FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS	
Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.1.2.1.1	
DEPENDENCIA QUE PROYECTA	DIRECCIÓN GENERAL
FECHA	09/09/2026

En desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, los estudios y documentos previos estarán conformados por los documentos definitivos que servirán de soporte para que los proponentes puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la Entidad.

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 se procederá a discriminar cada uno de los aspectos señalados con el fin de obtener los estudios y documentos previos para adelantar el presente proceso, cuyo objeto es: GERENCIA INTEGRAL PARA LA ADECUACIÓN Y REMODELACIÓN DEL INTERIOR 2 OFICINA 302 TORRE EDUCACIÓN - AV. CALLE 26 #51 – 53 BOGOTÁ D. C. GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA – SEDE ADMINISTRATIVA P. H., INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL FONDO DE PENSIONES PÚBLICAS DE CUNDINAMARCA ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE PENSIONES DE CUNDINAMARCA. (INCLUYE ADECUACIÓN, OBRAS, SUMINISTRO DE BIENES Y SUPERVISIÓN), proceso requerido por la Unidad Administrativa Especial de Pensiones del Departamento de Cundinamarca, de acuerdo con sus funciones.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

La Unidad Administrativa Especial de Pensiones del Departamento de Cundinamarca (en adelante UAEPC), es una entidad administrativa del orden Departamental con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera. Especializada en la atención y seguimiento de las obligaciones pensionales a cargo del Departamento y de las entidades sustituidas por el Fondo de Pensiones Públicas del Departamento de Cundinamarca.

De acuerdo con lo anterior, la UAEPC busca asesorar a entidades territoriales y a la comunidad en materia pensional, promoviendo la afiliación al Sistema de Seguridad Social en Cundinamarca a través de la innovación y la sostenibilidad ambiental y social. Así como, reconocer oportunamente las obligaciones pensionales y prestaciones económicas conforme al ordenamiento legal, administrar eficientemente los recursos financieros y físicos de las reservas pensionales, y defender judicialmente los intereses del Departamento.

A su vez el Artículo 7, del Decreto Ordenanzal 251 de 2016 dispone que la UAEPC debe cumplir con las operaciones administrativas y de gestión y con los mandatos de administración de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio autónomo según los parámetros y directrices del Consejo de Administración del Fondo de Pensiones Públicas de Cundinamarca. Igualmente debe suministrar información real, oportuna y sustentada al Consejo de Administración del Fondo de Pensiones Públicas del Departamento de Cundinamarca al Gobernador del Departamento y a las entidades nacionales competentes.

Ahora bien, la Dirección y administración de la UAEPC, está a cargo del Director General como representante legal y máxima autoridad de la entidad, quién tiene entre otras funciones dirigir, controlar y garantizar el cumplimiento de los objetivos de la UAEPC, así como: "*Dirigir la administración eficiente, eficaz y efectiva de los inmuebles propiedad del Fondo de Pensiones Públicas de Cundinamarca, con el fin de proteger el patrimonio, mantener su valor y rentabilidad, y generar ingresos*", en concordancia con el plan departamental de desarrollo, políticas, funciones, programas y objetivos, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Asimismo el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia establece que son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

A su vez la norma de normas indica en su artículo 113 que: "Los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas, pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines" y el artículo 209° por medio del cual se determina que: "Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado".

Que el Decreto 1068 de 1995, estableció que los Fondos Territoriales de Pensiones fueran creados mediante acto administrativo a más tardar el 30 de junio de 1995 y permaneció en cabeza de las Asambleas Departamentales aprobar la inclusión en el respectivo presupuesto de los recursos de la Unidad Especial Administrativa de Pensiones de Cundinamarca – UAEPC, anualmente.

||||

Que el Fondo de Pensiones Públicas de Cundinamarca, fue creado mediante el Decreto No. 1455 del 28 de junio de 1995, como una cuenta especial del Departamento sin personería jurídica, adscrito a la Secretaría de Hacienda de la Gobernación de Cundinamarca, entidad delegada de sustituir a la Caja de Previsión Social de Cundinamarca – anteriormente CAPRECUNDI, a la Empresa de Licores y a la Beneficencia de Cundinamarca en el desembolso de sus compromisos pensionales. Este Decreto ha sido modificado por los Decretos Departamentales No. 0566 del 29 de marzo de 1996; No. 01900 del 22 de julio de 1996 y No. 2815 del 10 de noviembre de 1997.

En este orden de ideas, se debe mencionar que Fondo de Pensiones Públicas de Cundinamarca está constituido como una cuenta especial del Departamento, sin personería jurídica, cuyos recursos son administrados mediante encargo fiduciario, a partir de las políticas generales de administración e inversión determinadas por el Consejo de Administración del Fondo, conformado y con las funciones señaladas en el Decreto Departamental 1455 del 28 de junio de 1996.

Que el Fondo de Pensiones Públicas de Cundinamarca, en la actualidad cuenta dentro de sus activos con varios inmuebles, los cuales han sido incorporados a través de diferentes fuentes a saber:

a) Inmuebles recibidos en dación en pago por parte de Credisocial, Cajacoop y Corporación Financiera de Cundinamarca, como resultado de las inversiones financieras efectuadas en el año 1997 por la Tesorería General del Departamento.

b) Inmuebles entregados en dación en pago por la Beneficencia de Cundinamarca, mediante escritura pública No. 1182 del 24 de noviembre de 2010, referente a los locales 201 y 202 y las oficinas 201, 301, 302, 401, 402, 501, 502, 601 y 602 de la Torre Oriental Interior Dos del Edificio de la Gobernación de Cundinamarca ubicada en la Calle 26 No. 51-53 de Bogotá, D.C.

c) Inmueble entregado por la Empresa de Licores de Cundinamarca, en desarrollo del Convenio de Sustitución No. 008 de 2011, incorporado mediante el acta No. 2 suscrita el 6 de octubre de 2011.

Que la Unidad Administrativa Especial de Pensiones, es una entidad especializada en la atención y seguimiento de las obligaciones pensionales, del pasivo pensional a cargo del Departamento y de las entidades sustituidas por el Fondo de Pensiones Públicas de Cundinamarca, que apoya la operación y gestión del Consejo de Administración, realizando la supervisión y el seguimiento del encargo fiduciario que administra los recursos del Fondo y de conformidad con el numeral 12 del artículo 5° del Decreto 0261 de 2012, refiere como funciones generales de la UAEPC: "*Velar por la administración eficiente, eficaz y efectiva de los inmuebles propiedad de la UAEPC de Pensiones Públicas de Cundinamarca, con el fin de proteger el patrimonio, mantener su valor y rentabilidad, y generar ingresos.*"

De acuerdo a lo anterior, el numeral 14 y 23 del artículo segundo del Decreto 117 de 2017, establece como funciones del Director General, "*Dirigir la administración eficiente, eficaz y efectiva de los inmuebles propiedad de la UAEPC de Pensiones Públicas de Cundinamarca, con El fin de proteger el patrimonio, mantener su valor y rentabilidad, y generar ingresos" y "Administrar los bienes y recursos que constituyen el patrimonio de la Unidad y velar por la correcta aplicación de los recursos y la debida utilización de los bienes."*

Que conforme se mencionó, a la UAEPC dentro de su objeto misional le corresponde una administración eficiente, eficaz y efectiva de los inmuebles de su propiedad o bajo su administración, con el fin de proteger el patrimonio, mantener su valor y rentabilidad, y mantener su ingreso, entre otras, para el cumplimiento de este deber, de manera óptima y responsable se suscribió el CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES No. UAEPC-CI-01-2026 con la AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA Y UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE PENSIONES DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, para que dicha entidad opere como gestor inmobiliario, gestor predial- Venta de inmuebles y como gestor de obras y mantenimientos.

Es de indicar que en la actualidad el inmueble oficina 302 Interior 2 de la Torre Oriental Interior Dos del Edificio de la Gobernación de Cundinamarca ubicada en la Calle 26 No. 51-53 de Bogotá D.C, se encuentran arrendados a la Secretaría General y Atención al Ciudadano del Departamento de Cundinamarca, de conformidad con el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. SGCC-CD-ARR-908-2025 CELEBRADO ENTRE LA SECRETARIA GENERAL Y DE CERCANÍA AL CIUDADANO Y AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA, como ya se indicó la Agencia se encuentra debidamente facultada por la UAEPC, como gestor inmobiliario, en dichas instalaciones funciona algunas áreas de la secretaria de Educación del Departamento.

Ahora bien, en el Contrato de Arrendamiento No. SGCC-CD-ARR-908-2025 se establece que la Secretaría General y de Cercanía al Ciudadano podrá realizar adecuaciones generales en el inmueble arrendado para el funcionamiento

de la sede, previa autorización del arrendador, y que dichas adecuaciones podrán ser retiradas al finalizar el contrato con el fin de entregar el inmueble en las condiciones en que fue recibido —salvo el deterioro natural por el uso que no afecta su estructura—, es importante señalar que las obras o intervenciones requeridas actualmente no corresponden a adecuaciones básicas ni a actividades rutinarias de mantenimiento preventivo o correctivo.

Que la Secretaría de Educación de Cundinamarca mediante oficio, cuya referencia es la "solicitud apoyo encuentra planta física Secretaría de Educación", solicitó apoyo para que se ejecuten y gestionen las acciones y actividades necesarias para la adecuación y remodelación de los pisos 2 al 5 de la Torre de Educación, razón por la cual la Unidad viene adelantando y ejecutando un plan de acción orientado a la intervención progresiva de los diferentes pisos y/o oficinas, de acuerdo con la disponibilidad de recursos y las necesidades de adecuación identificadas. En el marco de este plan de acción, ya se han realizado intervenciones en el piso 5 y en el piso 4 de la Torre de Educación, atendiendo de manera gradual los requerimientos priorizados.

Dando continuidad a las acciones programadas, se tiene previsto intervenir la oficina 302, con el propósito de avanzar en el mejoramiento de las condiciones físicas y funcionales de los espacios de la Secretaría de Educación, conforme a las posibilidades presupuestales y operativas. La UAEPC, se realizó un análisis que permitió identificar la necesidad de priorizar, modernizar y adecuar las instalaciones, concluyó que es fundamental llevar a cabo una intervención del inmueble 302 interior 2 de la Torre Oriental Interior Dos del Edificio de la Gobernación de Cundinamarca ubicada en la Calle 26 No. 51-53 de Bogotá D.C ahora torre de educación, orientada a responder a requerimientos funcionales y operativos. Esta intervención busca garantizar y fortalecer la seguridad de las instalaciones y avanzar en la modernización de la infraestructura tecnológica y para:

- Garantizar el cumplimiento normativo.
- Optimizar el uso del espacio y ampliar la capacidad operativa.
- Asegurar condiciones dignas, ergonómicas y eficientes para la prestación del servicio.
- Reforzar la imagen institucional.

La Unidad Administrativa Especial de Pensiones de Cundinamarca, realizó una visita técnica al inmueble oficina 302 Interior 2 y según el informe técnico del 27 de agosto de 2026, se colige lo siguiente:

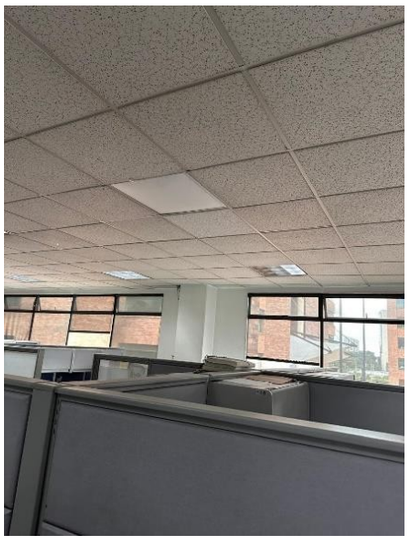
Durante la visita técnica se identificaron necesidades de intervención relacionadas principalmente con las instalaciones eléctricas, iluminación, cableado estructurado, distribución, almacenamiento y mobiliario de los puestos de trabajo, acabados arquitectónicos, señalización, sistemas de emergencia y detección de incendios, así como baños y zona de cafetería.

Como resultado de la visita técnica y la revisión de las oficinas, se identifican necesidades de adecuación en diversos componentes de su infraestructura, las cuales se detallan a continuación:



- La infraestructura eléctrica requiere actividades de revisión, adecuación y modernización, particularmente en la distribución de circuitos, tomacorrientes, tableros y canalizaciones, de acuerdo con las necesidades actuales de los puestos de trabajo.
- Se identificaron luminarias deterioradas, obsoletas o fuera de servicio, por lo que se requiere su reposición y actualización, buscando mejorar las condiciones de iluminación de las áreas de trabajo.
- El sistema de cableado estructurado existente corresponde a categoría 5e y requiere actualización para responder a las necesidades actuales de conectividad y a la distribución proyectada de los puestos de trabajo.

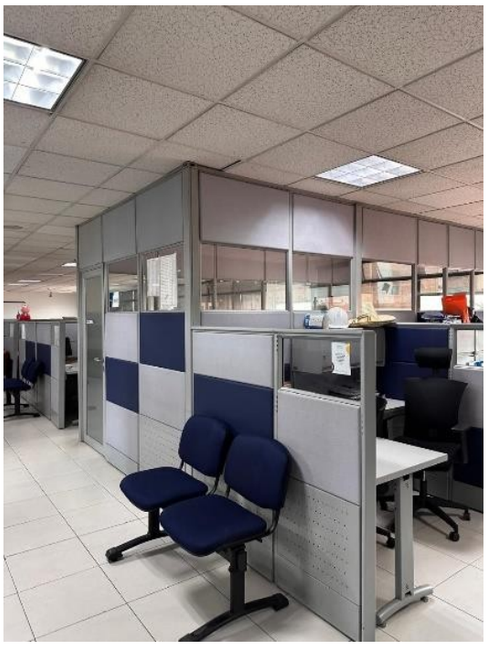


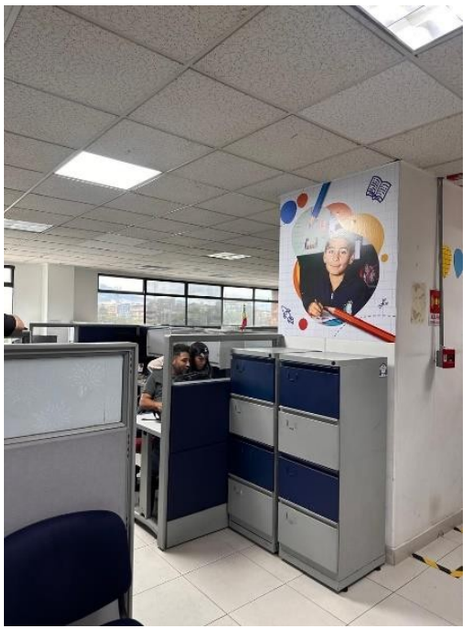


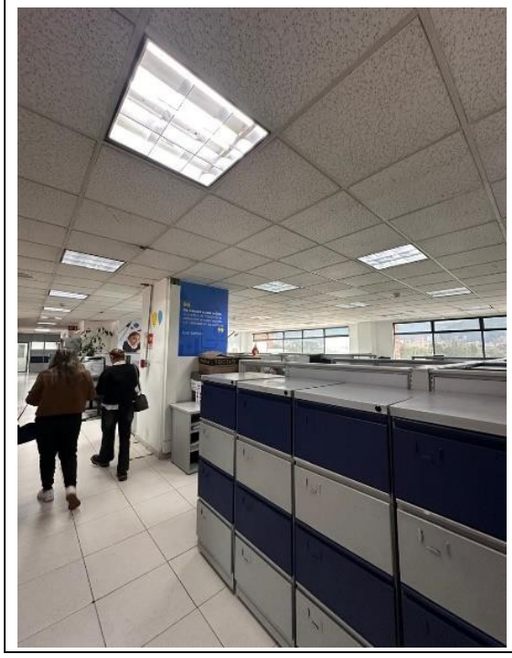


-
- El mobiliario existente presenta condiciones de deterioro y obsolescencia, por lo que se requiere su renovación y reorganización bajo criterios de funcionalidad y ergonomía.
- La distribución actual de los espacios requiere ajustes para mejorar la organización de los puestos de trabajo, la circulación y la integración de las redes eléctricas y de datos.

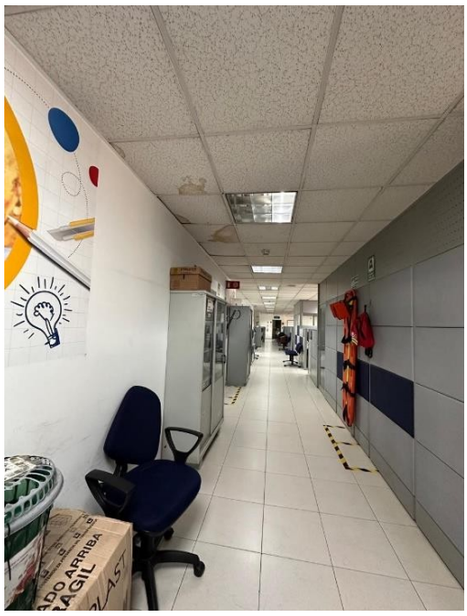
||||













- Se presenta deterioro en pintura de muros y elementos del cielo raso, incluyendo piezas deterioradas y faltantes, por lo que se requieren actividades de mantenimiento y recuperación de acabados.



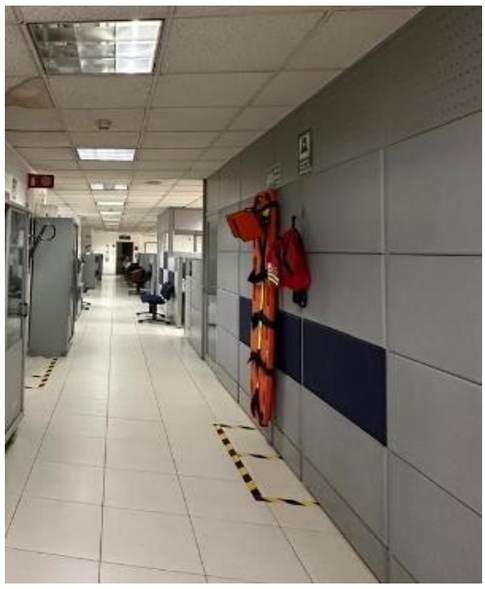






-
- Se requiere actualizar la señalización interna y de emergencia, incluyendo la identificación de rutas de evacuación y elementos de apoyo para la atención de emergencias.
- El sistema de detección de incendios requiere actividades de adecuación y actualización, incluyendo recableado y/o reposición de elementos de acuerdo con las condiciones existentes y las necesidades de la instalación.





- Los baños y la zona de cafetería presentan deterioro en algunos de sus acabados y elementos, por lo que se requiere su adecuación para recuperar sus condiciones funcionales y de conservación.

||||

JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LA INTERVENCIÓN

La intervención propuesta responde a las siguientes necesidades técnicas y normativas:

- Salud ocupacional: la renovación del mobiliario y la reorganización de los puestos permitirán mejorar las condiciones ergonómicas, de circulación y organización de los espacios, en articulación con el SG-SST de la entidad. Con el fin de reducir la materialización de riesgos musculoesqueléticos, en cumplimiento con los lineamientos de las ARL.
- Optimización espacial: Se proyecta ampliar la capacidad instalada para responder a la demanda creciente de personal.
- Actualización tecnológica: El remplazo del cableado estructurado permitirá disponer de una infraestructura organizada y con mayor capacidad para atender las necesidades de conectividad de la entidad. Se propone la implementación de cableado categoría 6A, de acuerdo con los estándares técnicos aplicables de cableado estructurado.
- Conformidad eléctrica: La actualización de circuitos, tableros, tomacorrientes, canalizaciones y demás elementos permitirá mejorar la organización y seguridad de la instalación y atender las cargas asociadas a la distribución actual y proyectada de los puestos de trabajo. Estas actividades deberán ejecutarse conforme al RETIE vigente y a las disposiciones técnicas de la NTC 2050 que resulten aplicables.
- Condiciones ambientales: El mantenimiento de cielos rasos, muros, baños y cafetería permitirá recuperar las condiciones de conservación, funcionalidad y presentación de las áreas intervenidas, para proporcionar un entorno laboral adecuado, bien iluminado y estéticamente armónico.
- Imagen institucional: La adecuación proyecta una imagen moderna y eficiente, alineada con los principios de buen servicio y gestión pública de calidad.
- Renovación integral del mobiliario: Todo el mobiliario a instalar será nuevo y propiedad del Fondo de Pensiones de Cundinamarca y se seleccionará bajo criterios técnicos, ergonómicos y funcionales para garantizar condiciones óptimas de operación y atención.

En el informe técnico, se señala como puntos importantes de intervención, los siguientes:

Instalaciones eléctricas:

- Adecuación y redistribución de circuitos eléctricos.
- Revisión y/o sustitución de tableros.
- Adecuación de tomacorrientes.
- Adecuación de canalizaciones y ducterías.
- Revisión de protecciones y puesta a tierra.

Instalación de los elementos requeridos para atender los puestos de trabajo proyectados.

||||

Iluminación:

Reposición de luminarias deterioradas u obsoletas.
Instalación de luminarias LED.
Adecuación y redistribución de puntos de iluminación.
Revisión y adecuación de iluminación de emergencia.

Redes de datos:

Renovación del cableado existente.
Instalación de cableado estructurado categoría 6A.
Organización e identificación de puntos de red.
Adecuación de canalizaciones.
Actualización de los elementos de conectividad que sean requeridos.

Mobiliario y distribución:

Instalación de mobiliario nuevo y ergonómico.
Redistribución de puestos de trabajo.
Implementación de soluciones de almacenamiento.
Organización de los espacios para mejorar circulación y funcionalidad.

Seguridad y emergencias:

Actualización de señalización interna y de emergencia.
Identificación y demarcación de rutas de evacuación.
Instalación o reposición de luminarias de emergencia.
Adecuación y actualización del sistema de detección y alarma de incendios.

Acabados y áreas complementarias:

Mantenimiento y reposición de elementos del cielo raso.
Reparación y pintura de muros.
Adecuación de baños internos.
Adecuación de la zona de cafetería.
Instalación de elementos de almacenamiento, organización y/o archivo en caso de requerirse.

Además, el informe señala que las obras propuestas permitirán cumplir con:

Normas de seguridad y salud en el trabajo (ARL – ergonomía, espacios, circulación).
Normas internacionales ANSI/TIA y ISO/IEC en el sistema de cableado estructurado.
RETIE: Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas, vigente y modificado mediante la Resolución 40284 del 23 de junio de 2026.
RETILAP: Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público, vigente y modificado mediante la Resolución 40286 del 23 de junio de 2026.
NTC 2050: Código Eléctrico Colombiano, en las disposiciones que resulten aplicables conforme al RETIE.
Decreto 1072 de 2015: disposiciones relacionadas con el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.
Resolución 0312 de 2019: Estándares Mínimos del SG-SST.
Resolución 2400 de 1979: disposiciones sobre condiciones de higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo, en lo que resulte aplicable.
NSR-10 y sus modificaciones: disposiciones aplicables de seguridad humana y protección contra incendios, particularmente los Títulos J y K, según las características y alcance de la intervención.
ANSI/TIA-568 e ISO/IEC 11801: estándares técnicos aplicables al diseño e instalación del sistema de cableado estructurado.

Dicho informe, concluye que es necesario la ejecución del proyecto de adecuación de la oficina 302, que contribuya al fortalecimiento de su infraestructura institucional, mediante la implementación de soluciones técnicas orientadas a garantizar espacios de trabajo seguros, funcionales, eficientes y acordes con las necesidades operativas de la entidad. En este sentido, las adecuaciones propuestas se consideran técnica y funcionalmente justificadas, en la medida en que contribuirán a optimizar las condiciones físicas y tecnológicas de las oficinas, mejorar el ambiente laboral y garantizar el adecuado desarrollo de las actividades institucionales, bajo criterios de calidad, seguridad, eficiencia y cumplimiento de la normativa aplicable.

||||

Del informe se extrae la necesidad, de intervenir los inmuebles ya indicados, a fin de adecuarlos para que cumplan algunas condiciones técnicas y normativas, conforme se señala a continuación:

Salud ocupacional	Se requiere la renovación del mobiliario y la reorganización de los puestos permitirán mejorar las condiciones ergonómicas, de circulación y organización de los espacios, en articulación con el SG-SST de la entidad. Con el fin de reducir la materialización de riesgos musculoesqueléticos, en cumplimiento con los lineamientos de las ARL
Optimización espacial	Se proyecta ampliar la capacidad instalada para responder a la demanda creciente de personal: En la oficina 302, hay 84 puestos existentes con una meta de alcanzar también 133 puestos. Esta redistribución permitirá una mejor circulación, mayor capacidad operativa y organización del espacio.
Actualización tecnológica	Es necesario reemplazar el cableado estructurado por categoría 6A conforme a la norma TIA-568, para soportar velocidades de hasta 10 Gbps de forma segura.
Conformidad eléctrica:	Se deben renovar las instalaciones eléctricas para alinearse con los requisitos del RETIE y la NTC 2050, garantizando seguridad, confiabilidad y eficiencia energética.
Condiciones ambientales	Se realizará mantenimiento de cielos rasos, pintura de muros y techos, y aplicación de acabados para proporcionar un entorno laboral adecuado, bien iluminado y estéticamente armónico.
Imagen institucional:	La adecuación proyecta una imagen moderna y eficiente, alineada con los principios de buen servicio y gestión pública de calidad.
Renovación integral del mobiliario	Todo el mobiliario que se instalará será nuevo y propiedad de la Unidad Administrativa, y se seleccionará bajo criterios técnicos, ergonómicos y funcionales para garantizar condiciones óptimas de operación y atención.

Estas acciones no sólo garantizarán el bienestar de los servidores públicos que allí laboran, sino que además permitirán cumplir con los objetivos misionales de ambas entidades, en armonía con lo dispuesto en el marco legal y funcional de la UAEPC. Para la UAEPC, la ejecución de estas obras permitirá responder de manera efectiva a las necesidades actuales de la entidad ARRENDADORA, que permitan mejorar las instalaciones de propiedad de la UNIDAD. Con esta inversión, la Unidad Administrativa Especial de Pensiones de Cundinamarca reafirma su compromiso con la excelencia en la gestión pública y el bienestar de sus colaboradores, tal como se evidencia en el informe técnico del 27 de agosto de 2026.

Estas adecuaciones son justificadas a la necesidad inmediata, de cumplir con los estándares definidos para todas las oficinas del complejo arquitectónico de la Gobernación de Cundinamarca, y los inmuebles del Fondo de Pensiones Públicas de Cundinamarca, cumplan con los estándares normativos y locativos vigentes. En ese sentido, se genera la necesidad para la adecuación y remodelación de la Oficina 302 interior 2 torre Educación Gobernación de Cundinamarca – Sede Administrativa P. H. Av. Calle 26 #51 – 53 Bogotá D. C.; dado que se requiere garantizar el buen estado de las edificaciones, para su efectivo y oportuno funcionamiento con el fin de garantizar las óptimas condiciones de funcionalidad y bienestar de los servidores públicos que laboran en ellas así como ofrecer a los usuarios y visitantes de la administración departamental un mejor servicio. Por lo que, resulta indispensable adelantar el mantenimiento del inmueble, no solo para evitar su deterioro progresivo y la consecuente afectación a la seguridad y funcionalidad de las instalaciones y personas que allí laboran, Sino que también garantizar su conservación y valorización en el tiempo. Una adecuada intervención preventiva y correctiva permite preservar la infraestructura, optimizar su vida útil y proyectar una imagen institucional sólida, asegurando que el bien mantenga e incremente su valor patrimonial en beneficio del Fondo de Pensiones Públicas de Cundinamarca, del arrendatario y de las personas a las que sirve.

La entidad en busca de alternativas e instrumentos para el cumplimiento de las funciones que permitan alcanzar los objetivos estratégicos y las políticas misionales, y teniendo en cuenta la necesidad de llevar a cabo la adecuación y remodelación de la oficina 302 interior 2 Torre Educación Gobernación de Cundinamarca – Sede Administrativa P. H. Av. Calle 26 #51 – 53 Bogotá D. C., estableció que mediante los procesos de gerencia integral de proyectos las empresas contratistas diagnostican, definen, dimensiones y estructura los proyectos, desde la visión general y el entorno hasta los

||||

aspectos más detallados que lo conforman. Así, determina alcances, selecciona ejecutores y los controla en todas las áreas aspectos técnicos, jurídicos, administrativos, contables, comerciales y financieros, en este sentido, la Unidad Administrativa Especial de Pensiones de Cundinamarca, requiere la prestación de este servicio para que conjunto entre las partes la entidad contratista apoye y guíe la elaboración del proyecto, para tal fin se escogió a la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca, de acuerdo con su experiencia y naturaleza jurídica pues, el decreto Ordenanzal No. 410 de 2024 establece como objeto social desarrollar, celebrar y ejecutar actos, negocios y operaciones inherentes a: "…*3) Consultoría, estudios, diseños, gerenciamiento y ejecución de proyectos de obra Civil, construcción e interventoría, proyectos de infraestructura y servicios tecnológicos, gestión documental" y en el artículo sexto (6°) del mismo Decreto incluyó la función 6.9 que indica "Realizar estudios técnicos, diseños urbanísticos, paisajísticos y arquitectónicos, consultoría, ejecución y gerenciamiento de proyectos de mantenimiento, obra civil, arquitectónicos, construcción de edificaciones destinadas a servicios institucionales, recreación, deporte, cultura (…)"*

Dado que la Unidad Administrativa Especial de Pensiones de Cundinamarca, no tiene dentro de sus funciones la prestación del bien y objeto requerido ni cuenta con el personal calificado, ni con los equipos y elementos necesarios para la satisfacción de la presente necesidad, se precisa contratar la prestación de este servicio

Además, la Sentencia 19730 de 2012, del Consejo de Estado; reiteró que los contratos estatales deben perseguir los fines estatales, la prestación eficiente de los servicios públicos y la protección de los derechos e intereses de los administrados. Así mismo, hace hincapié en la necesidad de diseñar los contratos del Estado conforme a las necesidades y prioridades del interés público, evitando la improvisación y garantizando la correcta ejecución de los proyectos.

En resumen, el contrato de gerencia de proyectos en la contratación estatal en Colombia es una herramienta clave para la realización de proyectos que contribuyan al desarrollo y bienestar de la sociedad, al articular personal idóneo y capacitado, así como la experiencia necesaria para aplicar las herramientas, este contrato puede ser una opción valiosa para la ejecución del proyecto de la remodelación y/o adecuación de la oficina 302 torre oriental interior dos (torre de educación) del complejo arquitectónico de la gobernación de Cundinamarca, todo enfocado al mejoramiento del mal estado que presentan estos espacios.

Adicionalmente la suscripción de un contrato de gerencia, permite generar sinergias y centralizar la responsabilidad de ejecución en un único administrador, creando resultados tangibles en un plazo definido, procurando su seguridad con las adecuaciones necesarias, de los bienes a cargo del Departamento; por ende surge la necesidad de realizar adecuaciones locativas y mejoras de infraestructura y actualización tecnológica la oficina 302 interior 2 Torre Educación del complejo arquitectónico de la Gobernación de Cundinamarca.

La Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y servicios, de conformidad con el artículo 4º del Decreto Ordenanzal 410 de 2024, tiene como objeto desarrollar, celebrar y ejecutar actos, negocios y operaciones inherentes a sus objetivos, funciones y a:

- *La administración de bienes inmuebles públicos y privados, establecimientos de comercio y administración de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.*
- *La prestación de servicios de mantenimiento, remodelación, obra, servicios de aseo, cafetería y seguridad privada.*
- *La operación catastral, gestión predial y ambiental y avalúos de bienes.*
- *Ejercer como operador catastral habilitado de conformidad con lo establecido en la Ley 1955 de 2019 o la que modifique o sustituya.*
- *La consultoría, asesoría, estudios, diseños y ejecución de proyectos de obra civil, construcción e interventoría.*
- *El Gerenciamiento y ejecución de proyectos logísticos de eventos institucionales, culturales y artísticos, de la cadena de servicios, suministros, comunicaciones, transporte y todas sus conexas.*
- *El Gerenciamiento para la ejecución de proyectos agropecuarios, sociales, rurales, ambientales y la prestación de bienes y servicios relacionados.*
- *El Gerenciamiento para la ejecución de proyectos, servicios y suministros tecnológicos de software, hardware y actividades conexas al campo de la tecnología e información.*
- *Generar soluciones, desarrollos y servicios informáticos atinentes al objeto social de la Agencia y realizar su comercialización.*
- *La administración de recursos de terceros destinados a la ejecución de proyectos o esquemas de gerencia* de proyectos relacionados con el objeto social.

La Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios Logísticos de Cundinamarca, cuenta con la experiencia suficiente en la Gerencia de Proyectos. Además, tiene un valor agregado para fortalecer la necesidad que hoy tiene la UAEPC y sea la llamada a realizar la presente prestación de servicios en consideración a su trayectoria, experiencia y capacidad.

Dentro de la planta de personal de la Unidad Administrativa Especial de Pensiones del Departamento de Cundinamarca, no cuenta con el personal suficiente, ni con la formación necesaria para atender y realizar las tareas de diagnóstico, definición, dimensión y estructuración del proyecto, que determinen alcances, selección de ejecutores, seguimiento y control de los aspectos técnicos, jurídicos, administrativos, contables, comerciales y financieros, en este sentido, la Unidad Administrativa Especial de Pensiones de Cundinamarca, requiere contratar un contratista que apoye y guíe la elaboración del proyecto, ya que la planta de ésta no establece perfiles acordes para atender de manera adecuada las actividades definidas en el objeto a contratar. En cumplimiento de sus funciones, la entidad buscará contar con una persona jurídica que tenga la idoneidad y experiencia necesaria para desarrollar, celebrar y ejecutar actos, negocios y operaciones inherentes a la prestación de servicios relacionados con la prestación de servicios como gerente de proyectos, Esta labor es la que se busca sea realizada por los cambios y necesidades reales, por lo cual la Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y servicios, ha sido reconocida por diferentes estamentos como una entidad, seria, responsable y que seguro permitirá cumplir con el objeto contractual.

La gerencia de proyectos desempeña un papel crucial en la finalización exitosa de cualquier iniciativa. Su objetivo es lograr que los proyectos se completen a tiempo, dentro del presupuesto y con la máxima eficiencia posible como:

- Cumplimiento de Plazos y Presupuesto: La gerencia de proyectos garantiza que se sigan los cronogramas establecidos. Esto implica una planificación cuidadosa, asignación de recursos y seguimiento constante. Controlar los costos es fundamental. La gerencia de proyectos ayuda a evitar desviaciones presupuestarias y a mantener los gastos bajo control.
- Optimización de Recursos: Un proyecto exitoso requiere la gestión eficiente de recursos humanos, materiales y financieros. La gerencia de proyectos permite asignar adecuadamente el equipo del proyecto y otros recursos críticos, evitando sobrecargas o subutilización.
- Control y Experiencia: La gerencia de proyectos ejerce control sobre los factores clave para el éxito, como el alcance, el tiempo y los costos. La experiencia del gerente de proyectos es fundamental para tomar decisiones informadas y resolver problemas durante la ejecución.
- Gestión del Equipo: El equipo del proyecto debe estar alineado y motivado. La gerencia de proyectos fomenta la colaboración, la comunicación efectiva y la resolución de conflictos. Un buen líder de proyectos sabe cómo aprovechar las habilidades individuales para lograr los objetivos colectivos.

En resumen, la gerencia de proyectos no solo es una disciplina técnica, sino también un arte que combina habilidades organizativas, liderazgo y adaptabilidad. Al aplicar principios sólidos de gestión, podemos asegurar que los proyectos se desarrollen de manera eficiente y exitosa.

Para atender las necesidades planteadas, es necesario contratar los servicios de una gerencia integral con experiencia en el mercado. Esta gerencia estará enfocada en la supervisión, coordinación y control técnico de la ejecución de la obra, garantizando el cumplimiento de los plazos, costos y calidad establecidos. Esta necesidad surge a partir del análisis de diversas alternativas para la adecuación y remodelación (incluye adecuación, obras, suministro de bienes y supervisión), de la oficina 302 interior 2 Gobernación de Cundinamarca – Sede Administrativa P. H. Av. Calle 26 #51 – 53 Bogotá D. C., el cual determinó la conveniencia de contratar a una entidad especializada para ejercer funciones de gerencia de obra. Esta gerencia no implica responsabilidades logísticas o administrativas relacionadas con el suministro de bienes y servicios, sino que se centrará exclusivamente en el seguimiento, control y acompañamiento técnico del proceso constructivo.

El operador técnico de obra o de Gerencia de proyectos, es una entidad o profesional especializado que tiene como responsabilidad principal el control, seguimiento y acompañamiento técnico durante la ejecución de un proyecto constructivo. Su actuación se enfoca en garantizar que los trabajos se desarrollen conforme a las especificaciones técnicas, cronogramas y presupuestos definidos, con el fin de asegurar la calidad del producto final y el cumplimiento de los objetivos del proyecto.

La gerencia integral del proyecto, según el PMBOK® Guide (Guía de los Fundamentos para la Dirección de Proyectos, PMI), es la aplicación de conocimientos, habilidades, herramientas y técnicas a las actividades del proyecto para satisfacer sus requisitos. En este contexto, el operador técnico de obra actúa como garante del cumplimiento de esos requisitos en terreno.

De igual forma, la Guía para la Gestión de Proyectos de Inversión Pública del Departamento Nacional de Planeación (DNP, Colombia), resalta la importancia de contar con una supervisión técnica adecuada para asegurar la eficiencia en

la ejecución y la correcta utilización de los recursos públicos. Esta supervisión técnica, representada en la figura del operador técnico, permite tomar decisiones informadas, prevenir desviaciones, y asegurar el alineamiento del proyecto con sus metas establecidas.

Por lo anotado, se encuentra necesario y se justifica la celebración de un contrato Interadministrativo para GERENCIA INTEGRAL PARA LA ADECUACIÓN Y REMODELACIÓN DEL INTEROR 2 OFICINA 302 TORRE EDUCACIÓN - AV. CALLE 26 #51 – 53 BOGOTÁ D. C. GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA – SEDE ADMINISTRATIVA P. H., INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL FONDO DE PENSIONES PÚBLICAS DE CUNDINAMARCA ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE PENSIONES DE CUNDINAMARCA. (INCLUYE ADECUACIÓN, OBRAS, SUMINISTRO DE BIENES Y SUPERVISIÓN),, con la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios, por tratarse de dos entidades del Estado, con el objeto de coordinar, cooperar o colaborar en la realización de funciones administrativas de interés común para las partes. Teniendo en cuenta, que la Ley 1150 de 2007 establece que las entidades estatales podrán celebrar contratos o convenios interadministrativos de manera directa, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora, dado que la agencia tiene capacidad jurídica para ello, y dicha capacidad está circunscrita al objeto señalado en la ley o en sus reglamentos.

En virtud del principio de coordinación y colaboración las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales. En consecuencia, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones. Además, las entidades públicas podrán asociarse con el fin de cooperar en el cumplimiento de funciones administrativas o de prestar conjuntamente servicios que se hallen a su cargo, mediante la celebración, en el presente caso, de contratos interadministrativos.

La Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca, cuenta con la experiencia y la capacidad técnica y jurídica, que permitirá realizar de una manera eficiente la prestación de servicios de GERENCIA INTEGRAL PARA LA ADECUACIÓN Y REMODELACIÓN DEL INTEROR 2 OFICINA 302 TORRE EDUCACIÓN- AV. CALLE 26 #51 – 53 BOGOTÁ D. C. GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA – SEDE ADMINISTRATIVA P. H., INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL FONDO DE PENSIONES PÚBLICAS DE CUNDINAMARCA ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE PENSIONES DE CUNDINAMARCA. (INCLUYE ADECUACIÓN, OBRAS, SUMINISTRO DE BIENES Y SUPERVISIÓN), de acuerdo a las condiciones actuales, al comportamiento actual del sector, que le debe permitirá sustentar su decisión de hacer una contratación desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía, para cumplir con la necesidad ya referida.

De acuerdo con la normatividad vigente, para la prestación de este tipo de servicios, la entidad estatal podrá contratar directamente a través de un contrato interadministrativo con una entidad estatal, de acuerdo con la capacidad de ejecutar el objeto del contrato cuando se haya demostrado idoneidad y experiencia directamente relacionada con el área que se trate, sin que sea necesario que haya obtenido previamente varias ofertas, y en ese sentido, la persona natural o jurídica a contratar deberá adecuar y remodelar de la oficina 302 interior 2 Torre Educación Gobernación de Cundinamarca – sede administrativa p. H. Av. Calle 26 #51 – 53 Bogotá d. C., inmuebles de propiedad del fondo de pensiones públicas de Cundinamarca administrados por la Unidad Administrativa Especial De Pensiones De Cundinamarca. (incluye adecuación, obras, suministro de bienes y supervisión)" para el cumplimiento de la misión propuesta, principalmente, apoyará en forma directa a la Dirección General en los diferentes trámites que se requieran por parte de la UAEPC.

Entre las actividades de la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios, están las de llevar a cabo la Gerencia Integral del proyecto de conformidad con el objeto del presente contrato, de acuerdo con la planeación y ejecución de todas las actividades jurídicas, técnicas, financieras, contables y administrativas necesarias para el desarrollo del proyecto, designar un director de proyecto del Contrato Interadministrativo.

Ahora bien, en el marco del proyecto "GERENCIA INTEGRAL PARA LA ADECUACIÓN Y REMODELACIÓN DEL INTERIOR 2 OFICINA 302 TORRE EDUCACIÓN - AV. CALLE 26 #51 – 53 BOGOTÁ D. C. GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA – SEDE ADMINISTRATIVA P. H., INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL FONDO DE PENSIONES PÚBLICAS DE CUNDINAMARCA ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE PENSIONES DE CUNDINAMARCA. (INCLUYE ADECUACIÓN, OBRAS, SUMINISTRO DE BIENES Y SUPERVISIÓN), se determina que no es necesaria incluir la contratación de un interventor externo, y en su lugar se establecerá una supervisión bajo los siguientes fundamentos:

El proyecto se enmarca dentro de una modalidad de gestión integral, que incluye tanto la ejecución de las obras de adecuación como el suministro de bienes, lo cual permite mantener un control más directo y estructurado sobre el desarrollo del mismo. La complejidad técnica y el alcance no exigen una intervención permanente ni de alta

especialidad, sino una vigilancia enfocada en aspectos específicos, que puede ser atendida eficientemente mediante una supervisión especializada interna.

Ahora bien, conforme a lo establecido en el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011 y las normas que regulan la supervisión e interventoría en la contratación estatal, la intervención externa es exigible en contratos que, por su naturaleza o cantidad, así lo ameriten. En este caso, el proyecto no supera los umbrales técnicos, ni de complejidad que justifiquen una intervención especializada externa, siendo más eficiente la figura de supervisión, sin perjuicio del cumplimiento de los principios de transparencia, economía y responsabilidad.

La Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios, deberá acreditar que cuenta con capacidad técnica y funcional para ejercer control sobre la ejecución del contrato derivado, mediante personal, orientada a garantizar el cumplimiento de las especificaciones técnicas, el cronograma, la calidad de los materiales, la correcta instalación de los bienes y demás condiciones contractuales.

Cabe destacar, que la implementación de una supervisión integral permite optimizar los recursos del proyecto, sin debilitar el control ni el seguimiento a la ejecución. Además, la figura de la gerencia integral ya contempla mecanismos de seguimiento y control, lo que haría redundante la contratación de una intervención adicional, duplicando funciones y generando sobrecostos innecesarios.

En virtud de lo anterior, se justifica plenamente la no contratación de una interventoría externa para este proyecto específico, optando por una supervisión integral, técnica y focalizada, que cumpla con los estándares de vigilancia exigidos por la normativa vigente, con criterios de eficiencia, eficacia y responsabilidad en el uso de los recursos públicos.

En el caso en que se desee realizar algún cambio para esta designación se deberá informar previamente al supervisor del contrato sobre esta modificación, realizar la planeación de cada una de las etapas del proyecto, a través de un cronograma de actividades y plan de trabajo técnico detallado, donde permita establecer el desarrollo de las actividades iniciales, así mismo, para actividades que se requieren durante la ejecución del contrato, previo visto bueno del supervisor del contrato, establecer un plan de trabajo técnico, administrativo, operativo y financiero para la ejecución y cumplimiento del objeto contractual, elaborar con el sustento técnico, jurídico y financiero los estudios y documentos previos de los contratos derivados requeridos para la ejecución, realizar el proceso de contratación de las intervenciones sujetas al proyecto conforme al presupuesto establecido por la Unidad Administrativa Especial de Pensiones de Cundinamarca, seleccionando un contratista de obra que acredite experiencia en la ejecución de actividades relacionadas con el objeto y su alcance, llevar a cabo bajo la figura de contratación derivada a través de terceros en los casos que se requiera, la ejecución del objeto contrato, conforme con los alcances, requisitos y características de cada obra, entre otros.

a. Opciones que existen para resolver dicha necesidad en el mercado:

La Unidad Administrativa Especial de Pensiones del Departamento de Cundinamarca, en procura de la modernización de sus procesos de contratación, mediante la selección objetiva y teniendo en cuenta la modalidad de contratación al ser directa, se adelantará por el Sistema Electrónico para la contratación pública SECOP II.

Dada la necesidad planteada de realizar actividades de GERENCIA INTEGRAL PARA LA ADECUACIÓN Y REMODELACIÓN DEL INTERIOR 2 OFICINA 302 TORRE EDUCACIÓN- AV. CALLE 26 #51 – 53 BOGOTÁ D. C. GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA – SEDE ADMINISTRATIVA P. H., INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL FONDO DE PENSIONES PÚBLICAS DE CUNDINAMARCA ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE PENSIONES DE CUNDINAMARCA. (INCLUYE ADECUACIÓN, OBRAS, SUMINISTRO DE BIENES Y SUPERVISIÓN), con una persona jurídica de naturaleza estatal, que cumpla con la idoneidad y experiencia para desarrollar la actividad anteriormente mencionada, sin embargo, la entidad no cuenta con el personal suficiente ni con los medios operativos necesarios, para cumplir con el objeto estratégico a cumplir.

Teniendo en cuenta lo anterior, el mercado nacional ofrece una pluralidad de oferentes desde pequeñas, medianas y grandes empresas que pueden ofrecer estos servicios, no obstante, se considera que es más viable por costo beneficio contratar a una Empresa Industrial y Comercial del sector Descentralizado del orden departamental, en este caso la Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y servicios, a quien a través de la Plataforma Electrónica para la contratación Pública – SECOP II, presentará su oferta y aceptación de las condiciones de servicios.

b. Opción más favorable para resolver la necesidad desde los puntos de vista técnico, jurídico y económico.

Técnico: De acuerdo con lo descrito en líneas preliminares, la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios, cuenta con la experiencia y la capacidad técnica, que permitirá realizar de una manera eficiente la prestación de servicios como gerente de proyectos para realizar la adecuación y remodelación de la oficina 302 interior 2 Gobernación de Cundinamarca – Sede Administrativa P. H., inmuebles de propiedad Fondo De Pensiones Públicas De Cundinamarca.

Económico: Corresponde al análisis por el cual permite a la entidad contratar un servicio que en términos de costo beneficio, es más factible contratar a una entidad estatal Empresa Industrial y Comercial del sector Descentralizado del orden departamental, dado que al contratar una empresa especializada podrían incrementar los valores y los costos administrativos.

Jurídico: Dentro del ordenamiento legal, existen instrumentos jurídicos que permiten que dos entidades estatales que comparten sus objetivos misionales puedan celebrar convenios o contratos interadministrativos para cumplir con una finalidad pública. Las reglas o regímenes aplicables que permiten estos acuerdos de voluntades se encuentran contemplados en el Estatuto General de la Administración Pública y sus modificatorios, así como en las normas mediante las cuales se adoptan medidas en materia de transparencia, prevención y lucha contra la corrupción. Para tal efecto, el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, el cual modificó el inciso primero del literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, señala que, las entidades estatales pueden acudir a la modalidad de contratación directa para celebrar contratos interadministrativos "(…) siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos". De conformidad con lo narrado, es preciso señalar que la Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y servicios, es la como Empresa Industrial y Comercial del sector Descentralizado del orden departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio independiente, vinculada a la Secretaría General, modificada mediante el Decreto Ordenanzal 410 del 6 de noviembre de 2024, en la que se denominó la entidad como Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y servicios, con la misma naturaleza jurídica.

Para adelantar este proceso, desde el punto de vista jurídico, en cumplimiento del Estatuto General de Contratación, se acudirá al proceso de Contratación Directa, a través de la celebración de Contrato Interadministrativos o Convenios Interadministrativos "siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la Ley o en sus reglamentos" y previo los lineamientos a su vez establecidos en la norma del artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto Reglamentario 1082 de 2015, se determina que las entidades intervinientes buscarán adelantar las acciones tendientes al desarrollo del Convenio, lo cual sustenta la celebración del presente Convenio Interadministrativo.

En síntesis, la presente contratación se sustenta en:

Marco Jurídico de la Contratación.

De acuerdo con lo dispuesto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, y el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, las entidades estatales pueden celebrar contratos interadministrativos de manera directa, siempre que las obligaciones tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora.

En este caso, la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca (antes Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos), creada mediante Decreto Ordenanzal 433 de 2020 y modificada por el Decreto Ordenanzal 410 de 2024, es una Empresa Industrial y Comercial del Estado, con objeto social orientado a la gestión, administración, mantenimiento, remodelación y gerenciamiento de proyectos inmobiliarios

1. Necesidad que se Pretende Satisfacer

La Unidad Administrativa Especial de Pensiones de Cundinamarca (UAEPC) administra los bienes inmuebles del Fondo de Pensiones Públicas de Cundinamarca. Actualmente, la oficina 302 Interior 2 Torre Educación de la Gobernación de Cundinamarca (Calle 26 No. 51-53, Bogotá D.C.) presentan:

- Mobiliario obsoleto y deteriorado, sin condiciones ergonómicas.

- Sobrecupo de puestos de trabajo que afecta productividad y bienestar.

- Deficiencias en la infraestructura tecnológica (cableado categoría 5e obsoleto, inseguro e ineficiente).

- Sistema eléctrico desactualizado que incumple el RETIE y la NTC 2050.

- Falta de espacios de almacenamiento.

- Cielos rasos y luminarias deterioradas, afectando la iluminación y la presentación del espacio.

2. Objetivo del Contrato Interadministrativo

La suscripción del contrato con la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca tiene como finalidad ejecutar la gerencia integral del proyecto de adecuación y remodelación de la oficina 302, incluyendo:

- Suministro e instalación de mobiliario ergonómico.
- Redistribución de espacios para aumentar capacidad operativa.
- Modernización tecnológica (cableado estructurado categoría 6A).
- Actualización del sistema eléctrico bajo normas RETIE y NTC 2050.
- Intervenciones locativas (pintura, cielos rasos, luminarias, almacenamiento).
- Supervisión integral de la ejecución.

4. Razones de Conveniencia para Contratar con la Agencia

Técnicas:

- La Agencia cuenta con experiencia en gerencia de proyectos inmobiliarios y capacidad técnica certificada.
- Permite centralizar la ejecución y supervisión en un solo gestor, evitando duplicidad de funciones.

Jurídicas:

- Amparada en la contratación directa interadministrativa (Ley 1150/2007 y Ley 1474/2011).
- Existe plena relación entre el objeto del contrato y las funciones de la Agencia.

La suscripción de un Contrato Interadministrativo con la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca es la opción más idónea, eficiente, económica y jurídicamente viable para la adecuación y remodelación de la oficina 302, asegurando condiciones normativas, funcionales, la protección, conservación del inmueble y de bienestar para los servidores públicos y usuarios.

PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES – PAA

Dentro del presupuesto para el año 2026, se cuenta con la partida para contratar la prestación de servicios como gestor inmobiliario, predial y para realizar los mantenimientos y reparaciones locativas de los inmuebles identificados en el presente contrato, de propiedad del Fondo de Pensiones del Departamento De Cundinamarca, los servicios de acuerdo con las necesidades descritas, y se tiene señalado dentro del Plan Anual de Adquisiciones de la vigencia fiscal del año 2026. Una vez revisado el Plan Anual de Adquisiciones de la entidad aprobado para la vigencia 2026, se puede determinar que el objeto contractual se encuentra incluido en el PAA en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública www.colombiacompra.gov.co

3. OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN, Y CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

3.1. OBJETO:

"GERENCIA INTEGRAL PARA LA ADECUACIÓN Y REMODELACIÓN DEL INTERIOR 2 OFICINA 302 TORRE EDUCACIÓN - AV. CALLE 26 #51 – 53 BOGOTÁ D. C. GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA – SEDE ADMINISTRATIVA P. H., INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL FONDO DE PENSIONES PÚBLICAS DE CUNDINAMARCA ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE PENSIONES DE CUNDINAMARCA. (INCLUYE ADECUACIÓN, OBRAS, SUMINISTRO DE BIENES Y SUPERVISIÓN.

3.2. ALCANCE DEL OBJETO:

El alcance contractual comprende la asistencia técnica y administrativa de recursos para el desarrollo de la FASE 1: ESTUDIOS Y DISEÑOS, FASE 2 LA ADECUACIÓN Y REMODELACIÓN DE LA OFICINA 302 INTERIOR 2 TORRE

EDUCACIÓN GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA – SEDE ADMINISTRATIVA P. H. AV. CALLE 26 #51 – 53 BOGOTÁ D. C., inmueble de propiedad del Fondo de Pensiones Públicas de Cundinamarca, administrado por la Unidad Administrativa Especial de Pensiones de Cundinamarca – UAEPC, por medio del servicio de asistencia técnica integral, se adelantan actividades necesarias para el cumplimiento del objeto.

La gerencia integral y asistencia técnica para la ejecución del presente objeto incluye el acompañamiento en términos técnicos, administrativos, legales, sociales y financieros, el seguimiento se efectúa de forma integral desde el inicio en la etapa de planeación estructuración y viabilizarían de los diseños, hasta la culminación total del proyecto, garantizando el cumplimiento del objeto contratado.

Este servicio contempla la asistencia técnica, administrativa, legal, social y financiera durante dos etapas:

FASE 1: Consultoría de estudios y Diseños, Cronograma, Presupuesto, Apu´s, Memorias de Cantidades, y cualquier otro permiso requerido para la construcción del proyecto.

La Fase 1 contempla todas las actividades preliminares esenciales para garantizar la viabilidad técnica, legal y administrativa del proyecto. Esta fase incluye la elaboración de los estudios y diseños arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, eléctricos y demás especialidades requeridas; el desarrollo del cronograma general de ejecución, el presupuesto detallado por capítulos y actividades, y la obtención de todos los permisos, autorizaciones o conceptos técnicos necesarios para dar inicio legal a la obra. Esta fase es crítica, pues define las bases técnicas y financieras sobre las cuales se desarrollará el proyecto.

FASE 2: Construcción, adecuaciones y terminación del proyecto.

La Fase 2, corresponde a la gerencia integral durante la etapa de construcción. En esta fase se realiza el seguimiento técnico y administrativo a la ejecución de la obra, el control del cumplimiento del cronograma y de los recursos financieros, la coordinación entre los diferentes contratistas y proveedores, la gestión de los comités de obra, el reporte permanente a la entidad contratante sobre avances físicos y financieros, y la garantía del cumplimiento de la normatividad vigente en materia de seguridad, calidad, sostenibilidad y supervisión.

En conjunto, ambas etapas permiten una gerencia articulada desde la planeación hasta la ejecución (incluye adecuación, obras, suministro de bienes y supervisión) orientada a asegurar el cumplimiento del objeto contractual, la optimización de recursos y la satisfacción de las necesidades específicas de la Unidad Administrativa Especial de Pensiones de Cundinamarca.

Valor de la gerencia de la fase 1 y fase 2: equivalente al ocho por ciento (8%) más IVA, del valor de ejecución del proyecto.

FASES DE LA GERENCIA:

- Para lograr los componentes anteriores, la gerencia integral deberá ser desplegada en las siguientes fases:

1. Planeación: Durante esta fase la Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca estructurará el plan de acción jurídico, técnico y financiero, de conformidad con las necesidades, en donde los componentes del proyecto deben quedar consolidados para proceder a su ejecución.

2. Plan Operativo y cronograma: En esta fase se elaborará el plan operativo y el cronograma de ejecución del proyecto el cual será concertado y aprobado por el comité técnico de seguimiento del contrato interadministrativo.

3. Actividades precontractuales y contractuales: Con el fin de dar cumplimiento al objeto contractual y conforme a la naturaleza jurídica de La Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca, éste ejecutará las acciones necesarias para la consecución del ejecutor directo del proyecto y/o proveedores y/o aliados.

4. Ejecución del proyecto: Se iniciará la fase de ejecución del proyecto de acuerdo con el cronograma que apruebe el comité de seguimiento del contrato, realizando el despliegue de las actividades en campo, que permitan promover la continuidad y mejorar la calidad de los procesos.

5. Seguimiento a la ejecución y supervisión: La Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca realizará el seguimiento y supervisión de cada una de las actividades que se lleven a cabo en el marco de la ejecución del

proyecto, conforme a las indicaciones u observaciones que el comité de seguimiento realice, garantizando el control presupuestal, administrativo, financiero del proyecto y el alto desempeño de los resultados técnicos.

6. Cierre y liquidación: En esta fase La Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca adelantará los procesos de liquidación a proveedores o aliados con los que se contaron para la ejecución del proyecto, se consolidará la información recolectada y se entregará a la Unidad Administrativa Especial de Pensiones de Cundinamarca.

3.2.1. Condiciones Técnicas Exigidas.

Se contará con las condiciones técnicas, una vez la gerencia integral termine los estudios y diseños de detalle de las adecuaciones y remodelaciones necesarias, así como la estructuración del proyecto integral, de la oficina 302 interior 2 Gobernación de Cundinamarca – Sede Administrativa P. H., ya que permitirá contar con las especificaciones técnicas, cantidades, planos, presupuestos, programación y demás elementos que permitan llevar un adecuado control presupuestal y de programación, referente a los bienes inmuebles que serán objeto de intervención.

Para la materialización de las obras se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

1. Realizar las obras con el cumplimiento de todas las normas de seguridad y trabajo en altura exigidas por la normatividad vigente.

2. Adecuar y remodelar la oficina 302 interior 2 Gobernación de Cundinamarca para crear un recinto armónico, funcional, tecnológico y con capacidad suficiente, garantizando condiciones óptimas para las adecuaciones locativas en curso. La intervención incluye la mejora de la infraestructura con materiales modernos, optimización del diseño para mayor ergonomía, integración de tecnología avanzada en iluminación y conectividad, así como el cumplimiento de normativas de seguridad y accesibilidad. Con estas mejoras, se busca un espacio eficiente, confortable y adaptado a las necesidades operativas actuales.

3. Acondicionar los espacios con materiales que perduren física y estéticamente durante del tiempo.

2.2.2 Autorizaciones licencias y/o permisos requeridos para la ejecución del contrato.

Por su naturaleza y forma de ejecución, la celebración del contrato objeto del presente estudio no está sujeta a la expedición de autorizaciones o licencias previas.

Ahora bien, en caso de requerir autorizaciones, permisos, licencias, autorizaciones y/o requisitos especiales para la ejecución del contrato y/o durante este deberán ser solicitadas y/o gestionadas por parte de la Gerencia con antelación con la finalidad de no generar retrasos que influyan en la ejecución del proyecto.

3.2.2. Codificación del bien, obra o servicio según las Naciones Unidas – UNSPSC

Tabla 1. Códigos UNSPSC.

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	DESCRIPCIÓN
80101600	80	10	16	Gerencia de Proyectos.
72101500	72	10	15	Servicios de Apoyo para la construcción.
72102900	72	10	29	Servicios de Mantenimiento y Reparación de Instalaciones.
43211500	43	21	15	Componentes de control de acceso, seguridad electrónica y videovigilancia.
81101508	81	10	15	Servicios de ingeniería de diseño arquitectónico y estructural.
81101500	10	15	00	Ingeniería civil y arquitectura.
80101604	10	16	04	Planificación o administración de proyectos

3.3. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

El tipo de contrato a suscribirse es un Contrato Interadministrativo.

3.4. CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR

3.4.1. Plazo de Ejecución:

El plazo de ejecución del convenio interadministrativo es hasta el 31 de diciembre de 2026, contados a partir de la suscripción del acta de inicio y cuatro (4) meses más para efectos de su liquidación.

La fecha de inicio se contará a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento, ejecución, expedición del registro presupuestal por parte de la Unidad Administrativa Especial de Pensiones de Cundinamarca UAEPC y suscripción del acta de inicio, el plazo podrá ser prorrogado previo acuerdo por las partes dentro del objeto contractual.

ETAPA	MESES
Contratación derivada (diseños)	15 Días
Ejecución contrato diseños	30 días
Ejecución contrato de adecuaciones, remodelación y modernización	1.5 meses
Recibo y terminación	Hasta el 31 de diciembre de 2026
TOTAL, TIEMPO DE EJECUCIÓN	Hasta el 31 de diciembre de 2026

3.4.2. Lugar de Ejecución

Conforme a la descripción del Convenio Interadministrativo a celebrar, su ejecución tendrá lugar en la adecuar y remodelar las oficina 302 interior 2 Torre Educación, sin embargo, para efectos de cumplimiento del objeto contractual, se tendrá el Complejo Arquitectónico Gobernación de Cundinamarca – Sede Administrativa PH, ubicada en la Calle 26 No. 51 – 53 de la Ciudad de Bogotá D.C.

3.4.3. VALOR Y FORMA DE PAGO

VALOR DEL CONTRATO: **DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS VEINTIÚN PESOS ($2.379.331.921) M/CTE**.

Para la estimación del presupuesto oficial se efectuaron cotizaciones en empresas representativas del sector de la construcción, lo que permitió establecer un valor de referencia ajustado a las condiciones actuales del mercado. En este análisis se definió un porcentaje del ocho por ciento (8%) para la gerencia más IVA, el cual se encuentra dentro de los márgenes habitualmente aceptados en el sector. No obstante, se precisa que dichos valores tienen carácter estimativo y podrán variar conforme a los resultados de los procesos de contratación que adelante el gestor, en atención a la dinámica propia del mercado y a las condiciones particulares de ejecución, análisis que se presenta en el estudio del sector y del mercado realizado para el presente proceso contractual: (VER ANEXO).

El valor total del contrato se discrimina así:

ETAPA 1: ESTUDIOS Y DISEÑOS

El valor total de la etapa 1 es de **SETENTA Y DOS MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS ($72.127.896)**, que se distribuirán de la siguiente manera:

Valor de ejecución proyecto de la etapa 1: estudios y diseños, es de **SESENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS ($65.858.196) MCTE**, incluido IVA y demás cargas presupuestales incluidas.

Valor de gerencia de la etapa 1: estudios y diseños, es de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS PESOS ($6.269.700) MCTE, e**quivalente al ocho por ciento (8%) incluido IVA, del valor de ejecución de la etapa 1.

ETAPA 2: EJECUCIÓN

El valor total de la etapa 2**,** es de **DOS MIL TRESCIENTOS SIETE MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL VEINTICINCO PESOS ($2.307.204.025**) **MCTE**, que se distribuirán de la siguiente manera:

Valor de ejecución Proyecto de la etapa 2: es **DOS MIL CIENTO SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS ($2.106.650.863) MCTE**, incluye IVA y demás cargas presupuestales incluidas.

Valor de gerencia de la etapa 2: **DOSCIENTOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS ($200.553.162) MCTE,** equivalente al ocho por ciento (8%) incluido IVA, del valor de ejecución de la etapa 2.

El comité operativo tendrá la facultad de ajustar el valor de ejecución de las etapas 1 (estudios y diseños) y 2 (ejecución) para satisfacer las necesidades del proyecto. No obstante, el porcentaje establecido del ocho por ciento (8%) más IVA para ambas etapas se mantendrá inalterable a lo largo de la gerencia integral.

FORMA DE PAGO: Ahora bien, teniendo en cuenta el valor del contrato, se definió la siguiente forma de pago de la Gerencia Integral y Administración de Recursos se generará para el proyecto, se realizará mediante 5 pagos así:

1) Un primer desembolso por valor de **DOS MIL CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL CINCUENTA Y NUEVE PESOS ($2.172.509.059) MCTE**, correspondiente al 100 % del valor total a ejecutar de la etapa 1 y 2 del proyecto, que se cancelará una vez perfeccionado el contrato interadministrativo, con el acta de inicio.
2) Un segundo pago por valor de **TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS ($3.134.850) MCTE** correspondiente al 50% del valor de la gerencia de la etapa 1 estudios y diseños, con la presentación del plan operativo y el cronograma de ejecución del proyecto.
3) Un tercer pago por valor de **TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS ($3.134.850) MCTE,** correspondiente al 50% (restante, para llegar al 100%) del valor de la gerencia de la etapa 1 – Estudios y Diseños, sujetos a la revisión y aprobación de los entregables por parte de la supervisión del contrato correspondientes a la etapa 1 estudios y diseños.
4) Un cuarto pago por valor de **CIEN MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN PESOS ($100.276.581) MCTE,** correspondiente al 50% del valor de la gerencia de la ejecución de la etapa 2, sujeto al inicio de la ejecución de la etapa 2.
   Un último pago por valor de **CIEN MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN PESOS ($100.276.581) MCTE**, correspondiente al 50% (restante, para llegar al 100%) del valor de la gerencia a la entrega y recibo a satisfacción de la etapa 2 del proyecto.

NOTA 1: Para el presente contrato interadministrativo, se abrirá una cuenta bancaria independiente, siendo LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA, quien se encargará de realizar el trámite de apertura.

La UAEPC transferirá el 100 % de los recursos que constituyen el contrato respecto del servicio de bienes y servicios a una cuenta especial que abrirá LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA para tales efectos, en una entidad bancaria legalmente reconocida en Colombia, previa presentación de:

Reporte de la cuenta bancaria. El contratista se obliga a informar a la UAEPC, respecto a la cuenta bancaria aperturada, destinadas exclusivamente para la consignación o transferencia electrónica de los recursos a administrar.

Parágrafo 1: La Agencia deberá reintegrar a la UAEPC los rendimientos financieros, de conformidad con la normatividad vigente. No habrá reinversión de los rendimientos financieros generados por la administración de los recursos.

NOTA 2: Previo a cada pago que realice LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA respecto de los contratos que se deriven de la presente gerencia, la supervisión designada por parte de la Unidad Administrativa Especial de Pensiones de Cundinamarca deberá recibir informe de lo pertinente acorde con los requerimientos de la supervisión, lo que permitirá el seguimiento y control respecto de los recursos públicos pagados.

||||

NOTA 3: Teniendo en cuenta la modalidad de contratación y la característica de gerencia integral del contrato, solamente el valor correspondiente a la gerencia integral se gravará con estampillas departamentales.

NOTA 4: LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA realizará la apertura de cuenta de ahorros por ende esta cuenta se deberá demarcar como exenta del gravamen a los movimientos financieros y 4xmil, previa certificación por parte de la Secretaría para garantizar que el rubro de bienes y servicios se encuentre exento de este gravamen.

NOTA 5: Si hubiese lugar a prórroga o adiciones se deberán asumir los costos adicionales de la cuota de gerencia en los que se pueda incurrir.

NOTA 6: Para los pagos, La Agencia deberá presentar solicitud de pago o factura según sea el caso, el recibo a satisfacción expedido por el supervisor del contrato, el informe de ejecución, así como el comprobante de pago de los aportes al sistema de seguridad social en Salud, Pensión y ARL de conformidad con la normatividad legal vigente, documentación que deberá ser cargada en el Sistema de Gestión Documentación DATADOC y en SECOP II.

NOTA 7: Los pagos a los cuales hace referencia la presente cláusula, se realizarán, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de la factura o solicitud de pago, previa aprobación del supervisor del mismo, con sujeción al PAC y a la ubicación efectiva de recursos en la Secretaría de Hacienda, de tal manera que la UNIDAD, no asume responsabilidad alguna por la demora que pueda presentarse en dichos pagos y por lo tanto La Agencia cumplirá con sus obligaciones y no podrá aducir como justificación alguna para su no realización, de mora en el pago.

NOTA 8: Se hará las retenciones a que haya lugar sobre cada pago, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Se debe tener en cuenta que estos deben corresponder a productos verificables y medibles de acuerdo con el objeto, alcance y obligaciones y que no son procedentes los pagos anticipados sobre el concepto de la cuota de gerencia.

Los anteriores valores se encuentran amparados con cargo al certificado de disponibilidad Presupuestal No. **2026001609 el 02 de septiembre de 2026.**

Los porcentajes enunciados pueden variar en cualquier momento y se aplicarán los que se encuentren vigentes al momento de realizar el pago.

3.4.4. Anticipo / Pago Anticipado:

N/A.

3.4.5. Supervisión y/ o Interventoría:

La supervisión del presente contrato está a cargo del Director General de la UAEPC o del funcionario que sea designado para tal efecto. Al supervisor le corresponde vigilar y velar por el cabal cumplimiento de las obligaciones de las partes, de conformidad con estipulado en el contrato, en la ley 80 de 1993, ley 1474 de 2011, y el Manual de Contratación y Manual de Vigilancia y control de la ejecución contractual adoptado por la UAEPC según Resolución No. 1715 de 2025.

a). Verificar el cumplimiento del contrato en cuanto a plazo, lugar, cantidad, calidad, planes, proyectos y acciones.
b). Efectuar los requerimientos que sea del caso al contratista cuando las exigencias de cumplimiento así lo requieran.
c). Informar al líder o líderes de la contratación sobre los cambios que se presenten durante la ejecución del contrato y velar por que se suscriban por las partes las correspondientes modificaciones, adiciones o prorrogas que se requieran.
d). Certificar sobre el cumplimiento de las obligaciones cumplidas y verificar los pagos e informes presentados por el contratista.
e). Elaborar informes parciales y certificados de cumplimiento de acuerdo al objeto del contrato.
f). Elaborar el informe final de supervisión con el fin de dar trámite a la liquidación del contrato, si a ello hubiere lugar.
g). Las demás funciones inherentes a la supervisión.

PARÁGRAFO: En caso de ausencia parcial o total del supervisor, el ordenador del gasto designará uno nuevo, para lo cual no se requerirá de modificación contractual, y bastará con el oficio de la nueva designación se comunicará a las partes.

||||

3.4.6. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA AGENCIA:

1. Ejercer la Gerencia Integral del proyecto de conformidad con el objeto del presente contrato, de acuerdo con la planeación y ejecución de todas las actividades jurídicas, técnicas, financieras, contables y administrativas necesarias para el desarrollo del proyecto.
2. Designar un director de proyecto del Contrato Interadministrativo e informar dentro de los 3 días previos a la firma del acta de inicio a la UAEPC. En el caso en que se desee realizar algún cambio para esta designación se deberá informar previamente al supervisor del contrato sobre esta modificación.
3. Realizar la planeación de cada una de las fases del proyecto, a través de un cronograma de actividades y plan de obra técnico detallado, donde permita establecer el desarrollo de las actividades iniciales, así mismo, para actividades que se requieren durante la ejecución del contrato, previo visto bueno del supervisor del contrato. Establecer un plan de trabajo técnico, administrativo, operativo y financiero para la ejecución y cumplimiento del objeto contractual, y entregarlo al supervisor designado por UAEPC, dentro de los 5 días después de la firma del acta de inicio.
4. Someter a validación y aprobación de la supervisión designada por UAEPC, los cambios de cronograma y del plan de trabajo a que haya lugar.
5. Recibir y destinar los recursos transferidos por la UAEPC en los términos establecidos en el estudio previo y en el respectivo contrato.
6. Elaborar con el sustento técnico, jurídico y financiero los estudios y documentos previos de los contratos derivados requeridos para la ejecución.
7. Realizar el proceso de contratación de las intervenciones sujetas al proyecto conforme al presupuesto establecido por la UAEPC, seleccionando un contratista de obra que acredite experiencia en la ejecución de obras relacionadas con el objeto y su alcance.
8. Llevar a cabo bajo la figura de contratación derivada a través de terceros en los casos que se requiera, la ejecución del objeto contrato, conforme con los alcances, requisitos y características de cada obra y suministro de bienes.
9. Mantener informada de manera formal y permanente a la UAEPC, de los procesos internos de contratación que deriven de la ejecución del objeto del contrato de gerencia integral del proyecto desde su etapa precontractual, contractual y de liquidación, garantizando que se cumplan todas las exigencias y requisitos solicitados por UNIDAD.
10. Informar oportunamente cualquier anomalía o dificultad que se advierta en el desarrollo del contrato y proponer alterativas de solución a las mismas y atender las peticiones y/o consultas que le indique el equipo de supervisión designado y se relacionen con el objeto del contrato.
11. Dentro de los contratos que se deriven del proyecto a gerenciar por parte del CONTRATISTA, este se obliga para con la UNIDAD a incorporar en las minutas que, la Unidad Administrativa Especial de Pensiones de Cundinamarca será beneficiaria y asegurada dentro de las garantías estipuladas para tales negocios.
12. Cumplir con la normatividad vigente en materia de ambiental que se relacione con la ejecución del Contrato.
13. Garantizar las condiciones laborales y de seguridad adecuadas para el personal que esté a su cargo.
14. Solicitar al contratista intermedio que certifique el cumplimiento de las obligaciones referentes al sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, (SG-SST), contemplados en el Decreto 1072 de 2015.
15. Presentar un informe mensual de actividades ejecutadas que efectivamente se hayan llevado a cabo, específicamente en forma detallada durante el periodo respectivo, y un informe final que recoja las actividades realizadas.
16. Convocar los comités Técnicos necesarios, con el fin de que la UNIDAD, apruebe las especificaciones técnicas, diseños, materiales, mobiliario y demás componentes para la ejecución del proyecto
17. Exigir los más altos parámetros de riesgo, calidad y eficacia a los contratistas que seleccione para la ejecución del objeto del contrato de gerencia integral.
18. Asistir a las reuniones o mesas de seguimiento contractual que invoque la UNIDAD.
19. Realizar el seguimiento y la supervisión integral en la etapa pre-contractual, contractual y pos-contractual del o los contratos derivados para la ejecución del proyecto.
20. Liquidar los contratos derivados suscritos en el desarrollo del objeto contractual.
21. Presentar un informe final a la supervisión de la UNIDAD, el cual tendrá dentro de sus componentes las actividades ejecutadas en relación con la asistencia técnica, integral y administración de recursos priorizados por la entidad contratante.
22. os bienes que se adquieran con ocasión del desarrollo de este contrato serán de propiedad del Fondo de Pensiones Públicas de Cundinamarca, por tanto, EL CONTRATISTA deberá garantizar su entrega física para el ingreso oficial al inventario por parte de la entidad CONTRATANTE.
23. Aplicar las disposiciones aplicables a sostenibilidad ambiental respecto a materiales, insumos, desechos, escombros y demás que se lleguen a presentar.

||||

24. Conformar el comité técnico operativo quienes serán los encargados de aprobar las adquisiciones de obras, bienes y servicios requeridos, a precios del mercado, aportando las evidencias respectivas.
25. Retirar todos los materiales sobrantes durante y al finalizar las actividades de obra en el inmueble solicitado, dejando las áreas intervenidas completamente limpias, cabe anotar que el contratista deberá por su cuenta y riesgo hacer la disposición final de los escombros de conformidad con la normatividad vigente y aplicable, dependiendo la ubicación del inmueble objeto de Reparación, Obra o Mantenimiento. Los costos asociados a la remoción, retiro y destino final de los escombros correrán por cuenta del Contratista
26. Garantizar que los contratistas derivados cuenten con el personal calificado, idóneo y suficiente para la ejecución de las actividades objeto del contrato y cumplan las obligaciones laborales, prestacionales y de seguridad social a su carga. LA AGENCIA será responsable de exigir y verificar dicho cumplimiento, así como de los pagos de salarios, prestaciones, aportes e indemnizaciones a que haya lugar respecto del personal vinculado por sus contratistas derivados. La UAEPC realizará únicamente la verificación y seguimiento del cumplimiento de estas obligaciones, sin que ello implique vínculo laboral alguno entre la UAEPC y el personal de los contratistas derivados.
27. Las demás requeridas para dar cabal cumplimiento al objeto del CONTRATO INTERADMINISTRATIVO y el alcance de la gerencia integral del proyecto contratado.

3.4.7. OBLIGACIONES GENERALES:

1. Cumplir con el objeto del presente contrato, obligaciones y demás condiciones, términos y estipulaciones del contrato, en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en el presente contrato, incluyendo sus anexos y acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan a través del supervisor, siempre y cuando estas no impliquen modificación del contrato. 2. Cumplir con las obligaciones frente al sistema de seguridad social integral. 3. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entrabamientos. 4. Desarrollar el contrato con idoneidad, y dentro de los principios y conceptos éticos de pulcritud y oportunidad que la comunidad espera y la ley y las buenas costumbres exigen a todo contratista del Estado. 5. Atender de manera oportuna las recomendaciones del supervisor, quien velará por el cumplimiento de las obligaciones aquí establecidas. 6. Cumplir con el objeto contractual dentro de las especificaciones técnicas y condiciones contractuales pactadas. 7. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan por parte de la Unidad Administrativa Especial de Pensiones de Cundinamarca a través del supervisor. 8. Entregar los informes y productos requeridos de acuerdo a lo estipulado en el contrato y los que le solicite el supervisor para el control y supervisión en el desarrollo y ejecución del contrato. 9. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de hacer u omitir algún hecho. 10. Responder ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la Administración o a terceros. 11. Cumplir con las condiciones jurídicas, técnicas y económicas presentadas en la propuesta. 12. Colaborar con la entidad contratante en lo que sea necesario para que el objeto del contrato se cumpla y que este sea de la mejor calidad. 13. Guardar la debida reserva de los asuntos que conozca con ocasión de la ejecución del objeto contractual, así como de todos aquellos relacionados con el mismo. 14. Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato.

3.4.8. OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD CONTRATANTE:

1. Ejercer el respectivo control en el cumplimiento del objeto del contrato y las obligaciones del contratista, y expedir el recibo de cumplimiento a satisfacción.
2. Prestar su colaboración para el cumplimiento de las obligaciones del Contratista.
3. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y de las garantías a que haya lugar.
4. Verificar la afiliación y pago oportuno y completo de los aportes al sistema de seguridad social integral (Salud, pensiones y ARL).
5. Pagar en la forma establecida en el contrato las facturas presentadas por el Contratista, previa certificación de cumplimiento de las obligaciones por parte del supervisor.
6. Recibir y evaluar los informes presentados por EL CONTRATISTA, y solicitar los ajustes que se requieran.
7. Las demás que se requieran para el cumplimiento del objeto contractual.

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La modalidad de contratación corresponde a la contratación directa, conforme lo dispuesto en el literal c), del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011.

El contrato para suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto 1082 de 2015, las demás normas que la complementen modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del contrato.

Así mismo, el presente contrato se fundamenta en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, el cual dispone lo siguiente:

> «(…) Artículo 209. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.
>
> Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley». (…)

Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de las partes, y que las actividades que se desarrollará en el marco del presente contrato tienen relación directa con el objeto de la entidad ejecutora, la modalidad de selección corresponde a Contratación Directa enmarcada en la tipología contractual de «*Contratos Interadministrativos*», según lo establecido en el literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la cual señala que las entidades públicas podrán celebrar este tipo de contratos siempre que las obligaciones derivadas de los mismos tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora.

Normatividad Aplicable.

Literal a, numeral 1, artículo 2° de la Ley 80 de 1993.

> «*DE LA DEFINICIÓN DE ENTIDADES, SERVIDORES Y SERVICIOS PÚBLICOS. Para los solos efectos de esta ley:*
>
> *1o. Se denominan entidades estatales:*
>
> *a) La Nación, las regiones, los departamentos, las provincias, el distrito capital y los distritos especiales, las áreas metropolitanas, las asociaciones de municipios, los territorios indígenas y los municipios; los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado, las sociedades de economía mixta en las que el Estado tenga participación superior al cincuenta por ciento (50%), así como las entidades descentralizadas indirectas y las demás personas jurídicas en las que exista dicha participación pública mayoritaria, cualquiera sea la denominación que ellas adopten, en todos los órdenes y niveles (…)».* (Subrayado fuera de texto)

Artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015.

> «Convenios o contratos interadministrativos. La modalidad de selección para la contratación entre Entidades Estatales es la contratación directa; y, en consecuencia, le es aplicable lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del presente decreto (…)»

Literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.

> «Inciso 1o. modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011. El nuevo texto es el siguiente: c) Contratos interadministrativos, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos»

CONSEJO DE ESTADO SALA DE CONSULTA Y SERVICIO CIVIL.

> Consejero Ponente: Álvaro Namén Vargas.
>
> Bogotá, D.C., veintiséis (26) de julio de dos mil dieciséis (2016). Radicación interna: 2257

||||

> «*En este orden de ideas, por lo pronto, la Sala quiere enfatizar que un contrato interadministrativo es aquel negocio jurídico celebrado entre dos entidades públicas, mediante el cual una de las dos partes se obliga para con la otra a una prestación (suministro de un bien, realización de una obra o prestación de un servicio), por la que, una vez cumplida, obtendrá una remuneración o precio (…)*
>
> *Por lo anterior, el régimen original de la Ley 80 de 1993 en este ámbito fue objeto de modificaciones sustanciales por parte de las Leyes 1150 de 2007 y 1474 de 2011, en particular en relación con el mecanismo de selección, pues si bien se mantuvo la regla general de la modalidad de contratación directa para los "contratos interadministrativos" -excepto como se verá para algunos tipos contractuales que se celebren con ciertas entidades públicas-, se adoptan precisas medidas con el fin de evitar la burla de las normas de contratación estatal mediante esta figura negocial* (…)
>
> *Las modificaciones y cambios incorporados por dichas leyes al régimen de los contratos interadministrativos versan, entre otros, sobre los siguientes aspectos:*
>
> *a. Los contratos interadministrativos, en todos los casos (contratación directa y aún en los eventos en que se ordene que sean el resultado de una licitación pública o selección abreviada), deben tener relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos, los cuales, naturalmente, están sometidos a la ley (literal c, numeral 4, inciso primero del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007). Esta exigencia significa que la entidad estatal ejecutora (contratista) posee la capacidad jurídica y financiera, el soporte técnico y operativo y la experiencia acreditada para ejecutar ella misma el objeto contractual (…)*»

La Corte Constitucional, en sentencia del 28 de octubre de 2015, expediente RE-213, indicó que:

> «Lo que hace interadministrativo a un contrato o convenio no es el procedimiento de selección aplicable, sino la calidad de los sujetos contratantes, esto es que las dos partes de la relación jurídica contractual formen parte de la administración pública».

Es de indicar que mediante Decreto Ordenanzal 433 de 25 de septiembre de 2020, se estableció la estructura orgánica de la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, como Empresa Industrial y Comercial del sector Descentralizado del orden departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio independiente, vinculada a la Secretaría General, modificada mediante el Decreto Ordenanzal 410 del 6 de noviembre de 2024, en la que se denominó la entidad como Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y servicios de Cundinamarca, con la misma naturaleza jurídica.

Por lo anterior, al tener en cuenta que la Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y servicios de Cundinamarca y La Unidad Administrativa Especial de Pensiones de Cundinamarca UAEPC, se encuentra procedente la celebración de un contrato interadministrativo, con una entidad de derecho público que cuenta con capacidad técnica y operativa requeridas para adelantar y ejecutar el objeto del contrato a celebrar.

En razón a lo anterior, la modalidad de selección será la contratación será la directa, mediante la celebración de un contrato interadministrativo, para lo cual se tendrá en cuenta lo previsto en la Subsección 4 - Contratación Directa, artículo 2.2.1.2.1.4.4 - Convenios o contratos interadministrativos, del Decreto Reglamentario 1082 de 2015, *"Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional"*, y lo establecido en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y demás normas concordantes.

JUSTIFICACIÓN DE LA SELECCIÓN DEL ASOCIADO

Que revisadas las empresas tanto públicas como privadas que puedan satisfacer la necesidad se tomó como base de estudio las dos empresas de carácter Departamental de nivel descentralizado con autonomía administrativa puesto que para el Departamento de Cundinamarca son sus iniciales aliados en el cumplimiento de las metas planteadas en el Plan Departamental de Desarrollo, puesto que las dos cuentan con estructura organizativa, técnica y de experticia calificada para el desarrollo de la necesidad:

- Fondo de Desarrollo de Cundinamarca. FONDECÚN
- La Agencia logística de Gestión Inmobiliaria y de Servicios de Cundinamarca

Se pudo evidenciar que los objetos misionales y funcionales de las entidades públicas anteriormente referidas son acordes con las obligaciones derivadas y alcance contractual de la presente necesidad, es por lo anterior que se procedió a solicitar cotización recibiendo dos Cotizaciones así:

- Fondo de Desarrollo de Cundinamarca FONDECÚN, no se recibió propuesta.

||||

- La Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y de Servicios de Cundinamarca:

2.4. VALOR ESTIMADO PROPUESTA

La Agencia propone una comisión por la Gerencia Integral del proyecto equivalente al OCHO POR CIENTO (8%) más IVA sobre el valor total del contrato interadministrativo.

De lo anterior, se evidencia que la única cotización recibida corresponde a la presentación por la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca, entidad que cuenta con amplia experiencia, capacidad técnica e idoneidad en la ejecución de servicios de Gerencia de Proyectos. Asimismo, la propuesta presentada refleja una adecuada relación costo–beneficio, encontrándose dentro de las condiciones del mercado y garantizando el cumplimiento eficiente de los objetivos del contrato.

En este orden de ideas, se requiere contar con la experiencia y trayectoria de un ente que ponga a disposición de la entidad su equipo técnico, operativo, especializado y profesional calificado, y que a su vez reúna la experticia técnica necesaria para efectuar un acompañamiento integral a la UAEPC para la debida satisfacción de la necesidad planteada.

De conformidad con el artículo 2°, numeral 4, literal c) de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo señalado en el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011 las entidades podrán celebrar directamente contratos entre ellas siempre que las obligaciones de este tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora.

De acuerdo con lo prescrito con el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, la modalidad de selección corresponde a la contratación directa, toda vez que se requiere la celebración de un contrato interadministrativo para la Gerencia Integral con **LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA.**

En concordancia con la misión, entre otros, uno de los objetivos principales de **LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA**, es ser agente en cualquiera de las etapas del ciclo de proyectos de desarrollo, mediante la preparación, administración, ejecución de estudios y proyectos en cualquiera de sus etapas.

LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA sin distingo de su naturaleza jurídica propia de las Empresa Industriales y Comerciales del Estado, debe aplicar los principios de la función administrativa, y se rige por normas del derecho privado específicamente por lo consignado en el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el art. 93 de la Ley 1474 de 2011 indica que *"…Las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, (…) que se encuentren en competencia con el sector privado nacional o internacional o desarrollen su actividad en mercados monopolísticos o mercados regulados, (…) se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales…" la eficiencia de sus operaciones y por ende su competitividad frente al sector privado…".*(Subrayado fuera del texto original)

Se concluye el régimen especial con el cual cuenta **LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA** ratificando además lo establecido en la Ley 489 de 1998, la cual precisa en su artículo 93 que *"Los actos que expidan las empresas industriales y comerciales del Estado para el desarrollo de su actividad propia, industrial o comercial o de gestión económica se sujetarán a las disposiciones del Derecho Privado…"* (Subrayado fuera del texto original)

LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA es una Empresa líder en la planeación y ejecución de proyectos, así como en el desarrollo de la gerencia integral de proyectos lo cual se soporta y evidencia en la experiencia que más adelante se menciona con resultados exitosos contribuyendo a la satisfacción adecuada de las necesidades de los clientes.

LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA es una empresa que genera credibilidad y confianza. Lo cual se encuentra fundamentado en el éxito de varios de los proyectos que ha gerenciado, esto permite a la UAEPC tener la tranquilidad al desarrollar sus proyectos, toda vez que tiene varios años de trayectoria en la gerencia integral de proyectos, ha ejecutado importantes contratos como se demuestra con la experiencia del mismo y cuenta con personal idóneo que realiza seguimiento constante al desarrollo de proyecto.

LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA compite con precio y calidad, pues la cuota de gerencia se encuentra dentro de las más cómodas del mercado y en muchos casos la más baja, como se puede evidenciar al momento de realizar el estudio del sector, la cuota de gerencia corresponde a la contraprestación de la Gerencia Integral del proyecto. El valor calculado para cada proyecto en particular depende de sus especificaciones, entre otras, el plazo, el lugar de ejecución, el tipo de actividad, el componente técnico, el tipo de proyecto y su complejidad.

||||

El dato obtenido corresponde a la valoración de los costos en los cuales la Entidad incurre para desarrollar con éxito el proyecto y están asociados directamente con el personal involucrado en la ejecución; el costo de las actividades administrativas como: desembolsos, contratación, liquidaciones, recursos humanos y materiales para efectuar control, administración y reporte de resultados.

Teniendo en cuenta lo anterior es claro que **LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA** cuenta con la capacidad técnica, jurídica y administrativa para ejecutar proyectos similares al que se planea ejecutar que contempla el desarrollo de una cantidad considerable de actividades las cuales deben ser adelantadas de manera eficiente y coordinada, que requiere de diferentes líneas de acción, soporte, gestión y control.

Asimismo, se evidencia que **LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA** es una entidad idónea para gerencia integral de proyectos como el de la presente contratación ya que ha ejecutado de manera exitosa diferentes proyectos de infraestructura.

Sumado a lo anterior, **LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA** compite con precio y calidad, pues tal como se evidencia la cuota de gerencia se encuentra dentro de las más cómodas del mercado, así mismo en el presente caso la entidad presenta una oferta en la cual se puede evidenciar que el porcentaje del valor por la gerencia está dentro de los estándares comerciales lo que los hacen competitivos en el mercado.

En conclusión, de las actividades administrativas, técnicas y jurídicas que permiten la materialización en terreno del objeto contractual, lo que en últimas se convierte en la fortaleza como Gerentes de proyectos y le permite a la entidad focalizarse en el direccionamiento y cumplimiento de sus objetivos misionales, reduciendo la carga administrativa que implícitamente requiere la ejecución o desarrollo del proyecto.

Adicionalmente la contratación con **LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA** ofrece ventajas tales como:

Los términos de contratación son menores, por lo que puede ahorrar tiempos en su ejecución, de hasta el 50% y a su vez se garantizan los principios de la contratación estatal tales como la transparencia, la eficiencia, economía, la selección objetiva, los principios de la función administrativa y celeridad entre otros.

Por otra parte, es viable, pertinente, adecuado contratar con **LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA** ya que la propuesta económica presentada se encuentra dentro de los precios del mercado, es beneficiosa para el departamento de Cundinamarca:

Frente a otras entidades dedicadas a la gerencia de proyectos **LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA** realiza un cobro por valor de gerencia de la fase 1: equivalente al ocho por ciento (8%) más IVA, que es coherente con la cantidad de actividades que se deben adelantar para ejecutar el proyecto.

Finalmente, **LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA** manifiesta que la ejecución de este proyecto se aplicará lo contenido en el manual de Contratación, lo que garantiza la selección objetiva y la aplicación de criterios como la transparencia.

En virtud a las cualidades, habilidades técnicas, la experiencia específica de la gerencia ofrecida por **LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA**, el beneficio en cuanto a la calidad de los servicios, así como el valor económico en el componente de mayor peso la contratación y la experticia e idoneidad con la que cuenta se considera que la oferta presentada por **LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA**, constituye la oferta más favorable para la entidad.

5. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

VALOR DEL CONTRATO: Para todos los efectos, el valor del presente contrato asciende hasta la suma de: DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS VEINTIÚN PESOS ($2.379.331.921) M/CTE, que se discriminan de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN	VALOR
valor para bienes y servicios	$2.172.509.058.73
valor Cuota de gerencia 8%	$173.800.724.70
valor iva Cuota de gerencia	$33.022.137.69

||||

valor inicial de proyecto	**$2.379.331.921,12**

PARÁGRAFO PRIMERO: Los anteriores valores se encuentran amparados con cargo al certificado de disponibilidad Presupuestal No 2026001609 el 02 de septiembre de 2026.

Por otra parte, la UAEPC ha suscrito en vigencias anteriores convenios y/o contratos con objetos similares, bajo la modalidad de contratación directa mediante contrato interadministrativo, con la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca, entidad que cuenta con la experiencia e idoneidad requeridas para la ejecución del proyecto. En este sentido, los antecedentes contractuales y las ofertas técnico-económicas presentadas por la Agencia constituyen un referente para la determinación del valor estimado de la presente contratación. No obstante, teniendo en cuenta que se trata de una contratación directa a través de un contrato interadministrativo, el valor definitivo del mismo se establece con fundamento en la propuesta técnico-económica presentada por la Agencia, previa verificación de su razonabilidad, pertinencia y correspondencia con las actividades, alcances y condiciones requeridas por la UAEPC.

En concordancia con lo anterior, es importante señalar que la UAEPC ha suscrito en vigencias anteriores contratos y/o convenios relacionados con la prestación de servicios de gerencia integral, destinados a atender necesidades de naturaleza similar a la que se pretende satisfacer mediante el presente proyecto. Estos antecedentes presentan variaciones en cuanto al plazo de ejecución, alcance y actividades desarrolladas, razón por la cual se relacionan a continuación como elementos de referencia para el análisis de la contratación:

No. CONTRATO	OBJETO	Fecha de Firma	Proveedor Adjudicado	Valor del Contrato	URL Proceso
UAEPC-131-2023	REALIZACION DE LA GERENCIA INTEGRAL DE MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS, CORRECTIVOS Y LA ADQUISICION DE MOBILIARIO EN LOS DIFERENTES PREDIOS ADMINISTRADOS POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE PENSIONES DE CUNDINAMARCA, QUE INCLUYE ESTRUCTURACION Y SEGUIMIENTO DE PROCESOS CONTRACTUALES	21/04/2023	AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS DE CUNDINAMARCA	$2,383,233,408	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4320607&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
CI-212-2024	GERENCIA INTEGRAL PARA LA REALIZACIÓN DE EVENTOS QUE PERMITAN MEJORAR EL BIENESTAR Y CALIDAD DE VIDA DE LOS PENSIONADOS Y ADULTOS MAYORES DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA Y LA ACTIVIDAD DE RENDICION DE CUENTAS Y CAPACITACIÓN EN SEGURIDAD SOCIAL A CARGO DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE PENSION	11/14/2024	AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS DE CUNDINAMARCA	$146,000,000	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7049687&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
CONTRATO INTERADMINISTRATIVO UAEPC-286-2023	CONTRATAR LA GERENCIA INTEGRAL PARA LA CONSTRUCCIÓN, ADECUACIÓN DE ESPACIOS Y PUESTA EN DESARROLLO DEL PROYECTO MARIPOSARIO, MUSEO Y UN OBSERVATORIO DE AVES INCLUYE LA DOTACIÓN DE MOBILIARIO, EQUIPOS, SISTEMAS Y DEMAS ASPECTOS INHERENTES AL PROYECTO EN EL MARCO DEL PROYECTO ESTRATÉGICO PENSIONES MÁS SOSTENIBLE" EN LOS INMUEBLES DEL FONDO DE PENSIONES DE CUNDINAMARCA UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE TOCAIMA CUNDINAMARCA	05/12/2023	AGENCIA LOGISTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS DE CUNDINAMARCA	$648,969,470	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5279441&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

- **<u>Otras entidades del estado, con similar objeto a contratar (SECOP):</u>**

Nombre Entidad	Referencia del Contrato	Descripción del Proceso	Modalidad de Contratación	Proveedor Adjudicado	Valor del Contrato	URL Proceso	Código UNSPSC	Lista adicional de códigos UNSPSC

||||

SECRETARIA GENERAL Y DE CERCANIA AL CIUDADANO	SGCC-SI-021-2025	GERENCIA INTEGRAL PARA ADELANTAR LOS SERVICIOS DE DISEÑO, ADECUACIÓN, REMODELACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y TECNOLÓGICA DE LA OFICINA, SALA DE JUNTAS Y EL SALÓN DE PROTOCOLO DEL DESPACHO DEL SEÑOR GOBERNADOR DE CUNDINAMARCA, UBICADO EN EL PISO 9 DE LA TORRE CENTRAL DE LA GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA".	Contratación directa	AGENCIA LOGISTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS DE CUNDINAMARCA		https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.8001909	80101600 - Gerencia de proyectos	72101500 - Servicios de apoyo para la construcción 72102900 - Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones 81101500 - Ingeniería civil y arquitectura
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA-SECRETARIA DE HACIENDA	SH-CD-CI-330-2025	GERENCIA INTEGRAL PARA LA REALIZACIÓN DE LAS ADECUACIONES EN EL PRIMER PISO DE LA TORRE SALUD Y TORRE BENEFICENCIA DONDE SE ENCUENTRA UBICADO LA DIRECCIÓN DE RENTAS Y GESTIÓN TRIBUTARIA DE LA SECRETARIA DE HACIENDA DE LA GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA FASE I ESTUDIO DE FACTIBILIDAD FASE II SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE MOBILIARIO	Contratación directa	AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS DE CUNDINAMARCA	$ 1.892.175.797	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.8761493	72103300 - Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura	

Con base en lo anterior, se establece como valor máximo disponible para la ejecución del proyecto la suma de DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS VEINTIÚN PESOS ($2.379.331.921), incluidos todos los impuestos, tasas, contribuciones y demás costos de orden nacional, departamental o distrital a que haya lugar, así como el IVA, cuando corresponda. Este valor constituye una bolsa disponible para la ejecución contractual, por lo que el valor efectivamente ejecutado será el que resulte de las necesidades reales del proyecto, de conformidad con los estudios y diseños que se elaboran y aprueban durante su ejecución, y con las cantidades de obra y actividades efectivamente requeridas y ejecutadas, sin que ello implique la obligación de ejecutar la totalidad del valor máximo establecido.

La AGENCIA deberá presentar un informe final de ejecución, con la respectiva entrega al supervisor de la totalidad de información y/o documentación. De igual forma entregar toda la información en medio física y/o magnético, que haya sido producida en ejecución del contrato.

La AGENCIA deberá pagar las deducciones que por disposición legal o reglamentaria la Unidad Administrativa Especial De Pensiones De Cundinamarca practique, incluidos además los gastos, costos y contribuciones a que haya lugar, únicamente la Tasa Prodeporte, por tratarse de una entidad del orden departamental. Estas estampillas o Tasa Prodeporte se liquidan antes de IVA, únicamente respecto de las actividades donde la AGENCIA actúa como gestor sobre ingresos propios (honorarios, comisiones o servicios) . Respecto al componente de mantenimiento la AGENCIA deberá realizar las liquidaciones correspondientes en los contratos derivados con terceros cumpliendo con la normatividad departamental vigente.

6. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

En relación con la naturaleza de los Contratos Interadministrativos, recientemente Colombia Compra Eficiente señaló que hacen parte del concepto general de contrato o convenio, que corresponden a un acuerdo de voluntades que

expresa la intención de las partes, y las obliga a cumplir con ella. En este sentido, señaló la entidad que los convenios y/o contratos interadministrativos:

> *"[…] son negocios jurídicos celebrados entre dos o más personas jurídicas públicas, de las consagradas en la Ley 80 de 1993 y la Ley 489 de 1998, con el objeto de coordinar, cooperar o colaborar en la realización de funciones administrativas de interés común para las partes que lo suscriben y tiene como finalidad, garantizar el eficiente y eficaz ejercicio de las funciones públicas […]".*

Así las cosas, las entidades territoriales pueden celebrar Contratos Interadministrativos siempre que tengan como objeto el cumplimiento de funciones o la prestación conjunta de servicios que se encuentren a su cargo, es decir, que pueden obtener el apoyo técnico especializado necesario para adelantar los Procesos de Contratación correspondientes, conforme con sus objetivos misionales.

Sobre la tipología de Contrato Interadministrativo, fue creado en la Ley 80 de 1993, y aunque no lo definió ni desarrolló, el Decreto 1082 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional", califica a los convenios o contratos interadministrativos como aquella contratación entre entidades estatales.

Ahora bien, un contrato o Convenio Interadministrativo no está determinado por la modalidad de selección utilizada para celebrarlo. La Ley 1150 de 2007 establece que pueden celebrarse directamente, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora, señalado en la ley o en sus reglamentos, a menos que, según las excepciones previstas en dicha Ley, deba adelantarse un procedimiento amplio.

Conforme a lo enunciado de manera precedente, considerando la naturaleza jurídica de las dos entidades convenientes, es procedente la celebración del presente Contrato Interadministrativo a través de la modalidad de contratación directa.

7. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

En cumplimiento del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo establecido en el numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se debe realizar un análisis del riesgo y la forma de mitigarlo. Colombia Compra Eficiente diseñó con base en el estándar australiano para la administración de riesgos una metodología para identificar y clasificar los riesgos con fundamento en la probabilidad de ocurrencia y el impacto del evento.

A continuación, se identifican y describen los riesgos según el tipo y la etapa del Proceso de Contratación en la que ocurre; posteriormente se evalúan los riesgos teniendo en cuenta su impacto y su probabilidad de ocurrencia; y finalmente, se establece un orden de prioridad teniendo en cuenta los controles existentes y el contexto de los mismos.

Tabla 2. Matriz de Riesgos

					Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
	Numérica	Histórica			1	2	3	4	5
PROBABILIDAD	1 en 10.000 – 100.000	Puede ocurrir, pero sólo en circunstancias excepcionales	Raro	1				5	6
	1 en 1.000 – 10.000	Podría ocurrir, pero dudoso	Improbable	2			5	6	7
	1 en 100 – 1.000	Podría ocurrir en cualquier momento futuro	Posible	3		5	6	7	
	1 en 10 - 100	Probablemente ocurrirá	Probable	4	5	6	7		
	>1 en 10	Se espera que ocurra en la mayoría de circunstancias	Casi Cierto	5	6	7			

Fuente: Colombia Compra Eficiente.

El orden de prioridad fue establecido asignando un puntaje de acuerdo con la probabilidad de ocurrencia (raro; improbable; posible; probable; casi cierto) y su impacto (insignificante; menor; moderado; mayor; catastrófico). Los riesgos fueron clasificados teniendo cuenta su calificación en la siguiente tabla:

Tabla 3. Prioridad de Tratamiento y Control del Riesgo.

N°	Factor de escogencia y calificación
Riesgo > 7	Riesgo Extremo: Se requiere un plan de acción detallado
6 <= Riesgo <= 7	Riesgo Alto: Se necesita una atención mayor de la administración
Riesgo = 5	Riesgo Medio: Especificar responsabilidad de la administración
Riesgo < 5	Riesgo Bajo: Administrar por procedimientos de rutina

Fuente: Colombia Compra Eficiente.

Los riesgos mayores requieren de un monitoreo adicional para disminuir su probabilidad de ocurrencia o mitigar su impacto durante el Proceso de Contratación.

Este análisis se hace con el fin de exponerles a los oferentes la tipificación, estimación, asignación, impacto y tratamiento de los riesgos en la contratación; se desarrolla de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto Único Reglamentario No.1082 de 2015 y el Manual para la identificación del Riesgo en los procesos de Contratación emitido por Colombia Compra Eficiente.

	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripci ón	Consecu encia de la ocurrenci a del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento /Control a ser implementa do	Impacto después del tratamien to				¿Afecta la	Responsa ble por	Fecha estimada	Fecha estimada en que se completa	Monitor eo y revisión
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría				¿Cómo se realiza el monitore o?	Perio di cida d
1	Específico	Externa	ejecución	Operacionales	Inadecuado manejo de la informaci ón por parte del contratist a. En desarroll o del contrato pueden presenta rse fallas o errores e n el	Jurídicas y pecuniari as por la exposició n de la informaci ón. Incumpli miento del régimen de protecció n de datos personale s.Afectació n reputacio nal, una opinión publica negativa.	2	3	5	Medio	Contratista	Reducir la probabilida d de ocurrencia del evento. La entidad y el contratista firman estipulan acuerdo de confidencial idad de la información .	1	3	4	Bajo	si	Compartido	Desde el inicio del contrato	Hasta la terminación del contrato	Verificar que la informaci ón diligencia da en los document os elaborad os por el contratist a, particular aquellos que tengan un manejo o divulgaci ón externa, especial mente los relaciona dos con las actividad es a su cargo, para verificar que no incluyan informaci ón confidenc ial de la entidad	Perma nente

2	Específico	Interna	Ejecución	Operacionales	Inadecua do apoyo a la supervisi ón	Actuacion es administr ativas multas al contratist a por Incumpli mientos contractu ales Investiga ciones disciplina rias interna o por parte de Entes de Control. Reproces os	3	1	4	BAJO	Entidad	Reducir la probabilida d de la ocurrencia del evento. Realizar el seguimient o a contratos a través del cumplimient o cronograma de actividades de contratistas .	1	3	4	BAJO	si	Contratista	Desde el inicio del contrato	Hasta la terminación del contrato	Aval de los document os entregad os en concorda ncia con el cronogra ma por parte del contratist a a través de los informes de actividad es y el correspo ndiente informe de supervisi ón. Verificar la publicaci ón a través de la Plataform a SECOP I	Perma nente

3	Específico	Externa	ejecución	Operacionales	Incumpli miento en los términos de ley en las respuest as a los requerim ientos y solicitud es interpues tos.	Necesida d de ajustar los document os Por el uso de informaci ón errada o desactual izada en la respuesta a los requerimi entos a cargo de la entidad Actuacion es jurídicas por incumpli miento de términos investiga ciones internas y por parte de entes de control	2	4	6	Alto	Compartido	Reducir la probabilida d de la ocurrencia del evento. Verificar que los documento s entregados por parte del contratista estén conforme a la información actualizada del área de origen y en congruenci a con lo solicitado. Contar con una metodologi a de seguimient o semanal que realiza el área de origen para asegurar la respuesta en términos de ley a los requerimien tos interpuesto s.	1	4	5	Medio	si	Compartido	Desde el inicio del contrato	Hasta la terminación del contrato	Verificar que los document os entregad os por parte el contratist a cumpla con los lineamien tos de la entidad Seguimie nto realizado por parte del Supervis or y el profesion al a cargo de la PRQS.	Perma nente
4	Específico	Interna	Ejecución	Operacionales	Incumpli miento de los pagos en los tiempos estableci dos en el contrato por falta de recursos.	Rompimi ento de la ecuación económic a del contrato. Procesos judiciales en contra de la	2	1	3	Bajo	Entidad	Reducir consecuenc ias y probabilida des. La entidad realizará el seguimient o al cumplimient o de los requisitos necesarios para la ejecución de pagos del contrato.	1	1	2	Bajo	No	Entidad	Desde el inicio del contrato	Hasta la terminación del contrato	Realizar la revisión y trámite de cuenta de cobro en los tiempos estableci dos.	
5	Específico	Externa	4 Ejecución	Operacionales	Retrasos en el cronogra ma de actividad es por causas imputabl es	Insuficien cia en la cantidad y calidad del servicio prestado por el contratist a. Sanciones al contratist a por	2	3	5	Medio	Contratista	(f) Reducir consecuenc ias y probabilida des. Realizar seguimient o al cronograma de actividades acordado	1	2	3	Bajo	si	Compartido	Desde el inicio del contrato	Hasta la terminación del contrato	A través de los informes generado s por el contratist a y con la verificaci ón de amparos y vigencia de	

3 LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y en el Decreto 1082 de 2015, la entidad puede abstenerse de exigir la garantía en Contratos y Convenios Interadministrativos y en los celebrados bajo la modalidad de contratación directa, salvo que en los estudios previos se establezca la conveniencia de exigirla.

En el presente caso, habida cuenta la naturaleza jurídica de las dos entidades que suscribirán el Convenio Interadministrativo, se encuentra que es posible prescindir de la exigencia de garantías, sin perjuicio del deber que asiste a las partes de garantizar la indemnidad recíproca y de dar cumplimiento a la totalidad de las obligaciones derivadas del convenio y asignadas por la ley.

4 LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

Se informa que la presente contratación (SI) (__) (NO) (X) está cobijada con por un acuerdo internacional o un tratado de libre comercio vigente para el estado colombiano, de conformidad con lo dispuesto en el literal C del Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, el cual señala “Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado.”

5 ANEXOS:

A continuación, se presenta una lista enunciativa de soportes de los estudios previos:

Sede Administrativa: Carrera 7 #24-79, Edificio Colpatria, piso 32.
Sede Atención al ciudadano: Calle 26 #51-53 Gobernación de Cund. Piso 5 Torre Beneficencia.
WhatsApp: 314 786 4636 / chatbot Policarpa: 3008390002
Teléfono Conmutador: +57 601 - 7491642 – 7491645
Correo: contactenos@pensionescundinamarca.gov.co
Portal web: www.pensionescundinamarca.gov.co
Unidad de Pensiones de Cundinamarca

- Certificado de Disponibilidad Presupuestal – CDP.
- Documentos contractuales Empresa Inmobiliaria.
- Justificación Contratación directa
- Oferta Técnica de la Agencia.
- Todos aquellos documentos en los cuales se soporta la futura contratación.

6 RESPONSABLES

El presente estudio previo fue estructurado de acuerdo con la necesidad planteada por la DIRECCION GENERAL en todo caso las condiciones técnicas fueron previamente concertadas con las áreas para lo cual la ejecución, seguimiento y vigilancia de estos estará a cargo de cada responsable de acuerdo con la delegación de supervisión.

MIGUEL ANGEL SANCHEZ MEDINA
Director General

Proyectó: Luz Estela Clavijo Fandiño- Abogada Contratista-OAJ
Revisó: Laura Karina Amador Flórez - Jefe Oficina Asesora Jurídica.

Sede Administrativa: Carrera 7 #24-79, Edificio Colpatria, piso 32.
Sede Atención al ciudadano: Calle 26 #51-53 Gobernación de Cund. Piso 5 Torre Beneficencia.
WhatsApp: 314 786 4636 / chatbot Policarpa: 3008390002
Teléfono Conmutador: +57 601 - 7491642 – 7491645
Correo: contactenos@pensionescundinamarca.gov.co
Portal web: www.pensionescundinamarca.gov.co
Unidad de Pensiones de Cundinamarca