental: MEMORANDO Consecutivo: 513-008187

MEMORANDO

PARA: **DANERY BUITRAGO GÓMEZ**
Secretaria General

DE: **Subdirector Administrativo**
Intendente Regional de Cartagena
Coordinador Grupo Administrativo

ASUNTO: **Estudio previo de conveniencia y oportunidad para "*Contratar la adquisición de un bien inmueble que será destinado para el funcionamiento de la Intendencia Regional Cartagena de la Superintendencia de Sociedades*".**

De conformidad con lo establecido en el literal i del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, nos permitimos presentar estudio previo de conveniencia y oportunidad para contratar la adquisición de un inmueble para el funcionamiento de la Intendencia Regional de Cartagena de la Superintendencia de Sociedades, en los términos dispuestos por el Estatuto General de Contratación Administrativa.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN (OBJETIVOS Y ALCANCE):

La Superintendencia de Sociedades, como organismo técnico adscrito al Ministerio de Comercio, cuenta con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio para ejercer las funciones establecidas en el Decreto 1023 de 2012[1] en los términos y condiciones establecidas en la Constitución y las leyes.

El artículo 7º ibídem señala, entre otras, las siguientes funciones a cargo de la Entidad:

[1] Por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Sociedades y se dictan otras disposiciones

> **"*2*.** *Ejercer, de acuerdo con la ley, la inspección, vigilancia y control sobre las sociedades comerciales, sucursales de sociedad extranjera, empresas unipersonales y cualquier otra que determine la ley;*
>
> ***4.*** *Velar porque las sociedades no sometidas a la vigilancia de otras superintendencias, en su formación y funcionamiento y en el desarrollo de su objeto social, se ajusten a la ley y a los estatutos;*
>
> ***5.*** *Someter a control a cualquier sociedad comercial, sucursal de sociedad extranjera o empresa unipersonal no vigilada por otra Superintendencia, y ordenar los correctivos necesarios para subsanar las situaciones críticas de orden jurídico, contable, económico y administrativo de esa compañía…".*

Para dar efectivo cumplimiento a las precitadas funciones, el mismo Decreto 1082 de 2015 establece en su **artículo 22 que,** *"La Superintendencia de Sociedades podrá contar hasta con doce (12) Intendencias Regionales"*.

Teniendo en cuenta lo antes mencionado y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.5.4 del artículo 2º de la Resolución Interna 100-001106 del 31 de marzo de 2020, "*Por medio de la cual se asignan unas funciones y se definen los grupos internos de trabajo en la Superintendencia de Sociedades",* la Intendencia Regional de Cartagena es uno de los Grupos Internos de Trabajo adscritos al Despacho del Superintendente de Sociedades y a las dependencias del Despacho.

Conforme lo anterior, en la actualidad la Intendencia Regional de Cartagena se encuentra ubicada en el piso No. 2 del Edificio Torre del Reloj (Carrera 7ª N. 32-37 de la ciudad de Cartagena de Indias), donde la Superintendencia es *Copropietaria*.

Mediante comunicación 2019-07-005508 del 01 de noviembre de 2019, el **INSTITUTO DE PATRIMONIO CULTURAL DE CARTAGENA (IPCC),** remitió a los copropietarios del Edificio Torre del Reloj, una solicitud urgente de elaborar unos estudios patológicos y de diseño de apuntalamiento estructural preventivo temporal, que demostraran el estado real y/o que garantizaran la estabilidad presente y futura de la edificación.

Con el documento remitido, el Instituto mencionado, formuló las siguientes recomendaciones:

- ✓ Levantamiento de un Estudio Patológico.
- ✓ Cerramiento del edificio a nivel fachada.
- ✓ Informar a la Oficina de Gestión del Riesgo e Inspección de Policía de Bocagrande.

- ✓ Suspender obras del piso propiedad de DAVIVIENDA (actual copropietario del edificio Torre del Reloj).

En cumplimiento de las recomendaciones efectuadas, la administración del edificio procedió en los siguientes términos:

- ✓ **Levantamiento de un Estudio Patológico:** El 28 de noviembre de 2019 se remitió a la Coordinación Administrativa de la Superintendencia de Sociedades copia del ESTUDIO DE LA PATOLOGIA ESTRUCTURAL del Edificio **(*)**.
- ✓ **Cerramiento del edificio a nivel fachada:** Se procedió de inmediato con el cerramiento de la fachada con polisombras e igualmente se apuntaló la zona con vigas en madera.
- ✓ **Informar a la OFICINA DE GESTIÓN DEL RIESGO e INSPECCIÓN DE POLICÍA DE BOCAGRANDE:** Actividad efectuada por la Administración del Edificio.
- ✓ **Suspender obras del piso propiedad de DAVIVIENDA:** Se dio cumplimiento por parte de la Administración y DAVIVIENDA.

(*) El estudio patológico[2] remitido a la Superintendencia de Sociedades el 28 de noviembre de 2019, indicó entre otras y sobre el piso 2, propiedad de esta Entidad, lo siguiente:

"Descripción del tipo de estructura y daños observados PISO 2:

Tipo de elemento	*Losa aérea*
Ubicación	*Cubierta sobre segundo piso (tercera losa)*
Descripción	*El segundo piso presenta una losa aérea superior (piso del segundo), igualmente combinada entre madera y losa maciza con vigas descolgadas armadas así: entre los ejes (1-3)-(A-I), (3-8) – (A-D) y (3-7) – (G-I) tipo colonial con listones y entramados en madera en aparente buen estado; entre los ejes (3-9)-(C-G) se encuentra losa en concreto con vigas descolgadas*
Daños observados	*Patologías relevantes por corrosión del acero de refuerzo y fisuras por esfuerzos internos que aparentemente han superado la capacidad portante de las vigas.* *Los muros internos no muestran patologías relevantes.*
Observaciones	***Se sugiere apuntalamiento preventivo en esta zona de la***

[2] *(Fuente Estudio Patológico ANALISIS Y DISEÑOS ESTRUCTURALES LTDA. INGENIEROS ESTRUCTURALES MANGA 3 AV No 24-57. TEL 6609919 – 6431029)*

	losa para evitar el avance de las fallas descritas.

	*Foto 1. Desprendimiento del recubrimiento por expansión del refuerzo en el proceso corrosivo. Nótese el tratamiento dado al acero en época anterior. Al final se puede observar viga acartelada con fisura por corrosión, cuyo detalle se mostrará en otra foto.*
	***Foto 2. Obsérvese la fisura en diagonal con causas probables de corrosión y esfuerzos internos que superan su capacidad de resistencia.***
Foto 3. Falla con fracturación total del concreto por esfuerzos internos inadmisible.	
	***Foto 4. Falla por corrosión con fisura ubicada casi a la mitad del peralte de la viga, lo que implica un alto recubrimiento o la posible falta de flejes. Nótese que la fisura se transmite hasta la viga de apoyo***

➢ ***Diagnóstico Patológico:***

Como se describió piso a piso, las patologías mostradas obedecen a procesos corrosivos en el acero de refuerzo con el consecuente desprendimiento del concreto de recubrimiento y las fisuras propias generadas por este fenómeno. Paralelamente se observa corrosión en los elementos metálicos tipo cerchas que sirven de sostén a la quinta losa. Se observan igualmente patologías por daños combinados entre corrosión y esfuerzos inadmisibles dentro de algunos elementos como las vigas descolgadas y riostras de la losa número 4.

Como daño general sobre el sistema sostén del edificio (muros en mampostería simple), se observan fisuras diagonales aledañas al primer muro de carga transversal ubicado a nueve metros (9 mts) medidos desde la fachada correspondiente a los arcos externos. Estas fisuras junto con las horizontales encontradas en el piso del apartamento 402, paralela al mismo muro mencionado, y las verticales e inclinadas que se muestran en los arcos de la fachada externa, apuntan a causas de asentamiento diferencial generados por algún cambio en la capacidad portante del suelo bajo la edificación.

➢ ***Recomendaciones de Rehabilitación:***

PISO 2	▪ ***Se sugiere apuntalamiento preventivo en esta zona de la losa para evitar el avance de las fallas descritas.*** ▪ ***Tratamiento a la fisura por corrosión del concreto. Picar, retirar la corrosión de las barras con grata metálica y volver a fundir***

Una vez recibido el Estudio Patológico, dicho documento fue remitido por la Secretaría General de la Superintendencia de Sociedades a la Alcaldía de Cartagena de Indias el día 05 de diciembre de 2019 (2019-01-459536), con el fin de que a través de dicha Entidad se proyectara el Informe Técnico correspondiente en los términos del artículo 77 de la Ley 1523 de 2012.

En respuesta a la comunicación antes indicada, el Director de Apoyo Logístico de Cartagena de Indias, mediante comunicación del 17 de diciembre de 2019 (2019-07-006296), le informó a la Secretaría General de la Superintendencia, que la comunicación había sido trasladada por competencia a la Oficina de Atención de Riesgo y al IPCC.

A través de comunicación del 23 de diciembre de 2019, radicada en la Entidad con el consecutivo 2020-07-000013, la Oficina Asesora para la Gestión del Riesgo de Desastres de la ciudad de Cartagena, le recomendó a la administración del Edificio Torre del Reloj y a la Secretaría General de la Superintendencia de Sociedades, entre otras, lo siguiente:

> *"… adopten las medidas señaladas por el IPCC y por nuestra Oficina Asesora para la Gestión de Riesgo de Desastres, que comprende la* ***solicitud de desalojo preventivo*** *señalado por el Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena – IPCC dirigido a los propietarios del inmueble, a quienes les corresponde de forma obligatoria, por ser una propiedad de carácter particular; efectuar las acciones de mitigación y saneamiento de la estructura…"* (Negrillas y subrayas fuera del texto).

Considerando lo anterior y teniendo en cuenta lo dispuesto en los numerales diecinueve[3] del artículo 19 y octavo[4] del artículo 20 del Decreto 1023 de 2012, le corresponde a la Secretaría General y a la Subdirección Administrativa adoptar las medidas tendientes a garantizar las condiciones físicas de la infraestructura en la cual las distintas dependencias y grupos de trabajo desarrollan sus funciones para brindar condiciones seguras y óptimas para la prestación del servicio.

En este orden de ideas y con el fin de atender el requerimiento de desalojo preventivo efectuado por la autoridad competente en la ciudad de Cartagena de Indias, así como de contar con un espacio idóneo de conformidad con los lineamentos del Decreto 2623 de 2009 "*Por el cual se crea Sistema Nacional de Servicio al Ciudadano*", que garantice además las condiciones de seguridad y salud en el trabajo para los funcionarios y seguridad para los usuarios, resulta necesario para la Superintendencia de Sociedades contratar la adquisición de un inmueble que cumpla con condiciones aptas para la debida y oportuna prestación del servicio en esta regional.

Es de anotar que el inmueble objeto de la adquisición debe ajustarse a los estándares de seguridad y salud en el trabajo antes referidos y con él se dará cumplimiento a la recomendación de desalojo preventivo antes indicada.

En adición de lo anterior, y teniendo en cuenta lo establecido en el numeral 8 del artículo 3 de la ley 1523 de 2012 "*Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones*" que indica, "*8.* ***Principio de precaución****: Cuando exista la posibilidad de daños graves o irreversibles a las vidas, a los bienes y derechos de las personas, a las instituciones y a los ecosistemas como resultado de la materialización del riesgo en desastre, las autoridades y los particulares aplicarán el principio de precaución*

---

[3] *Dirigir el desarrollo del proceso de infraestructura y logística de la Superintendencia…*

[4] *Supervisar la adecuada prestación de los servicios generales en lo relacionado con adecuaciones locativas, aseo, cafetería, vigilancia, conservación y reparación de los bienes muebles e inmuebles y del equipo automotor de la Superintendencia*

en virtud del cual la falta de certeza científica absoluta no será óbice para adoptar medidas encaminadas a prevenir, mitigar la situación de riesgo"; esta Entidad propenderá con la adquisición mencionada para adoptar las medidas dispuestas en el precitado principio. De ahí que la Superintendencia deba tomar medidas urgentes para el desalojo del Edificio de la Torre del Reloj para prevenir esta situación de riesgo a la vida de las personas, tanto de los usuarios, como de los funcionarios de la Superintendencia.

Para determinar los requerimientos y las características del inmueble objeto de contratación, la Entidad procedió en los términos indicados por los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.1.2.1.4.10. del Decreto 1082 de 2015 que rezan:

> *"**Adquisición de bienes inmuebles**. Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*
>
> *1. Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.*
>
> *2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública. (…)"*

Así las cosas, el análisis efectuado por la Entidad para determinar la mejor opción se presenta a continuación:

a) **IDENTFICACIÓN DE INMUEBLES Y DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE M2:** En aras de identificar inmuebles que cumplieran con los estándares de seguridad y salud en el trabajo y con las características requeridas para la óptima prestación del servicio, la Entidad adelantó un estudio de mercado.

A través del estudio señalado, se logró advertir que el mercado inmobiliario de la ciudad de Cartagena presenta una muy baja oferta de oficinas con un área mínima de **400 m2,** la cual es requerida por la Superintendencia de Sociedades para el desarrollo de sus funciones en dicha ciudad; no obstante, el estudio de mercado permitió cuantificar el valor promedio del metro cuadrado para oficinas ofrecidas en venta en la ciudad de Cartagena.

La muestra del análisis de mercado para la cuantificación del metro cuadrado es el siguiente:

No. (*)	ZONA / UBICACIÓN	CÓDIGO INMUEBLE / DIRECCIÓN	ÁREA	PRECIO	PRECIO m²
1	Sector Manga y Pie de la Popa, Cartagena de Indias	581-3422 INMOBILIARIA SEGRERA MUTIS S.AS	Área 55.67 m²	Precio $466.158.473	$8.373.602
2	Sector Manga y Pie de la Popa, Cartagena de Indias	581-3423 INMOBILIARIA SEGRERA MUTIS S.AS	Área 59.1 m²	Precio $474.751.000	$8.033.011
3	Sector Manga y Pie de la Popa, Cartagena de Indias	581-3424 INMOBILIARIA SEGRERA MUTIS S.AS	Área 72.94 m²	Precio $613.826.200	$8.415.494
4	Sector Manga y Pie de la Popa, Cartagena de Indias	581-3419 INMOBILIARIA SEGRERA MUTIS S.AS	Área 45.96 m²	Precio $371.538.400	$8.083.951
5 **(**)**	Sector Manga y Pie de la Popa, Cartagena de Indias	Piso 11 Edf. Postus CARRERA 27 No. 28 - 39	Área 451 m² Ofrece además 4 parqueaderos cubiertos	Precio $2.597.000.000	Precio metro cuadrado del área de oficina según avalúo $8.208.153 (incluye área privada y de uso exclusivo)

(*) Enlace de consulta (Inmuebles 1-4):
https://www.metrocuadrado.com/oficina/venta/cartagena-de-indias/?search=form
(**) Oferta de SOLAR CARTAGENA. El avalúo forma parte integral del presente documento.

Del análisis anterior, se advierte que el precio promedio del metro cuadrado para adquisición de oficinas en las zonas de Manga y Bocagrande en la ciudad de Cartagena, es de **$8.222.842.**

b) ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DEL INMUEBLE OBJETO DE SELECCIÓN:

- Área mínima de 400 mt2
- Ubicación y uso: El predio debe estar ubicado en una zona institucional consolidada, con accesibilidad a todos los servicios públicos y con variedad de vías de acceso.
- El precio del metro cuadrado debe estar en el rango establecido por el estudio de mercado ($8.222.842).
- El inmueble debe contar con por lo menos dos parqueaderos propios y con

parqueaderos para visitantes.

- El inmueble debe contar con la opción de ser acondicionado para adecuar espacios básicos destinados al consumo de alimentos, al bodegaje o almacenamiento de elementos de aseo y cafetería, y además debe contar con zonas de esparcimiento.
- El inmueble debe estar dotado mínimo con los siguientes equipos: tanques para el abastecimiento permanente de agua potable, planta eléctrica para uso en caso de apagones, adecuación básica para un sistema contra incendios y aire acondicionado.
- El inmueble debe contar con iluminación y ventilación natural que reduzcan el consumo de energía eléctrica.
- El inmueble debe estar dotado con baterías sanitarias suficientes para atender la demanda de colaboradores y clientes externos de la Entidad.
- El inmueble NO debe tener ninguna de las siguientes limitaciones:
  - ✓ Ubicación en zonas de amenaza por inundación.
  - ✓ Condiciones que afecten o deterioren el medio ambiente.
  - ✓ Condiciones jurídicas que afecten el inmueble.
  - ✓ Obsolescencia física o funcional interna o externa.

c) **SELECCIÓN INICIAL:** De conformidad con los temas analizados en los anteriores literales, se procedió a seleccionar de manera inicial el inmueble ofertado por SOLAR CARTAGENA (Piso 11 Edificio Portus CARRERA 27 No. 28 – 39), toda vez que su área y precio de metro cuadrado cumplen con el resultado del análisis efectuado.

d) **AVALUO:** Con el fin de obtener el avalúo oficial del inmueble ofertado por SOLAR CARTAGENA (Piso 11 Edificio Portus CARRERA 27 No. 28 – 39), la Entidad procedió así:

- El 14 de agosto de 2020, la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES y CENTRAL DE INVERSIONES S.A. – CISA celebraron Contrato Interadministrativo Marco 118 de 2020 para la gestión de activos. En la cláusula segunda del precitado contrato se estipuló:

> "*SEGUNDA: Objeto. CISA se compromete a prestar dentro del marco del contrato interadministrativo, los servicios para el acompañamiento en las gestiones inmobiliarias que se requieran, según las necesidades de LA SUPERINTENDENCIA.* ***Para el efecto, CISA adelantará análisis integrales: jurídicos, técnicos, administrativos y comerciales de los activos***

> ***relacionados en cada una de las <u>actas de incorporación</u>*** *que podrán ser o no de propiedad de LA SUPERINTENDENCIA; así mismo, brindará la asesoría necesaria y acompañará, si aplica, en la formalización del proceso, de permuta y/o compraventa con terceros de los activos inmobiliarios, para uso de LA SUPERINTENDENCIA, caso en el cual previamente CISA de ser el caso, realizará la búsqueda de inmuebles que cumplan las necesidades descritas por LA SUPERINTENDENCIA y determinará posibles saneamientos que requieran los mismos, que permitan a LA SUPERINTENDENCIA identificar, definir y ejecutar, con el concurso de CISA, actividades orientadas a la protección del patrimonio Estatal."* (Negrillas y subrayas fuera del texto).

- De conformidad con lo anterior, el 17 de septiembre de 2020, la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES y CENTRAL DE INVERSIONES S.A. – CISA, suscribieron ACTA DE INCORPORACIÓN 001 AL CONTRATO MARCO 18 DE 2020 con el siguiente objeto: *"CISA se compromete a prestar sus servicios para elaborar el diagnóstico de viabilidad que sea fundamento para la realización del contrato de **<u>PERMUTA O</u>** **<u>COMPRAVENTA del inmueble, en el cual estará ubicada la nueva sede de la Intendencia Regional de la ciudad de Cartagena de LA SUPERINTENDENCIA</u>**".* (Negrillas y subrayas fuera del texto). Sobre este aspecto en particular, se aclara que CISA S.A. remitió a la Entidad el *"INFORME ANALISIS VIABILIDAD DE PERMUTA"* mediante correo electrónico de fecha 13 de octubre de 2020; en dicho informe CISA concluyó que no es viable la permuta de la Torre del Reloj con el piso 11 del Edificio Portus, toda vez que: *"De acuerdo con lo analizado se determina que no se puede llevar acabo un contrato de permuta o permuta con saldo, debido a que el valor del inmueble objeto de entrega en el negocio es inferior al 51% del valor global del Negocio del propuesto en la oferta comercial de Solar Cartagena"*. (Se adjunta informe). Considerando lo anterior, en la vigencia 2021 se adoptarán las decisiones que correspondan sobre el destino del inmueble denominado Torre del Reloj.

- En la cláusula tercera del ACTA DE INCORPORACION antes señalada, se estableció en el parágrafo primero lo siguiente: *" (…) En el evento en que CISA asuma gastos asociados a la obtención de la documentación requerida para realizar los estudios de títulos, técnicos, administrativos y la recopilación de la información faltante que no está incluido en la tarifa; **<u>se deberá reconocer estos gastos a CISA por parte de LA SUPERINTENDENCIA a través de reembolsos</u>**, para lo cual CISA presentará la respectiva factura, la cual será cancelada por LA*

SUPERINTENDENCIA dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su radicación".

- En virtud de lo anterior, la supervisión del ACTA DE INCORPORACION 001, solicitó el 14/10/2020 a CISA S.A., lo siguiente:

> *"… teniendo en cuenta lo acordado en la reunión con la cual CISA S.A. socializó el alcance del concepto sobre la viabilidad de la permuta; la supervisión del CONTRATO INTERADMINISTRATIVO 118 de 2020 y del ACTA DE INCORPORACIÓN 001, se permite solicitar con carácter urgente la gestión que corresponda por parte de CISA para obtener en los próximos cinco (5) días hábiles los avalúos del piso No. 11 del Edificio Portus Manga, así como de la propiedad que tiene la Superintendencia de Sociedades en la Torre del Reloj.*
>
> *De conformidad con lo estipulado en la precitada acta de incorporación, los gastos para sufragar los avalúos se reconocerán en los términos del parágrafo primero de la cláusula tercera, que reza: "VALOR DEL ACTA Y FORMA DE PAGO: (…) En el evento en que CISA asuma gastos asociados a la obtención de la documentación requerida para realizar los estudios de títulos, técnicos, administrativos y la recopilación de la información faltante que no está incluido en la tarifa; se deberá reconocer estos gastos a CISA por parte de LA SUPERINTENDENCIA a través de reembolsos, para lo cual CISA presentará la respectiva factura, la cual será cancelada por LA SUPERINTENDENCIA dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su radicación."*

- En cumplimiento de lo anterior, CISA S.A. procedió a solicitar el avalúo correspondiente.

- El día 04/11/2020 CISA S.A. remitió a la Superintendencia de Sociedades el avalúo elaborado por la firma Borrero Ochoa y Asociados Ltda. de fecha 28 de octubre 2020. *"De acuerdo al compromiso y la reunión del día de hoy, les enviamos el avalúo comercial de la Oficina 1101 y los Garajes 29/30 – 31/32 – 33/34 y 35/36 del Edificio Portus Manga Cartagena desarrollado por la Firma evaluadora adscrita a CISA Borrero Ochoa y Asociados para sus respectivas gestiones; el mismo surtió las revisiones y controles para dar aprobación del mismo por parte del área técnica de CISA".*

- El resumen del avalúo sobre los 451 m2 ofertados por el vendedor es el siguiente:

Item	Area (m2)	Valor Unitario	Sub Total
Area Construida Privada	341,45	$ 6.112.000	$ 2.086.942.400
Area Construida (Uso Exclusivo)	70,55	$ 6.112.000	$ 431.201.600
Area Terraza (Uso Exclusivo)	39	$ 2.037.333	$ 79.456.000
Avalúo Comercial			**$ 2.597.600.000**

EDIFICIO PORTUS MANGA CARTAGENA R.P.H.			
Item	Area Privada (m2)	Valor Unitario	Sub Total
Oficina 1101	284,79	$ 8.208.153	$ 2.337.600.000
Garaje 29/30	Unidad	$ 65.000.000	$ 65.000.000
Garaje 31/32	Unidad	$ 65.000.000	$ 65.000.000
Garaje 33/34	Unidad	$ 65.000.000	$ 65.000.000
Garaje 35/36	Unidad	$ 65.000.000	$ 65.000.000
Avalúo Comercial			**$ 2.597.600.000**

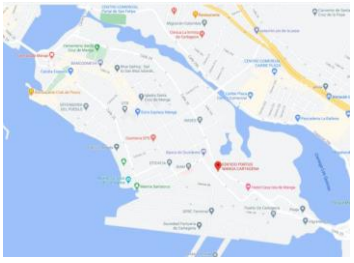
Se advierte que, de acuerdo con el análisis efectuado en el avalúo, al comprador se le titularían plenamente 284,79 m2, y el área restante se le adjudicaría para “uso exclusivo”; así las cosas, debe considerarse que los **$8.208.153** que corresponderían al precio final del metro cuadrado, incluyen también la valoración de las áreas de uso exclusivo, por lo tanto, dicho valor resulta acorde al estudio de mercado adelantado por la Entidad y a los 451 m2 ofertados que disfrutará la Superintendencia. De igual forma, se advierte que la oferta presentada por SOLAR CARTAGENA como vendedor del inmueble, se encuentra por debajo del avalúo:

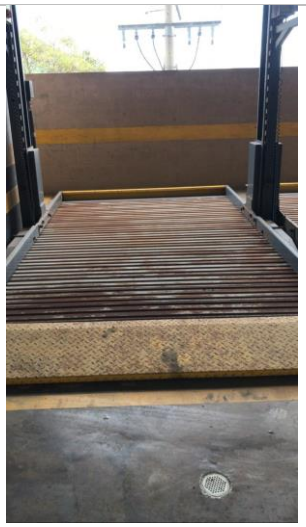
Oferta de fecha 11 de noviembre de 2020 (451 m2 que incluyen áreas de uso exclusivo + 4 parqueaderos cubiertos): $2.597.000.000	Avalúo $2.597.600.000

Se reitera que el valor final de $2.597.600.000 es producto del avalúo efectuado a través de CISA S.A. el 28 de octubre de 2020; dicho valor resultó inferior al señalado en el acta de incorporación 001 de 2020, el cual se estableció indicativamente en un máximo de $2.630.000.000. No obstante, resulta evidente que la Entidad se beneficiara en mayor grado por el valor establecido en el avalúo de octubre de 2020.

e) VALIDACIÓN DE LAS ESPECIFICACIONES MÍNIMAS REQUERIDAS:

Considerando que el piso 11 del Edificio Portus (CARRERA 27 No. 28 – 39), cumple con el área requerida y su valor está ajustado al mercado según el avalúo efectuado, se procedió a verificar su cumplimiento frente a las especificaciones mínimas requeridas:

ESPECIFICACIÓN MÍNIMA	CUMPLE / NO CUMPLE
Área mínima de 400 mt2	**CUMPLE**: El inmueble tiene un área de 451 m2 distribuidos así: 341.45 m2 área construida privada + 70.55 m2 de área construida de uso exclusivo + 39 m2 de terraza con uso exclusivo. Adicionalmente la oferta incluye 4 parqueaderos cubiertos.
Ubicación y uso: El predio debe estar ubicado en una zona institucional consolidada, con accesibilidad a todos los servicios públicos y con variedad de vías de acceso.	**CUMPLE**: El edificio está ubicado en un sector tradicional de la ciudad de Cartagena. Es una zona residencial y comercial consolidada, de estrato alto, que cuenta con todos los servicios públicos y excelentes vías de acceso. 
El precio del metro cuadrado debe estar en el rango establecido por el estudio de mercado ($8.222.842).	**CUMPLE**: De acuerdo con el avalúo, el valor del metro cuadrado esta en **$8.208.153,** es decir por debajo del promedio arrojado por el estudio de mercado.
El inmueble debe contar con por lo menos dos parqueaderos propios y con parqueaderos para visitantes.	**CUMPLE:** Se ofertan 2 espacios de parqueadero cubiertos con elevador (4 parqueaderos). El edificio cuenta con parqueadero para visitantes.

ESPECIFICACIÓN MÍNIMA	CUMPLE / NO CUMPLE
	
El inmueble debe contar con la opción de ser acondicionado para adecuar espacios básicos destinados al consumo de alimentos, al bodegaje o almacenamiento de elementos de aseo y cafetería, y además debe contar con zonas de esparcimiento.	**CUMPLE:** El área corporativa ofertada permite el diseño de las zonas para alimentación y almacenamiento de elementos de aseo y cafetería, toda vez que cuenta con los puntos requeridos para la adecuación. La oferta incluye el uso exclusivo de terraza para esparcimiento de los funcionarios.
El inmueble debe estar dotado mínimo con los siguientes equipos: tanques para el abastecimiento permanente de agua potable, planta eléctrica para uso en caso de apagones, adecuación básica para un sistema contra incendios y aire acondicionado.	**CUMPLE:** El edificio cuenta con: Seguridad permanente las 24 horas; Recepción en Portería; Tanques bajo y elevado; Planta eléctrica de capacidad total; Sistema contra incendios. (Mangueras y extintores); Sistema de citofonía; Circuito cerrado de televisión. El inmueble se entrega con aire acondicionado.
El inmueble debe contar con iluminación y ventilación natural que reduzcan el consumo de	**CUMPLE:** El piso 11 posee excelentes condiciones de ventilación e iluminación natural.

ESPECIFICACIÓN MÍNIMA	CUMPLE / NO CUMPLE
energía eléctrica.	
El inmueble debe estar dotado con baterías sanitarias suficientes para atender la demanda de colaboradores y clientes externos de la Entidad.	**CUMPLE:** Los baños se entregan con tocador en mármol, lavamanos en material porcelánico, zonas húmedas enchapadas en cerámica, divisiones en acero inoxidable, aparatos sanitarios en buen estado.
El inmueble NO debe tener ninguna de las siguientes limitaciones: • Ubicación en zonas de amenaza por inundación. • Condiciones que afecten o deterioren el medio ambiente. • Condiciones jurídicas que afecten el inmueble • Obsolescencia física o funcional interna o externa	**CUMPLE:** El edificio Portus NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa. El edificio NO presenta condiciones que afecten o deterioren el medio ambiente de la zona a la que pertenece. El edificio NO está afectado por servidumbre, cesiones, ni ninguna otra limitación jurídica. El edificio y el piso 11 NO presenta obsolescencia toda vez que se trata de un inmueble nuevo, en excelente estado de conservación. No representa peligro para sus ocupantes. Los espacios internos y dependencias son acordes con la actividad comercial que actualmente se desarrolla en el inmueble.

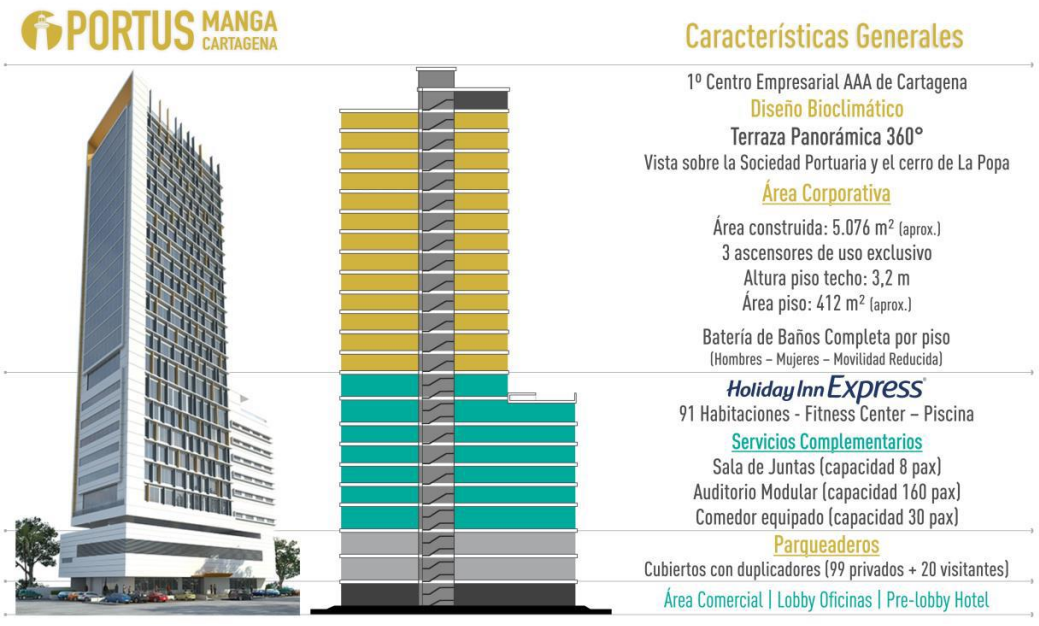
Imágenes del Inmueble:




PORTUS
MANGA CARTAGENA
1° Centro Empresarial AAA de Cartagena - Colombia, diseñado
para atender el Mercado Corporativo de Manga, equipado con
locales comerciales, áreas corporativas y hotel
SOCIEDAD PORTUARIA
ZONA FRANCA






PORTUS MANGA CARTAGENA
Características Generales
1º Centro Empresarial AAA de Cartagena
Diseño Bioclimático
Terraza Panorámica 360°
Vista sobre la Sociedad Portuaria y el cerro de La Popa
Área Corporativa
Área construida: 5.076 m² (aprox.)
3 ascensores de uso exclusivo
Altura piso techo: 3,2 m
Área piso: 412 m² (aprox.)
Batería de Baños Completa por piso
(Hombres – Mujeres – Movilidad Reducida)
Holiday Inn Express
91 Habitaciones - Fitness Center – Piscina
Servicios Complementarios
Sala de Juntas (capacidad 8 pax)
Auditorio Modular (capacidad 160 pax)
Comedor equipado (capacidad 30 pax)
Parqueaderos
Cubiertos con duplicadores (99 privados + 20 visitantes)
Área Comercial | Lobby Oficinas | Pre-lobby Hotel



f) **PRESENTACIÓN DE LA OFERTA A LA ALTA DIRECCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES:** El día 11 de noviembre de 2020 se presentó por parte de la Subdirección Administrativa la oferta remitida por SOLAR CARTAGENA para la adquisición del piso 11 del Edificio Portus Cartagena, al señor Superintendente de Sociedades y a la Secretaría General. Efectuada la presentación y conocidas las ventajas del proyecto se recibió aceptación para proceder con la materialización de la compraventa.

g) **OFICIALIZACIÓN DE LA ACEPTACIÓN DE LA OFERTA:** Efectuado lo anterior, el mismo 11 de noviembre de 2020 la Secretaria General de la Superintendencia de Sociedades, mediante comunicación 500-222043, le manifestó al Gerente General de la firma SOLAR CARTAGENA SAS (vendedor), que la Entidad acepta la oferta presentada para la adquisición del piso 11 del Edificio Portus Manga ubicado en la Cra 27 # 28 – 39 de la ciudad de Cartagena por un valor de $2.597.000.000 moneda corriente.

h) **TRÁMITE ANTE CISA S.A.:** Teniendo en cuenta todo lo anterior, la Superintendencia de Sociedades le comunicó a CISA S.A. lo ya referido, y le solicito proceder con los trámites para la elaboración de la promesa de compraventa y demás gestiones a su cargo, conforme el contrato marco 118 de 2020 y su acta de incorporacion 001 de 2020.

En consecuencia de todo lo anterior, y con el fin satisfacer la necesidad de contratación formulada en el presente documento, la Superintendencia de Sociedades acudirá a la

causal de contratación prevista en el literal i) *"El arrendamiento o adquisición de inmuebles"*, del numeral 4º *"Contratación Directa"*, del artículo *2º "De las modalidades de selección",* establecida la Ley 1150 de 2007, desarrollada por el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015.

1.1. RELACIÓN ESTRATÉGICA DEL OBJETO CONTRACTUAL CON LA PLANEACIÓN INSTITUCIONAL:

Considerando el número máximo de intendencias regionales establecido para la Superintendencia de Sociedades en el Decreto 1023 de 2012 y teniendo en cuenta las fijadas en la actualidad por la Resolución Interna 100-001106 del 31 de marzo de 2020, resulta necesario para la Entidad disponer de una sede en la ciudad de Cartagena de Indias que además de cumplir con los estándares de seguridad y salud en el trabajo, garantice el cumplimiento en dicha zona del país de los objetivos estratégicos a cargo la institución tales como: *"Lograr un marco normativo adecuado que facilite el cumplimiento de la misión; Lograr niveles superiores de servicio, acompañamiento y atención al usuario; Fortalecer la oferta de valor (más y mejores servicios); Lograr el reconocimiento y la confianza de los usuarios; y, Construir una cultura de alto rendimiento".* Todo lo anterior, con miras a contribuir con el crecimiento económico y social, mediante la supervisión, protección y fortalecimiento de las sociedades para generar legalidad y equidad en los términos dispuestos por el Plan Nacional de Desarrollo *"Pacto por Colombia, pacto por la equidad".*

2. VERIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN DE LA PRESENTE CONTRATACIÓN EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

La presente contratación se encuentra contemplada en el Plan Anual de Adquisiciones de la presente vigencia fiscal.

2.1 CLASIFICACIÓN UNSPSC

De acuerdo con la Codificación de Bienes y Servicios del Código Estándar de productos y servicios de Naciones Unidas, los servicios a suministrar se encuentran codificados, hasta el cuarto nivel de la siguiente manera:

Clasificación UNSPSC		Segmento		Familia		Clase
72154000	72	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	15	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	40	Servicios de edificios especializados y comercios

3. ESPECIFICACIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR

3.1 OBJETO

Contratar la adquisición de un bien inmueble que será destinado para el funcionamiento de la Intendencia Regional Cartagena de la Superintendencia de Sociedades.

3.2 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN:

- **Detalle:** Piso 11 del EDIFICIO PORTUS MANGA ubicado en la CARRERA 27 No. 28 – 39 BARRIO MANGA CIUDAD DE CARTAGENA DEPARTAMENTO DE BOLIVAR; OFICINA 1101 Y GARAJE 29/30, GARAJE 31/32, GARAJE 33/34, GARAJE 35/36.
- **Propietario:** Alianza Fiduciaria S.A. Como Vocera Del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Solar Cartagena.
- **Matricula Inmobiliaria**: OFICINA 1101: 060-323682; GARAJE 29/30: 060-323639. GARAJE 31/32: 060-323640; GARAJE 33/34: 060-323641 y GARAJE 35/36: 060-323642.
- **Cedula Catastral**: OFICINA 1101: 010102050074902; GARAJE 29/30: 010102050031902; GARAJE 31/32: 010102050032902; GARAJE 33/34: 010102050033902 y GARAJE 35/36: 010102050034902
- **Constitución de Propiedad Horizontal**: Especificación: 0317 Constitución Reglamento de Propiedad Horizontal, mediante Escritura Pública 4.355, con fecha del treinta (30) de agosto de 2018, otorgada por la Notaría Segunda de Cartagena.

ITEM	AVALUO CATASTRAL 2020	IMPUESTO PREDIAL 2020
OFICINA 1101	$997.131.000	$10.210.622
GARAJE 29/30	$11.451.000	$80.444
GARAJE 31/32	$11.451.000	$80.444
GARAJE 33/34	$11.451.000	$80.444
GARAJE 35/36	$11.451.000	$80.444

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
Uso actual:	**Sin uso**
Tipo de ocupación:	**Sin ocupación**
Mejor aprovechamiento:	**Uso de oficina**
OFICINA PISO 11: La oficina, identificada dentro del proyecto como OFICINA 1101, es una unidad inmobiliaria de estilo moderno, ubicada exterior, en el Piso 11, con vista de 360°, toda vez que ocupa todo el piso, teniendo frente sobre las cuatro fachadas del edificio, destacando su magnífica vista que domina la bahía interna de Cartagena. La oficina está desarrollada en un solo nivel, contando con dependencias confortables, y a la vez flexibles que permiten personalizar los espacios de trabajo, de acuerdo con la necesidad del ocupante. Presenta condiciones de acabados de obra gris, lo cual permite que el ocupante aplique acabados y colores de acuerdo con su preferencia o necesidad. Por sus características de altura (Piso 11) y ocupación total del piso, posee excelentes condiciones de ventilación e iluminación natural. Presenta una altura libre promedio de 3,10 metros. En general, la unidad inmobiliaria presenta buen estado de conservación. **LA OFICINA 1101:** cuenta con batería sanitaria externa, la cual le es asignada para su uso exclusivo, ubicada en el hall del piso 11. Tiene la siguiente distribución interior: Salón sin divisiones. Se entrega con aire acondicionado. **ASPECTOS GENERALES DE LA**	Los inmuebles se encuentran ubicados en el Edificio Portus Manga Cartagena R.P.H en el Barrio Manga, **CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO:** Desarrollo constructivo: 1 Torre. Número de Pisos: Veintiséis (26) pisos. Ascensores: Tres ascensores. Edad: 2 años. Periodo de Diseño: 100 años. Destinación: Comercial. **DISTRIBUCIÓN POR PISOS:** Piso 1: Lobby, parqueaderos, recepción, accesos y zonas comunes. Piso 2 al 3: Parqueaderos. Piso 4 al 10: Hotel. Piso 11 al 23: Oficinas. Piso 24 al 26: Bar Restaurante. **DOTACIÓN COMUNAL DEL EDIFICIO:** Seguridad permanente -24 horas. Recepción –Portería. Parqueaderos para visitantes. Tanques bajo y elevado. Planta eléctrica de capacidad total. Sistema contra incendios. (Mangueras y extintores) Sistema de citofonía. Oficina de administración. Circuito cerrado de televisión. Piscina -De uso exclusivo del hotel. Salón eventos -De uso exclusivo del hotel.

CONSTRUCCION: Unidades rentables: (1) Una unidad. Número de niveles: (1) Una unidad. Edad aproximada: (2) dos años. Vida útil remanente: (98) años. Aspecto estructural: óptimo. Estado de conservación: óptimo.	

CABIDA DEL TERRENO: La extensión superficiaria en donde se establece el Edificio Portus Manga Cartagena R.P.H es de mil cuatrocientos con diecinueve metros cuadrados (1.400,19 m2).

FUENTE: Escritura Pública 4.355 de fecha 30/08/2018 de la notaría Segunda del Círculo Notarial de Cartagena.

Se trata de un edificio sujeto a régimen de propiedad horizontal, en donde el terreno es propiedad común, y su valor viene involucrado dentro del valor de las áreas privadas construidas. No obstante, las unidades inmobiliarias que constituyen el edificio tienen derechos en proindiviso sobre el lote general de terreno, en la proporción que a cada una la corresponda de acuerdo con sus respectivos coeficientes de copropiedad.

LINDEROS: Los linderos y medidas de los inmuebles objetos de estudio localizados en el Edificio Portus Manga Cartagena R.P.H., se encuentran contenidos en la Escritura Pública de Reglamento de propiedad Horizontal No. 4.355, de fecha 30 de Agosto de 2018, de la Notaría Segunda de Cartagena.

ÁREAS:

DESCRIPCIÓN	CORRESPONDIENTE
Área Construida Oficina 1101	341,45 m2
Área Privada Oficina 1101	284,79 m2
Área Privada Garaje 29/30	12,50 m2
Área Privada Garaje 31/32	12,50 m2
Área Privada Garaje 33/34 **Área Privada Garaje 35/36**	12,50 m2 12,50 m2
Áreas Comunes de Uso Exclusivo	**Área Construida (Baños):** 70,55 m2 **Área Libre (Terraza):** 39 m2 **Nota:** Las áreas comunes de uso

	exclusivo se mencionan en la Escritura Pública de Reglamento de Propiedad Horizontal No. 4.355, de fecha 30 de Agosto de 2018, de la Notaría 2ª de Cartagena y la discriminación de áreas se define a partir del plano arquitectónico anexo a la propuesta comercial presentada por Portus Manga Cartagena.

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:

DESCRIPCIÓN	CORRESPONDIENTE
Fachada:	Fachada en ladrillo prensado pintado
Estructura:	Vigas y columnas.
Servicios públicos:	Cuenta con alcantarillado, acueducto, luz eléctrica, red telefónica y recolección de basuras.
ACABADOS ESPECÍFICOS	
Oficina 1101	**DEPENDENCIAS, MATERIALES Y ACABADOS:** **Estructura:** Pórticos espaciales de columnas, vigas y losas de concreto. **Fachada:** Moderna, con acabados vidrio y graniplast. **Cubierta:** Losa de concreto que sirve de piso al nivel superior. **ACABADOS PRINCIPALES:** **Pisos:** Plantilla de cemento rustico. **Paredes:** Mampostería de bloques de cemento. **Cielo Raso:** Sin instalar. **Puertas:** Madera sólida. **Ventanas:** Corredizas, en vidrio y aluminio. **Baños:** Tocador en mármol, lavamanos en material porcelánico, zonas húmedas enchapadas en cerámica. Divisiones en acero inoxidable, Aparatos sanitarios en buen estado, tipo de acabado intermedio. **Instalaciones Eléctricas:** Se suponen tuberías conduit y cableado original. **Instalaciones hidráulico-sanitarias:** Se suponen tuberías originales en PVC. **Instalaciones especiales:** Aire acondicionado central y equipos enfriadores

Garaje 29/30 - Garaje 31/32 - Garaje 33/34 - Garaje 35/36	Piso alto tráfico, los cuales presentan un área privada de 12,5 m2 cada uno, en donde se instauran duplicadores en cada unidad.

NOTA: El inmueble no presenta restricciones ni limitaciones jurídicas para su comercialización.

3.3 ESPECIFICACIONES TECNICAS DETALLADAS DEL INMUEBLE OBJETO DE COMPRAVENTA:

Se encuentran descritas en el Anexo 1 "*Especificaciones Técnicas Mínimas*" del presente estudio previo.

3.4 TIPO DE CONTRATO

Compraventa

3.5 OBLIGACIONES DEL CONTRATO

3.5.1 Obligaciones de la Superintendencia- COMPRADOR

El comprador se obliga a:

a) Aceptar en todas sus partes el reglamento de propiedad horizontal del edificio y las demás disposiciones que lo sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen.
b) Suscribir la escritura pública de venta en la misma Notaría donde se protocolice y eleve a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal en los términos indicados en la promesa de compraventa.
c) Cancelar el valor de los gastos que le correspondan de conformidad con la normatividad vigente para el otorgamiento de la escritura de venta y su registro.
d) Pagar el valor de los impuestos nacionales, municipales o departamentales que se hayan causado o se causen con posterioridad a la entrega del inmueble.
e) Destinar el inmueble en forma exclusiva para oficinas institucionales de conformidad con lo que sobre en particular establezca el Reglamento de Propiedad Horizontal.
f) Pagar el valor del inmueble acordado con el vendedor en los términos establecidos en la promesa de compraventa.
g) Las demás que se incorporen en la promesa de compraventa.

3.5.2 Obligaciones Específicas del VENDEDOR:

El vendedor se obliga a:

a) Transferir el dominio del inmueble objeto del contrato, libre de demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación de dominio, por lo cual saldrá al saneamiento en los casos de la ley.
b) Efectuar la entrega real y material del inmueble prometido en venta en el plazo establecido en la promesa de compraventa
c) Cancelar el valor de los gastos que le correspondan de conformidad con la normatividad vigente para el otorgamiento de la escritura de venta y su registro.
d) Entregar instalados los servicios públicos domiciliarios.
e) Entregar los elevadores de los parqueaderos en perfecto estado de funcionamiento.
f) Entregar la terraza de uso exclusivo con barandas de seguridad.
g) Asumir y entregar el inmueble cumpliendo con todas las obligaciones y condiciones ofertadas a la Superintendencia de Sociedades el 11 de noviembre de 2020 en perfecto estado.
h) Las demás que se incorporen en la promesa de compraventa.

3.6 SUPERVISIÓN:

La Supervisión del Contrato estará a cargo del **Coordinador del Grupo Administrativo, el Subdirector Administrativo y del Intendente Regional de Cartagena** o quienes hagan sus veces o quien designe la Ordenadora del Gasto, el cual ejercerá las obligaciones y responsabilidades que se enuncian a continuación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 83 y siguientes de la Ley 1474 de 2011, el numeral 3.16.2 y demás, concordantes y complementarios del Manual de Contratación de la Entidad

3.7 LÍDER DEL PROCESO:

El liderazgo del proceso precontractual y la responsabilidad por su seguimiento, estará a cargo del Subdirector Administrativo

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

El presente proceso de contratación se fundamenta en la normatividad vigente para la contratación directa, específicamente en la causal señalada en el artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, por tratarse de un Contrato de compraventa:

LEY 1150 DE 2007.

Artículo 2º. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN.

4. Contratación directa. i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.

DECRETO 1082 DE 2015:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.10. Adquisición de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las ne-cesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.

***1.** La Entidad Estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior."*

5. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR DEL CONTRATO.

5.1 ESTUDIO DE MERCADO

5.1.1 Identificación de inmuebles y determinación del precio de M2:

En aras de identificar inmuebles que cumplieran con los estándares de seguridad y salud en el trabajo y con las características requeridas para la óptima prestación del servicio, la Entidad adelantó un estudio de mercado. A través del estudio señalado, se logró advertir que el mercado inmobiliario de la ciudad de Cartagena presenta una muy baja oferta de oficinas con un área mínima de **400 m2,** la cual es requerida por la Superintendencia de Sociedades para el desarrollo de sus funciones en dicha ciudad; no obstante, el estudio de mercado permitió cuantificar el valor promedio del metro cuadrado para oficinas ofrecidas en venta en la ciudad de Cartagena.

La muestra del análisis de mercado para la cuantificación del metro cuadrado es el siguiente:

No. (*)	ZONA / UBICACIÓN	CÓDIGO INMUEBLE / DIRECCIÓN	ÁREA	PRECIO	PRECIO M²
1	Sector Manga y Pie de la Popa, Cartagena de Indias	581-3422 INMOBILIARIA SEGRERA MUTIS S.AS	Área 55.67 m²	Precio $466.158.473	$8.373.602
2	Sector Manga y Pie de la Popa, Cartagena de Indias	581-3423 INMOBILIARIA SEGRERA MUTIS S.AS	Área 59.1 m²	Precio $474.751.000	$8.033.011
3	Sector Manga y Pie de la Popa, Cartagena de Indias	581-3424 INMOBILIARIA SEGRERA MUTIS S.AS	Área 72.94 m²	Precio $613.826.200	$8.415.494
4	Sector Manga y Pie de la Popa, Cartagena de Indias	581-3419 INMOBILIARIA SEGRERA MUTIS S.AS	Área 45.96 m²	Precio $371.538.400	$8.083.951
5 **(**)**	Sector Manga y Pie de la Popa, Cartagena de Indias	Piso 11 Edf. Postus CARRERA 27 No. 28 - 39	Área 451 m² Ofrece además 4 parqueaderos cubiertos	Precio $2.597.000.000	Precio metro cuadrado del área de oficina según avalúo $8.208.153 (incluye área privada y de uso exclusivo)

(*) Enlace de consulta (Inmuebles 1-4):
https://www.metrocuadrado.com/oficina/venta/cartagena-de-indias/?search=form

(**) Oferta de SOLAR CARTAGENA. El avalúo forma parte integral del presente

documento.

Del análisis anterior, se advierte que el precio promedio del metro cuadrado para adquisición de oficinas en las zonas de Manga y Bocagrande en la ciudad de Cartagena, es de **$8.222.842.**

5.1.2 Especificaciones mínimas del inmueble objeto de selección:

- Área mínima de 400 mt2
- Ubicación y uso: El predio debe estar ubicado en una zona institucional consolidada, con accesibilidad a todos los servicios públicos y con variedad de vías de acceso.
- El precio del metro cuadrado debe estar en el rango establecido por el estudio de mercado ($8.222.842).
- El inmueble debe contar con por lo menos dos parqueaderos propios y con parqueaderos para visitantes.
- El inmueble debe contar con la opción de ser acondicionado para adecuar espacios básicos destinados al consumo de alimentos, al bodegaje o almacenamiento de elementos de aseo y cafetería, y además debe contar con zonas de esparcimiento.
- El inmueble debe estar dotado mínimo con los siguientes equipos: tanques para el abastecimiento permanente de agua potable, planta eléctrica para uso en caso de apagones, adecuación básica para un sistema contra incendios y aire acondicionado.
- El inmueble debe contar con iluminación y ventilación natural que reduzcan el consumo de energía eléctrica.
- El inmueble debe estar dotado con baterías sanitarias suficientes para atender la demanda de colaboradores y clientes externos de la Entidad.
- El inmueble NO debe tener ninguna de las siguientes limitaciones:
  - ✓ Ubicación en zonas de amenaza por inundación.
  - ✓ Condiciones que afecten o deterioren el medio ambiente.
  - ✓ Condiciones jurídicas que afecten el inmueble.
  - ✓ Obsolescencia física o funcional interna o externa.

5.1.3 Selección inicial:

De conformidad con los temas analizados en los anteriores literales, se procedió a seleccionar de manera inicial el inmueble ofertado por SOLAR CARTAGENA (Piso 11 Edificio Portus CARRERA 27 No. 28 – 39), toda vez que su área y precio de metro cuadrado cumplen con el resultado del análisis efectuado.

5.1.4 Avalúo:

Con el fin de obtener el avalúo oficial del inmueble ofertado por SOLAR CARTAGENA (Piso 11 Edificio Portus CARRERA 27 No. 28 – 39), la Entidad recibió el avalúo elaborado por la firma BORRERO OCHOA Y ASOCIADOS Ltda. de fecha 28 de octubre 2020. El resumen del avalúo sobre los 451 m2 ofertados por el vendedor es el siguiente:

Item	Área (m2)	Valor Unitario	Sub Total
Area Construida Privada	341,45	$ 6.112.000	$ 2.086.942.400
Area Construida (Uso Exclusivo)	70,55	$ 6.112.000	$ 431.201.600
Area Terraza (Uso Exclusivo)	39	$ 2.037.333	$ 79.456.000
Avalúo Comercial			**$ 2.597.600.000**

EDIFICIO PORTUS MANGA CARTAGENA R.P.H.			
Item	**Area Privada (m2)**	**Valor Unitario**	**Sub Total**
Oficina 1101	284,79	$ 8.208.153	$ 2.337.600.000
Garaje 29/30	Unidad	$ 65.000.000	$ 65.000.000
Garaje 31/32	Unidad	$ 65.000.000	$ 65.000.000
Garaje 33/34	Unidad	$ 65.000.000	$ 65.000.000
Garaje 35/36	Unidad	$ 65.000.000	$ 65.000.000
Avalúo Comercial			**$ 2.597.600.000**

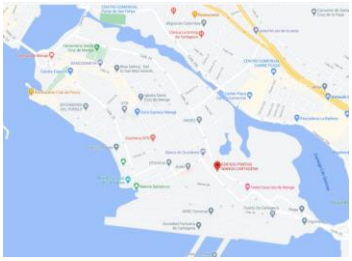
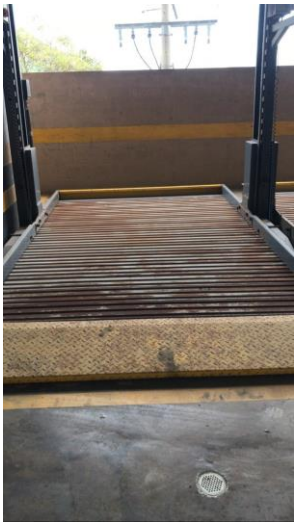
Se advierte que, de acuerdo con el análisis efectuado en el avalúo, al comprador se le titularían plenamente 284,79 m2, y el área restante se le adjudicaría para “uso exclusivo”; así las cosas, debe considerarse que los **$8.208.153** que corresponderían al precio final del metro cuadrado, incluyen también la valoración de las áreas de uso exclusivo, por lo tanto, dicho valor resulta acorde al estudio de mercado adelantado por la Entidad y a los 451 m2 ofertados. De igual forma, se advierte que la oferta presentada por SOLAR CARTAGENA como vendedor del inmueble, se encuentra por debajo del avalúo:

Oferta de fecha 11 de noviembre de 2020 (451 m2 que incluyen áreas de uso exclusivo + 4 parqueaderos cubiertos): $2.597.000.000	**Avalúo $2.597.600.00**

5.1.5 Validación de las especificaciones mínimas requeridas:

Considerando que el piso 11 del Edificio Portus (CARRERA 27 No. 28 – 39), cumple con el área requerida y su valor está ajustado al mercado según el avalúo efectuado, se procedió a verificar su cumplimiento frente a las especificaciones mínimas requeridas:

ESPECIFICACIÓN MÍNIMA	CUMPLE / NO CUMPLE

ESPECIFICACIÓN MÍNIMA	CUMPLE / NO CUMPLE
Área mínima de 400 mt2	**CUMPLE**: El inmueble tiene un área de 451 m2 distribuidos así: 341.45 m2 área construida privada + 70.55 m2 de área construida de uso exclusivo + 39 m2 de terraza con uso exclusivo. Adicionalmente la oferta incluye 4 parqueaderos cubiertos.
Ubicación y uso: El predio debe estar ubicado en una zona institucional consolidada, con accesibilidad a todos los servicios públicos y con variedad de vías de acceso.	**CUMPLE**: El edificio está ubicado en un sector tradicional de la ciudad de Cartagena. Es una zona residencial y comercial consolidada, de estrato alto, que cuenta con todos los servicios públicos y excelentes vías de acceso. 
El precio del metro cuadrado debe estar en el rango establecido por el estudio de mercado ($8.222.842).	**CUMPLE**: De acuerdo con el avalúo, el valor del metro cuadrado esta en **$8.208.153,** es decir por debajo del promedio arrojado por el estudio de mercado.
El inmueble debe contar con por lo menos dos parqueaderos propios y con parqueaderos para visitantes.	**CUMPLE:** Se ofertan 2 espacios de parqueadero cubiertos con elevador (4 parqueaderos). El edificio cuenta con parqueadero para visitantes. 

ESPECIFICACIÓN MÍNIMA	CUMPLE / NO CUMPLE
El inmueble debe contar con la opción de ser acondicionado para adecuar espacios básicos destinados al consumo de alimentos, al bodegaje o almacenamiento de elementos de aseo y cafetería, y además debe contar con zonas de esparcimiento.	**CUMPLE:** El área corporativa ofertada permite el diseño de las zonas para alimentación y almacenamiento de elementos de aseo y cafetería, toda vez que cuenta con los puntos requeridos para la adecuación. La oferta incluye el uso exclusivo de terraza para esparcimiento de los funcionarios.
El inmueble debe estar dotado mínimo con los siguientes equipos: tanques para el abastecimiento permanente de agua potable, planta eléctrica para uso en caso de apagones, adecuación básica para un sistema contra incendios y aire acondicionado.	**CUMPLE:** El edificio cuenta con: Seguridad permanente las 24 horas; Recepción en Portería; Tanques bajo y elevado; Planta eléctrica de capacidad total; Sistema contra incendios. (Mangueras y extintores); Sistema de citofonía; Circuito cerrado de televisión. El inmueble se entrega con aire acondicionado.
El inmueble debe contar con iluminación y ventilación natural que reduzcan el consumo de energía eléctrica.	**CUMPLE:** El piso 11 posee excelentes condiciones de ventilación e iluminación natural.
El inmueble debe estar dotado con baterías sanitarias suficientes para atender la demanda de colaboradores y clientes externos de la Entidad.	**CUMPLE:** Los baños se entregan con tocador en mármol, lavamanos en material porcelánico, zonas húmedas enchapadas en cerámica, divisiones en acero inoxidable, aparatos sanitarios en buen estado.
El inmueble NO debe tener ninguna de las siguientes limitaciones: ▪ Ubicación en zonas de amenaza por inundación. ▪ Condiciones que afecten o deterioren el medio ambiente. ▪ Condiciones jurídicas que	**CUMPLE:** El edificio Portus NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa. El edificio NO presenta condiciones que afecten o deterioren el medio ambiente de la zona a la que pertenece. El edificio NO está afectado por servidumbre, cesiones,

ESPECIFICACIÓN MÍNIMA	CUMPLE / NO CUMPLE
afecten el inmueble ▪ Obsolescencia física o funcional interna o externa	ni ninguna otra limitación jurídica. El edificio y el piso 11 NO presenta obsolescencia toda vez que se trata de un inmueble nuevo, en excelente estado de conservación. No representa peligro para sus ocupantes. Los espacios internos y dependencias son acordes con la actividad comercial que actualmente se desarrolla en el inmueble.

5.2 VALOR DEL CONTRATO

El valor del contrato es por la suma de **$2.597.000.000 M/CTE** incluidos los impuestos, y todos los costos directos e indirectos, tasas y contribuciones que conlleve la celebración y ejecución total del contrato.

El contrato está amparado con el certificado de disponibilidad presupuestal No. 100020 expedido el 12/nov/2020 por valor de $2.597.000.000,00 Rubro: C-3599-0200-8-0-3599011-02 ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS - SEDES ADECUADAS - FORTALECIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES A NIVEL NACIONAL. El CDP fue expedido por el Jefe de Presupuesto.

5.3 FORMA DE PAGO

La Superintendencia de Sociedades pagará el valor del contrato en los términos establecidos en la promesa de compraventa.

5.4 PLAZO DEL CONTRATO

El plazo del presente contrato será hasta el 31 de diciembre de 2020, previo perfeccionamiento de este con la aprobación de la garantía única y la expedición del registro presupuestal correspondiente.

6. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

El inmueble cuenta con las características técnicas de usabilidad, destinación y funcionalidad que permite satisfacer la necesidad planteada por la Superintendencia.

Se considera que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO SOLAR CARTAGENA**, se encuentra en condiciones de vender el inmueble requerido por la Entidad, como quiera que aporta los documentos necesarios que acreditan contar con la capacidad jurídica de disponer del predio.

7. ANÁLISIS, IDENTIFICACIÓN, EVALUACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES.

Los riesgos de tipo administrativo y aquellos que pueda presentar el proceso de contratación para el cumplimiento de las metas y objetivos del mismo, se identifican, clasifican, evalúan, asignan y tratan de acuerdo con el cuadro anexo **FORMATO GCON-F-015.**

La Superintendencia de Sociedades, de acuerdo con las disposiciones del numeral 6, artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, documentos CONPES 3107 y 3714 de 2001 y 2011, respectivamente y con base en el **Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo** elaborado por Colombia Compra Eficiente, el cual se puede consultar en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública www.contratos.gov.co o www.colombiacompra.gov.co.), efectúa el análisis de riesgos de la contratación requerida. Por lo anterior los riesgos del presente proceso son:

Asignación, tratamiento y Formas de Mitigarlo

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES																												
	SISTEMA DE GESTION INTEGRADO																											
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL																											
	FORMATO: VALORACION Y EVALUACIÓN DE RIESGO DE LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN																											
Valor del contrato	$ 2.570.000.000,00																											
FECHA DE VALORACIÓN	13/12/2020																											
OBJETO DEL CONTRATO	Contratar la adquisición de un bien inmueble que será destinado para el funcionamiento de la Intendencia Regional Cartagena de la Superintendencia de Sociedades.																											
	EVALUACIÓN DEL RIESGO SIN CONTROLES												IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO												MONITOREO Y REVISIÓN			
N	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN	CATEGORIA	ASIGNADO A	TRATAMIENTO	CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS / PLAN DE TRATAMIENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN	CATEGORIA	AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	RESPONSABLE DEL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHAS ESTIMA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	COMO SE REALIZA EL MONITOREO	PERIODICIDAD
1	Superficie	Externo	Planeación	Operacionales	Numerosos proponentes salen al evaluarse sus embargos o actos de restricción del dominio, pero del inmueble (Hipoteca, Embargo, Sucesiones).	Pérdida de credibilidad en la ejecución del contrato	1	1	BAJO	Riesgo bajo	CONTRATISTA	Reducir la Probabilidad de Ocurrencia del Evento	Comunicación de la información de manera oportuna con el fin estudiar las medidas del caso	1	1	BAJO	Riesgo bajo		Supervisor del contrato		Antes del inicio del contrato y durante la ejecución del mismo	Solicitud y revisión de los documentos de los oferentes.	Etapa precontractual y contractual
2	Superficie	Externo	Ejecución	Operacionales	Daños estructurales	Interrupción en el desarrollo de las actividades y riesgos laborales	1	1	BAJO	Riesgo bajo	CONTRATISTA	Reducir la Probabilidad de Ocurrencia del Evento	Verificación detallada y previa de la misma	1	1	BAJO	Riesgo bajo		Contratista y supervisor del contrato		Durante la ejecución del contrato	Antes de finalizar el	Revisión periódica de la estructura, cubiertas y demás que conforman el inmueble	Semestral
3	Superficie	Externo	Contratación	Operacionales	Que el vendedor no allegue oportunamente la documentación requerida para elaborar el contrato de compraventa o negociación o viceversa	Posible retraso en la fecha de inicio de ejecución del contrato.	1	1	BAJO	Riesgo alto	CONTRATISTA	Reducir la Probabilidad de Ocurrencia del Evento	La Superintendencia debe mantener contacto permanente con el vendedor.	2	2	BAJO	Riesgo bajo		Supervisor del contrato		Desde la fecha de suscripción del Acta	Hasta la fecha de presentación de documentos requeridos en el inicio de ejecución	Verificando la documentación que obra en el expediente respectivo	Etapa precontractual
4	Superficie	Externo	Ejecución	Operacionales	Que el inmueble sufra daños o averías que impidan su utilización parcial por el contratante	Dificultades para la utilización del inmueble y para el cumplimiento de las funciones misionales.	1	1	BAJO	Riesgo bajo	CONTRATANTE	Reducir la Probabilidad de Ocurrencia del Evento	Revisiones periódicas del estado del bien e informar del resultado del mismo al vendedor.	1	1	BAJO	Riesgo bajo		Contratista y supervisor del contrato		Desde la fecha de inicio de la ejecución del contrato.	Hasta la fecha de finalización del plazo de ejecución	Revisión física del estado del bien.	Semestral
5	Superficie	Externo	Ejecución	Operacionales	Que el vendedor requiera el inmueble la entrega de forma anticipada	Posible suspensión total o parcial en la prestación de los servicios por la Superintendencia	1	1	BAJO	Riesgo alto	CONTRATISTA	Evitar el Riesgo	Incluir los hitleles legales para la declaratoria de incumplimiento	1	1	BAJO	Riesgo bajo		Supervisor del contrato		Desde la suscripción del acta de inicio del contrato	Hasta la finalización del plazo de ejecución	Verificando que el contrato contenga las estipulaciones legales aplicables, para evitar la suspensión de las actividades	Cuando aplique
6	Superficie	Externo	Ejecución	Operacionales	La no entrega oportuna del inmueble en las condiciones pactadas	El contratista no podría realizar el trabajo ocasionando pérdidas económicas.	1	1	BAJO	Riesgo bajo	CONTRATISTA	Reducir la Probabilidad de Ocurrencia del Evento	Seguimiento constante al cumplimiento del bien	2	1	BAJO	Riesgo bajo		Supervisor del contrato		Desde la firma del contrato	Hasta la finalización del plazo de ejecución	Visita constante al inmueble a predir de la suscripción del acta de inicio	Quincenalmente
7	Superficie	Externo	Ejecución	Operacionales	Que el vendedor deba pagar de manera de administración. Cuotas ordinarias	Responsabilidad para acabar el cumplimiento del contrato	1	1	BAJO	Riesgo bajo	CONTRATISTA	Evitar el Riesgo	Incluir los hitleles legales para la declaratoria de incumplimiento	1	1	BAJO	Riesgo bajo		Supervisor del contrato		Desde la firma del contrato	Hasta el inicio a satisfacción del inmueble	Solicitud mensual con facturas por pago de los documentos a cubrir y valor de administración	Mensualmente
8	Superficie	Externo	Ejecución	Operacionales	Alteración de las condiciones económicas del contrato, como consecuencia de la variación en el mercado inmobiliario y/o el aumento del IPC, que afecte el equilibrio económico de la ejecución del contrato durante los últimos tres años calculados.	Sobrecostos en la ejecución contractual.	1	1	BAJO	Riesgo bajo	CONTRATISTA Y CONTRATANTE	Reducir la Probabilidad de Ocurrencia del Evento	Requerir al vendedor con el fin de llegar a un acuerdo comercial favorable para las partes y apegado a las normas financieras tributarias para la ejecución contractual.	2	2	BAJO	Riesgo bajo		Supervisor del contrato		Al momento de identificar un aumento por encima de los estipulados	Hasta el termino de ejecución del contrato	Al inicio de cada año con la revisión del IPC del año anterior.	Anual
9	Superficie	Externo	Ejecución	Operacionales	Problemas de orden público que alteren la tranquilidad de los inmuebles y afecten su utilización	Posible suspensión total o parcial en la prestación de los servicios por la Superintendencia	1	1	BAJO	Riesgo bajo	CONTRATISTA	Reducir la Probabilidad de Ocurrencia del Evento	Estar atentos a las alertas y avisos del Distrito de modificaciones que puedan afectar el orden público para tomar medidas preventivas que no ocasionen afectaciones a la prestación del servicio	1	1	BAJO	Riesgo bajo		Contratista y supervisor del contrato		Al momento de evidenciar la mala situación afecte la zona presentándose	Antes de finalizar el contrato	Tomar las acciones a que haya lugar sobre noticias que informen sobre temas de orden público programadas en la ciudad de manera semanal	Semanalmente

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

Teniendo en cuenta la identificación, evaluación y asignación de los riesgos señalados, se considera necesaria la exigencia de garantía con los siguientes amparos:

	AMPARO	VALOR ASEGURADO	TIEMPO ASEGURADO
1	Cumplimiento	10% valor del contrato	El plazo del contrato y seis

			(6) meses más

La garantía establecida en la presente cláusula debe constituirla y cargarla en el SECOP II, a más tardar el día hábil siguiente al perfeccionamiento del contrato.

9. ANÁLISIS DE APLICACIÓN DE ACUERDOS COMERCIALES

La modalidad de Contracción Directa NO está cobijada por un Acuerdo Comercial vigente para el Estado Colombiano en los términos del Manual para el ***Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación***, elaborado por Colombia Compra Eficiente, el cual se puede consultar en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública www.contratos.gov.co o www.colombiacompra.gov.co.), teniendo en cuenta que este Manual excluye esta modalidad de la aplicación de los Acuerdos Comerciales.

10. ANEXOS AL ESTUDIO

- Formato G-CON-F15 Identificación, evaluación y asignación del riesgo.
- Avalúo del piso 11 Edf. Portus Cartagena que incorpora estudio del sector 28/10/2020 (Borrero Ochoa y Asociados Ltda.)
- Documentos del Contratista
- Certificado de Disponibilidad Presupuestal que ampara la compraventa.
- Oferta de SOLAR CARTAGENA para el piso 11 Edf. Portus Cartagena 11/11/2020
- Aceptación de la oferta de SOLAR CARTAGENA efectuada por la Secretaría General 11/11/2020
- Autorización de Borrero Ochoa y Asociados Ltda. Para la utilización de información del avaluó del 28 de octubre de 2020
- Informe Viabilidad Permuta Torre del Reloj – P 11 Edf, Portus (CISA S.A.)
- Correos electrónicos indicados en el estudio previo.

.

Cordialmente,

REINALDO SANCHEZ GUTIERREZ
Subdirector Administrativo
TRD
CC.

JUAN ESTEBAN ROJAS BARRIOS
Coordinador Grupo Administrativo



HORACIO ENRIQUE DEL CASTILLO DE BRIGARD
Intendente Regional de Cartagena