1.	DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN	
1.1	**DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN**	La Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, es una entidad pública del orden nacional constituido como sociedad de economía mixta del orden nacional, descentralizada y vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con un régimen jurídico sometido al derecho privado que le permite desarrollar mecanismos de administración ágiles, eficientes y eficaces. La Ley 1708 de 2014 mediante la cual se expide el nuevo Código de Extinción de Dominio, en su artículo 90 del Capítulo VIII sobre la Administración y destinación de los bienes, establece: "…Competencia y reglamentación. El Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado -FRISCO- es una cuenta especial sin personería jurídica administrada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.-SAE, sociedad de economía mixta del orden nacional autorizada por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado, de acuerdo con las políticas trazadas por el Consejo Nacional de Estupefacientes o su equivalente, con el objetivo de fortalecer el sector justicia, la inversión social, la política de drogas, el desarrollo rural la atención y reparación a víctimas de actividades ilícitas y todo aquello que sea necesario para tal finalidad…" . La sociedad tiene por objeto adquirir, administrar, comercializar, intermediar, enajenar y arrendar a cualquier título, bienes muebles, inmuebles, unidades comerciales, empresas, sociedades, acciones, cuotas sociales y partes de interés en sociedades civiles y comerciales, sin distinción de su modalidad de constitución, así como el cobro y recaudo de los frutos producto de los mismos, respecto de los cuales se haya decretado total o parcialmente medidas de incautación, extinción de dominio, comiso, decomiso, embargo, secuestro o cualquier otra que implique la suspensión del poder dispositivo en cabeza de su titular o el traslado de la propiedad del bien a la Nación, por orden de autoridad competente conforme a los procedimientos establecidos por la ley para tales fines. La Sociedad de Activos Especiales SAE SAS consciente de su obligación de garantizar la adecuada conservación de los inmuebles entregados para su Administración provenientes del FRISCO, identificó la necesidad de efectuar reparaciones, obras y mantenimiento sobre Inmuebles urbanos y rurales, con el propósito de asegurar que dichos bienes sean o continúen siendo productivos, en aras de cumplir con el principio corporativo de SAE, en lo que respecta a la generación de rentabilidad a través de una eficaz administración impidiendo que afecten su funcionalidad así como daños a terceros. Conforme con lo anterior, y teniendo en cuenta el gran número de inmuebles asignados a cada una de las regionales de la SAE SAS, tal como se ilustra más adelante, se hace evidente la necesidad de tercerizar la realización de las reparaciones, obras y mantenimientos que estos inmuebles requieran por lo tanto, se deberá celebrar contratos de obra bajo la modalidad de precios unitarios fijos que tenga como finalidad la ejecución de actividades de reparación, obra y mantenimiento, a algunos de los inmuebles que se hace mención a continuación. El beneficio de la tercerización parte del hecho que se cuenta con personal especializado para la adecuada ejecución de las reparaciones, obras y mantenimiento, una mayor seguridad en el trabajo, una mayor cobertura para la materialización de estas y un menor tiempo de respuesta para dichas intervenciones; lo que

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

permitirá contar con una mejor calidad en la prestación del servicio y un eficiente control de obras.

Como consecuencia de la anterior justificación, la Gerencia Técnica ha establecido el siguiente inventario objeto de intervención según cada una de las Regionales de SAE SAS, así:

INMUEBLES REGIONAL CENTRO ORIENTE 1	
TIPO DE BIEN	**CANTIDAD**
APARTAESTUDIO	1
APARTAMENTO	149
BODEGA	39
CASA	615
CENTRO VACACIONAL	3
CONSTRUCCIÓN EDUCATIVA	1
CONSULTORIO	1
DEPÓSITO	6
EDIFICIO	31
FINCA	493
GARAJE	27
HABITACIÓN HOTEL	21
HACIENDA	2
ISLA	1
LOCAL COMERCIAL	180
LOTE	809
LOTE	48
OFICINA	26
PARQUEADERO	2
TOTAL	**2455**

INMUEBLES REGIONAL CENTRO ORIENTE 2	
TIPO DE BIEN	**CANTIDAD**
APARTAMENTO	802
BODEGA	145
CASA	1627
CENTRO INDUSTRIAL Y/O EMPRESARIAL	1
CENTRO VACACIONAL	5
CONSTRUCCIÓN EDUCATIVA	11
DEPÓSITO	118

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

EDIFICIO	95
FINCA	863
GARAJE	1198
HABITACIÓN HOTEL	143
HACIENDA	5
ISLA	1
LOCAL COMERCIAL	605
LOTE	2155
LOTE CEMENTERIO	7
OFICINA	188
PARQUEADERO	16
TOTAL	**7985**

INMUEBLES REGIONAL SUROCCIDENTE	
TIPO DE BIEN	**CANTIDAD**
APARTAESTUDIO	5
APARTAMENTO	1220
BODEGA	262
CASA	1920
CENTRO COMERCIAL	1
CENTRO VACACIONAL	4
CONSULTORIO	6
DEPÓSITO	238
EDIFICIO	119
FINCA	871
GARAJE	1585
HABITACIÓN HOTEL	1
HACIENDA	50
LOCAL COMERCIAL	797
LOTE	1603
LOTE CEMENTERIO	1
MEJORAS AGRÍCOLAS	3
OFICINA	343
PARQUEADERO PRIVADO	9
TOTAL	**9038**

INMUEBLES REGIONAL OCCIDENTE	
TIPO DE BIEN	**CANTIDAD**

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

APARTAESTUDIO	10
APARTAMENTO	1053
BODEGA	213
CASA	1266
CENTRO VACACIONAL	1
CONSULTORIO	4
DEPÓSITO	223
EDIFICIO	110
FINCA	1214
GARAJE	1085
HABITACIÓN HOTEL	9
HACIENDA	40
ISLA	1
LOCAL COMERCIAL	544
LOTE	1188
LOTE CEMENTERIO	9
MEJORAS AGRÍCOLAS	3
OFICINA	107
PARQUEADERO	25
TOTAL	**7105**

INMUEBLES SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA	
TIPO DE BIEN	**CANTIDAD**
APARTAESTUDIO	4
APARTAMENTO	54
BODEGA	2
CASA	69
CENTRO VACACIONAL	1
DEPÓSITO	4
EDIFICIO	26
FINCA	5
GARAJE	6
HABITACIÓN HOTEL	1
LOCAL COMERCIAL	56
LOTE	72
OFICINA	7
TOTAL	**307**

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

INMUEBLES REGIONAL NORTE	
TIPO DE BIEN	**CANTIDAD**
APARTAESTUDIO	3
APARTAMENTO	314
BODEGA	25
CASA	744
CENTRO VACACIONAL	1
CONSTRUCCIÓN EDUCATIVA	1
DEPÓSITO	19
EDIFICIO	34
FINCA	388
GARAJE	198
HABITACIÓN HOTEL	1
ISLA	2
LOCAL COMERCIAL	156
LOTE	1636
LOTE CEMENTERIO	3
OFICINA	29
PARQUEADERO	14
APARTAESTUDIO	3
TOTAL	**3568**

De acuerdo con sus características, vetustez, ubicación, naturaleza y destinación estos inmuebles requerirán en un momento dado reparaciones, obras y mantenimientos a fin de garantizar su estado de conservación. Cabe aclarar que las cifras anteriormente señaladas no especifican o determinan que a la totalidad de los inmuebles se les va a realizar alguna reparación, obra o mantenimiento.

Es una cifra que sirve de referencia frente a la cantidad de inmuebles que se tienen proyectados y que pueden llegar en algún momento requerir del servicio.

El Universo Inmobiliario señalado para cada Regional es dinámico, por lo que el tipo de inmueble o el número que lo conforman podrá variar de acuerdo con el inventario asignado a cada una de ellas.

Las diferentes actividades que se realizarán en desarrollo del contrato, así como el precio de referencia se especifican en el anexo No. 1 Actividades y Presupuesto Base de cada ítem, el cual incluye las unidades de medidas y el valor unitario presupuestado para cada una de ellas, así como las obras específicas a realizar por parte del proponente adjudicatario. Estos anexos hacen parte integral del presente documento y lo será también del (os) contrato (s) que se celebre (n). Es importante aclarar que, de conformidad con el evento presentado o intervención requerida, se llevaran a cabo tantas actividades como sea necesario previa aprobación de cada Regional.

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

Por otra parte, si se llegara a requerir una actividad que no esté contemplada en el anexo No.1, el contratista presentará el Análisis de Precios Unitarios APU, de la nueva actividad teniendo en cuenta los precios del mercado incluyendo los materiales, herramienta, equipos y mano de obra adecuadas para la actividad con sus respectivas cotizaciones, el supervisor del contrato deberá incluirla tomando como base el estudio de mercado de mínimo 3 cotizaciones para establecer un valor promedio. Dejando este valor de referencia desde el momento de aprobación por parte del supervisor para establecerla como base dentro de la lista de actividades del Anexo 1.

Los servicios para el cumplimiento de las reparaciones, obras y mantenimientos deberán ser prestados en todo el territorio designado por la Regional, por lo que, el proponente que radique su propuesta deberá hacerlo teniendo en cuenta la cobertura exigida para la prestación del servicio objeto de contratación en la Regional, tanto de los inmuebles ubicados en las principales ciudades, así como en el perímetro urbano de las ciudades y otras zonas rurales de las Regionales que a continuación se describen.

El proponente que desee participar debe garantizar la atención de obras simultáneamente según lo solicitado por el supervisor de cada contrato.

A continuación, se muestra datos informativos o de referencia, teniendo en cuenta los antecedentes del último contrato suscrito para atender solicitudes ROM a nivel nacional.

2019-2021

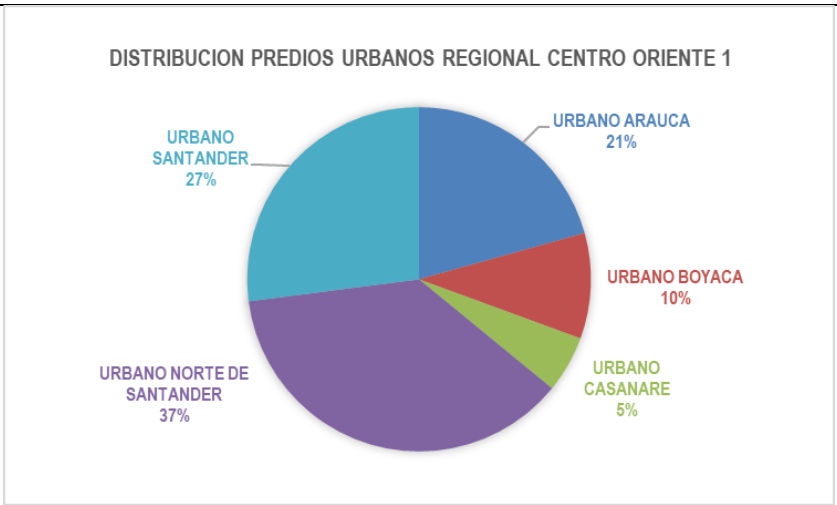
REGIONAL	ROM TOTALES	ROM PROMEDIO MES	Valor ROM promedio
CENTRO ORIENTE	448	18	$ 9,392,306.11
NORTE	158	6	$ 6,117,851.91
OCCIDENTE	230	9	$ 16,264,128.89
SUROCCIDENTE	231	10	$ 19,980,719.92

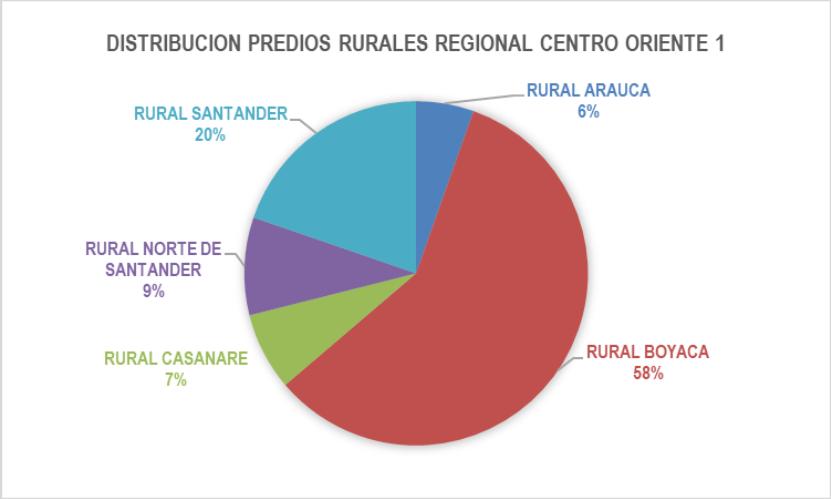
La información del contrato es netamente informativa, no garantizará ni obligará a la SAE a tener la misma cantidad de obras, ni de valores promedios para el proceso presente.

El siguiente gráfico refleja la distribución de la ubicación geográfica del inventario de inmuebles a febrero de 2022, correspondientes a cada una de las Regionales, que podrían llegar a ser propensos a ser intervenidos.

Para la Regional Centro Oriente 1, se presentan las siguientes distribuciones:

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

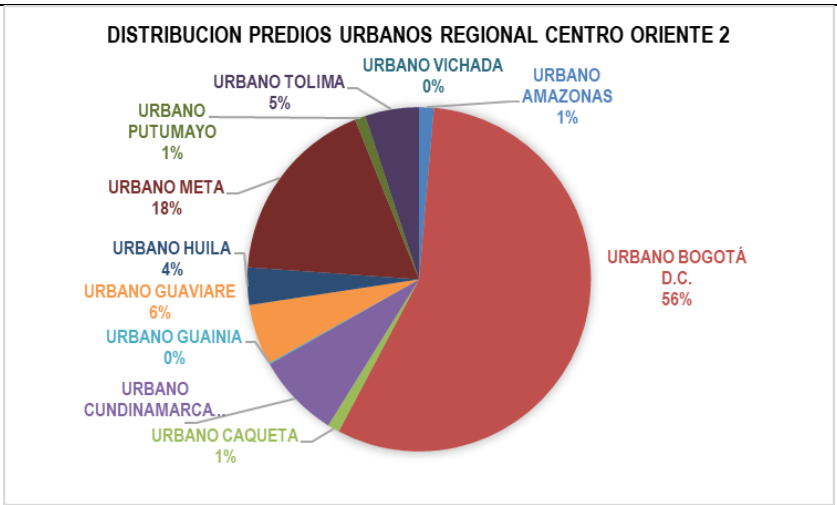


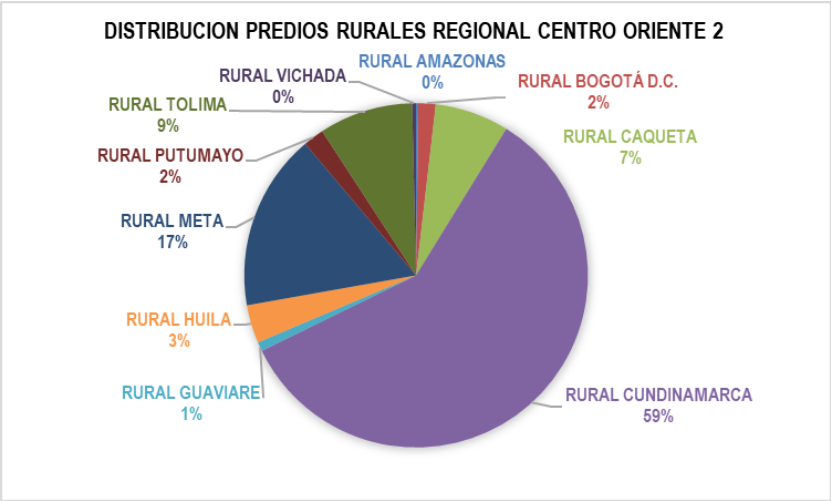


El proponente deberá garantizar la cobertura exigida para la prestación del servicio objeto de contratación, tanto de los inmuebles ubicados en las principales ciudades, así como en los demás predios que la SAE solicite para cada Regional que en el Anexo No.2A se describen, por lo que deberá encontrarse en la capacidad de prestar sus servicios a nivel Regional, así como la disponibilidad del personal con el perfil requerido tal y como se estipula más adelante. En el Anexo No 3A se especifican todos los municipios en los que la SAE cuenta con inventario y se especifica si cuenta con un porcentaje adicional por cobertura, establecidos por la SAE por condiciones de distancia y transporte.

Para la Regional Centro Oriente 2, se presentan las siguientes distribuciones:

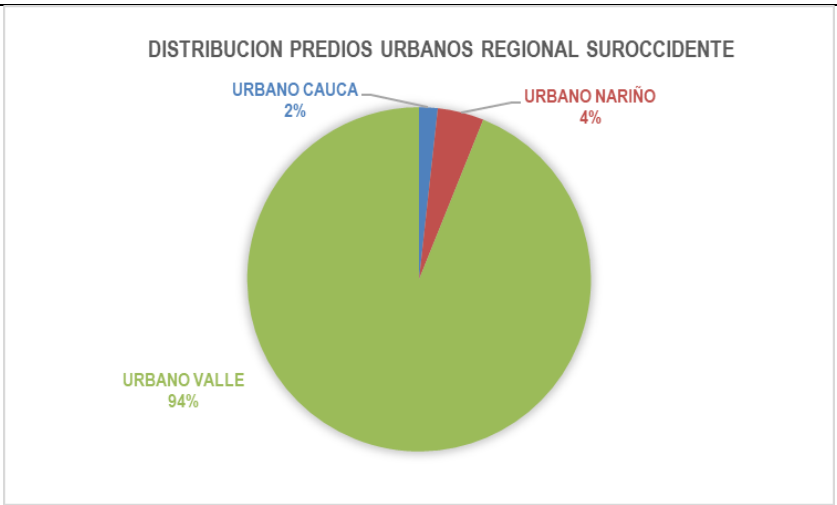
Las copias impresas de este documento no son controladas. Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS

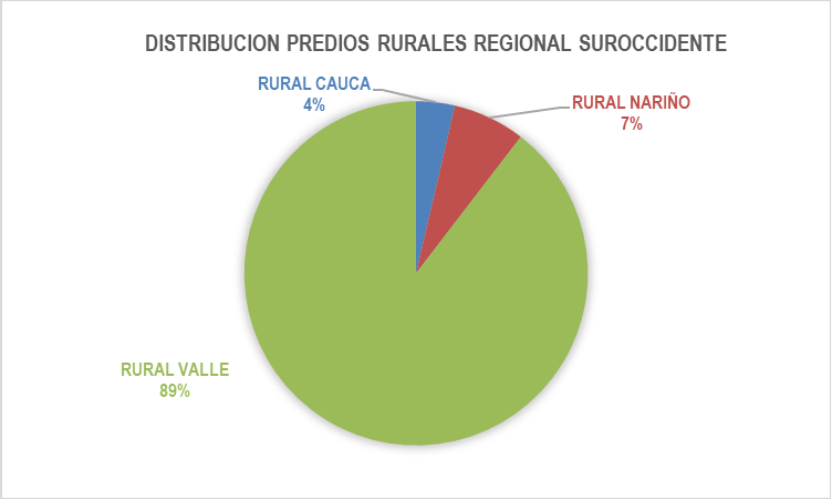




El proponente deberá garantizar la cobertura exigida para la prestación del servicio objeto de contratación, tanto de los inmuebles ubicados en las principales ciudades, así como en los demás predios que la SAE solicite para cada Regional que en el Anexo No.2B se describen, por lo que deberá encontrarse en la capacidad de prestar sus servicios a nivel Regional, así como la disponibilidad del personal con el perfil requerido tal y como se estipula más adelante. En el Anexo No 3B se especifican todos los municipios en los que la SAE cuenta con inventario y se especifica si cuenta con un porcentaje adicional por cobertura, establecidos por la SAE por condiciones de distancia y transporte.

Para la Regional Suroccidente, se presentan las siguientes distribuciones:

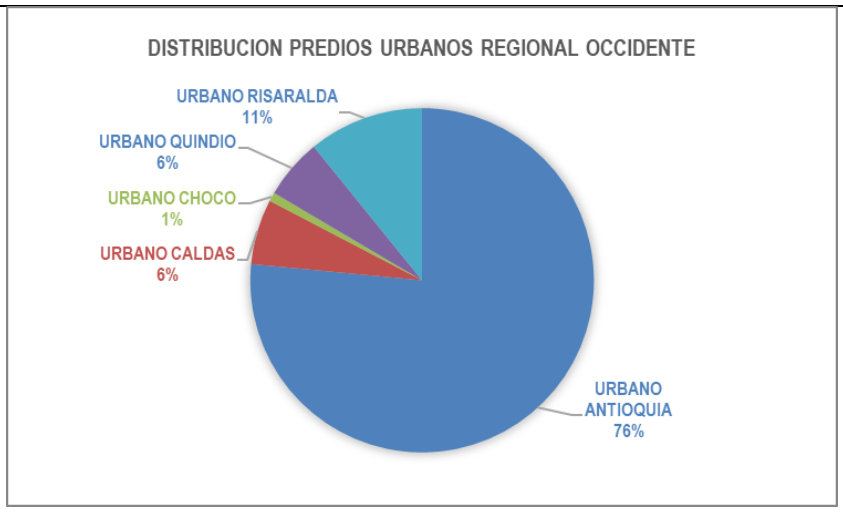


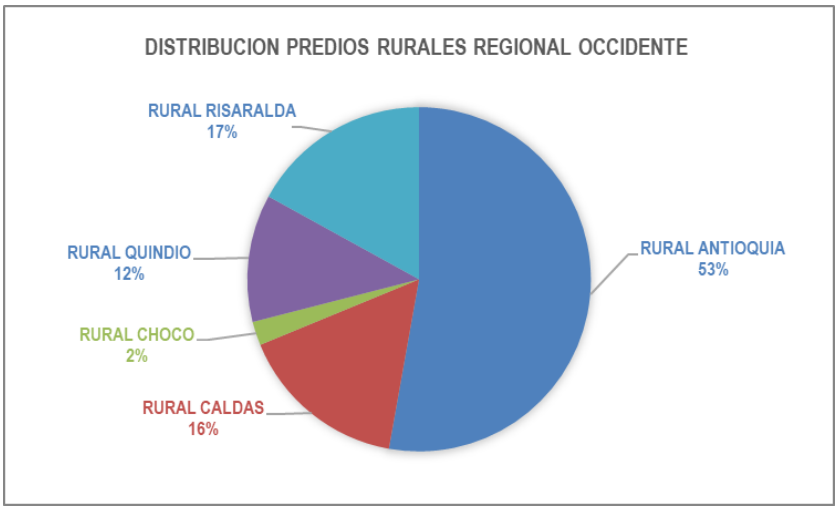


El proponente deberá garantizar la cobertura exigida para la prestación del servicio objeto de contratación, tanto de los inmuebles ubicados en las principales ciudades, así como en los demás predios que la SAE solicite para cada Regional que en el Anexo No.2C se describen, por lo que deberá encontrarse en la capacidad de prestar sus servicios a nivel Regional, así como la disponibilidad del personal con el perfil requerido tal y como se estipula más adelante. En el Anexo No 3C se especifican todos los municipios en los que la SAE cuenta con inventario y se especifica si cuenta con un porcentaje adicional por cobertura, establecidos por la SAE por condiciones de distancia y transporte.

Para la Regional Occidente, se presentan las siguientes distribuciones:

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

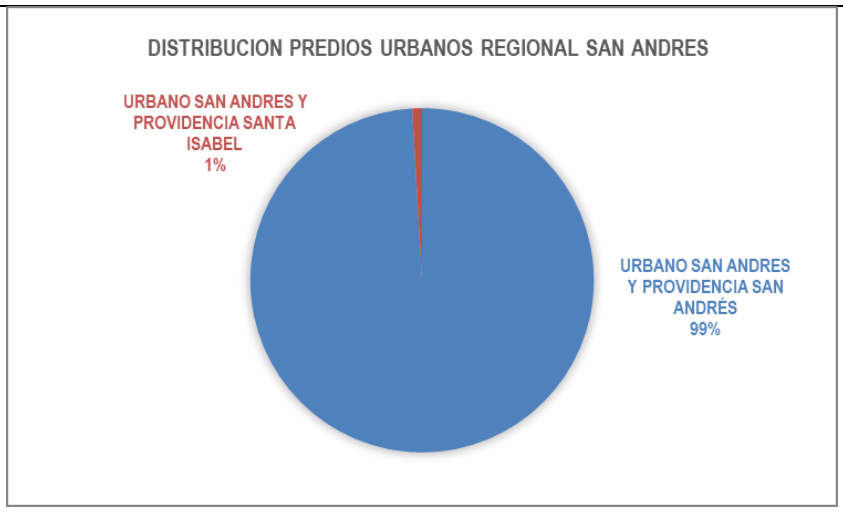


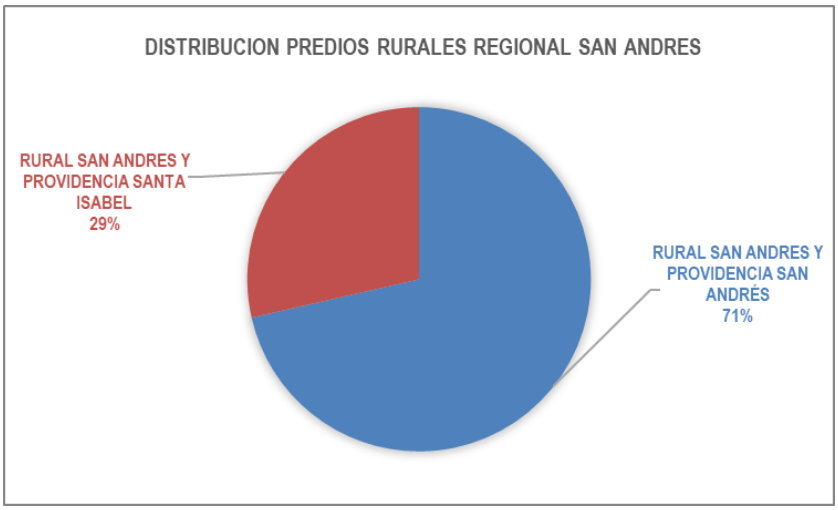


El proponente deberá garantizar la cobertura exigida para la prestación del servicio objeto de contratación, tanto de los inmuebles ubicados en las principales ciudades, así como en los demás predios que la SAE solicite para cada Regional que en el Anexo No.2D se describen, por lo que deberá encontrarse en la capacidad de prestar sus servicios a nivel Regional, así como la disponibilidad del personal con el perfil requerido tal y como se estipula más adelante. En el Anexo No 3D se especifican todos los municipios en los que la SAE cuenta con inventario y se especifica si cuenta con un porcentaje adicional por cobertura, establecidos por la SAE por condiciones de distancia y transporte.

Para la Regional San Andres, se presentan las siguientes distribuciones:

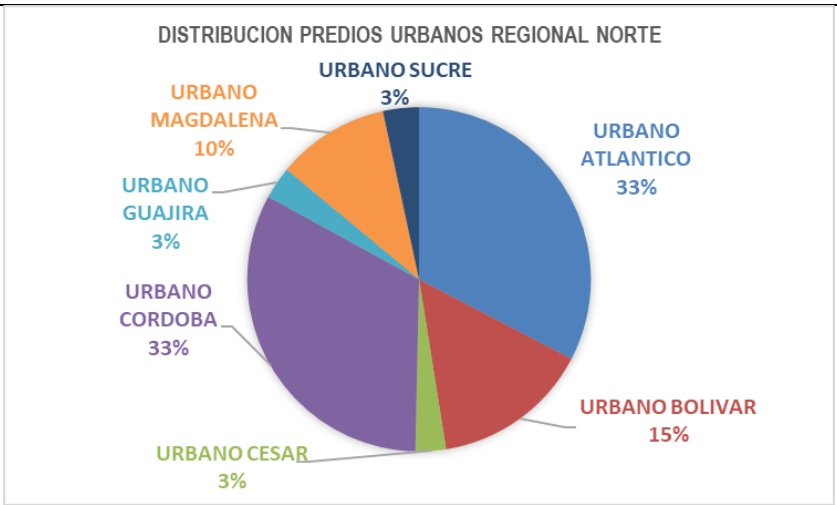
Las copias impresas de este documento no son controladas. Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS

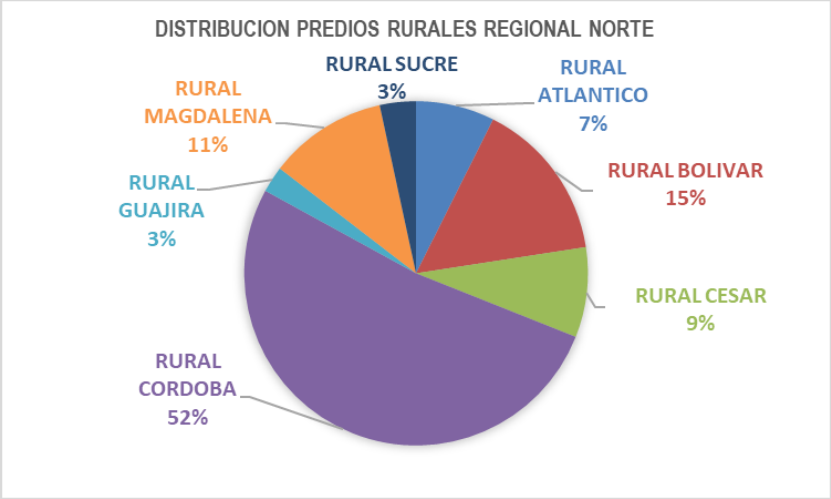




El proponente deberá garantizar la cobertura exigida para la prestación del servicio objeto de contratación, tanto de los inmuebles ubicados en las principales ciudades, así como en los demás predios que la SAE solicite para cada Regional que en el Anexo No.2E se describen, por lo que deberá encontrarse en la capacidad de prestar sus servicios a nivel Regional, así como la disponibilidad del personal con el perfil requerido tal y como se estipula más adelante. En el Anexo No 3E se especifican todos los municipios en los que la SAE cuenta con inventario y se especifica si cuenta con un porcentaje adicional por cobertura, establecidos por la SAE por condiciones de distancia y transporte.

Para la Regional Norte, se presentan las siguientes distribuciones:





El proponente deberá garantizar la cobertura exigida para la prestación del servicio objeto de contratación, tanto de los inmuebles ubicados en las principales ciudades, así como en los demás predios que la SAE solicite para cada Regional que en el Anexo No.2F se describen, por lo que deberá encontrarse en la capacidad de prestar sus servicios a nivel Regional, así como la disponibilidad del personal con el perfil requerido tal y como se estipula más adelante. En el Anexo No 3F se especifican todos los municipios en los que la SAE cuenta con inventario y se especifica si cuenta con un porcentaje adicional por cobertura, establecidos por la SAE por condiciones de distancia y transporte.

El inicio del proceso de contratación fue aprobado mediante junta directiva en la sesión No. 227 del 23 de febrero de 2022.

2.	**DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y REQUERIMIENTOS TÉCNICOS MÍNIMOS**	
2.1	**OBJETO**	Prestar el servicio de Reparaciones, Obras y Mantenimientos (ROM) y arreglos locativos para los inmuebles por regionales sujetos de administración por parte de la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS.

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

2.2	**ALCANCE DEL OBJETO**	Las reparaciones, obras y mantenimientos (ROM) y arreglos locativos se ejecutarán sobre los diferentes tipos de inmuebles descritos en los Anexos No 2 de los presentes Términos, incluidos aquellos que de acuerdo con los Artículos 657 y 658 de la legislación civil colombiana se identifican como inmuebles por adhesión y destinación. Las Regionales a través de sus profesionales de ingeniería o arquitectura en conjunto con cada Gerente Regional, definirán los inmuebles a intervenir, lo anterior teniendo en cuenta los siguientes criterios: 1. Que el daño presentado en el inmueble, este afectando o pueda afectar en un futuro a un tercero, bien se trate de un inmueble productivo o improductivo. 2. Que la reparación, obra o mantenimiento sea necesario e indispensable para el funcionamiento adecuado del inmueble. 3. Que el inmueble requiera reparaciones, obras o mantenimientos para ser entregado en arriendo o vendido. 4. Que se solicite por cualquier tipo de demanda, petición, queja, acción popular entre otro. **Desarrollo en la ejecución del contrato** 1. Se realiza la visita técnica designada para efectuar la inspección física del predio, teniendo en cuenta la clasificación de tiempos de respuestas enunciados en el Anexo No. 4. Esta visita se llevará a cabo por parte del supervisor del contrato o profesional de ingeniería o arquitectura delegado de la SAE y el Contratista (representante legal y/o profesional de ingeniería o arquitectura y personal especializado en el caso del que sea solicitado por el supervisor del contrato). El presupuesto y cantidades se realizarán en conjunto y de acuerdo mutuo entre la SAE y el Contratista. 2. En todas las visitas realizadas se deberá elaborar un levantamiento de áreas, registro fotográfico, diagnóstico, presupuesto y cronograma con las observaciones de las condiciones del predio (diagnóstico), estos entregables no representaran ningún costo económico para SAE o el contratista. La visita deberá ser realizada por personal especializado nombrado en el numeral anterior. 3. Si en caso de que la Gerencia Regional, solicite el acompañamiento a una diligencia de incautación, el contratista está obligado a asistir a esta y deberá realizar un diagnóstico para reconocer la visita, en caso de requerir actividades de ROM en el momento, tendrán que ser ratificadas las actividades realizadas mediante correo electrónico por parte de la SAE al contratista a más tardar el siguiente día hábil. 4. Una vez realizada la visita de inspección física del predio, el contratista deberá enviar a la respectiva Gerencia Regional el listado de actividades a ejecutarse sobre el inmueble conforme se enumeran en el Anexo No. 1 y según los tiempos establecidos en los Anexos No. 4; con sus respectivas cantidades de obras, teniendo en cuenta los precios con los que se le adjudicará el contrato, se deberá especificar el tiempo estimado de duración de la actividad, lo cual deberá ser verificado por la Gerencia Regional y deberán prever la necesidad de servicios públicos ya que todos los inmuebles de SAE no cuentan con servicios públicos y

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

		no siempre serán reconectados, por lo tanto dicho costo deberá estar incluido en el presupuesto. Una vez aprobadas las actividades (procedimiento de reparaciones obras y mantenimiento de la SAE) se informará mediante correo electrónico para su programación de inicio. El contratista deberá ejecutar las obras o ROM dentro de los términos establecidos para que no incurra en las sanciones a que haya lugar. 5. En caso de que no sea posible acordar con el contratista un precio para un nuevo ítem mediante la elaboración de su APU, lo cual se tomará como que el contratista no tiene el alcance para realizar dicho ROM, por lo cual se autorizará la no aprobación y ejecución de este y la contratación de un tercero por parte de la SAE para realizar dicho ROM en su totalidad. 6. Si la ejecución de la obra es una emergencia, que en el Anexo No. 4 se cataloga como obra de nivel alto, el contratista debe enviar el listado de actividades, las cantidades, los precios y la duración de la obra, al encargado de la respectiva Gerencia Regional para un aprobado mediante correo electrónico por parte del gerente regional en el plazo estipulado en el Anexo No. 4 y de esa manera inicien la ejecución de obras sin que se vea afectado el tiempo de respuesta, posteriormente se deberá presentar el caso ante el comité correspondiente . En caso de que no se pueda firmar el acta de inicio, se podrá firmar en los siguientes cinco días hábiles al inicio de la obra. 7. En ninguno de los casos se podrán ejecutar o modificar actividades o valores sin autorización de la SAE de la propuesta económica aprobada. 8. Una vez aprobado el ROM se deberá programar la fecha de inicio de la obra, se deberá realizar el acta de inicio de obra por parte de la SAE (según procedimiento establecido en la entidad) y firmado por ambas partes, verificando las condiciones iniciales con su debido registro fotográfico, logrando llevar un control de las reparaciones, obras o mantenimientos a realizar , la ejecución de las actividades deberán empezar en un tiempo no mayor de tres días siempre y cuando los ingresos por SAE SAS se encuentren autorizados después de la visita de inicio de obra, en caso de ausencia injustificada por parte del contratista a la obra mayor a 5 días calendario, no se aprobará tiempo adicional en la ejecución total de la obra. 9. El contratista adjudicatario deberá tener un registro fotográfico del antes, durante y después de todas las actividades que se realicen y suministrarlo a la SAE, al finalizar cada obra es responsabilidad del contratista suministrar información clara de las actividades ejecutadas que permitan validar la totalidad de ítems aprobados. 10. Una vez terminadas las obras, el encargado o designado de la respectiva Gerencia Regional recibirá a satisfacción la obra completando el acta de entrega (se deberán adjuntar fotos igualmente del resultado y con su respectivo informe de mayores y menores cantidades si es el caso). Solo con los formatos de acta de inicio y de entrega firmados por ambas partes se podrá iniciar el trámite de pago que se efectuará por medio de la factura presentada por el contratista. (En

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

		caso de haber incumplido con tiempos, calidad de materiales u obras mal ejecutadas se impondrán sanciones correspondientes) 11. En ningún caso se podrá pagar una obra sin su acta de inicio y acta de entrega a satisfacción debidamente firmados por ambas partes. La SAE SAS no se obliga a entregar un mínimo o máximo de inmuebles al contratista Adjudicatario (s) para ser intervenidos, así como tampoco un inventario mínimo para su gestión, ni periodicidad en las asignaciones de inmuebles. Igualmente, la SAE SAS no garantiza la exclusividad del (os) Adjudicatario (s) en la asignación de inmuebles a intervenir en ninguna de las Gerencias Regionales, pudiendo en razón a factores (entre otros) de especificidad de la labor a realizar o por las características del inmueble, entregar la reparación, obra o mantenimiento a un contratista diferente al adjudicatario de la Regional. Todo lo anterior desde ya es aceptado por el proponente adjudicatario. Nota: Las intervenciones en inmuebles, deben ser autorizadas previamente por el Comité Técnico de la Gerencia Regional o por el Comité Técnico Central de SAE SAS según su respectivo alcance, a menos que sea una emergencia el cual será aprobado por la Gerencia Regional mediante correo electrónico y posterior aprobación por comité al que corresponda. En caso de existir modificaciones o adiciones en el presupuesto, se deberá seguir el procedimiento de ROM establecido por la entidad. Se debe tener en cuenta los siguientes anexos y documentos adjuntos: Anexo No 1 Actividades y Presupuesto Base. Anexo No 2A Lista de Departamento y Municipios. Regional Centro Oriente 1 Anexo No 2B Lista de Departamento y Municipios. Regional Centro Oriente 2 Anexo No 2C Lista de Departamento y Municipios. Regional Suroccidente Anexo No 2D Lista de Departamento y Municipios. Regional Occidente Anexo No 2E Lista de Departamento y Municipios. Regional San Andres Anexo No 2F Lista de Departamento y Municipios. Regional Norte Anexo No 3A Base de cobertura geográfica Regional Centro Oriente 1 Anexo No 3B Base de cobertura geográfica Regional Centro Oriente 2 Anexo No 3C Base de cobertura geográfica Regional Suroccidente Anexo No 3D Base de cobertura geográfica Regional Occidente Anexo No 3E Base de cobertura geográfica Regional San Andres Anexo No 3F Base de cobertura geográfica Regional Norte Anexo No 4 Tiempos de Respuesta y Descuento Anexo No 5 Análisis de Riesgos Anexo No 6 Plan de comunicaciones Formato No 2 Propuesta Económica Regional
2.3	**DURACIÓN DEL CONTRATO**	La duración del (os) contrato(s) será de doce (12) meses o hasta el agotamiento del presupuesto asignado para cada regional, lo que ocurra primero, contado a partir de la firma del acta de inicio, previa suscripción del contrato y de la aprobación de las garantías a que haya lugar.

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

		Dentro de los cuatro (4) meses siguientes al término de duración del contrato Las Partes deberán suscribir el acta de liquidación respectiva, periodo en el cual se podrán finalizar obras que ya se habían programado y no se han finalizado, así mismo se podrán realizar pagos de actividades pendientes.
2.4	**LUGAR DE EJECUCIÓN**	Las reparaciones, obras y mantenimientos se llevarán a cabo en los inmuebles ubicados en los municipios listados en los Anexos No. 2 Listado de Departamentos y Municipios de cada una de las Regionales.
2.5	**PRESUPUESTO ESTIMADO**	El presupuesto estimado corresponde hasta la suma de DOS MIL CIENTO DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($2.110.450.000) los cuales se encuentra distribuidos en seis (6) regionales. **Regional Centro Oriente 1:** El presupuesto estimado para la Regional Centro Oriente 1 es de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($250,000,000.oo), incluido el AIU, cuando a ello hubiere lugar y demás impuestos, tasas, contribuciones de carácter nacional y/o distrital legales, costos directos e indirectos. **Regional Centro Oriente 2:** El presupuesto estimado para la Regional Centro Oriente 2 es de CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($428.450.000.oo), incluido el AIU, cuando a ello hubiere lugar y demás impuestos, tasas, contribuciones de carácter nacional y/o distrital legales, costos directos e indirectos. **Regional Suroccidente**: El presupuesto estimado para la Regional Suroccidente es de QUINIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS ($560,000,000.oo), incluido el AIU, cuando a ello hubiere lugar y demás impuestos, tasas, contribuciones de carácter nacional y/o distrital legales, costos directos e indirectos. **Regional Occidente**: El presupuesto estimado para la Regional Occidente es de CUATROCIENTOS VEINTIDOS MILLONES DE PESOS ($422,000,000.oo), incluido el AIU, cuando a ello hubiere lugar y demás impuestos, tasas, contribuciones de carácter nacional y/o distrital legales, costos directos e indirectos. **San Andrés y Providencia:** El presupuesto estimado para la Regional Centro Oriente es de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($150,000,000.oo), incluido el AIU, cuando a ello hubiere lugar y demás impuestos, tasas, contribuciones de carácter nacional y/o distrital legales, costos directos e indirectos **Regional Norte:**

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

		El presupuesto estimado para la Regional Norte es de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS ($300,000,000.oo), incluido el AIU, cuando a ello hubiere lugar y demás impuestos, tasas, contribuciones de carácter nacional y/o distrital legales, costos directos e indirectos. La SAE SAS suscribirá contratos independientes por cada Regional con quienes resulten adjudicatarios, el proponente deberá señalar en su oferta para que Regional presenta propuesta, podrá presentar oferta para máximo dos (2) de los seis (6) posibles contratos: 1. Regional Centro Oriente 1 2. Regional Centro Oriente 2 3. Regional Suroccidente 4. Regional Occidente 5. San Andrés y Providencia 6. Regional Norte
2.6	**FORMA DE PAGO**	La Sociedad de Activos Especiales S.A.S realizará el pago el valor del contrato en mensualidades vencidas bajo la modalidad de precios unitarios fijos y afectadas por los porcentajes (%) establecidos en los Anexos 1 y 4, de la siguiente manera: 1. Dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la correcta presentación de la factura correspondiente, junto con la certificación, del cumplimiento del pago mensual de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, pensiones, riesgos profesionales, Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Cajas de Compensación Familiar, mediante certificación expedida por el representante legal o revisor fiscal según el caso, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de Ley 789 de 2002 y la Ley 828 de 2003. El valor facturado corresponderá a los precios unitarios ofertados por el contratista multiplicados por las cantidades efectivamente ejecutadas, previa certificación de recibido a satisfacción y visto bueno del supervisor del contrato, el pago se realizará mediante consignación en la cuenta bancaria que el Contratista señale. 2. Se reconocerá un % adicional por ubicación geográfica, a cada una de las actividades establecidas en el Anexo No. 1 y que se relacionan en Anexo No. 3 y tiempo de respuesta. Este porcentaje adicional se estima pertinente, puesto que el contratista tendrá unos costos adicionales por desplazamiento de las ciudades principales, que se reconocerá; por lo tanto, para que no se generen valores variables por el tema de transporte. En vista de este fenómeno, se condiciona a los porcentajes mencionados y establecidos. 3. Se deberá presentar la facturación de las obras recibidas a satisfacción del supervisor del contrato en un lapso no mayor a 30 días calendario. 4. La fecha de radicación de facturas no podrá ser mayor al día 20 de cada mes, esto para cumplir con las fechas de facturación estipuladas por SAE. 5. Realizar la retención según corresponda; servicios de obra, servicios varios y honorarios (2%, 4% y 11%), los costos indirectos (Administración,

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

		Imprevistos y Utilidad - AIU), impuestos, tasas y contribuciones y cualquier otra erogación necesaria para la ejecución del contrato. 6. Realizar todas las retenciones que por ley se exigen (Rete IVA, Rete ICA, Estampilla Obra) según estipule la ley.
2.7	**REQUERIMIENTOS TÉCNICOS MÍNIMOS**	**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS** A continuación, se definen las modalidades de intervención con el fin de plantear prioridades de intervención. **Reparación** - Corresponde a todas aquellas actividades que tienen por finalidad la conservación del inmueble (restituir a su condición normal y de buen funcionamiento), la restauración de paredes, reposición de vidrios y arreglo de puertas, ventanas y cerraduras, saneamiento de humedades, fisuras en la estructura del bien, arreglo de cañerías internas, grifos, ductos de ventilación, problemas eléctricos internos y demás ítems u obras señaladas en el Anexo No. 1 La reparación de una edificación no implica alterar su diseño estructural y usos vigentes, sin que la obra pueda calificarse de ampliación o modificación. **Obra** - Construcción y demolición de elementos esenciales de los inmuebles, sean arquitectónicos o estructurales. Internos al inmueble o externos a estos, así como los muebles por adhesión necesarios para mantener la productividad y habitabilidad del inmueble. Incluyen sus estudios y diseños. **Mantenimiento** - Todas aquellas acciones llevadas a cabo para mantener los materiales en una condición adecuada o los procesos para lograr esta condición. Incluyen acciones de inspección, comprobaciones, clasificación, reparación, etc. - Conjunto de acciones de provisión y reparación necesarias para que un elemento continúe cumpliendo su cometido. - Rutinas recurrentes necesarias para mantener unas instalaciones (planta, edificio, propiedades inmobiliarias, etc.) en las condiciones adecuadas para permitir su uso de forma eficiente, para lo cual está destinado uso natural del bien. El objeto contractual, se ejecutará además de los tipos de inmuebles antes descritos, sobre aquellos definidos por los Artículos 657 y 658 de la legislación Civil Colombiana, como inmuebles por adhesión y destinación. Los proponentes deberán tener en cuenta que los precios unitarios fijos ofertados deben incluir los equipos, andamios, escaleras, herramientas, EPPS y transportes para colocar el personal, la maquinaría, protección de elementos dentro del inmueble, desplazamiento de muebles o elementos del inmueble (muebles) para realizar la actividad, materiales, limpieza, orden durante y al finalizar la obra, y demás elementos, que se requieran para adelantar las diferentes actividades, los cuales deben estar establecidos dentro de sus APU´S. **REQUERIMIENTOS TÉCNICOS**

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

		1. Los precios unitarios deben incluir el costo del suministro, puesta en sitio e instalación de los materiales, mano de obra, herramientas, equipos, transporte, cursos de altura, EPPS, control de calidad, limpieza, orden durante y al finalizar la obra, y demás elementos y gastos inherentes para el cumplimiento satisfactorio del Contrato. 2. Donde se estipule, bien sea en las cantidades de obra o en las especificaciones técnicas, marca o nombre de fábricas o fabricantes, se debe entender que tal mención, se hace como referencia para fijar la calidad del material deseado. El contratista puede presentar el nombre de otros productos para la aprobación del supervisor del contrato, siempre y cuando sean de igual o mejor calidad a juicio de estos y cumplan con todas las normas establecidas en estas especificaciones, sin implicar esto en variación de precios unitarios 3. El contratista debe contar con el personal idóneo para atender la cantidad de obras simultáneas solicitadas por cada regional. 4. Las personas que se encuentren realizando trabajos en alturas deberán contar con su equipo necesario y su curso actualizado. 5. Todas las personas que se encuentren realizando actividades en los predios a intervenir deben contar con su EPP. 6. En caso de que la SAE con evidencias de que el contratista no cumpla con el requerimiento mínimo de personal, deberá realizar una advertencia formal (comunicación oficial) para corregir dicha falencia, en caso de persistir la falta después de 15 días de envío del correo, la SAE se verá obligada en dar por terminado el contrato y no podrá hacer uso de ninguna cláusula penal.
2.8	**OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA**	1. Cumplir lo previsto en los estudios previos, los términos de referencia, documentos anexos, el contrato y la propuesta presentada. 2. Acatar la Constitución, la ley, las normas legales y procedimentales establecidas por el gobierno nacional y demás disposiciones pertinentes. 3. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales. 4. Atender el objeto contratado en forma oportuna. 5. Colaborar con la SAE para que el objeto contratado se cumpla y que sea de la mejor calidad. 6. Acreditar los pagos al Sistema de Seguridad Social Integral en Salud de su personal a cargo, de conformidad con la Ley 7. Acatar las instrucciones que para el desarrollo del contrato le imparta el Supervisor o a quien éste designe. 8. Reportar de manera inmediata cualquier novedad o anomalía, al Supervisor del contrato, según corresponda. 9. Guardar total reserva de la información que obtenga de SAE en desarrollo del objeto contractual, ya que es de propiedad de la Entidad, salvo requerimiento de autoridad competente. 10. Entregar los bienes, obras o servicios contratados con las especificaciones técnicas exigidas. 11. Cumplir con garantía en la ejecución y resultado de los ROM realizados. 12. En general las demás que se desprendan de la naturaleza del contrato y de su objeto, y que resulten necesarias para su correcta ejecución.
2.9	**OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA**	1. Cumplir en su integridad con el objeto contractual, ejecutando las reparaciones, obras y mantenimientos de acuerdo con las especificaciones, cantidades, precios

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

		unitarios fijos contenidos los Estudios Previos, en la propuesta presentada y en los demás documentos precontractuales y contractuales. 2. Asistir a capacitaciones que la SAE le solicite con el fin de mejorar las condiciones de la ejecución del contrato. 3. Tener en cuenta la matriz de comunicaciones que se estableció en el Anexo No 6 4. Asistir a las diligencias de incautación que la Gerencia Regional o en su defecto la Gerencia Técnica estime pertinentes; con el fin de realizar inspección física del estado del predio y coordinar con el Supervisor del contrato las labores a realizar en el inmueble conforme las actividades descritas en el Anexo No.1. 5. Responder integralmente por la idoneidad, estabilidad, seguridad y calidad en las Reparaciones, Obras y Mantenimientos asignados, lo cual deberá realizar ajustado a las buenas prácticas de construcción de uso común para estos casos de las actividades y los métodos de construcción en el emplazamiento de la obra. 6. Deberá tener en cuenta al momento de presentar su propuesta, que el servicio a que hace alusión la presente invitación se realizará bajo su exclusiva responsabilidad y que para la prestación del mismo, deberá suministrar el personal adecuado y pertinente dispuesto en las ciudades principales de los departamentos que son enlistados en el Anexo No. 2 Listado de Departamentos y Municipios., equipos, estudios, productos, servicios y los demás aspectos que consideren necesarios para la adecuada, suficiente y eficiente prestación del servicio que se desarrollará. 7. El contratista deberá enviar un listado con el personal que asistirá y realizará las actividades a cada obra junto con los soportes de pagos de seguridad social y cursos de alturas vigentes un día antes del inicio de la obra o antes cuando la Regional lo requiera para solicitar autorización para ingreso a predios. 8. Cumplir con los tiempos de respuestas descritos en el Anexo No 4, donde se describen tiempos de respuesta a la solicitud, tiempos de presentación de presupuesto, y el cumplimiento de tiempos de duración de obras. 9. El contratista no podrá ceder totalmente el contrato, sin la previa expresa y escrita autorización del Supervisor del contrato. En todo caso el Contratista podrá subcontratar las actividades que por su cuenta y riesgo haya tercerizado para el desarrollo del objeto contractual de que tratan estos Estudios Previos, sin que esto implique cualquier tipo de exoneración de responsabilidad a cargo de este. 10. El contratista se obliga a mantener indemne a SAE SAS frente a cualquier reclamación o acción de carácter laboral, civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, que pudieran interponer el personal a su cargo o las personas que subcontrate para la ejecución del contrato. En virtud de lo anterior, el Contratista responderá ante SAE SAS por cualquier contingencia patrimonial y/o jurídica en que llegase a verse afectado o involucrado, debiendo salir en defensa de SAE SAS.

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

		11. Garantiza que el personal que prestará el servicio se encuentra afiliado a la EPS, ARL y pensión. 12. Garantiza que el personal que prestará el servicio cuenta con los conceptos médicos ocupacionales y son aptos para desarrollarla, sin restricciones que pongan en peligro su seguridad o su salud. 13. Garantiza que el personal que prestará el servicio cuenta con Inducción en SST por parte de la empresa y así mismo recibirá las capacitaciones que se requieran pertinentes por parte del empleador enfocadas al control de los riesgos identificados en la matriz de peligros. 14. Contar con la matriz de identificación de peligros, evaluación y valoración de los riesgos y determinación de controles, vigente y acorde a la actividad a desarrollar y deberá ser entregada como anexo al presupuesto de cada obra. 15. El contratista debe contar y suministrar a SAE la evaluación inicial del SG-SST, donde se identifican las prioridades y necesidades en Seguridad y Salud en el Trabajo. 16. El contratista debe contar y suministrar a SAE con el certificado del avance de implementación del SG-SS expedido por la ARL, el cual debe tener un puntaje superior a 60% bajo los estándares mínimos de la Resolución 0312 de 2019. 17. Tener definido el plan de mejoramiento acorde al resultado de la evaluación inicial. 18. Garantizar la entrega de dotación y Elementos de Protección Personal específico para la labor contratada. 19. Contar y presentar un documento o procedimiento de reporte, investigación y análisis de accidentes e incidentes de trabajo. 20. Para trabajos en alturas: • Adjuntar concepto de aptitud médica de las personas que realizarán la actividad, certificado de competencia emitido por el SENA o entidad calificada y el protocolo para el desarrollo de la actividad. • Garantizar que el personal que prestará el servicio cuenta con la certificación de cursos en alturas en nivel avanzado/ operativo vigente • Garantizar la permanencia en el lugar de una persona que esté certificada en el curso en nivel coordinador de alturas • Contar con estándares o procedimientos de seguridad para los peligros que impliquen mayor riesgo (Acorde a la matriz IPEVR y requisitos legales vigentes). Obligatorio permiso de trabajo y ATS para personal que desarrolle labores en alturas u otra actividad de alto riesgo (trabajos en espacios confinados, trabajos en caliente, entre otros). • Se cuenta con un plan de emergencias, conformación y capacitación de brigadas de emergencia.

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

		• Ofrecer los servicios bajo los parámetros requeridos desde SG SST conforme se establece en el **Manual de seguridad para contratistas de SAE** 21. El Contratista, es el único responsable por el cumplimiento de las obligaciones laborales y que en materia de seguridad social y de cobertura de Riesgos Laborales debe mantener amparados a todo el personal que tenga a su cargo de manera directa o que llegase a subcontratar para la ejecución del Contrato. Así las cosas, todo personal directo del Contratista o que este subcontrate para la ejecución del contrato deberá estar previamente asegurado a los sistemas de seguridad social colombiano, así como cubierto por Riesgos Laborales. 22. El contratista deberá mantener comunicación con los supervisores de la SAE S.A.S a fin de recibir orientaciones y evaluación de las labores ejecutadas. 23. Atender las solicitudes e instrucciones de los Supervisores designados por SAE SAS en cada Regional y que se lleguen a presentar en todos los municipios descritos en el Anexo No. 2, teniendo en cuenta la categoría del evento, como se muestra en el Anexo No 4. 24. Responder por la competencia profesional y técnica de sus empleados, dependientes o subcontratistas, debiendo seleccionar para trabajar en el presente contrato a personas fiables e idóneas que desempeñen con eficacia su ejecución, respetando las costumbres del lugar y observando una elevada conducta moral y ética. 25. Acreditar, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de Ley 789 de 2002 y la Ley 828 de 2003, el cumplimiento del pago mensual de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, pensiones, riesgos profesionales, Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Cajas de Compensación Familiar, mediante certificación expedida por el representante legal o revisor fiscal según el caso. 26. Si EL CONTRATISTA requiere cambiar el profesional o personal propuesto, deberá hacerlo con otro de un perfil igual o superior al que se retiró, de acuerdo con los perfiles exigidos por SAE SAS. La aceptación del nuevo profesional estará sujeta a la aprobación de los Supervisores previo visto bueno del respectivo personal designado por SAE. 27. Realizar por su cuenta y riesgo el transporte y puesta en sitio del inmueble a intervenir, de los materiales, equipos, personal y demás elementos necesarios para la correcta ejecución contractual, diferentes a los estipulados en el Anexo No. 3 del presente proceso de contratación. 28. Entre SAE SAS y los dependientes del CONTRATISTA no existirá vínculo laboral alguno y, por lo tanto, no surge en cabeza de SAE SAS, la obligación de pagar prestaciones labores o sociales respecto de los trabajadores del CONTRATISTA. Lo anterior, teniendo en cuenta que las actividades de CONTRATISTA son ajenas a las actividades propias de SAE SAS, éste no será solidariamente responsable

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

		frente a las obligaciones laborales de aquél. En consecuencia, en el evento de presentarse cualquier reclamación o acción del personal del CONTRATISTA que llegare a involucrar a El CONTRATANTE. 29. Abstenerse de adoptar medida alguna que pueda perjudicar a la SAE SAS, debiendo cumplir con los compromisos que adquiere con la suscripción del contrato, salvaguardando los intereses de SAE SAS, conforme a las instrucciones que reciba por parte del Supervisor designado en cada Regional. 30. Elaborar el plan de trabajo para la Regional que corresponda a fin de planear las obras a realizar para la aprobación por parte de los supervisores de SAE. 31. Previo al inicio de la Reparación, Obra o Mantenimiento solicitado y con el propósito de que se conozcan las condiciones en que se va a ejecutar la obra, es obligación del contratista, realizar una minuciosa visita al sitio donde se desarrollarán las obras, debiendo tomar nota de detalles en sitio; ubicación de la población, accesos, disponibilidad y transporte de materiales, mano de obra, equipos necesarios y actividades cuando el inmueble no cuente con los servicios públicos y en general analizar todos los factores y circunstancias que faciliten y contribuyan a la buena ejecución de las obras en cuanto a su calidad, seguridad, economía, buena presentación y desarrollo. 32. Contar tanto en calidad, cantidad, como en tiempo, todos los equipos, maquinaria, herramientas, materiales y demás elementos necesarios para la correcta ejecución de las obras. 33. Tener la capacidad técnica y el personal idóneo para atender las obras de forma simultánea, según la necesidad de cada regional. 34. Cumplir estrictamente con la normativa vigente para la ejecución de obras civiles, tales como, el “Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10)”, las Normas Técnicas Colombianas NTC, código de bomberos y demás normativas que apliquen para asegurar la calidad de las intervenciones. 35. Atender en forma permanente la dirección de la obra, o mantener al frente de las obras un encargado de obra capacitado para tal labor y aceptado por los supervisores del contrato o a quien se designe. 36. Garantizar el cumplimiento de las normas de seguridad industrial para la ejecución del contrato debiendo: • Tener curso de alturas las personas que realicen trabajos a más de un metro y medio, con su respectivo equipo de seguridad y EPP. • Realizar una capacitación al personal designado para la manipulación de equipos, herramientas, combustibles y todos los elementos que se utilicen para cumplir el objeto contractual, y enviar a SAE SAS prueba de dicha capacitación.

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

		• Suministrar los elementos de seguridad industrial para obreros y todo el personal requerido para la correcta Reparación, Obra o Mantenimiento solicitado. • Dar cumplimiento a las buenas prácticas ambientales, sanitarias, ecológicas e industriales, necesarias para no poner en peligro la integridad de los ocupantes del inmueble, a terceros o al personal utilizado para la correcta Reparación, Obra o Mantenimiento solicitado. • Certificar la adecuada disposición final de los desechos retirados del sitio de obra tales como, escombros, basura, desechos naturales, químicos, grasas, gases refrigerantes, entre otros según la naturaleza de la solicitud con los respectivos certificados autorizados. 37. Utilizar materiales de primera calidad y mano de obra altamente calificada conforme los estándares exigidos, allegando los certificados de calidad de los insumos a utilizados. Los supervisores del contrato, no aprobará cualquier trabajo que a su juicio no cumpla con las normas dadas en estas especificaciones. 38. Ejecutar las actividades de obra y adecuaciones en el horario indicado por los supervisores del contrato o de conformidad con las normas de la propiedad horizontal de los inmuebles a intervenir. 39. Gestionar la obtención de los permisos y/o autorizaciones requeridas por las entidades competentes para la realización de las obras. 40. Serán por cuenta del contratista el uso obligatorio y el suministro de elementos de seguridad para su personal como cascos, guantes, anteojos, calzado, cinturones y cualquier otro elemento necesario que el interventor y/o supervisión del contrato exija. Mantendrá en la obra elementos para prestar primeros auxilios, mínimo un extintor contra incendios que cumpla con las recomendaciones para tal fin y cumplirá con todas las normas referentes a seguridad laboral que contempla la Ley colombiana. (valores incluidos dentro de cada actividad) 41. Señalizar las áreas que se van a intervenir así mismo disponer de protección las áreas aledañas a la obra, protegiendo el mobiliario, equipos y demás elementos que se puedan deteriorar, garantizando su conservación hasta la entrega y recibo en forma definitiva por la SAE SAS (valores incluidos dentro de cada actividad). 42. Mantener en la obra elementos para prestar primeros auxilios, los cuales deberán cumplir con todas las normas referentes a seguridad industrial y salud laboral que contemple la ley colombiana. 43. Realizar las reparaciones o ajustes de cualquier tipo de daño que se presente a la infraestructura nueva en ejecución o a la de algún tercero que modifique el estado inicial verificado por SAE y el contratista en la visita de diagnóstico, producida por descuido, negligencia, falta de previsión del contratista o sus dependientes o subcontratistas; dichas reparaciones se recibirán a satisfacción por parte del Supervisor. Correrán por cuenta y cargo del Contratista, los costos y tiempo de obra adicional, que tengan por fin efectuar, ajustes, reparaciones o modificaciones a las obras realizadas por el Contratista o sus dependientes, que

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

		deban realizarse, lo cual implica primero deshacer lo hecho, cuando éstas no hayan sido efectuadas conforme a las exigencias de SAE SAS quien no reconocerá, sobrecostos por tiempo en obra adicional ni por mayores valores generados por estos conceptos, circunstancia que desde ya es aceptada por los proponentes y por el Contratista que resulte seleccionado. 44. El Contratista responderá jurídica y/o patrimonialmente por cualquier contingencia que se presente con los propietarios y/o ocupantes o sobre los inmuebles de estos aledaños al intervenido, cuando por su causa se genere un daño o perjuicio al tercero. Constituir actas de vecindad cuando el impacto de las intervenciones afecte a terceros. 45. 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 y obtener los soportes correspondientes como son los certificados de disposición final. Los costos asociados a la remoción, retiro y destino final de los escombros correrán por cuenta del Contratista. 46. Responder por la protección y conservación de las obras hasta el tiempo en que las pólizas así lo exijan por la supervisión del contrato. La reparación de daños, si los hubiera, correrá por cuenta del Contratista y se hará a satisfacción de la supervisión del contrato. Tener en cuenta los tiempos de respuesta establecidos en el Anexo 4. 47. Coordinar de forma anticipada con el Supervisor designado por SAE SAS la visita en sitio, así como el ingreso o procedimiento para el ingreso al inmueble objeto de intervención. 48. Suscribir el acta de inicio en donde se establecerán las obras a realizar, el plazo y el valor, así como el acta de entrega de cada obra autorizada junto con el supervisor del contrato por parte de SAE. 49. Suscribir el acta de entrega de obra en donde se reciba a satisfacción por parte del supervisor del contrato (funcionario de la SAE) las reparaciones, obras y mantenimientos realizados, así como la limpieza y orden el lugar donde se ejecutó la actividad. Se debe completar el formato especificando tiempos ejecutados y comprobando la calidad del material con su respectivo certificado y del trabajo ejecutado. Expresando igualmente inconformidades o recomendaciones. 50. Asistir a las reuniones que solicite el supervisor del contrato (mínimo una vez al mes), con el fin de informar sobre los avances de las obras ejecutadas, presentar posibles problemáticas dentro de la ejecución de las reparaciones, obras y mantenimientos, realizando un *feedback* para seguir con la adecuada ejecución del contrato.

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

		51. En caso de presentarse algún cambio sobre el personal inicialmente postulado, el postulante deberá informar y adjuntar toda la documentación solicitada dentro de la presente invitación de acuerdo con el perfil a sustituir, para su revisión y aprobación. 52. Suscribir con el Supervisor del Contrato designado por la SAE SAS el Acta de Liquidación del Contrato dentro del plazo especificado en el contrato. 53. Las demás obligaciones que legalmente sean necesarias para la correcta ejecución contractual. 54. El CONTRATISTA no podrá reclamar el reembolso de ningún gasto adicional resultante de la remoción y/o sustitución de algún integrante del equipo de trabajo, o inherente a ésta.
2.10	**OBLIGACIONES DE SAE**	1. Suministrar al contratista de manera oportuna la información necesaria que se requiera para el desarrollo del contrato. 2. Autorizar a través de sus supervisores cada una de las obras requeridas en los inmuebles objeto de intervención mediante correo electrónico. 3. Pagar de manera cumplida el valor que se derive de las reparaciones, obras o mantenimientos realizados en los inmuebles, previa presentación de la factura, siempre que se haya recibido a entera satisfacción las obras por parte de los supervisores, y se cumplan los requisitos establecidos para realizar el pago. 4. Atender de manera oportuna las solicitudes efectuadas por el contratista para la correcta ejecución de cada obra autorizada 5. Adelantar todas las gestiones que naturalmente se desprendan del objeto del contrato para su efectiva realización. 6. Coordinar las autorizaciones de ingreso del contratista a los diferentes inmuebles a cargo de cada Regional. 7. Realizar visitas aleatorias con el fin de verificar la buena ejecución de las labores ejecutadas por el contratista. 8. Realizar mínimo una reunión mensual con el contratista, con el fin de mostrar avances en obras ejecutadas, presentar posibles problemáticas dentro de la ejecución de las reparaciones, obras y mantenimientos, realizando un *feedback* para seguir con la buena ejecución del contrato y firmar acta de reunión.
2.11	**SUPERVISIÓN (Nivel Directivo o Asesor)**	La Supervisión, Coordinación y Control en la ejecución de los contratos estarán a cargo de los Gerentes de cada Regional o a quien estos designen en conjunto con la Gerencia Técnica que realizará las veces de apoyo de la regional.
3.	**ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR DEL CONTRATO**	
3.1.	**ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO**	**ANÁLISIS TÉCNICO** Con el propósito de determinar el valor de las posibles intervenciones (Reparaciones, Obras y Mantenimientos) que se deben realizar a los inmuebles que actualmente SAE administra a nivel nacional, se realizó el estudio de mercado con cotizaciones por regional y teniendo en cuenta como referencia la revista Construdata y los contratos anteriores para establecer los precios como los valores de referencia del presente proceso contractual. Estudio de mercado realizado teniendo en cuenta las actividades de mayor relevancia para

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

los procesos ROM, solicitando cotizaciones a contratistas presentes en todas las zonas del país con influencia para los procesos de reparaciones, obras y mantenimiento con el fin de obtener valores actualizados.

	REGIONAL	COMPOSICIÓN	COTIZACIONES REALIZADAS	CONTRATISTAS
REGIONALES DEFINIDAS	NORTE	Guajira, Cesar Magdalena, Atlántico, Bolívar, Sucre y Córdoba	Riohacha, Barranquilla y Cartagena	DHC Construcciones, Ingeniarq, YB&C Ingenieros
	OCCIDENTE	Antioquia, Chochó, Risaralda, Caldas, Quindio	Medellin, Bello, Ebéjico, Quibdó	Metric Construcciones, M&H Construcciones, Cimentar y construir SAS, Arquitectura JEB SAS
	SAN ANDRES	San Andrés y Providencia	San Andrés	Servicios especializados SAS, Inversiones CACI, Arquitecta Marcela Carvajal
	SUR OCCIDENTE	Valle del Cauca, Cauca, Nariño	Cali	Canaglo, Tensodiseños Ingenieros+arquitectos
	CENTRO ORIENTE 1	Norte de Santander, Santander, Arauca, Casanare, Boyacá	Cúcuta, Tunja	Arquitecto Gabriel Nieto, Arquitecta Erika Quintero, Prodieléctricos SAS
	CENTRO ORIENTE 2	Bogotá, Cundinamarca, Meta, Vichada, Tolima, Huila, Amazonas, Putumayo, Guaviare, Vaupés y Caquetá, Bogotá, Ibague-Neiva	Bogotá, Ibagué, Leticia, Florencia, Mocoa	Prodieléctricos, Arq Andrés Felipe Buendia, ROIC Ingenieria & Construcción, IDIPO Constructores, Ing Alex Calvache, Servintegrales, Tovar Construcciones, Obratech

Ahora bien, sabiendo que los inmuebles administrados por la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S., no se encuentran solo en la ciudad Capital de cada Regional, se procederá a incluir en este análisis el siguiente indicador:

Cobertura Geográfica: Se establecerán unos porcentajes para pago adicional de las actividades a realizar según el listado de municipios, el porcentaje varía según distancia, cantidad de predios en el municipio y si es un predio rural o urbano.

OFERTA ECONÓMICA

La oferta económica debe presentarse en el Formato No. 2 dispuestos para cada Regional y el 50% los ítems deben estar soportado con un APU elaborado por el oferente, con sujeción al presupuesto establecido en los términos de referencia y sin que ninguno de los valores allí consignados sobrepase los precios de referencia (90% y 105% de los valores de referencia Anexo No 1) establecidos por la SAE SAS, so pena RECHAZO DE LA OFERTA.

Los proponentes deberán tener en cuenta que los precios unitarios fijos ofertados deben incluir los equipos, andamios, escaleras, herramientas, EPPS y transportes para colocar el personal, la maquinaría, protección de elementos dentro del predio, desplazamiento de muebles o elementos del predio (muebles) para realizar la actividad (el estado de los muebles y de elementos internos del predio deben quedar relacionados en el acta de inicio de obra), materiales, limpieza implícita de la actividad contratada y demás elementos, que se requieran para adelantar las diferentes actividades, los cuales deben estar establecidos dentro de sus APU´S.

APUS: Calculo que establece el costo de una actividad por unidad de medida seleccionada. Se incluye de una valoración de los equipos y herramientas, materiales,

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

		transporte y mano de obra necesarios para realizar dicha actividad. Los APU deben cumplir con las siguientes características Detalle, Claridad y Consistencia. Estos deben contener el costo de servicio de uso de la herramienta menor, de los materiales utilizados, del servicio de uso de herramienta mayor, de los servicios de maquinaria, de los servicios de transportes, de la mano de obra calificada, de la mano de obra no calificada, de los demás gastos inherentes a la ejecución del ítem, utilizados y debidamente discriminados y los rendimientos en el desarrollo del ítem. El contratista tiene la obligación de entregar el Análisis de Pecios Unitarios (APU) en el formato en Excel correspondiente y en ningún caso el contratista podrá modificar el precio Unitario que presento en la propuesta. Si se considera que un ítem no es adecuado se podrá discutir mediante el periodo de observaciones. En caso de que no se mencione ninguna observación se tendrán que usar de forma obligatoria los ítems establecidos. La oferta económica será considerada siempre y cuando el proponente haya sido jurídica, financiera y técnicamente habilitado. El proponente deberá presentar su oferta en pesos colombianos, sin anotar centavos aproximando por exceso o por defecto al entero más cercano. El valor unitario del ítem deberá estar aproximado y en los cálculos se deberá mostrar el cálculo del APU sin aproximar y su valor aproximado. Cualquier inconveniente que se presente durante la ejecución del contrato debido a una mala elaboración del cálculo del costo de la propuesta será responsabilidad exclusiva del proponente, debiendo asumir los mayores costos y/o pérdidas que se deriven de dichos errores u omisiones. Cuando el proponente omita diferenciar el IVA de un producto o servicio que esté gravado, se entiende que está incluido dentro del valor presentado. La SAE SAS se reserva la facultad de hacer correcciones aritméticas, cuando se adviertan inconsistencias en la oferta económica, el valor resultante será el que se tomará como oferta económica. Teniendo en cuenta que este punto es de la esencia de la oferta, no podrá estar condicionada, ni ser adicionada, modificada o completada después de haber sido presentada la oferta. En caso de ser seleccionado el oferente deberá asumir los sobrecostos que esto le ocasione. La oferta económica propuesta contemplará todos los costos directos, indirectos (Administración, Imprevistos y Utilidad - AIU), impuestos, tasas y contribuciones y cualquier otra erogación necesaria para la ejecución del contrato resultado del presente proceso, teniendo en cuenta las especificaciones técnicas. El valor del AIU en ningún caso podrá ser inferior al 15% ni superar el 25% y la administración no podrá ser inferior al 10% con el fin de suplir los gastos administrativos

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

		altos del presente proceso y será de libre distribución del oferente los porcentajes de utilidad e imprevistos (será el valor que se le asigne por imprevistos en cálculos en sus ofertas o materiales adicionales u otros imprevistos de las actividades). Cualquier error en la determinación de los valores relacionados en el Formato No. 2 "Propuesta Económica", no dará lugar a su modificación y el oferente deberá asumir los sobrecostos que esto le ocasione. Los valores de la oferta económica aprobados se actualizarán en cada vigencia con el IPC según lo establecido por el gobierno nacional, dicho dato lo calcula mensualmente el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
4.	**ANÁLISIS DE RIESGOS Y COBERTURAS**	
4.1.	**RIESGOS**	Ver ANEXO 5
4.2	**MECANISMOS DE COBERTURA**	**4.2.1 GARANTIAS** La Sociedad de Activos especiales S.A.S para garantizar el cumplimiento y la previsión de riesgos, determina que el proveedor deberá suscribir una garantía única para el cumplimiento del objeto y las obligaciones surgidas del contrato. El contratista deberá constituir a favor de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S, en calidad de asegurados y beneficiarios, en los términos establecidos en la normatividad y en el Manual de Contratación vigente, una garantía, que podrá consistir en una póliza de seguro expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, correspondiente a la póliza de cumplimiento A FAVOR DE ENTIDADES PUBLICAS CON REGIMEN PRIVADO DE CONTRATACION o garantía bancaria expedida por un banco local que incluya los siguientes amparos, para cubrir los perjuicios y daños causados con ocasión de eventuales incumplimientos y desatención de las obligaciones derivadas del contrato: **4.2.1.1 CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO** Este amparo se constituirá por una cuantía igual al 10% del valor del contrato, el cual deberá permanecer vigente durante el plazo de ejecución del contrato y hasta cuatro meses más. **4.2.1.2 CALIDAD DEL SERVICIO** El amparo de Calidad de los servicios se debe constituir por un monto equivalente al 10% del valor total del contrato, con vigencia de un (1) año contado a partir de la terminación del plazo de ejecución. **4.2.1.3 ESTABILIDAD DE LA OBRA** Para garantizar la estabilidad de las obras de Construcción que se ejecuten en el marco del contrato, el contratista deberá constituir este amparo por un valor del 10% del valor del contrato, el cual permanecer vigente por un (1) año contado a partir de la entrega de las obras a la Entidad.

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

4.2.1.4 SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES

Este amparo cubre a la SAE de los perjuicios que se le ocasionen, como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones laborales a cargo de la Contratista y que tienen relación directa con la contratación de personal necesario para la ejecución del contrato amparado.

Se constituirá por una cuantía del 5% del valor del contrato y deberá permanecer vigente por el plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más.

4.2.1.5 CALIDAD Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO

Cubre a la SAE de los perjuicios imputables al contratista causados por la mala calidad, la calidad deficiente o desempeño defectuoso de los elementos, bienes y equipos suministrados por el contratista, frente a las especificaciones contenidas en la ley 1480 de 2011 y las normas que la modifiquen, y aquellas adicionales propias del bien, equipo y elemento, así como aquellas que se pacten en el contrato.

Se constituirá por una cuantía del 10% del valor del contrato y deberá permanecer vigente durante un (1) año a partir de la terminación del plazo de ejecución

4.3 SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA-CONTRACTUAL

El Contratista deberá presentar para aprobación de la S.A.E. S.A.S., adicional a la Garantía de Cumplimiento, como amparo autónomo y en póliza anexa, bajo la modalidad de ocurrencia, una garantía para cubrir los daños a bienes de terceros, y lesiones o muerte de personas que ocasione el Contratista en desarrollo de las labores relacionadas con el contrato.

Se solicitan las siguientes pólizas:

RCE DERIVADA DE CUMPLIMIENTO

Póliza	Amparo	Valor	Tiempo
RC DERIVADA DE CUMPLIMIENTO	Predios, Labores y Operaciones	20% del valor total del contrato	Deberá estar vigente durante todo el término de ejecución del contrato y seis (6) meses más contados a partir de la finalización del contrato
	Responsabilidad Patronal	10% del valor total del contrato	Deberá estar vigente durante todo el término de ejecución del contrato y seis (6) meses más contados a partir de la finalización del contrato

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

Adicional a la anterior y según estudios previos el proponente deberá presentar una póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual, que cuente como mínimo con los siguientes amparos, y se incluya como beneficiario a la SAE en el contrato a celebrar.

RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL

Amparo	Sublímites Aplicables sobre el Amparos - Coberturas límite Asegurado	
	Agregado anual	Evento
Daños patrimoniales y extra patrimoniales	100%	100%
Responsabilidad civil por contratistas y subcontratistas	100%	100%
Responsabilidad civil cruzada	100%	100%
Responsabilidad civil patronal	100%	100%
Responsabilidad civil por bienes bajo cuidado, tenencia y control	100%	100%
Responsabilidad civil por gastos médicos	50%	20%
Vehículos propios y no propios	100%	100%
Propiedades adyacentes y/o estructuras existentes	100%	100%
Operaciones de transporte, cargue y descargue	100%	100%
Uso de maquinaria y equipo	100%	100%
Propietarios, arrendatarios y poseedores	100%	100%

Esta póliza tendrá una Suma Global asegurada por Evento y en el agregado anual de $1.000.000.000 con restablecimiento automático en caso de siniestro y deberá permanecer vigente desde el acta de inicio, hasta la fecha de terminación del contrato.

Debe figurar como asegurado y beneficiario, en lo que se relacione con este contrato, S.A.E. S.A.S. En caso de prorrogarse el plazo de ejecución, deberá ampliarse la vigencia del amparo por el mismo término. De la vigencia de este amparo se dejará constancia en el acto de liquidación.

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

5.	**FUNDAMENTO JURÍDICO E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR**	**CALIDAD DE LOS PROPONENTES**: Podrán participar como proponentes, bajo alguna de las siguientes modalidades, siempre y cuando cumplan las condiciones exigidas: Individualmente como Personas Jurídicas nacionales, que se encuentren debidamente constituidas, previamente a la fecha de cierre del proceso y; conjuntamente, mediante la conformación de Consorcios o Uniones Temporales -siempre y cuando estén conformados por personas jurídicas o se constituyan como persona jurídica-, que acrediten la experiencia habilitante y específica requerida en los estudios previos. Los participantes en el proceso de selección deberán tener dentro de su objeto social el desarrollo o ejecución del servicio que se pretende satisfacer por parte de SAE SAS, descritas en el Objeto del Contrato de los presentes Estudios Previos, y que guarden relación con la realización de reparaciones, obras y mantenimientos, arreglos locativos a inmuebles. Cobertura del Servicios: El proponente deberá estar en capacidad de brindar el servicio en todos los departamentos que conforman la Regional, para la cual aplique. Los oferentes adicionalmente no podrán estar incursos en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad, prohibición o conflicto de interés consagradas en la Constitución Política, la Ley y el Código de Ética, Conducta y Buen Gobierno de SAE SAS, que lo inhabilite o lo ponga en situación de incompatibilidad o prohibición con ocasión de la presentación de su oferta y del contrato que va a ser adjudicado, ni inmersos en algún conflicto de interés de los previstos en tales disposiciones, tampoco podrá estar reportados en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República y, deberá cumplir los demás requerimientos de la presente invitación, los cuales se acreditarán mediante los documentos expedidos por la entidad y/o autoridad que fuere competente, conforme con la ley colombiana. **REQUISITOS TECNICOS HABILITANTES** **EXPERIENCIA:** La experiencia del proponente deberá estar relacionada con la actividad que se pretende satisfacer en el presente proceso y acorde con su objeto social. Los proponentes deberán acreditar experiencia mínima de cinco (5) años, y deberán acreditar mediante la presentación de máximo (5) certificaciones de contratos y/o copia de contratos ejecutados con entidades públicas o privadas, y su objeto debe corresponder a la prestación del servicio de actividades de mantenimiento, obras o reparaciones. La sumatoria de las certificaciones debe ser igual o superior al 100% del valor del presupuesto asignado para cada Regional. Si la propuesta es presentada como proponente conjunto u otra forma asociativa, la suma de las experiencias de los proponentes tiene que ser de mínimo seis (6) años y deberán acreditar mediante la presentación de máximo seis (6) certificaciones de contratos y/o copia de contratos ejecutados con entidades públicas o privadas, y su objeto debe corresponder a la prestación del servicio de actividades de mantenimiento, obras y reparaciones. La

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

sumatoria de las certificaciones debe ser igual o superior al 100% del valor del presupuesto asignado para cada Regional.

Las certificaciones de experiencia deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Nombre o razón social del contratante.
2. Nombre o razón social del contratista.
3. Fecha de iniciación y terminación del contrato
4. Objeto del contrato.
5. Valor del contrato (Valor contrato principal más adiciones).
6. La certificación debe venir debidamente firmada por la persona facultada para expedirla.
7. Si la certificación incluye varios contratos, se debe identificar en forma precisa si son contratos adicionales al principal o son contratos nuevos, indicando en cada uno de ellos sus plazos y valor.

La SAE se reserva el derecho de verificar la información suministrada por los oferentes.

PERSONAL

A continuación, se determinan los perfiles del personal que deberá atender las Reparaciones, Obras y Mantenimientos solicitadas por la SAE SAS., por cada una de las ciudades principales a atender en cada Regional. Este requisito es igual para cada una de las regionales.

ROL	**Ingeniero Civil o Arquitecto**	
FORMACIÓN ACADÉMICA	**PROFESIÓN**	**Ingeniero Civil o Arquitecto**
EXPERIENCIA	**GENERAL**	Debe acreditar mínimo cuatro (4) años de experiencia profesional en obras civiles, certificados por empresas dedicadas a la construcción.
	ESPECÍFICA	Debe acreditar mediante la presentación certificaciones experiencia específica de mínimo cuatro (4) años como encargado de obras de acabados generales, adecuación de espacios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.
Dedicación	80%	
CANTIDAD	Uno (1)	

ROL	**Residente de Obra Ingeniero Civil o Arquitecto**	
FORMACIÓN ACADÉMICA	**PROFESIÓN**	**Ingeniero Civil o Arquitecto con certificación vigente de trabajo en alturas**
EXPERIENCIA	**GENERAL**	Debe acreditar mínimo dos (2) años de experiencia profesional en obras civiles, certificados por empresas dedicadas a la construcción.

	ESPECÍFICA	Debe acreditar mediante la presentación certificaciones experiencia específica de mínimo dos (2) años como encargado de obras de acabados generales, adecuación de espacios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.
Dedicación	80%	
CANTIDAD	Mínimo dos (2) Mínimo uno (1) para San Andrés y Providencia	

ROL	**Profesional SISOMA**	
FORMACIÓN ACADÉMICA	**PROFESIÓN**	**Profesional SISOMA, con certificado de trabajo en alturas y coordinador de trabajo en alturas**
EXPERIENCIA	**GENERAL**	Debe acreditar mínimo un (1) año de experiencia profesional en obras civiles, certificados por empresas dedicadas a la construcción.
	ESPECÍFICA	Debe acreditar mediante la presentación certificaciones experiencia específica de mínimo un (1) año como encargado de SISO en obras de acabados generales, adecuación de espacios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.
Dedicación	100%	
CANTIDAD	Mínimo uno (1)	

ROL	**Maestro de Obra**	
FORMACIÓN ACADÉMICA	**PROFESIÓN**	Maestro de obra con certificación de trabajo en alturas
EXPERIENCIA	**GENERAL**	Debe acreditar mínimo cinco (5) años de experiencia profesional en obras civiles, certificados por empresas dedicadas a la construcción. Se podrá presentar únicamente la tarjeta profesional como Maestro de obra del COPNIA válido como certificado de experiencia de diez (10) años.
	ESPECÍFICA	Debe acreditar mediante la presentación certificaciones experiencia específica de mínimo cuatro (4) años como encargado de obras de acabados generales, adecuación de espacios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.
Dedicación	80%	
CANTIDAD	Mínimo dos (2) Mínimo uno (1) para San Andrés y providencia	

ROL	**Oficial de Obra.**

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

FORMACIÓN ACADÉMICA	**PROFESIÓN**	Oficial de Obra con certificación de alguna institución, en donde conste que curso y aprobó como técnico en construcción de edificaciones y obras civiles. Debe tener certificación de trabajo en alturas.
EXPERIENCIA	**ESPECÍFICA**	Debe acreditar mediante la presentación de certificaciones experiencia específica de mínimo dos (2) años en obras de acabados generales, adecuación de espacios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias
Dedicación	100%	
CANTIDAD	Mínimo Tres (3) Mínimo dos (2) para San Andrés y providencia	

Así como el personal auxiliar que sea necesario para la ejecución del contrato en el plazo establecido y con las características determinadas.

Las labores deben ser ejecutadas en cuadrillas (tipo AA, BB, CC, entre otras, referencia según lo mencionado por la revista Construdata.) de acuerdo con su especialidad debido a los requerimientos realizados por SAE SAS, las cuadrillas deben cumplir todo el tiempo con su respectivo uso de EPP's (Equipos de Protección Personal).

REQUISITOS COMUNES AL EQUIPO DE TRABAJO:

1. El proponente junto con la propuesta debe adjuntar los documentos que acreditan la formación académica y experiencia del personal relacionado, así como el soporte documental que no presenta ningún tipo de inhabilidad profesional.

2. El proponente deberá adjuntar las hojas de vida de personal destinado para la ejecución del contrato.

3. Si el proponente es el que certifica a los miembros del equipo de trabajo, deberá adjuntar copia de los documentos que soporten la vinculación (contrato laboral o prestación de servicio) y copia de los pagos de las obligaciones parafiscales, afiliaciones y pagos a los sistemas de salud, y/o pensión, y/o ARL u otros que permitan demostrar la vinculación.

4. Si es otra persona (diferente al proponente) la que certifica la experiencia, se acepta la sola certificación o documento soporte.

5. Para efectos de determinar la experiencia general y específica acumulada del personal mínimo presentado por el proponente adjudicatario, la SAE S.A.S realizará la sumatoria de los tiempos de ejecución relacionados en cada una de las certificaciones válidas.

6. Para los profesionales que la profesión así lo establezca, se debe adjuntar la Matrícula, Tarjeta profesional vigente y Certificado del Consejo Nacional correspondiente.

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

		7. Garantizar que, en caso de variaciones de alguno de los integrantes del equipo de trabajo durante la ejecución del contrato, este personal propuesto deberá cumplir con los mismos requisitos establecidos, para lo cual deberá contar con previa autorización del supervisor del contrato. 8. El CONTRATISTA no podrá reclamar el reembolso de ningún gasto adicional resultante de la remoción y/o sustitución de algún integrante del equipo de trabajo, o inherente a ésta. 9. Las certificaciones aportadas para acreditar la experiencia del personal mínimo requerido deberán contener como mínimo la siguiente información: • Nombre de la empresa, teléfono y dirección. • Fecha de vinculación y de retiro (tiempo). • Lugar de prestación del servicio (nombre del destinatario del servicio). • Descripción del objeto y/o las funciones y/o actividades desempeñadas que incluya número de personal a su cargo. • Fecha de expedición de la certificación, firma y cargo de quien la expide. Las certificaciones aportadas pueden ser generadas por entidades públicas o privadas, y podrán en todos los casos ser verificadas por la SAE S.A.S.
5.1	**REQUISITOS MÍNIMOS FINANCIEROS**	Los indicadores de capacidad financiera buscan establecer unas mínimas condiciones que reflejan la salud financiera de los oferentes y muestran su aptitud para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato. La verificación de la Capacidad Financiera será realizada por la SAE SAS, con fundamento en el Certificado de Registro Único de Proponentes RUP, expedido por la Cámara de Comercio durante los últimos 60 días calendario en el cual refleje la información requerida con corte a 31 de diciembre de 2020. Si el oferente no está inscrito en el RUP deberá presentar el Balance General con corte a 31 de diciembre de 2020, firmado por el Representante Legal y Contador Público o el Revisor Fiscal si a él hay lugar, allegando fotocopia de la Tarjeta Profesional tanto del Contador como del Revisor Fiscal que firman los Estados Financieros, así como el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores vigentes a la fecha de cierre del presente proceso en la que conste la carencia absoluta de antecedentes disciplinarios. Los oferentes para ser habilitados deberán acreditar el cumplimiento de los siguientes indicadores de capacidad financiera. El cumplimiento de estos indicadores será aplicable para la realización de cada contrato por cada regional. En caso de presentarse a más de una regional deberá cumplir con el indicador de Capital de Trabajo según la suma de los presupuestos de las regionales a las cuales presenta propuesta, si solamente acredita el Capital de Trabajo para una de las dos regionales, se habilitará financieramente de manera individual a una sola regional: INDICADOR: INDICE REQUERIDO Índice de Liquidez: Mayor o igual a 1.5

		<table><tr><td>Índice de Endeudamiento</td><td>Menor o igual a 65%</td></tr><tr><td>Capital de trabajo</td><td>Mayor o igual a 1.5 veces el presupuesto de la(s) Regional(es) a la(s) cual(es) presenta propuesta</td></tr></table> Los proponentes deberán acreditar su capacidad financiera demostrando que cuentan con: • Índice de Liquidez Determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo Se determina la Liquidez, medida como Activo Corriente sobre Pasivo Corriente, según el caso, así: IL = Activo Corriente / Pasivo Corriente • Índice de Endeudamiento Determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (pasivos y patrimonio) del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la posibilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos. Se obtiene el porcentaje de endeudamiento, resultante de dividir el Pasivo Total por el Activo Total. (Pasivo Total / Activo Total) • Capital de trabajo Este indicador representa la liquidez operativa del proponente, es decir el remanente del proponente luego de liquidar sus activos corrientes (convertirlos en efectivo) y pagar el pasivo de corto plazo. Se calcula con la siguiente formula: CT = Activo Corriente - Pasivo Corriente En el caso que el proponente sea una Operación Conjunta, con participación de 2 o más proponentes, la acreditación de la capacidad financiera será el resultado de la suma de los componentes financieros de cada uno de los proponentes para el proceso de contratación; mediante la presentación del Registro Único de Proponentes RUP, expedido por la Cámara de Comercio durante los últimos 60 días calendario en el cual refleje la información requerida con corte a 31 de diciembre de 2020 de cada uno de los participantes. Si el proponente es una operación conjunta y no está inscrito en el RUP deberán presentar los mismos documentos exigidos en el párrafo como oferente individual.
5.2	**Régimen Jurídico Aplicable**	El contrato por suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas del Código Civil y del Código de Comercio, así como lo establecido en el

		Manual de Contratación y las demás normas que los complementen, modifiquen o reglamenten que regulen el objeto de la presente contratación. Siendo así el presente concurso, se regirá por el principio de selección objetiva, con base en el cual la escogencia se hace sobre el ofrecimiento más favorable a los intereses de la SAE S.A.S y a los fines que busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés o cualquier otra clase de motivación subjetiva. <u>El contrato por celebrar es de Obra</u>. De conformidad con el Manual de Contratación de SAE SAS, La modalidad contractual mediante la que se desarrollara el presente proceso de contratación corresponde al "Concurso Público" teniendo en cuenta la cuantía del proceso, la cual supera los quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes. - SMLMV
5.3	**Mecanismo de selección**	**FACTORES DE EVALUACIÓN** Para evaluar las ofertas se tendrán en cuenta únicamente aquellas que cumplan con los requisitos habilitantes a que refieren los numerales 5 y 5.1 de este documento. Este proceso se rige por el principio de selección objetiva, con base en el cual, la escogencia del contratista se hace al ofrecimiento más favorable a la Entidad y a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés o cualquier otra clase de motivación subjetiva, limitándose estrictamente a lo señalado en la presente invitación y la correspondencia con los intereses de SAE SAS. **CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE** Oferta Económica – Puntaje máximo 100 PUNTOS El contrato se adjudicará al proponente cuya propuesta haya cumplido los requisitos habilitantes, jurídicos, financieros y técnicos, y el ganador será la propuesta que obtenga el mayor puntaje en su oferta económica, distribuida así: 1. <u>Presupuesto.</u> La presentación de la oferta completa tendrá una calificación de cincuenta (50) puntos. El valor unitario de la oferta no podrá ser inferior al 90% ni mayor al 105% del presupuesto estimado para cada ítem que maneja la SAE, de lo contrario se rechazará la propuesta. Los valores de las propuestas deberán mostrarse sin anotar centavos aproximando por exceso o por defecto al entero más cercano, no se aceptarán los valores con decimales (solo en los APU se aceptará en los cálculos) 2. <u>APU.</u> Se calificará con cuarenta (40) puntos la presentación de los APU´S correspondientes a los ítems del presupuesto. La no presentación de APU's dará un puntaje de 0 puntos.

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

Se descontarán puntos de los cuarenta (40) puntos totales, por cada APU incompleto o faltante.

Por cada regional a aplicar se debe entregar el 50% de los APU correspondientes al listado de actividades incluidas en el Formato No 2 Propuesta Económica Regional, será decisión del proponente escoger los APU de las activades que considere más relevantes.

Los APU´S (usando el formato establecido por la SAE), deben relacionar los insumos, herramientas, equipos y mano de obra necesarios para desarrollar cada actividad, en caso de no ser contemplado y ser ganador, los elementos faltantes deberán ser responsabilidad del oferente para su correcta ejecución.

El valor total de cada análisis de precios unitarios APU, no podrá ser inferior al 90% ni mayor al 105% del presupuesto estimado para cada ítem que maneja la entidad, de lo contrario se rechazará la propuesta. Los valores de las propuestas deberán estar aproximados al centavo, no se aceptarán los valores con decimales (solo en los APU se aceptará en los cálculos)

Los APU deberán ser suministrados por el contratista en su totalidad correspondiente al listado de actividades de la propuesta económica suministrada, contado a partir de la firma del acta de inicio, suscripción del contrato y de la aprobación de las garantías a que haya lugar.

3. AIU.
   Se calificará con diez (10) puntos a los proponentes que dispongan y se comprometan en establecer fijo el valor del AIU en 15%, con mínimo 10% de administración, sin espacio a realizar modificaciones o reclamos a lo largo de la duración del contrato. De lo contrario el oferente puede postular su AIU como considere apropiado mínimo del 15% y máx del 25% con la misma condición del mínimo 10% en administración. Los puntajes irán variando de diez (10) puntos sí es 15% y cero (0) puntos si su AIU es del 25%.

La SAE SAS adjudicará el contrato a quien obtenga el mayor puntaje de conformidad con los factores anteriormente mencionados.

Nota: En caso de que la oferta económica presentada se identifique como una oferta artificialmente baja, la SAE solicitará al proponente que explique, justifique y ratifique las razones que sustentan el valor ofertado, los soportes matemáticos, financieros y económicos, y los demás que se consideren, con el fin de identificar si procede o no la adjudicación del proceso, en el evento de que se siga considerando artificialmente baja, la SAE adjudicará al segundo proponente que cumpliendo los requisitos habilitantes haya ofertado la siguiente oferta económica más baja y así en el orden de elegibilidad.

En el evento de que un proponente presente su propuesta a dos (2) Regionales y sea el ganador en las dos (2), la SAE SAS le asignará la Regional cuyo contrato sea de mayor cuantía. La siguiente Regional será adjudicada al segundo proponente con el mejor puntaje.

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

<table>
<tr><td></td><td></td><td>En el evento de existir empate entre varias propuestas que se encuentren en igualdad en el puntaje total, la SAE SAS tendrá en cuenta, en su orden y de manera sucesiva y excluyente, el siguiente criterio de desempate:

1. Se preferirá al proponente que presente un mayor capital de trabajo.</td></tr>
<tr><td>6.</td><td>SI SON ORDENES DE BIENES O SERVICIOS INDICAR EL NOMBRE DEL POSIBLE CONTRATISTA</td><td>Indicar datos del contratista, teléfono, correo electrónico, nombre representante legal.</td></tr>
<tr><td>7.</td><td>DOCUMENTOS ANEXOS</td><td>Anexo No 1 Actividades y Presupuesto Base.

Anexo No 2A Lista de Departamento y Municipios. Regional Centro Oriente 1
Anexo No 2B Lista de Departamento y Municipios. Regional Centro Oriente 2
Anexo No 2C Lista de Departamento y Municipios. Regional Suroccidente
Anexo No 2D Lista de Departamento y Municipios. Regional Occidente
Anexo No 2E Lista de Departamento y Municipios. Regional San Andres
Anexo No 2F Lista de Departamento y Municipios. Regional Norte

Anexo No 3A Base de cobertura geográfica Regional Centro Oriente 1
Anexo No 3B Base de cobertura geográfica Regional Centro Oriente 2
Anexo No 3C Base de cobertura geográfica Regional Suroccidente
Anexo No 3D Base de cobertura geográfica Regional Occidente
Anexo No 3E Base de cobertura geográfica Regional San Andres
Anexo No 3F Base de cobertura geográfica Regional Norte

Anexo No 4 Tiempos de Respuesta y Descuento
Anexo No 5 Análisis de Riesgos
Anexo No 6 Plan de comunicaciones

Formato No 2 Propuesta Económica Regional</td></tr>
<tr><td>7.1</td><td>No de DP (Disponibilidad presupuestal)</td><td>Los recursos requeridos, se encuentran amparados con las siguientes Disponibilidad presupuestal, así:
<table>
<tr><th>Regional</th><th>DP</th><th>Fecha de expedición</th></tr>
<tr><td>Centro Oriente 1</td><td>139</td><td>24/02/2022</td></tr>
<tr><td>Centro Oriente 2</td><td>140</td><td>24/02/2022</td></tr>
<tr><td>Suroccidente</td><td>153</td><td>03/03/2022</td></tr>
<tr><td>Occidente</td><td>141</td><td>24/02/2022</td></tr>
<tr><td>San Andres</td><td>136</td><td>24/02/2022</td></tr>
<tr><td>Norte</td><td>154</td><td>03/03/2022</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>7.2</td><td>No de Línea Plan Anual de Adquisiciones</td><td>Los recursos requeridos, se encuentran amparados bajo los proyectos o líneas presupuestales 2022LG255 y 2022LG256 y la línea de plan de contratación 25.</td></tr>
<tr><td>7.3</td><td>Otros</td><td></td></tr>
</table>

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

El presente estudio previo fue elaborado por la Gerencia Técnica de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

Firma, Andres Camilo Gonzalez Galvis
Gerente Técnico

Reviso: Dr. Andres Camilo Gonzalez Galvis
Elaboró: Paola Andrea Melo