

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 1 DE 23
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO: GC-FO-05
	ESTUDIOS PREVIOS	VERSIÓN: 8

DEPENDENCIA: DIRECCION TERRITORIAL PUTUMAYO - SEDE MOCOA
NOMBRE DE LA PERSONA QUE REALIZA LA SOLICITUD: ANDRES FERNANDO RIVADENEIRA MEDINA
FECHA: ENERO 04 DE 2022.

1.	DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA UNIDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN
	<p>La Ley 1448 de 2011, por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y otras disposiciones, ordenó la creación de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.</p> <p>En la actualidad y de conformidad con el artículo 103 de la Ley 1448 de 2011, la Unidad está prevista como una entidad especializada, adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, con autonomía administrativa, personería jurídica y patrimonio independiente, cuyo objeto principal es servir de órgano administrativo del gobierno nacional para la restitución de tierras de los despojados. La sede principal de la Unidad es la ciudad de Bogotá y contará con número plural de dependencias según lo requieran las necesidades del servicio.</p> <p>La Ley 1955 de 2019 por la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022: <i>“Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”</i>, estableció el propósito de sentar las bases de legalidad, emprendimiento y equidad que permitan lograr la igualdad de oportunidades para todos los colombianos, en concordancia con un proyecto de largo plazo con el que Colombia alcance los Objetivos de Desarrollo Sostenible al 2030.</p> <p>Mediante el artículo 1 de la Ley 2078 del 8 de enero de 2021, fue prorrogada por diez (10) años La Ley 1448 de 2011, por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado internos y se dictan otras disposiciones.</p> <p>De conformidad con lo anterior, indica la necesidad de continuar con la ejecución e implementación de la política integral de tierras en pro de la finalización del conflicto armado, la garantía de los derechos y el fortalecimiento de las instituciones desde un enfoque territorial.</p> <p>En ese orden de ideas, el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, de cara al reto que comporta la consolidación de la construcción de paz en los territorios y la necesidad de avanzar en la recuperación de la seguridad y la garantía de los derechos, determina algunos temas referentes al registro único de predios y territorios abandonados, e invita a la continuación del cumplimiento del deber misional de la Entidad, en articulación con las demás instituciones civiles judiciales y militares.</p> <p>Que el producto 1.3 Servicio de identificación para la inscripción o no en el registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente del proyecto de inversión de la Unidad denominado BPIN 2018011000454 "CONTRIBUCIÓN A LA MEJORA DE LA GESTIÓN DEL PROCESO DE PROTECCIÓN Y RESTITUCIÓN DE LAS TIERRAS Y TERRITORIOS DESPOJADOS O ABANDONADOS FORZOSAMENTE A NIVEL NACIONAL" Vigencia 2019, establece como uno de sus objetivos específicos: 1. Fortalecer el desarrollo de la etapa administrativa y judicial del proceso de restitución de tierras y territorios.</p> <p>De esta manera en el plan de acción de LA UNIDAD desde el año 2019 se incluyó como actividad del Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa: “Garantizar la operación y funcionamiento de las sedes”, con una meta del 100%.</p> <p>Acorde con lo anterior, como una respuesta del Estado al conflicto armado prolongado e intensivo que durante los últimos años ha vivido Colombia, afectando especialmente a la población civil, ocasionando entre muchas otras vulneraciones, el desplazamiento forzado y el despojo o abandono de las tierras o territorios de poblaciones campesinas, negras e indígenas, el Gobierno Nacional, consciente de la imperiosa necesidad de lograr reparar a las víctimas en procura del restablecimiento integral de los derechos que les fueron afectados, con el propósito de sanar las heridas que ha dejado la guerra y avanzar en la construcción de una paz real y duradera, expidió la Ley 1448 de 2011, por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y otras disposiciones.</p>

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 2 DE 23
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO: GC-FO-05
	ESTUDIOS PREVIOS	VERSIÓN: 8

Ahora bien, la Dirección Territorial Putumayo, Sede Mocoa en la actualidad cuenta con dos (2) contratos de arrendamiento por un plazo de cuatro (4) meses, cuyos inmuebles no cuentan con el espacio suficiente para el cumplimiento de la estrategia 2022; por el crecimiento de procesos y procedimientos de la D.T., lo cual ha generado gran cantidad de documentos que hacen parte del funcionamiento de la Entidad, reduciendo los espacios físicos para la movilidad y puestos de trabajos de los funcionarios y colaboradores de la Entidad, poniendo en riesgo las condiciones laborales requeridas.

En virtud de lo anterior, es necesario tomar en arrendamiento el bien inmueble descrito en los documentos de planeación, el cual cumple las características técnicas, administrativas y de infraestructura (diseño y arquitectura), económica, jurídica y financiera que posibilitan la óptima prestación de los servicios ofrecidos por LA UNIDAD a los usuarios, generando un reconocimiento e identificación institucional que conlleve al cumplimiento de la misión de *“conducir a las víctimas de abandono y despojo, a través de la gestión integral para la restitución sostenible de sus tierras y territorios, a la realización de sus derechos y a la construcción de la paz en Colombia”*. Para lo cual es necesario contar con un periodo de tiempo aproximado dos (2) meses para realizar las respetivas adecuaciones al inmueble nuevo y el que se va a entregar, tal como se describe a continuación:

- Un tiempo aproximado de un (1) mes que se requiere para la adecuación de Dotación Tecnológica (Puestos de trabajo, cableado estructurado, aires acondicionados, UPS, entre otras) del nuevo bien inmueble que se tomará en arriendo.
- Un tiempo aproximado de un (1) mes para el proceso de adecuación del inmueble actual para hacer la devolución al arrendador una vez se realice el traslado de las oficinas al nuevo inmueble.

Aunado lo anterior, es importante resaltar que la terminación anticipada de los contratos vigentes se puede aplicar de conformidad a la cláusula 13 de los contratos de arrendamiento, toda vez que las adecuaciones del inmueble nuevo y el actual pueden finalizarse antes del tiempo proyectado para tal fin y del cumplimiento del plazo de ejecución de los contratos 20-2022 y 27-2022; en este sentido, para el nuevo Contrato de Arrendamiento se entenderá perfeccionado con la aprobación o la firma de las partes en el SECOP II. Para la ejecución del mismo se requiere la expedición del Registro Presupuestal y copia de acta de recibo de bien inmueble en el formato GL-FO-22 INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES firmado por el Supervisor designado y El ARRENDADOR.

Que el Decreto 371 del 8 de abril de 2021, *“Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2021 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación.”* establece en su artículo 5 que las entidades que hacen parte del Presupuesto General la Nación, deberán seguir las siguientes directrices para el cambio de sede:

“b. El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; ii) cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede o iii) cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo - SGSST.”

Frente a lo citado y de conformidad al artículo 1 de la Ley 2078 del 8 de enero de 2021, donde la se prorroga por diez (10) años La Ley 1448 de 2011, y teniendo en cuenta que las oficinas donde funciona actualmente la Dirección Territorial Putumayo - Sede Mocoa, especialmente el área de archivo no cumple con el espacio físico requerido para ubicar los estantes necesarios para garantizar la conservación de los documentos producidos en el cumplimiento de la misión de la Territorial; se inician las gestiones necesarias para viabilizar alternativas apropiadas que permitan subsanar la mayor necesidad de espacio y estantería, así:

Estado de almacenamiento del Archivo DT Putumayo sede Mocoa: En las vigencias 2020 y 2021 el subgrupo de Gestión Documental del Nivel Central realiza diagnóstico del estado de los archivos contra los inventarios documentales reportados por los Gestores documentales de territorio, identificándose que en la Dirección Territorial Putumayo tiene 1.439 cajas de la cuales hay 408 por fuera de la estantería. Inicialmente se conformó el archivo con un espacio equivalente a 30.88 metros cuadrados, sin embargo, dicha área resultó insuficiente para contener la totalidad de los expedientes. No obstante, en la actualidad debido al incremento del volumen de documentación que genera la territorial los espacios habilitados como archivo resultan insuficientes; situación que ha conllevado a que un número de 408 cajas se encuentren ubicadas sobre el piso de los archivos, en condiciones que pueden generar perdida o daño de la documentación. Las 408 cajas anteriormente indicadas, requieren la existencia de 17 estanterías, sobre las cuales no se ha solicitado su adquisición, debido a que, al interior de los archivos habilitados no hay espacio

suficiente para ubicarlas, como tampoco, es posible habilitar un nuevo espacio como archivo al interior de las instalaciones. Por otra parte se prevé un incremento en el número de cajas de un total de 150 teniendo en cuenta la planeación de la próxima vigencia.

De igual manera, se requiere un espacio al interior del archivo para la ubicación de una (1) planoteca y dos (2) cintotecas, las cuales se encuentran ubicadas actualmente en un espacio no adecuado para su uso, aumentando el riesgo de pérdida de la documentación.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, la Dirección Territorial requiere la existencia de un archivo con un espacio suficiente para contener la totalidad de los expedientes y demás elementos que lo conforman, de modo que, se pueda lograr una adecuada conservación de la documentación, de acuerdo con la normativa vigente en la materia, además de evitar informes negativos frente a una eventual auditoría del ente de control.

Desde el subgrupo de infraestructura se procedió a revisar la distribución de las oficinas sobre los planos, razón por la cual se solicitó apoyo a la Dirección Territorial en la remisión de registro fotográfico de los espacios de archivo que permitiera identificar los espacios disponibles, elementos adicionales a los archivos rodantes que ocupan espacio en los archivos, así como los espacios de circulación. Este apoyo se realizó con la par administrativa de la sede quien se apoyó al subgrupo de infraestructura en la revisión sobre los planos de los espacios que tendría disponibles la sede para la instalación de estantería fija. De acuerdo con la solicitud la Territorial Putumayo sede Mocoa, mediante el correo enviado el 29 de abril de 2021, remite registro fotográfico donde se evidencia que no se cuenta con espacio suficiente para ubicar nuevos estantes en las instalaciones de la sede Mocoa.

En la vigencia 2021, el Director Territorial Andrés Fernando Rivadeneira Medina, envía correo a Alicia Almeida Bernal, Líder Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa, informando el estado en que se encuentra el depósito de archivo de la DT Putumayo en cuanto espacio físico; aclarando que dentro de las cajas reglamentarias para la conservación de los expedientes se encuentra hasta tres veces más de las carpetas permitidas, sin contar con espacio suficiente en la sede para ampliar la zona de archivo.



Fotografía 1 y 2: Estado del archivo de la Territorial Putumayo sede Mocoa.

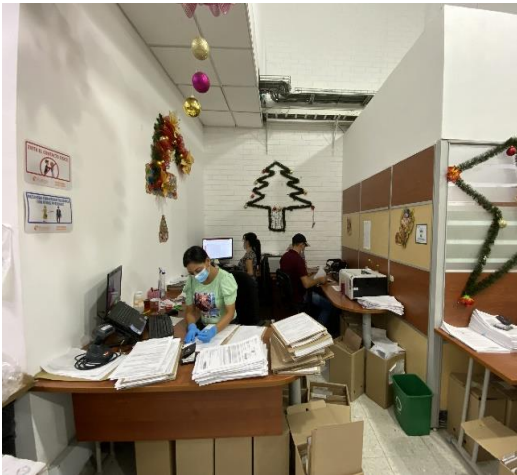


Fotografía 3 y 4: Estado del archivo de la Territorial Putumayo sede Mocoa.

Puestos de trabajo: Antes de la pandemia por COVID 19 la Dirección Territorial venía enfrentando inconvenientes relacionados con la insuficiencia de espacio para la ubicación adecuada de los puestos de trabajo para 115 colaboradores (95 contratistas, 20 funcionarios), razón por la cual, se inició la búsqueda de nuevos inmuebles para el traslado de sede. Sin embargo, las medidas en torno a la pandemia durante el año 2020 y lo corrido del año 2021, de conformidad con lo establecido por el gobierno nacional redujo la presencia de colaboradores y usuarios en las instalaciones. No obstante, la tendencia para el año 2022 dado los resultados en torno a la vacunación y a las medidas de reactivación de la economía favorece la normalización de las actividades presenciales y el requerimiento de la DT a los funcionarios de retornar al cumplimiento de horario laboral a partir del día 3 de enero de 2022.

Es así como para la próxima vigencia, de acuerdo con las metas establecidas, la dirección territorial contará con un número de 117 colaboradores (96 contratistas, 20 funcionarios y 1 colaborador 4-72), que deberán ser ubicados en un número igual de puestos de trabajo, bajo condiciones adecuadas que favorezcan la productividad y por ende, el logro de los objetivos y metas trazadas. Así mismo, se pretende que las condiciones de los puestos de trabajo se encuentren acordes con la normativa de seguridad y salud en el trabajo.

Así las cosas, las condiciones del inmueble actual no satisfacen los requerimientos y necesidades para la ubicación del número de puestos de trabajo aprobados para la vigencia 2022, por cuanto el área del inmueble resulta insuficiente, de modo que, surge la necesidad de trasladarnos a una nueva sede con mayor área.



Fotografía 5 y 6: Estado puestos de trabajo de la Territorial Putumayo sede Mocoa



Fotografía 7 y 8: Estado bodega almacén de la Territorial Putumayo sede Mocoa

Por parte de la Dirección Territorial se solicita acompañamiento al Grupo de Gestión de Talento y Desarrollo Humano y a la Administradora de Riesgos Laborales –POSITIVA; de 2021, realizar una visita de inspección de seguridad, con el objeto de valorar la situación que genera de las oficinas, la cual concluyo “Dentro de la Dirección Territorial Putumayo se encuentran algunas condiciones de peligro que podrían ocasionar lesiones a colaboradores y usuarios, junto con daños a la propiedad, en los hallazgos identificados se deben intervenir de manera inmediata los relacionados con el almacenamiento de archivo, ya que este sobrepasa la altura de almacenamiento, obstruye las rutas de evacuación y en algunas áreas no cuenta con la presencia de estantería. Así mismo, en la sede alterna se evidencia que desorden en el área de almacenamiento de sustancias química, debido a la aglomeración de empaques”.

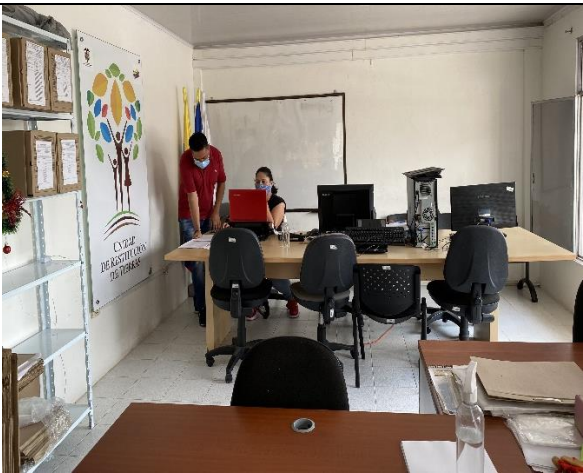
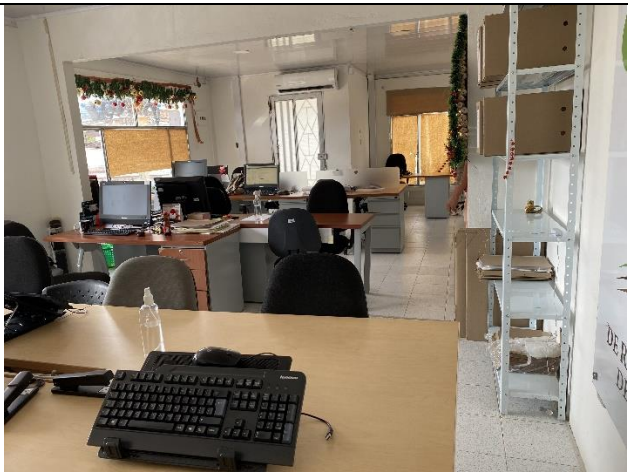
Adicionalmente a lo anterior, se identifica otra problemática debido a que en el almacén de la territorial se realiza el almacenamiento de material reciclable (cajas de cartón) dado que en la Sede actual no se cuenta con espacio suficiente para adecuar un área de cuarto de reciclaje y de basura, con un área de 3 mts, cada uno.

Es de resaltar y de gran importancia los problemas de abastecimiento del agua potable de la sede Mocoa; el actual inmueble presenta problemas de acueducto; es decir que las instalaciones permanece en un 90% sin este elemento esencial para satisfacer las necesidades humanas básicas para la salud y más aún por la situación mundial por la que estamos atravesando de masivos contagios de COVID y sus nuevas variantes.

Área y/o zona infantil: Actualmente la sede Mocoa no cuenta con un espacio lúdico o infantil para recibir a menores de edad que llegan a la oficina junto con los usuarios que requieren del servicio que presta la Unidad, por lo que surge la necesidad de que adecue esta zona en el área de atención al ciudadano.

Sala de juntas: Ante la falta de puestos de trabajo, la DT Putumayo se ve obligado a ocupar la sala de juntas como puestos de trabajo y ante esta situación la territorial se ve obligado a recurrir a otras instituciones de la zona – o en muchos casos solicitar por operador logístico el alquiler de salón – para poder cubrir la necesidad de espacios de articulación con entidades pertenecientes al SNARIV, COLR, cooperación internacional, socialización de sentencias a beneficiarios de Restitución, atención de comunidades reconocidas como Segundos Ocupantes, suscripción de acuerdos comerciales con beneficiarios entre otros.

Así mismo, es pertinente indicar que para la dirección territorial resulta ineficiente realizar reuniones con los equipos de trabajo divididos, al no contar con un espacio amplio para reuniones con todo el personal, cuando se trata de sesiones que involucran las distintas áreas misionales, de apoyo y estratégicas.



Fotografía 9 y 10: Estado sala de juntas de la Territorial Putumayo sede Mocoa



Fotografía 11 y 12: Visita Director General URT – Reunión con los colaboradores de la DT Putumayo – Lugar Coliseo cubierto olímpico.

En resumen, las instalaciones donde funciona actualmente la Dirección Territorial Putumayo - Sede Mocoa, no cuenta con espacios suficientes para la ubicación del número de puestos de trabajo aprobados para la vigencia 2022, la conservación adecuada de los expedientes producidos en el cumplimiento de la misión de la territorial, así como también, de espacios para ofrecer bienestar al talento humano, el almacenamiento de residuos de reciclaje y peligrosos y atención adecuada a los beneficiarios de Restitución.

En este marco de referencia, LA UNIDAD y en especial la Dirección Territorial Putumayo , requiere contratar un inmueble que cumpla con las condiciones mínimas de carácter técnico, administrativo y de infraestructura (diseño y arquitectura), económico, jurídico y financiero que posibiliten la óptima prestación de los servicios ofrecidos por LA UNIDAD a los usuarios, generando un reconocimiento e identificación institucional que conlleve al cumplimiento de la misión de “conducir a las víctimas de abandono y despojo, a través de la gestión integral para la restitución sostenible de sus tierras y territorios, a la realización de sus derechos y a la construcción de la paz en Colombia”.

De conformidad a la necesidad presentada en los párrafos anteriores y en aras de continuar con el cumplimiento a la estrategia 2022, se hace necesario contar con un inmueble en donde funcione la Dirección Territorial Putumayo - Sede Putumayo, toda vez que se requiere seguir prestando el servicio de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas, cuyos cálculos se describen a continuación:

CÁLCULO DEL ÁREA REQUERIDA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCION TERRITORIAL PUTUMAYO – SEDE MOCOA

De conformidad con lo establecido en el MANUAL DE ESTANDARIZACIÓN DE ESPACIOS DE TRABAJO PARA ENTIDADES DEL ESTADO de LA AGENCIA NACIONAL INMOBILIARIA – Virgilio Barco Vargas, se efectuó el cálculo para establecer el área útil mínima del inmueble para el funcionamiento de la Dirección Territorial Putumayo – Sede Mocoa, de modo que, se garantice la óptima prestación de los servicios a su cargo, así:

CALCULO DE AREAS MOCOA			
ESPACIOS	CANTIDAD	AREA ESTANDAR	TOTAL M2 UTILES NECESARIOS
		M2	
PUESTOS OPERATIVOS (Incluye 1 vigilancia)	117	3	351
OFICINA DIRECCION	1	20	20
SECRETARIA DIRECTOR	1	5	5
RECEPCION PRINCIPAL	1	5	5
MODULOS ATENCION	3	12	36
MODULO CORRESPONDENCIA	1	10	10
ALMACEN O DEPÓSITO	1	20	20
ALMACEN INSUMOS ASEO	1	5	5
CAFETERÍA	1	10	10
SALA DE JUNTAS CAPACIDAD 15 - 20 PERSONAS	1	30	30
CUARTO ASEO	1	3	3
CUARTO RECICLAJE	1	3	3
CENTRO DE CABLEADO	1	9	9
SUB TOTAL M2 UTILES			507

ESPACIOS	CANTIDAD	No ESTANTES UNIDADES DE CONSULTA	TOTAL M2 UTILES NECESARIOS
ARCHIVO (CAJAS X 200)	2000	83	83

TOTAL M2 UTILES	590
40% AREAS CIRCULACION MUROS, COLUMNA, BAÑOS, ESPACIOS CRECIMIENTO ETC	236
TOTAL AREA M2 UTIL REQUERIDA MINIMA MOCOA	826

AREA SAMAI	UBICACIÓN
721,5	PISO 4
262	PISO 1
983,5	TOTAL

NOTA: El presente cuadro surge como un análisis del equipo de infraestructura del Grupo de Gestión Seguimiento y Operación Administrativa. Así las cosas, este se consolida a partir de calcular el número de puestos de trabajo, el área de espacios especiales como sala de juntas, archivo, almacenamiento, entre otros.

Frente al estudio de mercado realizado por el Grupo de Gestión de Contratación e Inteligencia de Mercado realizó con el apoyo de la Dirección Territorial Putumayo - Sede Mocoa se identificaron 3 ofertas de inmuebles, las cuales fueron remitidas al Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa, con el objeto de realizar las visitas y análisis correspondientes, identificando que el Inmueble Ofrecido por el **HOTEL MOCOA SAMAY SAS** Dirección: **carrera 9 # 21-108**, área de **983 m2**. Cumple con las condiciones técnicas, administrativas, de infraestructura (diseño y arquitectura), económicas, jurídicas y financieras que son requeridas para garantizar la prestación de los servicios, para el funcionamiento de las oficinas de la Dirección Territorial Putumayo - Sede Mocoa.

Adicionalmente a lo anterior, el inmueble que se encuentra ubicado en una avenida principal, cuya ubicación es visible a la comunidad de fácil acceso a las principales vías de la ciudad lo que facilita el transporte de los usuarios que requieren acceder a los servicios ofrecidos por la Unidad, es una edificación completamente nueva con excelentes acabados, su estructura cuenta con 2 plantas diseñada con espacios y/o áreas totalmente abiertos y amplios que ofrecen mayor ventilación y permiten una mejor ubicación de los puestos de trabajo, de manera que faciliten la

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 8 DE 23
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO: GC-FO-05
	ESTUDIOS PREVIOS	VERSIÓN: 8

interacción e integración de los equipo de trabajo de las diferentes áreas de la territorial, facilitando el desarrollo misional de la entidad y además cuenta con una zona amplia de parqueadero para vehículos, lo cual genera comodidades para nuestros usuarios y colaboradores, que en su mayoría cuentan con motocicletas para su transporte, facilitando el parqueo en las instalaciones.

Así mismo, la disposición de mayor espacio en las áreas comunes, facilitara la ubicación de espacios para la realización de actividades de bienestar e interacción de los equipos, zonas de descanso y pausas activas, cafetería, así como permitirá reducir el número de alquileres o préstamo de salones para actividades con grupos de valor externos como entidades o beneficiarios.

2.	DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR			
2.1	OBJETO: Contratar el inmueble ubicado en la carrera 9 # 21-108 en la ciudad de Mocoa Putumayo, para el funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas - Dirección Territorial Putumayo: Sede Mocoa cuyos linderos son los que constan en la Escritura Pública Número 2215 de 2013 (Octubre 23), Escritura otorgada por la Notaría única del Círculo de Mocoa, e identificado con las Matrículas Inmobiliarias número 440-65785, otorgada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa.			
2.2.	CLASIFICACIÓN UNITED NATIONS STANDARD PRODUCTS AND SERVICES CODE – UNSPSC, CODIFICACIÓN ESTÁNDAR DE PRODUCTOS Y SERVICIOS DE NACIONES UNIDAS - DESCRIPCIÓN <table><tr><td>80131502</td><td>ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES</td></tr></table>		80131502	ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES
80131502	ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES			
2.3.	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: <p>Con el propósito fundamental de garantizar las condiciones de carácter técnico, administrativo, de infraestructura (diseño y arquitectura), económico, jurídico y financiero que son requeridas para la óptima prestación de los servicios que son ofrecidos por LA UNIDAD, se requiere que el inmueble cumpla con las siguientes condiciones: a)El bien inmueble debe contar con un área construida y con los espacios suficientes y adecuados para el óptimo funcionamiento de las oficinas; b) El bien inmueble debe estar ubicado geográficamente en un lugar central que posibilite y facilite la concurrencia de los usuarios, funcionarios, contratistas y demás colaboradores para el cumplimiento de los servicios que presta LA UNIDAD; c) El bien inmueble debe contar con las condiciones de infraestructura y de arquitectura óptimas para que los funcionarios, contratistas y demás colaboradores puedan desempeñar sus funciones y actividades a cabalidad; d) El bien inmueble debe contar con las condiciones mínimas de accesibilidad para las personas de la tercera edad y las personas en situación de discapacidad o en caso de no contar con las especificaciones mínimas que son necesarias, el arrendador deberá viabilizar las posibilidades de adecuación; e) El bien inmueble debe cumplir con las adecuaciones y/o mantenimientos de carácter preventivo y/o correctivo de las instalaciones físicas (Ejemplo: Redes Eléctricas (Incremento de Cargas de Energía Eléctrica - Funcionamiento de Oficinas), Accesorios Sanitarios, etc.); f) El bien inmueble a contratar debe contar con la prestación de los servicios públicos domiciliarios; g) Frente al inmueble a contratar se debe aportar el certificado de uso del suelo expedido por la autoridad competente que permita dar constancia de que en la zona de ubicación del inmueble pueden funcionar oficinas para brindar atención a los usuarios y al público en general.</p> <p>Nota: Las demás especificaciones técnica se encuentran en la ficha técnica.</p>			
2.4.	TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR: <p>El tipo de contrato a celebrarse es de Arrendamiento de Bien Inmueble.</p>			
2.5.	PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO : <p>El plazo de ejecución del contrato es a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato hasta el 31 de diciembre de 2022 o hasta agotar recursos, lo primero que ocurra.</p>			

	PARÁGRAFO: El Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble no será objeto de prórroga automática de su plazo de ejecución.																											
2.6.	VALOR DEL CONTRATO: El valor del Contrato de Arrendamiento que se derive de los presentes Estudios Previos es la suma de CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS M/CTE (\$151.679.304,00 m/cte.) , incluido el Impuesto al Valor Agregado IVA y todos los impuestos a que haya lugar. Adicionalmente se deben tener en cuenta que todos los impuestos que sea necesario causar por concepto de la celebración y la ejecución del Contrato de Arrendamiento derivado de los presentes Estudios Previos, serán asumidos integralmente por cuenta del ARRENDADOR y no darán lugar a la cancelación de ningún pago adicional al valor total pactado.																											
2.6.1	PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO: La entidad ha estimado un presupuesto oficial para la presente contratación de CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS M/CTE (\$151.679.304,00 m/cte.) , incluido el Impuesto al Valor Agregado IVA y todos los impuestos a que haya lugar, tasas y contribuciones que conlleve la celebración y ejecución total del Contrato de Arrendamiento, de conformidad con el Anexo No.1 - PROYECCIÓN CANON DE ARRENDAMIENTO , documento que estipula el canon de arrendamiento durante el periodo de ejecución del contrato el cual hace parte integral de la presente contratación. El Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 9422 de fecha 3 de enero de 2021 que ampara el valor total del contrato de arrendamiento. Nota: Con la suscripción del presente estudio se certifica que la necesidad se encuentra incluida en el Plan Anual de Adquisiciones.																											
2.7.	FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO se compromete a pagar AL ARRENDADOR el valor del Contrato de Arrendamiento derivado de los presentes Estudios Previos, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para el pago, de la siguiente manera: <table><tr><th>PERIODO</th><th>VALOR CANON</th><th>FORMA DE PAGO</th></tr><tr><td>1</td><td>Hasta \$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA</td><td>Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.</td></tr><tr><td>2</td><td>Hasta \$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA</td><td>Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.</td></tr><tr><td>3</td><td>Hasta \$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA</td><td>Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.</td></tr><tr><td>4</td><td>\$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA</td><td>Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.</td></tr><tr><td>5</td><td>\$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA</td><td>Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.</td></tr><tr><td>6</td><td>\$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA</td><td>Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.</td></tr><tr><td>7</td><td>\$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA</td><td>Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.</td></tr><tr><td>8</td><td>\$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA</td><td>Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.</td></tr></table>	PERIODO	VALOR CANON	FORMA DE PAGO	1	Hasta \$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.	2	Hasta \$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.	3	Hasta \$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.	4	\$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.	5	\$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.	6	\$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.	7	\$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.	8	\$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.
PERIODO	VALOR CANON	FORMA DE PAGO																										
1	Hasta \$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.																										
2	Hasta \$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.																										
3	Hasta \$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.																										
4	\$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.																										
5	\$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.																										
6	\$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.																										
7	\$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.																										
8	\$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.																										

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 10 DE 23
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO: GC-FO-05
	ESTUDIOS PREVIOS	VERSIÓN: 8

9	\$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.
10	\$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.
11	\$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo.
12	\$ 12.639.942,00 incluido el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) Primeros días hábiles del periodo
TOTAL CONTRATO	\$ 151.679.304,00 incluido el valor agregado IVA	

El valor de los Cánones de Arrendamiento se pagará de manera anticipada MENSUALMENTE O PROPORCIONALMENTE POR FRACCIÓN DE MES A EJECUTAR, tomando para tal propósito MESES DE TREINTA (30) DÍAS..

Los pagos se efectuarán dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación en el Grupo de Gestión Económica y Financiera de los documentos para trámite de pago:

- A. REQUISITOS PARA AUTORIZAR EL PAGO:** i) Correcta presentación de la factura con los requisitos legales vigentes; ii) Copia de Acta de recibo de bien inmueble en el formato GL-FO-22 INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES firmado por EL ARRENDADOR y el supervisor (**Requisito exigible para autorizar el primer pago en contratos de arrendamiento**); iii) Verificación de cumplimiento de obligaciones contractuales, mediante el documento GC-FO-32 Certificado de Cumplimiento y Recibo a Satisfacción.
- B. DOCUMENTOS PARA EL TRAMITE DE PAGO:** i) Correcta presentación de la factura/cuenta de cobro; ii) Expedición por parte del supervisor del Contrato del GC-FO-32 CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO Y RECIBO A SATISFACCIÓN de las obligaciones a cargo del ARRENDADOR, por parte del supervisor; iii) Expedición por parte del supervisor del Contrato del GF-FO-04 CERTIFICACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE PAGO; iv) Certificación de pago de seguridad social y aportes parafiscales o planilla de pago para personas naturales conforme al artículo 282 de la Ley 100 de 1993, el Decreto 1703 de 2002, el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, la Ley 797 de 2003, el Decreto Reglamentario 510 de marzo 05 de 2003 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007; v) Copia Entrada a Almacén de los bienes recibidos a satisfacción por parte del Supervisor (si aplica); **Nota:** Para el primer pago se debe entregar copia del RUT actualizado, copia de la autorización de facturación y la oferta económica.
- C. CONDICIONES PARA EL PAGO:** i) Estará supeditado a la disponibilidad del Programa Anual Mensualizado de Caja -PAC-y a disponibilidad de Tesorería. ii) No obstante la forma de pago, se subordina a la situación de los recursos por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y al registro presupuestal correspondiente.

Nota 1: El pago será cancelado/efectuado en pesos colombianos, a través de la consignación en la cuenta corriente o de ahorros que EL ARRENDADOR señale, en una de las entidades financieras afiliadas al sistema automático de pagos, previos los descuentos de ley.

Nota 2: Si la factura no ha sido correctamente elaborada, o no se acompañan los documentos requeridos para el pago, el término para este solo empezara a contarse desde la fecha en que se presenten debidamente corregidas, o desde que se haya aportado el último de los documentos solicitados. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán de responsabilidad del Contratista y no tendrá por ello, derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. En caso de los bienes que se deban ingresar al almacén se recibirá para su recepción la entrega de la factura.

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 11 DE 23
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO: GC-FO-05
	ESTUDIOS PREVIOS	VERSIÓN: 8

	<p>Nota 3: La factura debe contener los ítems necesarios que permitan verificar la liquidación de los valores facturados, de conformidad con los valores ofertados por el contratista, discriminando: conceptos, cantidades, valores unitarios y valor total.</p> <p>Nota 4: En la oferta económica enviada por el arrendador, se indica que el tiempo de entrega del bien inmueble para realizar todos los ajustes necesarios por el arrendatario en materia de infraestructura y poder cumplir con la presente propuesta de arrendamiento, la empresa HOTEL MOCOYA SAMAY S.A.S necesitará de un periodo de dos (2) meses contados a partir de la aceptación de la presente propuesta comercial. Teniendo en cuenta lo anterior la proyección de canon de arrendamiento (primer pago) estará supeditada a la firma del acta de entrega del inmueble por parte del arrendador a la Unidad.</p>
2.8.	<p>LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:</p> <p>Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto del contrato, éste se ejecutará en la Ciudad de Mocoa del Departamento Putumayo.</p>
2.9.	<p>OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR</p> <p>El arrendador se obliga a cumplir, entre otras, todas y cada una de las siguientes obligaciones:</p> <p>OBLIGACIONES GENERALES</p> <ol style="list-style-type: none">1. Suscribir las Actas, junto con la persona delegada por la Unidad con el propósito fundamental de cumplir las funciones de supervisión del Contrato.2. Cumplir cabalmente el objeto y las obligaciones del Contrato, bajo las condiciones técnicas y tiempos señalados en el Contrato y demás documento que lo integran.3. Disponer para la ejecución del presente Contrato del personal calificado y debidamente capacitado y colaborar con la Unidad para garantizar tal fin.4. Velar por el debido cumplimiento y calidad de los bienes pactados y responder por ellos, de conformidad con las disposiciones consagradas en la Ley 80 de 1993 (Artículo 5º - Numeral 4º), independientemente de las garantías ofrecidas.5. Cumplir con las condiciones técnicas, económicas y comerciales presentadas en la propuesta.6. Reportar de manera inmediata al Supervisor del Contrato cualquier novedad o anomalía que se presente.7. Atender y acoger con la debida diligencia y oportunidad las solicitudes o requerimientos, recomendaciones y/o sugerencias realizadas por la persona delegada por la Unidad para cumplir las funciones de supervisión del Contrato.8. Salvaguardar la información confidencial que obtenga o conozca en el desarrollo de sus actividades, salvo requerimiento expreso de Autoridad competente el cual deberá ser informado al Supervisor del Contrato.9. Cumplir estrictamente los términos pactados en el Contrato.10. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley, con el fin de obligarlos a hacer u omitir algún acto o hecho, debiendo informar inmediatamente a la Unidad, a través de la persona responsable del control de la ejecución del Contrato, acerca de la ocurrencia de tales peticiones o amenazas y a las demás autoridades competentes, para que se adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios.11. Realizar por su cuenta el pago oportuno de los salarios, subsidios, prestaciones sociales, afiliaciones y cancelación de aportes al Sistema General de Seguridad Social (Salud, Pensiones y Riesgos Profesionales) a que hubiere lugar, de todos los empleados, en especial del personal destinado para el cumplimiento del objeto del Contrato, de acuerdo con el Régimen Laboral

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 12 DE 23
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO: GC-FO-05
	ESTUDIOS PREVIOS	VERSIÓN: 8

	<p>Colombiano, debiendo presentar en su oportunidad, la respectiva certificación de cumplimiento, expedida por el Revisor Fiscal.</p> <p>12. Responder ante terceros por los daños que se ocasionen y que provengan de causas que le sean imputables.</p> <p>13. Adelantar las demás actividades necesarias para garantizar un total y adecuado cumplimiento de sus obligaciones aunque no estén específicamente señaladas y que sean de la naturaleza del Contrato.</p> <p>14. Defender en todas sus actuaciones los intereses de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas y obrar con lealtad y buena fe en la ejecución del Contrato.</p> <p>15. Entregar información veraz y verificable para los fines relacionados con las normas referentes al control y prevención de riesgos de lavado de activos y de la financiación del terrorismo, contenidas en la Circular Externa 018 de 2013 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás que en el futuro la adicionen o modifiquen.</p> <p>16. Solicitar al Supervisor del contrato, con mínimo 15 días de antelación, las modificaciones contractuales que llegase a requerir para la adecuada ejecución del mismo.</p> <p>17. Las demás que se requieran para la correcta ejecución del Contrato.</p> <p>OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:</p> <p>EL ARRENDADOR se obliga a cumplir todas y cada una de las siguientes obligaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Entregar materialmente a EL ARRENDATARIO en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, poniendo a su disposición, en términos de calidad y oportunidad, los servicios, elementos o usos conexos convenidos en el Contrato de Arrendamiento. 2. Entregar el inmueble dado en arrendamiento debidamente saneado (Paz y Salvo) por todo concepto, especialmente en lo concerniente al pago por concepto de impuestos y servicios públicos y libre de cualquier litigio pendiente o cuenta especial que se encuentre a nombre de terceros (anteriores ARRENDATARIOS). 3. Conceder el uso y el goce del inmueble en los términos establecidos en el presente contrato de arrendamiento y en los documentos que lo componen. 4. Entregar dentro de los quince (15) días de iniciada la ejecución del contrato, cronograma para realizar ajustes que garanticen el correcto funcionamiento y buen estado del inmueble, actividades que contemplan pintura interna y externa, mantenimientos preventivos y correctivos de baños, puertas, cubiertas etc. 5. Realizar las adecuaciones producto del anterior numeral dentro de un plazo máximo de 2 meses posterior a la entrega del cronograma en mención. 6. Realizar las reparaciones y/o mantenimientos de carácter preventivo y/o correctivo de la estructura de la edificación, causadas por el deterioro normal por el uso y fuerza mayor, con el objeto de evitar y corregir fisuras, grietas, goteras, humedades, filtraciones, baldosas partidas o levantadas, deterioro de maderas, oxidación de metales, inclinación de paredes y daños en techo, cielo raso, paredes, pisos, zócalos, escalones, escaleras, divisiones y mampostería. Con el propósito fundamental de garantizar las condiciones óptimas para la realización de las actividades que son desarrolladas por EL ARRENDATARIO. 7. Garantizar el adecuado servicio y suministro eléctrico, y realizar las adecuaciones y mantenimientos carácter preventivo y/o correctivo en las redes eléctricas internas del inmueble, incluyendo incremento de energía eléctrica, corriente regulada y polo a tierra. Con el propósito fundamental de garantizar las condiciones óptimas para la realización de las actividades que son desarrolladas por EL ARRENDATARIO. 8. Realizar las reparaciones y/o mantenimientos de carácter preventivo y/o correctivo de las líneas o tuberías de conducción hidrosanitarias, lo que incluye cambio de tuberías averiadas, pernos, etc.; así como de los elementos accesorios a los mismos, como grifos, inodoros, lavamanos, duchas, orinales,
--	--

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS		PÁGINA: 13 DE 23
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		CÓDIGO: GC-FO-05
	ESTUDIOS PREVIOS		VERSIÓN: 8

	<p>etc., causadas por el deterioro normal por el uso y fuerza mayor. Con el propósito fundamental de garantizar las condiciones óptimas para la realización de las actividades que son desarrolladas por EL ARRENDATARIO.</p> <ol style="list-style-type: none"> Garantizar que los mantenimientos y/o reparaciones de carácter correctivo, causados por el deterioro normal por el uso y fuerza mayor, sean atendidos en un lapso no mayor a 24 horas, contados a partir del momento en que conozca del hecho. Permitir la instalación de avisos internos y externos que identifiquen a la Entidad Estatal. Realizar las visitas técnicas de mantenimiento preventivo de los ascensores (Revisiones Mensuales) utilizando el tiempo que se considere necesario con el propósito de realizar las siguientes actividades: Aseo, lubricación y ajuste de mecanismos, partes eléctricas y electrónicas; ajustes electromecánicos de puertas; verificación de estado de cables de tracción; compensación, cables de gobernadores de velocidad, cables de selectores, cables de viaje; inspección de circuitos de seguridad, alumbrados de las cabinas y revisión de señales luminosas, revisión de alambrados eléctricos, entre otras (si aplica). Realizar las visitas técnicas de mantenimiento correctivo de los ascensores, las cuales incluyen trabajos que no están contemplados en las visitas técnicas de mantenimiento preventivo y que por lo general deben involucrar el cambio de piezas o elementos que se desgastan en el largo plazo por el uso de los ascensores (Si aplica). Reconocer las mejoras necesarias (reparaciones) que requiera el inmueble, de conformidad con las disposiciones que se encuentran consagradas en el Código Civil (Artículo 1985 y Artículo 1993). El valor de las reparaciones se reembolsará conforme a la facturación que para este efecto le presente a EL ARRENDATARIO. Reconocer las mejoras útiles, si se llegaron a utilizar en el inmueble dado en arrendamiento, de conformidad con las disposiciones normativas consagradas en el Código Civil (Artículo 1994), siempre y cuando EL ARRENDADOR haya consentido las mismas. Tramitar las licencias, permisos, autorizaciones y conceptos que sean necesarios para el funcionamiento del inmueble dado en arrendamiento. Suscripción del Acta de Recibo del bien inmueble soportada con el inventario la cual debe estar firmada por EL ARRENDADOR y el supervisor designado por EL ARRENDATARIO (Requisito exigible a la terminación del contrato). Las demás obligaciones inherentes al desarrollo del objeto contractual.
2.10.	<p>OBLIGACIONES DE LA UNIDAD</p> <p>EL ARRENDATARIO se compromete a cumplir las siguientes obligaciones con EL ARRENDADOR:</p> <ol style="list-style-type: none"> Pagar a EL ARRENDADOR el valor del contrato en la forma pactada. Exigir la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual y velar por el cumplimiento de este. Prestar la debida colaboración a EL ARRENDADOR, suministrándole información sobre los aspectos que requiera para el desarrollo de las actividades de modo que se le facilite el cumplimiento del objeto del contrato. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias a que hubiere lugar. Ejercer la acción de repetición por las indemnizaciones que deba pagar EL ARRENDADOR como consecuencia de la actividad contractual. Garantizar apropiaciones presupuestales para realizar oportunamente el pago por concepto de servicios públicos. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso. Realizar las reparaciones locativas, entendidas como parte de la obligación de mantener el inmueble en el estado que lo recibió, sin ser responsable de los deterioros que del tiempo y uso legítimos o de fuerza mayor o caso fortuito de la mala calidad del inmueble por su vetustez, por la naturaleza del suelo o por defectos de construcción se causen. Realizar las reparaciones o mantenimientos al bien inmueble y a sus elementos conexos, cuando el daño que los afecte sea producto o atribuible a culpa o mal manejo por parte de EL ARRENDATARIO. Solicitar por escrito y mediante la suscripción de actas con el ARRENDADOR, las adecuaciones, reparaciones y/o mantenimientos acordados que necesite el inmueble por el deterioro normal por el uso y fuerza mayor, cuando a ello haya lugar.

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 14 DE 23
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO: GC-FO-05
	ESTUDIOS PREVIOS	VERSIÓN: 8
	11. Entregar el inmueble dado en arrendamiento en las mismas condiciones en que se recibió, salvo el deterioro normal por el uso dado al mismo en desarrollo de las actividades, y salvo las huellas que deja el retiro de las instalaciones y/o adecuaciones realizadas y aprobadas por EL ARRENDADOR. 12. Utilizar el inmueble dado en arrendamiento, única y exclusivamente para el propósito convenido. 13. Las demás obligaciones inherentes al desarrollo del objeto contractual. 14. Realizar el seguimiento al cumplimiento oportuno por parte del arrendador registrado en la cláusula 2.9. OBLIGACIONES DEL ARRENDAROR – OBLIGACIONES ESPECÍFICAS, numerales 4 y 5.	
2.11.	SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA DEL CONTRATO: La supervisión del Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble estará a cargo del (la) Director (a) Territorial de Putumayo o de la persona que para tal propósito sea delegada por el Ordenador del Gasto. La presente contratación no requiere Interventoría contractual teniendo en cuenta que se dispone de la capacidad, experiencia e idoneidad para ejercer la presente supervisión tanto en lo técnico, administrativo, financiero, operativo y jurídicamente lo que permite garantizar la verificación de la correcta ejecución del objeto pactado. PARÁGRAFO. FUNCIONES DEL SUPERVISOR: El(la) supervisor(a) del Contrato cumplirá lo establecido en el Manual de Contratación y Supervisión de LA UNIDAD, en la normatividad aplicable en la materia y entre otras tendrá las siguientes atribuciones: 1. Suscribir las Actas inherentes a la ejecución del mismo. 2. Verificar que EL ARRENDADOR cumpla con el objeto pactado y con las obligaciones descritas en el presente Contrato. 3. Requerir a EL ARRENDADOR sobre el cumplimiento y obligaciones en los términos estipulados en el Contrato, y efectuar el seguimiento de la ejecución del mismo. 4. Aplicar lo establecido en la guía para la imposición de sanciones en el proceso contractual. 5. Recibir la correspondencia de EL ARRENDADOR, y hacer las observaciones que estime convenientes. 6. Solicitar la suscripción de otrosí, adiciones, prórrogas o modificatorios, previa la debida y detallada sustentación en la que se justifique la conveniencia para la entidad, y con mínimo 10 días de antelación ante la Coordinación de Gestión en Contratación e Inteligencia de Mercado de la Unidad. 7. En caso que se presenten situaciones en que se requieran conceptos jurídicos especializados, de los cuales no tenga el suficiente conocimiento, así lo hará saber a la Secretaría General de la Entidad, con miras a lograr la mejor decisión para las partes. 8. Velar por que EL ARRENDADOR cumpla con la calidad de los servicios y/o bienes y/o entregables pactados. 9. Estudiar las situaciones particulares e imprevistas que se presenten en desarrollo del Contrato, conceptuar sobre su desarrollo general y los requerimientos para su mejor ejecución, manteniendo siempre el equilibrio contractual. 10. Certificar respecto al cumplimiento de EL ARRENDADOR. Dicha certificación se constituye en requisito previo para cada uno de los pagos/desembolsos que deba realizar LA UNIDAD. 11. Dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 84 de la Ley 1474 de 2011. 12. Alimentar con las actuaciones que surgen dentro de la ejecución del Contrato, el expediente del mismo de conformidad con la Guía Para La Organización de Expedientes Contractuales publicada en el Sitio la cual fue expedida por el Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa. 13. Abstenerse de adoptar decisiones que impliquen la modificación de los términos y condiciones previstas en el Contrato, las cuales únicamente podrán ser adoptadas por los representantes legales de las partes debidamente facultadas, mediante la suscripción de las correspondientes modificaciones al Contrato principal. 14. Asistir a los espacios de socialización del Manual de Supervisión y a las Mesas de Atención a la Supervisión (MAS) cuando sea convocado a ellas. 15. Las demás inherentes a la función desempeñada	
3.	FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	

 UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 15 DE 23
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO: GC-FO-05
	ESTUDIOS PREVIOS	VERSIÓN: 8

	<p>La Ley 1150 de 2007¹, en el artículo 2º, establece dentro de las modalidades de selección para la escogencia de los contratistas la Licitación Pública, la Selección Abreviada, el Concurso de Méritos, la Mínima Cuantía y la Contratación Directa.</p> <p>De lo expuesto anteriormente se puede colegir entonces, que la Contratación Directa debe entenderse como una modalidad de selección para la escogencia de los contratistas, que procede solo en los eventos que se encuentran contemplados taxativamente en la Ley. Complementando lo expuesto, el literal (i) del numeral 4 de la disposición normativa en comento, establece como una causal para proceder a seleccionar el contratista por medio de la modalidad de Contratación Directa, el arrendamiento o adquisición de inmuebles.</p> <p>Por su parte, el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, en relación con el arrendamiento de inmuebles, señala taxativamente que: <i>“(.....)Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública (...)”</i>².</p> <p>Por último, resulta oportuno mencionar, que de conformidad con la Ley 80 de 1993 (Artículo 13), se establece que los temas que no se encuentran expresamente regulados por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, deben estar regidos por las disposiciones de carácter civil y comercial pertinentes. Al respecto, la norma mencionada dispone que <i>“Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley (...)”</i>³. Por consiguiente, en lo que hace referencia al arrendamiento de inmuebles, es necesario seguir las disposiciones civiles y comerciales que regulan la materia.</p>
4.	SOPORTE ECONÓMICO DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO
	<p>4.1. Análisis técnico: La Dirección Territorial Putumayo, partiendo de la premisa de optimizar la prestación de los servicios ofrecidos por la Unidad de Restitución de Tierras, en cumplimiento de su misión institucional de <i>“conducir a las víctimas de abandono y despojo, a través de la gestión integral para la restitución sostenible de sus tierras y territorios, a la realización de sus derechos y a la construcción de la paz en Colombia”</i>, requiere contratar un inmueble en la ciudad de Mocoa, que cumpla las condiciones técnicas, administrativas, de infraestructura (diseño y arquitectura), económicas, jurídicas y financieras. El inmueble a arrendar debe tener un área construida debidamente acondicionada, con los espacios suficientes y adecuados para el funcionamiento de una oficina donde está el área Administrativa, misional, Gestion Documental, atención al ciudadano, del área jurídica de sustanciación, y almacén; de igual forma deber estar ubicado geográficamente en un lugar central que facilite el acceso por parte de las víctimas del conflicto, funcionarios y contratistas; de otra parte el bien inmueble debe contar con con espacios acondicionados para garantizar la conservación y salvaguarda, en términos de seguridad y confidencialidad de la documentación generada.</p> <p>4.2. Análisis histórico: La Unidad de Restitución de Tierras, procedió en el año 2013 a realizar la búsqueda, identificación y selección de un inmueble en la ciudad de Mocoa, que cumpliera las condiciones técnicas, administrativas, de infraestructura (diseño y arquitectura), económicas, jurídicas y financieras que son requeridas para garantizar la prestación de los servicios, en condiciones de calidad, oportunidad y eficiencia, con el fin de generar la óptima presentación de los servicios que son ofrecidos por la Unidad en cumplimiento de su misión institucional de <i>“conducir a las víctimas de abandono y despojo, a través de la gestión integral para la restitución sostenible de sus tierras y territorios, a la realización de sus derechos y a la construcción de la paz en Colombia”</i>. Por esta razón la Unidad de Restitución de Tierras, realizó la comparación de precios con las propuestas allegadas, arrojando en esta</p>

¹ CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1150 de 2007 (Julio 16): Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos. Bogotá, D.C., 2007.

² PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA. Decreto 1082 de 2015 (Mayo 26): Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional. Subsección 4: Contratación Directa. Arrendamiento de bienes inmuebles.

³ CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 80 de 1993 (Octubre 28): Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. Artículo 13.- De la Normatividad Aplicable a los Contratos Estatales. Bogotá, D.C., 1993.

comparación los valores del mercado de los inmuebles respectivos en la Ciudad de Mocoa, donde se determinó que el inmueble que ofrece la **NABILA DAYANA MUSTAFA**, se ajusta a las necesidades de la Unidad.

Ahora bien en el primer trimestre del año 2017 debido a la estrategia y a las necesidades de la Dirección Territorial Putumayo se llevó a cabo un estudio de mercado comparando precios, ubicación geográfica y características técnicas con el objeto de ampliación de la sede, motivo por el cual se suscribió el contrato de arrendamiento con la señora **OLGA BELISA ENRIQUEZ VILLAREAL**, toda vez que el inmueble cumple con las condiciones técnicas, administrativas, de infraestructura (diseño y arquitectura), económicas, jurídicas y financieras que son requeridas para garantizar la prestación de los servicios, para una sede alterna de la Dirección Territorial Putumayo - Sede Mocoa.

Complementando lo anteriormente expuesto, a finales de la vigencia 2021 la dependencia solicitante envió Ficha Técnica y solicitud de Análisis del Sector y/o Estudio de Mercado correspondiente para efectos de la contratación para el arrendamiento de un bien inmueble para la vigencia 2022 que permita unificar las oficinas y atender las necesidades de la Dirección Territorial Putumayo para la vigencia 2022.

4.3. Análisis del mercado y del sector inmobiliario: De conformidad con la Guía de Arrendamiento GL-GU-01 versión 3, Finalizando la vigencia 2021, la Unidad de Restitución de Tierras realizó un análisis del sector y/o estudio de mercado a partir de la comparación de los valores de los inmuebles disponibles en el caso que los hubiera. Para lo anterior, se adelantó la siguiente gestión:

En el segundo semestre del año 2021 el Grupo de Gestión de Contratación e Inteligencia de Mercado realizó con el apoyo de las Direcciones Territoriales, el estudio de mercado para la identificación de inmuebles para el funcionamiento de la Dirección Territorial Putumayo - Sede Mocoa, por medio de radicado **DTPM3-00234** de fecha **28 de diciembre de 2021** cuyos soportes se adjuntan al presente proceso. A continuación, se incluye el cuadro comparativo de las ofertas recibidas:

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS										PÁGINA: 16 DE 23	
PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL										CÓDIGO: GC-FO-05	
CUADRO COMPARATIVO ESTUDIO DE MERCADO										VERSIÓN: 2	
DEPENDENCIA SOLICITANTE: DIRECCIÓN TERRITORIAL PUTUMAYO MOCOA										NOMBRE DEL ANALISTA: ANGELICA MARIA ESCOBAR VIVAS	
OBJETO DEL BIEN O SERVICIO SOLICITADO: Contratar el arrendamiento de un inmueble ubicado en la ciudad de Mocoa Putumayo para el uso exclusivo y funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas - Dirección Territorial Putumayo sede Mocoa										FECHA SOLICITUD: 20/12/2021	
SECTOR AL QUE PERTENECE EL PROCESO: SERVICIOS										N° DE RADICADO: DTPM-00432 DE 2021	
										SUBSECTOR AL QUE PERTENECE EL PROCESO: INMOBILIARIAS, ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO	
EMPRESAS	CIUDAD	CUMPLIMIENTO	Cantón de arrendamiento de inmueble ubicado en la ciudad de Mocoa - Putumayo								
			CANTIDAD	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO
ARRENDADOR 1	MOCOA	NO	1		\$ 12.639.942						
ARRENDADOR 2	MOCOA	SI	1		\$ 12.639.942						
MEDIA GEOMÉTRICA					\$ 12.639.942						
MEDIA GEOMÉTRICA SIN OUTLIER											
DEVIACIÓN ESTÁNDAR											
MEDIANA					\$ 12.639.942						
RANGO SIN OUTLIER											
OBSERVACIONES: 1. Todos los valores cotizados tienen incluido el IVA. 2. Las ofertas por la empresa 1 ofrecen áreas de 780 mts2 3. La oferta de la empresa 2, ofrece el área total de 983,5 mts2, ajustándose a lo requerido en la ficha técnica de 826 mts2											
EVALUACIÓN DEL ANALISTA											
OBSERVACIONES COTIZACIÓN (Forma de Pago, Garantía, Validez de la oferta)											
NOMBRE DE COTIZANTES	Fecha de la cotización	Costo de la cotización									
ARRENDADOR 1	18/01/2021	10.140.000	Este valor es por un área total de 780 Mts2 no cumple con el total requerido que es 826 mts2								
ARRENDADOR 2	15/01/2021	12.639.942	Esta oferta cuenta con el espacio solicitado para el traslado de la sede, de 983,5 mts2								
RESUMEN											
1. Cumple con las especificaciones definidas			EMPRESAS			Preparado por:			Angela Escobar		
2. Valor Unitario Promedio			Empresa 2			Revisado por:			[Firma]		
3. Valor Total Promedio (POE)			\$ 0			V°B° Coordinador GGCM:			[Firma]		

Conclusiones del Estudios de Marcado:

CONCLUSIONES

- Como la modalidad de selección permite la participación de varios oferentes, cuando esta se realiza a través de una contratación directa, la entidad puede escoger directamente el inmueble, realizando un proceso de verificación y análisis de las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble, comparando las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública. De acuerdo con los requisitos establecidos en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el presente estudio de mercado se elaboró con las 02 ofertas recibidas.
- De acuerdo con las diferentes cotizaciones, se tiene en cuenta en estas, la relación del espacio por metro cuadrado, la ubicación, características del inmueble, entre otras, según el siguiente análisis por cada una de las ofertas.

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 17 DE 23
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO: GC-FO-05
	ESTUDIOS PREVIOS	VERSIÓN: 8

Oferta 1: Edificio Los Sauces.

Inmueble ubicado en la Calle 1 A SUR # 9B-19 sobre la calle principal del Barrio LOS SAUCES, en un sector alto y fuera de la zona de riesgo catastrófico en la ciudad de Mocoa (Putumayo), cuenta con 5 pisos; el área total es de 780 mt2 distribuidos en cinco (5) pisos ubicados en un Edificio completamente nuevo para estrenar,

Esta oferta no cumple de acuerdo con especificaciones técnicas de la Ficha técnica referente al total de área útil requerida que es de 826 mts2.

Oferta 2: Hotel Samay.

Inmueble ubicado en la carrera 9 # 21-108 de la ciudad de Mocoa Putumayo, informa que el área se encuentra dividida en dos pisos; el área total es de 983,5 mts2; indica características del inmueble (baños, acceso independiente al servicio de hotelería, ascensor, piso en cerámica, iluminación led, punto eléctrico); el valor total de la propuesta de canon de arrendamiento es de \$12'639.942 pesos colombianos, sin incremento del IPC del 2022.

Esta oferta cumple de acuerdo con especificaciones técnicas de la Ficha técnica referente al total de área útil requerida que es de 826 mts2; la propuesta económica se ajusta a la necesidad de un nuevo inmueble para unificar las 2 sedes que funcionan en este momento en inmuebles diferentes.

Oferta 3: Propuestas de los inmuebles actuales.

Sede Principal: El inmueble está ubicado en la Calle 14 No 7 - 15 Barrio Olímpico en la ciudad de Mocoa Putumayo, no se menciona área total, pero es el área donde se encuentra funcionando la sede actual. Cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público, acueducto, alcantarillado, telefonía fija. Además, tiene transformador de energía eléctrica propio, terraza exterior en el tercer piso. Las obras civiles de la edificación están totalmente terminadas, incluyendo baterías de baño; el valor total actual de la propuesta de canon de arrendamiento presenta un incremento de 2% ajuste máximo al 2022, quedando en un total de \$ 3.964.443 pesos colombianos.

Sede Alterna: El inmueble está ubicado en la Calle 14 No 7 A - 40, de esta sede no se recibió oferta. Cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público, acueducto, alcantarillado, telefonía fija; el valor del canon actualmente es de \$ 3.213.025 pesos colombianos.

- Referente a lo informado las sedes actuales se mudarán para tener una sede conjunta, donde funcionará la Dirección Territorial de Putumayo - Sede Mocoa, se unificarán en busca de contar con un solo espacio que optimice la operación de esta Dirección Territorial y se pueda asignar un área para la conservación de archivo entre otras.
- De acuerdo con la información suministrada en las diferentes cotizaciones, esta es corroborada mediante las respectivas visitas a los inmuebles por parte del área técnica encargada, de estas visitas debe salir un informe que hará parte de este estudio de mercado, y con el resultado obtenido en el mismo, le servirá como soporte para la

estructuración de los Estudios Previos y posterior selección del inmueble a ser arrendado por la Unidad, dando así cumplimiento con el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 y el Artículo 5 del Decreto 1009 de 2020.

- El valor promedio establecido de acuerdo con el análisis matemático de las cotizaciones es de \$12.639.942, en el cuadro comparativo se discrimina el valor de media geométrica por valor total de canon de arrendamiento.

De conformidad con el Estudio de Mercado realizado por el Grupo de Gestión de Contratación e Inteligencia de Mercado y el informe técnico producto de las de las visitas realizadas a los inmuebles, realizado por Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa, se concluyó que el inmueble ofrecido por el **HOTEL MOCOA SAMAY SAS** se ajusta a las necesidades de la Unidad para la vigencia 2022.

5.	REQUISITOS MÍNIMOS HABILITANTES Y JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE
Teniendo en cuenta que la modalidad de selección es la contratación directa, no se justifican los factores de selección que permitan la oferta más favorable para la entidad en los términos del artículo 2.2.1.1.2.2.2. del Decreto 1082 de 2015.	
5.1. REQUISITOS HABILITANTES JURÍDICOS La capacidad jurídica será revisada atendiendo la documentación solicitada en la lista de chequeo	
5.2. REQUISITOS HABILITANTES DE CAPACIDAD FINANCIERA Y CAPACIDAD ORGANIZACIONAL No Aplica	
5.3 REQUISITOS HABILITANTES TÉCNICOS No Aplica	

5.3.1 EXPERIENCIA DEL PROPONENTE VERIFICABLE EN EL RUP

No Aplica

5.3.3. EQUIPO DE TRABAJO:

No Aplica

5.3.4. REQUISITOS TÉCNICOS ADICIONALES (Cuando aplique)

No Aplica

5.4. CALIFICACIÓN DE LAS OFERTAS:

5.4.1. SELECCIÓN DE LA OFERTA MÁS FAVORABLE

No Aplica

6.

TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS ASOCIADOS AL CONTRATO/CONVENIO/ACUERDO, LA FORMA DE MITIGARLOS Y LA ASIGNACIÓN DEL RIESGO ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES

		IMPACTO				
Cualificación Cuantitativa		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se pueden lograr el objeto contractual.	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual.	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.
Calificación monetaria		Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1 %) del valor del contrato.	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato.	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%).	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%).	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%).
CATEGORÍA	VALORACIÓN	INSIGNIFICANTE	MENOR	MODERADO	MAYOR	CATASTRÓFICO
		1	2	3	4	5
Raro (Puede ocurrir excepcionalmente)	1	2	3	4	5	6
Improbable (Puede ocurrir ocasionalmente)	2	3	4	5	6	7
Posible (Puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	4	5	6	7	8
Probable (Probablemente va a ocurrir)	4	5	6	7	8	9
Casi CiertO (Ocurre en la mayoría de las circunstancias)	5	6	7	8	9	10

RIESGOS QUE IMPLICA PARA LA URT EL PRESENTE PROCESO CONTRACTUAL

Dado que la Ley 1448 de 2011, creó la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, entidad adscrita al Ministerio de Agricultura, con el objetivo principal de servir de instrumento para la restitución de tierras de los despojados, se hace necesario llevar a cabo el presente proceso contractual, pues el mismo permitirá el adecuado funcionamiento de la URT, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos de la UAEGRTD. No llevar a cabo el presente proceso puede implicar el funcionamiento deficiente de la UAEGRTD.

RIESGOS ASOCIADOS A LA EJECUCIÓN CONTRACTUAL

En desarrollo de lo ordenado por el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, se tiene: “ARTÍCULO 4º. DE LA DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS EN LOS CONTRATOS ESTATALES. Los pliegos de condiciones o sus equivalentes deberán incluir la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación. En este mismo sentido, el artículo 2.2.1.1.2.1.3. del Decreto 1082 de 2015, señala los requisitos que deben ser incorporados al pliego de condiciones, en particular, el numeral 8 señala: "Los Riesgos asociados al contrato, la forma de mitigarlos y la asignación del Riesgo entre las partes contratantes."

Hechas las anteriores consideraciones se presenta un contexto, con el propósito de tener el escenario y las herramientas de medición de los riesgos. Seguidamente se hace la identificación y valoración de los riesgos en dos categorías:

Valoración y asignación del riesgo

Los riesgos de que trata esta valoración son los derivados de eventos previsibles, que razonablemente deben ser tenidos en cuenta al preparar una oferta y por tratar el tema de eventuales desequilibrios económicos, orbitan alrededor del precio del contrato que se suscribe. El valor de la utilidad para el CONTRATISTA que resulte seleccionado

en el presente proceso de selección, se concreta en sus propios cálculos, estimaciones y dimensión que él haga del alcance de su oferta. Tales estimaciones y cálculos deben considerar todos los fenómenos, actividades y buenas prácticas, que sus conocimientos sobre la industria y mercado, materia objeto de contratación indiquen, en forma responsable y cuidadosa, que deben ser observados para que su oferta sea suficiente. Estas pueden hacer variar la intensidad de los riesgos aquí estudiados, dado que al hacer sus ofrecimientos el contratista puede exacerbar, aumentar o disminuir las estimaciones de riesgo, tasadas con base en el comportamiento previsible de las variables que debe estimar para formular su propuesta económica. De esta forma, queda claro que los valores que se registran en los pliegos y los riesgos señalados, no constituyen una garantía que esté extendiendo la administración, para el cálculo de los ingresos y utilidad esperada del futuro contratista.

Tipificación general de riesgos

Se enfatiza que la valoración de riesgos no es una ciencia exacta, sino probabilística, y el interesado debe hacer una verificación de sus propios niveles de tolerancia y apetito de riesgos para hacer su propia valoración, la cual puede no corresponder en un todo con la que se plantea aquí. En todo caso esta propuesta de distribución y valoración de riesgos queda sujeta a las discusiones que se surtirán con ocasión del proceso contractual. Estos factores describen distintas situaciones que pueden dar origen a cambios en los ingresos, variación de los gastos, costos e inversiones, necesarias para la ejecución del contrato o sobrevinientes en desarrollo del mismo, teniendo la potencialidad, algunos de ellos, de llevar a cambios en la ecuación contractual. El tratamiento sugerido, permitirá revisar las condiciones necesarias para restablecer el equilibrio contractual.

No.	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción (Que puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la Ocurrencia del Evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad	¿A quién se le asigna?	% Asignación
1	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	No realizar las adecuaciones y/o mantenimientos de carácter preventivo y/o correctivo de las instalaciones físicas, redes y accesorios sanitarios objeto de arrendamiento con el fin de garantizar el correcto funcionamiento del inmueble, así como de los equipos, accesorios y elementos del inmueble.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	3	2	5	Medio	Arrendador	100%
2	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Falta de cumplimiento de las condiciones de infraestructura y arquitectónicas exigidas por la UAEGRD, contando con todas las condiciones de servicio y funcionalidad exidas por la UAEGRD.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	3	2	5	Medio	Arrendador	100%
3	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Retrasos en la fecha convenida para la entrega del inmueble dado en arrendamiento, así como retrasos en la mejoras necesarias, adecuaciones e intervenciones que requiera el inmueble dado en arrendamiento para su adecuado funcionamiento	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilidad la consecución del objeto contractual	3	5	8	Extremo	Arrendador	100%
4	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	No contar con todas las licencias, permisos, autorizaciones y conceptos que sean necesarios para el funcionamiento del inmueble dado en arrendamiento	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	3	3	6	Alto	Arrendador	100%

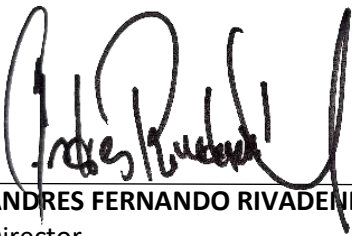
5	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Cortes, daños y/o suspensiones en la prestación de los servicios públicos domiciliarios, por causas imputables al arrendador	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.	3	3	6	Alto	Arrendador	100%
6	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Daños causados a los colaboradores de la UAEGRTD por el inmueble arrendado, los cuales sean consecuencia de hechos u omisiones atribuibles al arrendador.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	3	2	5	Medio	Arrendador	100%
7	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Daños causados a terceros por el inmueble arrendado, los cuales sean consecuencia de hechos u omisiones atribuibles al arrendador.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	3	2	5	Medio	Arrendador	100%
8	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Daños a las instalaciones del inmueble arrendado que sean consecuencia de hechos, omisiones o intervenciones atribuibles a la UAEGRTD.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	3	2	5	Medio	UAEGRTD	100%
9	General	Externo	Ejecución	Operacional	Incorrecto funcionamiento y/o falta de mantenimiento de los equipos, accesorios y elementos destinados y requeridos para el correcto funcionamiento del inmueble arrendado.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	2	4	6	Alto	Arrendador	100%
10	General	Externo	Ejecución	Operacional	Incumplimiento de subcontratistas o cuando el personal del contratista incumple sus obligaciones contractuales	Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	4	1	5	Medio	Arrendador	100%
11	General	Externo	Selección / Ejecución	Económico	Indebida o incorrecta estimación de precios o costos, esto es que los costos ofrecidos son bajos en relación con los precios del mercado.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	2	4	6	Alto	Arrendador	100%
12	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Accidentes de trabajo del personal propio del contratista	Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	4	1	5	Medio	Arrendador	100%
13	General	Externo	Ejecución	Operacional	No pago oportuno de los salarios y demás prestaciones de los trabajadores vinculados al contratista.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	3	2	5	Medio	Arrendador	100%
14	General	Externo	Ejecución	Operacional	Incumplimiento del contratista de sus obligaciones con sus subcontratistas o proveedores	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	2	4	6	Alto	Arrendador	100%

15	General	Externo	Ejecución	Económico	Mayores costos o gastos por terminaciones anticipadas solicitadas por la Unidad de los contratos de arrendamiento y/o por No prórrogas de los mismos cumplido el plazo contractual.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	2	4	6	Alto	UAEGRTD	100%
16	General	Externo	Ejecución	Económico	Mayores costos o gastos por terminaciones anticipadas solicitadas por EL ARRENDADOR de los contratos de arrendamiento.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	2	4	6	Alto	Arrendador	100%
17	General	Externo	Ejecución	Económico	Mayores costos o gastos derivados de incrementos del canon de arrendamiento y/o del valor de las cuotas de administración superiores a lo proyectados contractualmente.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	2	4	6	Alto	UAEGRTD	100%
18	General	Externo	Ejecución	Económico	Costos o gastos que se generen para entregar el inmueble al arrendador en las mismas condiciones recibidas, salvo el deterioro natural del mismo.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	2	4	6	Alto	UAEGRTD	100%
19	General	Externo	Ejecución	Económico	Mayores costos en la operación del arrendador, así como en los elementos o insumos requeridos para las reparaciones y adecuaciones del inmueble.	Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	4	1	5	Medio	Arrendador	100%
20	General	Externo	Ejecución	Social o Político	Cambios en la situación política sistema de gobierno	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	2	4	6	Alto	UAEGRTD	100%
21	General	Externo	Contratación y Ejecución	Social o Político	Cambios en la situación social, paros, huelgas, actos terroristas	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	2	4	6	Alto	UAEGRTD	100%
22	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Riesgo humano por contagio del virus del COVID-19, por la actual emergencia a los colaboradores de la URT durante la ejecución del contrato (Enfermedad viral masiva y contagio masivo)	Dificultad la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	3	2	5	Medio	Arrendador	100%
23	Específico	Externo	Ejecución	Ambiental	Manejo inadecuado de los residuos no peligrosos generados durante la ejecución del contrato. (Afectación al medio ambiente)	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.	2	3	5	Medio	UAEGRTD	100%

												UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS												PÁGINA: 22 DE 23																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
												PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL												CÓDIGO: GC-FO-05																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
												ESTUDIOS PREVIOS												VERSIÓN: 8																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 23 DE 23
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO: GC-FO-05
	ESTUDIOS PREVIOS	VERSIÓN: 8

	<p>Finalmente, el valor del canon mensual de arrendamiento propuesto por el propietario del inmueble se encuentra dentro del promedio de costo que actualmente se está manejando en la ciudad de Mocoa - Putumayo, además el propietario reconoce y acepta del valor estipulado como canon mensual, la inclusión de los valores que se deben asumir por concepto de los descuentos estipulados en las disposiciones normativas que regulan la materia.</p> <p>B. ANÁLISIS DE INCONVENIENCIA PARA ACUDIR A UNA CONVOCATORIA PÚBLICA</p> <p>Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del contrato y conforme a lo expresado en el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece la contratación directa para los contratos de arrendamiento.</p>
9.	<p>ACUERDOS INTERNACIONALES O TRATADOS DE LIBRE COMERCIO QUE COBIJAN LA CONTRATACIÓN</p> <p>Para determinar si a esta contratación le aplican acuerdos internacionales o tratados de libre comercio vigentes, la Unidad analizó el Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en los Procesos de Contratación, CCE-EICP-MA-03, Versión 1 de Colombia Compra Eficiente del 24 de noviembre de 2021, regla 4: del numeral 4.4., que al efecto señala: <u>“Las Entidades Estatales que adelanten sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de la Administración Pública, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa o para la enajenación de bienes del Estado. Esto por cuanto, en el caso de la contratación directa, al no existir una pluralidad de oferentes no hay necesidad de analizar si un Acuerdo Comercial aplica o no, pues en estos procesos de contratación no se otorga el puntaje de la Ley 816 de 2003 ni se aplican los factores de desempate de la Ley 2069 de 2020...”</u></p>
10.	<p>ANEXOS (SI APLICA)</p> <p>1. Ficha Técnica</p> <p>2. Resultado análisis del sector y/o estudio de mercado radicado DSC3-2021-09365 de fecha 31 de diciembre de 2021.</p> <p>3. Certificado de disponibilidad presupuestal CDP.</p> <p>4. Anexo No.1 Proyección canon de arrendamiento.</p> <p>5. Informe técnico búsqueda e Identificación de Inmuebles ciudad de Mocoa</p> <p>6. Informe ARL</p>
11.	<p>SOLICITUD DESIGNACIÓN PARA LA EVALUACIÓN TÉCNICA</p> <p>No Aplica.</p>



ANDRES FERNANDO RIVADENEIRA MEDINA
Director
Territorial Putumayo

Visto bueno desde
Aspecto Jurídico: Luis Negrette
Aspecto Técnico: Juan Manuel Torres.
Aspectos Financieros: Diana Granados.
Aspectos de Riesgos: Tulio Grimaldo Leon