ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA

DEPENDENCIA ORDENADORA DEL GASTO:	**SECRETARIA GENERAL**
DEPENDENCIA EJECUTORA:	Subdirección Administrativa y Financiera - SAF
TIPO DE CONTRATO:	Contratación directa
¿CUÁL?:	Arrendamiento bien inmueble
CAUSAL DE CONTRATACIÓN DIRECTA:	Arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles.

OTRO: ☐ ¿CUÁL?

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN O ACUERDO A SUSCRIBIR

Mediante el artículo transitorio 3 del Acto Legislativo 01 de 2017, se estableció la creación de la Unidad de Búsqueda de Personas dadas por Desaparecidas en el contexto y en razón del conflicto armado, para dirigir, coordinar y contribuir a la implementación de acciones humanitarias encaminadas a la búsqueda y localización de personas dadas por desaparecidas en contexto y en razón del conflicto armado que se encuentren con vida y en los casos de fallecimiento, cuando sea posible, la identificación y entrega digna de sus restos.

La UBPD se encuentra separada orgánica y funcionalmente de las ramas del poder público, y sometida a un régimen especial, tal como lo indicó la Corte Constitucional, mediante Sentencia de revisión de constitucionalidad del Acto legislativo 01 de 2017, N° C-674 del 14 de noviembre de 2017, así:

> *"(…) En segundo lugar, la nueva estructura orgánica, conformada por la Comisión de la Verdad, por la Unidad de Búsqueda de Personas Desaparecidas y por la Jurisdicción Especial para la Paz, se encuentra separada orgánica y funcionalmente de la institucionalidad existente. (…)*
>
> *Bajo el esquema previsto en el Acto Legislativo 01 de 2017, por el contrario, los órganos de transición se encuentran separados orgánica y funcionalmente de las ramas del poder público creadas bajo la Constitución de 1991, y como consecuencia de esta separación, cada una de estas instancias tiene autonomía técnica, administrativa y presupuestal, y está sujeta a un régimen especial y exceptivo. (…)*
>
> *Lo propio acontece con la Unidad de Búsqueda de Personas Desaparecidas, que igualmente es un órgano extrajudicial del orden nacional, que tiene personería jurídica, y autonomía administrativa, presupuestal y técnica, con un régimen legal especial y exceptivo, cuyo rol es dirigir, coordinar y contribuir a la implementación de las acciones humanitarias encaminadas a la búsqueda y localización de personas dadas por desaparecidas en el contexto del conflicto armado. La UBPD, al igual que la CEV, es un órgano que tiene autonomía frente a la institucionalidad existente, y que se encuentra sometida a un régimen especial que deberá ser determinado por el legislador."*

En virtud del Acto Legislativo 01 de 2017, el Gobierno Nacional expidió el Decreto Ley 589 de 2017 "Por el cual se organiza la Unidad de Búsqueda de Personas dadas por desaparecidas en el contexto y en razón del conflicto armado", señalando conforme al inciso segundo del artículo primero que: "La UBPD es una entidad del Sector Justicia, de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, patrimonio independiente y un régimen especial en materia de administración de personal.".

No obstante, lo anterior la incorporación de la Unidad dentro del sector justicia, no implica que esté sujeta a un control jerárquico o de tutela por parte del Ministerio de Justicia y del Derecho, tal como lo sostiene la Corte Constitucional en su Sentencia C-067 del 20 de junio de 2018, así:

> *"(…) Desde esta perspectiva, y contrario a lo que sostienen los intervinientes, la referencia al sector justicia, no implica que la Unidad esté orgánicamente sujeta al Ministerio de Justicia y del Derecho, ya que no se consagra la existencia de una relación de adscripción o de vinculación para el ejercicio de sus funciones, circunstancia que sólo sería posible al tratarse de un organismos descentralizado, lo cual no corresponde con lo señalado ni en el Acto Legislativo 01 de 2017, ni el Decreto Ley 589 de 2017, en donde se señala que la UBPD es un organismo del orden nacional, con naturaleza jurídica especial".*

El artículo 28 del citado decreto ley estableció que, la inspección, vigilancia y control de la UBPD estará a cargo de los órganos de control conforme a los artículos 117 y 118 de la Constitución Política de Colombia. Por su parte los artículos 25 y 26 facultaron al presidente de la República para establecer la estructura interna y la planta de personal de la UBPD.

En razón de lo anterior, el Gobierno Nacional expidió los siguientes decretos:

- Decreto 298 de 2018, "Por el cual se efectúa el nombramiento de la directora de la Unidad de Búsqueda de Personas dadas por Desaparecidas en el contexto y en razón del conflicto armado (UBPD)".
- Decreto 1393 de 2018, "Por el cual se establece la estructura de la Unidad de Búsqueda de Personas dadas por Desaparecidas en el contexto y en razón del conflicto armado (UBPD) y se determinan las funciones de sus dependencias".
- Decreto 289 de 2018 modificado por el Decreto 1394 de 2018, "Por el cual se modifica el sistema especial de nomenclatura, clasificación y remuneración de los empleos públicos de la Unidad de Búsqueda de Personas dadas por Desaparecidas en el contexto y en razón del conflicto armado (UBPD)".
- Decreto 290 de 2018 modificado por el Decreto 1395 de 2018, "Por el cual se establece la planta de personal de la Unidad de Búsqueda de Personas dadas por Desaparecidas en el contexto y en razón del conflicto armado (UBPD) y se dictan otras disposiciones".

Tal como reza el artículo 27 del decreto Ley 589 de 2017, los recursos y el presupuesto de la UBPD están constituidos por:

- Los recursos del Presupuesto General de la Nación que se le asignen.
- Las donaciones públicas o privadas para el desarrollo de los objetivos de la UBPD.
- Los aportes de cualquier clase provenientes de recursos de Cooperación Internacional para el cumplimiento del objeto de la UBPD.
- Los demás que reciba en desarrollo de su objeto.

En el marco de lo anterior, mediante el Decreto 1393 de 2018, se estableció la estructura interna de la UBPD y se determinaron las funciones de sus dependencias, haciendo parte de dicha estructura, la Subdirección Administrativa y Financiera, la cual tiene por objeto desarrollar estrategias para la administración, gestión, control y registro de los recursos financieros y físicos; entre otras.

Entre las funciones de la Subdirección Administrativa y Financiera determinadas en el artículo 17 del Decreto en mención, se encuentran las siguientes:

> *"1. Proponer a la Secretaría General políticas y estrategias para la administración, gestión, control y registro, de los recursos financieros y físicos, así como llevar el registro único y el control de los bienes muebles e inmuebles de la Unidad. (…) 8. Coordinar, bajo los lineamientos de la Secretaría General, la planeación, ejecución y control de la gestión administrativa de las diferentes dependencias de la Unidad, proporcionándoles los recursos necesarios para la prestación de los servicios y la ejecución de los programas y proyectos. (…) 10. Ejecutar las acciones necesarias para garantizar la prestación de los servicios de transporte, aseo, cafetería, vigilancia, mantenimiento locativo, mantenimiento preventivo y correctivo de los bienes muebles y equipos, así como el manejo de inventarios y demás servicios que se requieran para dar a la Unidad un apoyo logístico oportuno, ágil y eficiente. (…)"*

Por otra parte, para el funcionamiento de la UBPD, mediante el Decreto 1395 de 2018 se aprobó una planta de personal de 522 cargos y la provisión de estos se realizó de manera gradual así: "La provisión de los empleos se efectuará atendiendo la facultad nominadora y en forma gradual, en tres fases distribuidas de la siguiente manera: 30% en el año 2018, 50% en el año 2019 y 20% en el año 2020, de conformidad con las disponibilidades presupuestales y las respectivas apropiaciones presupuestales".[1]

Para el cumplimiento de su objeto y misionalidad la UBPD inició en el 2019 despliegue territorial a través de equipos técnicos en el territorio con el fin de facilitar el contacto con las víctimas, organizaciones y demás actores relevantes, así como apoyar el relacionamiento interinstitucional, contando con 23 sedes así:

- Dieciocho (18) sedes territoriales ubicadas en: Bogotá, Apartadó, Arauca, Barrancabermeja, Barranquilla, Cali, Cúcuta, Florencia, Ibagué, Medellín, Mocoa, Montería, Quibdó, San José del Guaviare, Sincelejo, Villavicencio, Yopal y Popayán.

- Cinco (5) sedes satélites ubicadas en: Buenaventura, La Dorada, Pasto, Tumaco y Valledupar.

Dado que la UBPD fue creada por un período de veinte (20) años, que no posee sedes propias y que es necesario garantizar que las sedes territoriales y satélites cuenten con espacios para su funcionamiento que ofrezcan los recursos físicos y tecnológicos apropiados y suficientes, que permitan la debida prestación de los servicios, el desarrollo del objeto, funciones y misionalidad, en el año 2020, mediante los contratos 246, 247 y 248 de 2020 se tomaron en arriendo los inmuebles requeridos en las ciudades y municipios relacionados.

Ahora bien, teniendo en cuenta que los contratos mediante los cuales se tienen en arrendamiento los diferentes inmuebles en el territorio nacional tienen como fecha de terminación el 31 de octubre de 2022, se hace necesario continuar con el arrendamiento de manera ininterrumpida de los mismos, ya que cuentan con las condiciones definidas por la UBPD para el funcionamiento de las sedes territoriales y satélites.

La presente necesidad se encuentra incluida en el Plan Anual de Adquisiciones de la UBPD de la vigencia fiscal 2022.

[1] Parágrafo 2, artículo 2 del Decreto 1395 de 2018.

2. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES TÉCNICAS DE LA CONTRATACIÓN O EL ACUERDO A SUSCRIBIR

2.1 OBJETO

Arrendamiento de inmuebles adecuados y dotados para el funcionamiento de las sedes territoriales y satélites de la Unidad de Búsqueda de Personas dadas por Desaparecidas en el contexto y en razón del conflicto armado – UBPD a nivel nacional.

2.2 ALCANCE DEL OBJETO

Comprende el arrendamiento de la sede territorial Arauca en el inmueble en que actualmente opera la UBPD, el cual corresponde a la siguiente ubicación:

SEDE	DIRECCIÓN	Matricula Inmobiliaria
ARAUCA	Calle 18 No 29-45, barrio la Esperanza	410-39646

Nota: La Unidad podrá modificar durante el desarrollo y ejecución del contrato, la cantidad, ubicación y número de sedes a lo largo de todo el territorio nacional. En este sentido se podrá incrementar o disminuir el número de inmuebles dotados conforme a la necesidad siempre acorde a las necesidades y el direccionamiento estratégico.

2.3 CLASIFICACIÓN UNSPSC

CLASIFICACIÓN UNSPSC	DESCRIPCIÓN		
	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
80131500	Servicios de gestión profesionales de empresa y administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones

2.4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO

Con el propósito fundamental de garantizar las condiciones de seguridad y salud en el trabajo, así como las de carácter técnico, tecnológico y la infraestructura física que se requiere para la correcta prestación de los servicios ofrecidos por la UBPD a través de las sedes territoriales los inmuebles deberán cumplir con las especificaciones detalladas tanto en las obligaciones contractuales como en los siguientes anexos técnicos:

1. Anexo No 1 REQUERIMIENTOS TÉCNICOS ARRENDAMIENTO INMUEBLES SEDES TERRITORIALES Y SATÉLITES
2. Anexo No 2 REQUERIMIENTOS TECNOLÓGICOS
3. Anexo No 3 SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

2.4.1 Visitas

¿Requiere programar visita de los interesados al lugar de ejecución del contrato?

SI [ ] NO [x]

2.5 OBLIGACIONES

2.5.1 Obligaciones generales del contratista

1. Ejecutar el objeto del contrato y desarrollar las obligaciones específicas y del servicio en las condiciones pactadas.
2. Abstenerse de dar información a los medios de comunicación y en general, no divulgar la información que le sea suministrada o que conozca en desarrollo del objeto contractual.
3. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca o que llegue a conocer por causa o con ocasión de la prestación del servicio. En consecuencia, no podrá suministrar información a terceras personas y se encargará de mantener la confidencialidad de la información, la cual es extensiva a las personas a su cargo, siendo responsable frente a la UBPD.
4. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones que puedan presentarse y en general se obliga a cumplir con lo establecido en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y demás normas concordantes, las que las modifiquen o sustituyan y las que sean aplicables.
5. Presentar al supervisor del contrato los comprobantes de pago de las obligaciones parafiscales y aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, de conformidad con las normas vigentes aplicables.
6. Informar oportunamente de cualquier petición o amenaza de quien, actuando por fuera de la ley, pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto, de tal forma que se afecten los intereses de la UBPD.
7. Cumplir las políticas, responsabilidades y normas de Seguridad y Salud en el Trabajo.
8. Adelantar los trámites y cumplir los requisitos para la ejecución del contrato dentro de los plazos establecidos.
9. Desarrollar las acciones necesarias en cumplimiento de la Política Ambiental de la UBPD y los requisitos ambientales aplicables al alcance del presente objeto contractual, contribuyendo a la prevención y mitigación de los impactos ambientales generados en las actividades propias del contrato, en favor del cuidado del medio ambiente, la mejora continua en la gestión ambiental y la conservación de los recursos naturales.
10. Las demás inherentes o necesarias para la correcta ejecución del objeto contractual.

2.5.2 Obligaciones específicas del contratista arrendador

Además de las derivadas de la naturaleza del contrato que se suscriba, de la ley y de las señaladas en los estudios y documentos previos, el contratista tendrá entre otras las siguientes obligaciones:

1. Entregar materialmente a la UBPD el primero (1°) de noviembre de 2022, cada uno de los inmuebles dados en arrendamiento, incluyendo todas las áreas requeridas, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, poniendo a disposición, en términos de calidad y oportunidad, los elementos o usos conexos convenidos en el contrato, con la dotación completa de mobiliario y demás necesidades establecidas en los anexos técnicos y en la oferta presentada por el contratista.
2. Entregar como requisito previo a la firma del acta de inicio, el concepto de uso del suelo de cada uno de los inmuebles ofertados, expedido por la autoridad competente.

3. Suscribir las actas de inicio, de seguimiento y de liquidación del contrato, así como las demás actas que se generen en el marco de su ejecución.
4. Suscribir el acta de entrega de cada uno de los inmuebles, soportadas con el respectivo inventario detallado de todos los elementos de la dotación, planos y los demás entregables relacionados en los anexos técnicos y la oferta presentada. El acta de entrega de cada inmueble debe quedar firmada por el arrendador y los supervisores del contrato (requisito exigible para el primer pago del canon de arrendamiento de cada piso y al momento de la devolución del inmueble por parte de la UBPD).
5. Elaborar y presentar para aprobación de la supervisión, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la entrega de los inmuebles, el plan de mantenimiento preventivo y correctivo, teniendo en cuenta e incluyendo los acuerdos de nivel de servicios (ANS) definidos en el Anexo No 1.
6. Entregar los inmuebles dados en arrendamiento debidamente saneados (Paz y Salvo) por todo concepto, especialmente en lo concerniente al pago de impuestos, servicios públicos, cuotas de administración, libre de cualquier litigio pendiente o cuenta especial que se encuentre a nombre de terceros (anteriores arrendatarios).
7. Conceder el uso y el goce de todos los espacios dados en arrendamiento, especificados en el alcance del contrato.
8. Disponer para la ejecución del contrato del personal calificado y debidamente capacitado para realizar las reparaciones y mantenimientos acordados en los niveles de servicio.
9. Proporcionar un nivel de soporte y escalamiento, de conformidad con los acuerdos de niveles de servicio ANS establecido en el Anexo No 1.
10. En caso de requerirse, presentar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio, un plano por cada uno de los inmuebles en el que se muestren las áreas y distribución de los puestos de trabajo y las adecuaciones a desarrollar para el funcionamiento de las sedes de acuerdo con los anexos técnicos, con el fin de ser aprobado por la supervisión del contrato de la UBPD.
11. Realizar cualquier tipo de mantenimiento y/o reparación locativa de carácter preventivo y/o correctivo a que haya lugar, para el buen funcionamiento de la infraestructura física, instalaciones tecnológicas y eléctricas, adecuaciones de mobiliario, equipos y elementos eléctricos o electrónicos de cada uno de los inmuebles, con el propósito de garantizar la imagen institucional y las condiciones óptimas para la realización de las actividades que son desarrolladas por la UBPD. Estas adecuaciones y/o mantenimientos deberán realizarse de acuerdo a los ANS establecidos en el Anexo No 1, presentando, previamente, el plan de trabajo vía correo electrónico o de forma física, siempre procurando no afectar el funcionamiento de la UBPD.
12. Tramitar las licencias, permisos, autorizaciones y conceptos que sean necesarios para el funcionamiento de los inmuebles dados en arrendamiento, (si aplica).
13. Allegar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio, copia del manual de propiedad horizontal (si fuere el caso), de los inmuebles dados en arrendamiento.
14. Entregar los inmuebles con las instalaciones eléctricas debidamente legalizadas, con contador independiente, así como con los trámites exigidos por la entidad prestadora de servicios públicos. Las instalaciones que haga el contratista cumplirán con EL RETIE y el contratista, en un plazo máximo de dos (2) meses contados a partir de la firma del acta de inicio del contrato, entregará la auto certificación RETIE de sus instalaciones eléctricas. Adicionalmente se debe garantizar que la medición del servicio se realice de manera individual y que solo contemple las áreas arrendadas por la UBPD, excluyendo las áreas comunes del inmueble (en caso de existir áreas comunes).
15. Entregar los inmuebles con las instalaciones hidráulicas y sanitarias debidamente legalizadas y que hayan surtido todos los trámites exigidos por la entidad prestadora de servicios públicos. Adicionalmente se debe garantizar que la medición del servicio de acueducto y alcantarillado se realice de manera individual (contador independiente) y que solo contemple las áreas arrendadas por la UBPD, excluyendo las áreas comunes del inmueble (en caso de existir áreas comunes).
16. Reponer el mobiliario, equipos o los elementos tecnológicos por daño o deterioro por causas distintas al uso indebido o inapropiado de los mismos y dentro del plazo máximo que se acuerde con la supervisión del contrato.

17. Garantizar que la infraestructura de los inmuebles dados en arriendo cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de salidas de emergencias, señalización de evacuación, condiciones de almacenamiento, etc., y los requerimientos de ley para su funcionamiento.
18. Asumir por su cuenta y riesgo los gastos necesarios para entregar los inmuebles en las condiciones pactadas en el contrato y acorde con las necesidades requeridas por la UBPD y establecidas en los anexos técnicos y en la propuesta presentada por el contratista.
19. Efectuar el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas y contribuciones y cualquier otro cargo que pueda recaer sobre cada uno de los inmuebles.
20. Facturar mensualmente el valor causado por el canon de arrendamiento de cada inmueble, acorde con la suma pactada en el contrato, la cual debe cumplir con los requisitos y normas del estatuto tributario.
21. Permitir el acceso a los inmuebles y/o a los elementos que hacen parte de la dotación, con el fin de facilitar las instalaciones para la prestación de servicios por parte de otros proveedores.
22. Mantener los inmuebles en buen estado de servicio para el uso convenido, en los términos del Artículo 1985 del Código Civil Colombiano.
23. Cumplir con los términos y especificaciones señaladas en la oferta presentada, en el contrato y demás documentos que harán parte del mismo.
24. De requerirse, realizar por su cuenta y riesgo el traslado de todos los archivos, equipos, elementos de trabajo y Data Center de propiedad de la UBPD a los inmuebles objeto del contrato, asegurando la conservación de los mismos y de las garantías vigentes tanto de los equipos como del Data Center.
25. Atender las instrucciones y demás requerimientos que realice la supervisión.
26. Adoptar todas las medidas ambientales establecidas en los anexos técnicos, así como las medidas conducentes a evitar la contaminación ambiental, realizando el transporte y disposición final de los materiales que requiera para efectuar los mantenimientos realizados, la prevención de riesgos durante la ejecución de sus operaciones o actividades y cumplir con todas las leyes ambientales aplicables, además de las de seguridad y salud ocupacional. El contratista no dejará sustancias o materiales nocivos para la flora, fauna o salud humana, ni contaminará la atmósfera, el suelo o los cuerpos del agua. La violación de estas normas se considerará incumplimiento grave del contrato y la UBPD podrá aplicar la cláusula penal o multas a que hubiere lugar, sin perjuicio de las demás acciones legales o sanciones que adelante la autoridad o ente competente de orden distrital o nacional.
27. Adoptar todas las medidas de seguridad industrial que prevengan la ocurrencia de accidentes durante la ejecución del objeto contractual y dotar a sus empleados de los elementos de seguridad industrial y de protección personal, necesarios para la ejecución de las labores propias del contrato. Será responsabilidad del contratista salvaguardar la seguridad de todas las personas vinculadas por él mismo a la prestación del servicio, y a los funcionarios, contratistas y ciudadanía que pueda ser afectada en cualquier actividad en desarrollo del contrato que él o sus empleados realicen. Los elementos de seguridad industrial serán los necesarios para el tipo de actividad que se desarrolle en cumplimiento del contrato. Así mismo, los operarios del contratista no deberán manipular equipos ni insumos que se encuentren por fuera de los establecidos de manera específica para la ejecución del contrato. En todo caso, el contratista está obligado a implementar las directrices del Decreto 1443 de 2014 *"Por el cual se dictan disposiciones para la implementación del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST)"*, además exonerará a la UBPD de cualquier accidente o situación relacionada con la salud e integridad de sus colaboradores en cumplimiento de sus funciones.
28. Garantizar la permanencia de la UBPD en cada uno de los inmuebles destinados para la ubicación de sus sedes territoriales y satélites.
29. Dar estricto cumplimiento a los valores agregados descritos en su oferta misma que hace parte integral del contrato.
30. Las demás obligaciones que puedan generarse a partir de los requerimientos técnicos previstos en cada uno de los anexos técnicos, los cuales hacen parte integral del contrato y las inherentes al desarrollo del objeto contractual.

2.5.3 Obligaciones de la UBPD

1. Ejercer el respectivo control en el cumplimiento del objeto del contrato y expedir el certificado de cumplimiento a satisfacción.
2. Entregar los datos generales de la actividad económica de la UBPD.
3. Hacer todos los pagos del contrato de acuerdo con los términos establecidos, y previo el cumplimiento de las obligaciones por parte del contratista arrendador.
4. Prestar la debida colaboración al contratista 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.
5. Atender los requerimientos efectuados oportunamente, de modo que no se afecte la ejecución normal del contrato.
6. Permitir, en cualquier tiempo al contratista arrendador o a las personas que este autorice, el ingreso a el(los) inmueble(s) para constatar su estado de conservación u otras circunstancias que tenga interés para ello, previa comunicación dirigida al supervisor del contrato.
7. No destinar el(los) inmueble(s) a usos contrarios a la Ley, la moral y a las buenas costumbres.
8. No guardar y conservar en el(los) inmueble(s) sustancias inflamables, explosivas o antihigiénicas.
9. No guardar sustancias o elementos empleados en la producción, distribución y consumo de estupefacientes, que violen lo consagrado en el Estatuto Nacional de Estupefacientes.
10. Cumplir con las obligaciones propias de este contrato y las normas contenidas en el Reglamento de Convivencia. El arrendatario responderá por los actos de sus visitantes y empleados mientras los mismos se encuentren en sus instalaciones.
11. Comunicar oportunamente al contratista arrendador las situaciones que puedan afectar el(los) inmueble(s) y que sean de su cargo. El arrendatario deberá permitir el ingreso la inmueble del contratista arrendador o del personal que éste designe, así como la ejecución de las reparaciones; de no ser así, el deterioro o daño mayor deberá ser asumido por el arrendatario.
12. Cancelar oportunamente, dentro de los términos y plazos establecidos en este contrato el valor del canon de arrendamiento más el IVA (valor que incluye la administración), los servicios públicos y servicios adicionales y en general, todos los valores que se causen o se llegaren a causar como consecuencia de las estipulaciones en él contenidas, entendiendo que la mora en el pago de las obligaciones causa perjuicios al arrendador, por lo que el arrendatario será el responsable del pago de dichos perjuicios.
13. Entregar a la terminación del contrato el(los) inmueble(s) dado(s) en arrendamiento en el estado en que se haya(n) recibido. Para el efecto el arrendatario deberá desocupar totalmente el inmueble, ponerlo a disposición del arrendador y entregarle las llaves del mismo; igualmente deberá elaborarse un acta de entrega firmada por las partes, dentro de la cual se haga referencia a las facturas de servicios públicos debidamente cancelados y el estado en el que se recibe el inmueble, teniendo en cuenta el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo del mismo.
14. Hacer buen uso de los servicios públicos y el inmueble dado en arrendamiento, conservando la infraestructura y elementos dotados, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
15. No hacer modificaciones a el(los) inmueble(s) que alteren sus materiales y aspecto exterior.
16. Garantizar su buen comportamiento, y el de sus empleados, dependientes y colaboradores, de acuerdo con las normas de convivencia y las buenas costumbres evitando la ocurrencia de situaciones que vayan en contra de la moral, el orden público, el buen nombre del arrendador y el buen nombre del edificio inmueble, durante la vigencia y aún a la finalización del presente contrato.
17. Usar el bien arrendado exclusivamente para destinación acordada en este contrato.
18. No fumar dentro del inmueble y no permitir que sus dependientes, empleados, contratistas y/o visitantes lo hagan.
19. Todas aquellas que se deriven para él en su condición de arrendatario.

2.6 PLAZO TOTAL

El plazo de ejecución del presente contrato será desde la firma de acta de entrega del inmueble, siempre que se dé el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato, hasta el 30 de noviembre de 2024.

PARÁGRAFO PRIMERO: El contrato no tiene prórroga automática.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El contrato a suscribir quedará perfeccionado con la firma de las partes y para su ejecución se requerirá la expedición de registro presupuestal, la aprobación de garantías por parte de la UBPD y el acta de entrega del inmueble suscrita por los supervisores designados y el arrendador.

PARÁGRAFO TERCERO: Cuando el último día del plazo total pactado coincida con un sábado, domingo o día feriado, el mismo vencerá hasta el final del primer día hábil siguiente.

2.7 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El lugar de ejecución será en las direcciones de los inmuebles dados en arriendo, en la ciudades y municipios señalados en la cláusula segunda alcance del objeto.

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

El artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, consagran las modalidades de selección que se pueden emplear para realizar la escogencia de un contratista, estableciendo para el efecto cinco (5) modalidades, las cuales, son las siguientes: La Licitación pública, como regla general, y como excepción la Selección Abreviada; el Concurso de Méritos, la Contratación Directa y la Mínima Cuantía.

El literal i) del numeral 4. del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, dispone: "*(…) 4.* ***Contratación directa.*** *La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: (…) i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.".*

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.

Por su parte, el Articulo 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: *"(…)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 (…)"*[5].

Así mismo, el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, señala: **"*(...)* Las Entidades Estatales pueden al-quilar 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.*".

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

4.1 ANÁLISIS DEL SECTOR/ANÁLISIS DEL MERCADO

Se anexa documento ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO.

4.2 PRESUPUESTO OFICIAL

El valor del presente Contrato es por la suma de hasta **SEISCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($ 624.377.977)**, incluido el impuesto al Valor Agregado IVA, y la cuota de administración y los demás impuestos que se causen por concepto de la celebración y ejecución del presente contrato, cuyo valor por vigencia es el siguiente:

• Valor Vigencia 2022 hasta: $ 49.123.200
• Valor Vigencia 2023 hasta: $ 296.212.896
• Valor Vigencia 2024 hasta: $ 279.041.881

El valor mensual del contrato corresponderá al presentado por INMOBILIARIA ARAUCA SAS en la oferta definitiva con fecha 28 de octubre de 2022, incluido el impuesto al valor agregado IVA, la cuota de administración y los demás impuestos que se causen por concepto de la celebración y ejecución del contrato, discriminado para cada uno de los inmuebles de la siguiente manera:

SEDE	VALOR MENSUAL	IVA	VALOR TOTAL
ARAUCA	$ 20.640.000	$ 3.921.600	$ 24.561.600

Nota 1: El presupuesto de la vigencia 2022 se encuentra respaldado por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° 15322 del 22 de AGOSTO de 2022, Posición Catalogo de Gasto – Rubro C-4499-1000-1-0-4499013-02 ADQUISICIÓN DE VALOR BLOQUEADO BIENES Y SERVICIOS - SEDES ADECUADAS - FORTALECIMIENTO DE LA UNIDAD DE BÚSQUEDA DE PERSONAS DADAS POR DESAPARECIDAS NACIONAL.

El presupuesto de las vigencias 2023 y 2024 se encuentra respaldado con la aprobación de vigencias futuras del Ministerio de Hacienda y Crédito Público mediante radicado No 2-2022-048846 del 24 de octubre de 2022.

Nota 2: La proyección de los recursos para las vigencias futuras de los años 2023 y 2024 se realizó con base en los supuestos macroeconómicos emitidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público en un porcentaje del 3%; por lo tanto, si el IPC que se aplique en 2023 y en 2024, cuando se cumpla cada año después de iniciado el contrato, es diferente al citado porcentaje, el presente contrato se reducirá o adicionará, según corresponda.

Nota 3: Con la suscripción del presente estudio se certifica que la necesidad se encuentra incluida en el Plan Anual de Adquisiciones de la vigencia 2022.

4.3 RECURSOS

Inversión.

4.3.1 Información CDP (Certificado Disponibilidad Presupuestal)

Número: 15322
Fecha de expedición: 22-08-2022
Valor: $ 1.183.946.890

4.4 FORMA DE PAGO

El valor del canon de arrendamiento de cada inmueble, incluida la administración si a ello hay lugar, 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 ante la Subdirección Administrativa y Financiera de los documentos requisitos para el trámite del pago.

A. **DOCUMENTOS PARA EL TRAMITE DE PAGO: i)** Correcta presentación de la factura electrónica o formato GFI-FT-013 "Documento soporte adquisiciones efectuadas no obligados a facturar" (según corresponda); **ii)** Expedición, por parte del supervisor del contrato, del formato *GCO-FT-023 "*Certificación de cumplimiento y recibido satisfacción de las obligaciones a cargo del contratista"; **iii)** Expedición, por parte del supervisor del contrato, del formato *GFI-FT-008* "Certificación de autorización de pago para contratos de adquisición de bienes y servicios"*;* **iv)** Certificación de pago de seguridad social y aportes parafiscales, suscrita por el representante legal o el revisor fiscal (según corresponda), 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, el artículo 41 de la Ley 80 de 1993 modificado por el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1273 de 2018 que modifica parcialmente el Decreto 780 de 2016 y el Decreto 1072 de 2015); **vi)** Por cada inmueble, copia del acta de recibo de bien inmueble, la cual debe estar firmada por el arrendador y el supervisor (**Requisito exigible para el primer pago en contratos de arrendamiento**); **vii)** Por cada inmueble, copia del acta de entrega de bien inmueble soportada con el inventario, la cual debe estar firmada por el arrendador y el supervisor **(Requisito exigible para el último pago en contratos de arrendamiento)**.

B. **CONDICIONES PARA EL PAGO i)** Estará supeditado a la disponibilidad del Programa Anual Mensualizado de Caja -PAC **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: Los pagos se realizarán de conformidad con los precios indicados en la propuesta económica presentada por el contratista arrendador.

Nota 2: El canon de arrendamiento sólo comenzará a causarse una vez suscrita la respectiva acta de entrega conforme a todos los espacios establecidos en la cláusula segunda del contrato, por parte del arrendador y de los supervisores de la UBPD, en las condiciones convenidas, de acuerdo con los anexos técnicos y con la propuesta presentada por el arrendador y aceptada por la UBPD, la cual hará parte integral del contrato.

Nota 3: Los pagos serán cancelados en pesos colombianos, a través de la consignación en la cuenta corriente o de ahorros que el contratista arrendador señale, en una de las entidades financieras afiliadas al sistema automático de pagos, previos los descuentos de ley.

Nota 4: Las partes acordaran que, de manera individual para cada inmueble, el incremento del valor del canon de arrendamiento será con base al IPC del año inmediatamente anterior, una vez cumplido el año de permanencia en el inmueble. El reajuste se realizará sobre el valor del canon de arrendamiento, sin incluir el IVA.

Nota 5: Si la factura no ha sido correctamente elaborada, o no se acompañan los documentos requeridos para el pago, el término para este solo empezará 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.

Nota 6: En caso de que la certificación de pago de seguridad social y aportes parafiscales sea expedida por un revisor fiscal se deberá presentar copia de la tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios de la Junta Central de Contadores Vigente.

Nota 7: 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.

5. JUSTIFICACIÓN CONTRATACIÓN DIRECTA

La justificación de la contratación directa de los presentes estudios previos se elabora de conformidad con los postulados de la Circular Conjunta No. 014 del 01 de junio de 2011 emitida por la Contraloría General de la República; la Auditoría General de la República y la Procuraduría General de la Nación, la cual establece los lineamientos generales para la utilización de la modalidad de contratación directa, con el fin de evitar su indebida utilización; elusión de procedimientos legales de contratación; vulneración de la normatividad vigente y pérdida del recurso del Estado. En virtud de lo anterior, se busca mantener principios como la transparencia, economía y selección objetiva con mecanismos como la constancia del análisis jurídico, técnico o económico; el establecimiento de la inconveniencia técnica, jurídica o económica; la idoneidad del contratista; la estimación de riesgos derivados de la ejecución del contrato; la experiencia y capacidad económica, entre otros.

5.1 ANÁLISIS DE IDONEIDAD TÉCNICA

Teniendo en cuenta que la UBPD fue creada por un período de veinte (20) años y no posee sedes propias, para el desarrollo de su objeto, funciones y misionalidad en el territorio es necesario contar con inmuebles en arriendo que permitan el desarrollo de su objeto, funciones y misionalidad, los cuales deben estar adecuados y dotados, con base en los requerimientos de la Entidad.

En este sentido, para el funcionamiento de la sede central de la UBPD, durante las vigencias 2019, 2020 y 2021 la Entidad ha venido arrendando diferentes inmuebles para la ubicación de sus sedes Territoriales y Satélites, en 17 ciudades y 6 municipios del país así:

- Dieciocho (18) sedes territoriales ubicadas en: Apartadó, Arauca, Barrancabermeja, Barranquilla, Bogotá, Cali, Cúcuta, Florencia, Ibagué, Medellín, Mocoa, Montería, Popayán, Quibdó, San José Del Guaviare, Sincelejo, Villavicencio y Yopal.

- Cinco (5) sedes satélites ubicadas en: Buenaventura, La Dorada, Pasto, Tumaco y Valledupar.

Ahora bien, teniendo en cuenta que los contratos mediante los cuales se tienen en arrendamiento las diferentes sedes territoriales y satélites de la UBPD, tienen como fecha de terminación el 31 de octubre de 2022, se adelantó un estudio de mercado para la búsqueda de los inmuebles más adecuados para el funcionamiento de estas sedes, invitando a cotizar a varias empresas y recibiendo cotización de INMOBILIARIA ARAUCA SAS., quien presentó oferta con el inmueble en en el que actualmente funciona la entidad en la ciudad de Arauca.

Que en virtud de la oferta allegada y con el fin de optimizar el recurso público, la Unidad inicio un proceso de negociación con INMOBILIARIA ARAUCA, logrando una disminución de los valores presentados frente a la cotización inicial, tal y como se evidencia en los anexos del análisis del sector

Esta empresa es una sociedad por acciones simplificadas, que ofrece el servicio de arrendamiento de inmuebles adecuados y dotados, que ha celebrado contratos similares con entidades públicas.

Con lo anterior se evidencia que INMOBILIARIA ARAUCA SAS. cuenta con la idoneidad técnica suficiente y necesaria para suscribir el contrato de arrendamiento de inmuebles para la ubicación de sedes territoriales conforme a los requerimientos establecidos por la entidad en los anexos técnicos.

5.2 ANÁLISIS DE IMPOSIBILIDAD O INCONVENIENCIA PARA ACUDIR A UNA CONVOCATORIA PÚBLICA

Por todo lo anterior, se concluye que para la presente contratación se dará aplicación al literal i, del numeral 4º, del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el cual establece: *arrendamiento o adquisición de inmuebles*, como modalidad de contratación directa.

A este proceso y el contrato que de él se derive, son aplicables los principios y normas de la Constitución Política, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios, en especial el Decreto 1082 de 2015, y demás normas concordantes o complementarias. Para aquellos aspectos no regulados en las normas anteriores, se aplicarán las normas comerciales y civiles pertinentes.

6. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, el análisis de riesgo, su forma de mitigación y la asignación de los mismos, se encuentran en la **Matriz de Riesgos** que hace parte integral del presente documento.

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

El contratista arrendador se compromete a constituir a favor de la Unidad de Búsqueda de Personas Dadas por Desaparecidas en el contexto y en razón del conflicto armado – UBPD, NIT. 901.158.482-4, cualquiera de las siguientes garantías, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.3.1.2. del Decreto 1082 de 2015: 1. Contrato de seguro contenido en una póliza. 2. Patrimonio autónomo 3. Garantía Bancaria. La garantía constituida deberá amparar el contrato desde la fecha de su suscripción y requerirá ser aprobada por la UBPD.

La garantía debe amparar los perjuicios que se deriven del incumplimiento de las obligaciones legales o contractuales del contratista.

1. **CUMPLIMIENTO:** Ampara el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, incluyendo en ellas el pago de multas y la cláusula penal pecuniaria, durante la ejecución del mismo, por una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, con una vigencia igual al plazo del mismo y seis (6) meses más, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.

2. **CALIDAD DEL SERVICIO:** Por el veinte por ciento (20%) del valor total del contrato y por un término igual al plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.

3. **PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES:** Por una suma equivalente al diez cinco por ciento (5%) del valor total del contrato, con una vigencia igual al plazo de ejecución del mismo y tres (3) años más, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.

4. **PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL**. Esta garantía será por 200 SMMLV y deberá contar con los amparos establecidos y cumplir todos los requisitos establecidos en los artículos 2.2.1.2.3.2.9 y 2.2.1.2.3.1.17 del decreto 1082 de 2015, así mismo el arrendador y la UBPD deberán tener la calidad de asegurados y la UBPD y los terceros la calidad de beneficiarios, con una vigencia igual al periodo de ejecución del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las vigencias de todos los amparos deberán ajustarse a las fechas del acta de inicio del contrato. Así mismo, los valores asegurados y las vigencias deberán ajustarse si llegaren a suscribirse actas de suspensión.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En cualquier evento en que se modifique el contrato deberán modificarse las correspondientes garantías.

PARÁGRAFO TERCERO: El hecho de la constitución de estos amparos no exonera al contratista arrendador de las responsabilidades legales en relación con los riesgos asegurados.

PARÁGRAFO CUARTO: Dentro de los términos estipulados en el contrato, ninguno de los amparos otorgados podrá ser cancelado o modificado sin la autorización expresa de la entidad.

PARÁGRAFO QUINTO: Las garantías deben ser aprobadas por la Entidad como requisito para la ejecución del contrato, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015.

PARÁGRAFO SEXTO: Las únicas exclusiones aceptables para las pólizas que se constituyan en relación con el contrato serán las señaladas en el Decreto 1082 de 2015. Las demás exclusiones se entenderán por no escritas.

8. SEGUIMIENTO Y CONTROL DEL CONTRATO

De acuerdo con la complejidad, cuantía y alcance técnico del contrato, se deberá precisar:

Se requiere supervisor [SI]

Se quiere contratar apoyo a la supervisión [ ]

La supervisión del contrato será responsabilidad de:

El Experto Técnico grado 03 del Grupo Interno de Trabajo de Gestión Administrativa de la Subdirección Administrativa y Financiera y del Experto Técnico 04 de la Oficina de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, o de la(s) persona(s) que para tal propósito sea(n) delegada(s) por escrito por el Ordenador del Gasto.

En este sentido el profesional de la Subdirección Administrativa y Financiera se encargará de supervisar el cumplimiento de los aspectos relacionados con la infraestructura física, las áreas dotadas, red eléctrica y el mobiliario instalado, así como la gestión administrativa y documental del contrato.

El experto técnico 04 de la Oficina de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones se encargará de supervisar el cumplimiento de los aspectos relacionados con el cableado estructurado y demás componentes de la red LAN y todos los aspectos tecnológicos contenidos en el Anexo No. 2 denominado "*Requerimientos Tecnológicos"*.

Se requiere interventoría [NO]

9. ACUERDOS COMERCIALES

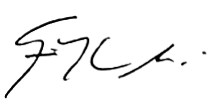
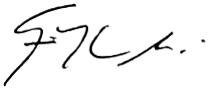
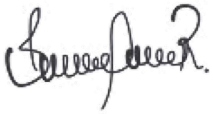
De conformidad con el literal d) del "*Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en los Procesos de Contratación"- "Versión M-MACPC-14*" expedido por Colombia Compra Eficiente, las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa.

10. ANEXOS

1. Anexo No 1 REQUERIMIENTOS TÉCNICOS SEDES TERRITORIALES Y SATÉLITES
2. Anexo No 2 REQUERIMIENTOS TECNOLÓGICOS
3. Anexo No 3 SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO
4. Estudios de Mercado
5. Matriz de análisis de riesgos

11. SOLICITUD DESIGNACIÓN PARA LA EVALUACIÓN TÉCNICA

No aplica

Aspectos técnicos		**Aspectos financieros**	**Aspectos jurídicos**
Firma: 	Firma: 	Firma: 	Firma: 
Gina Janneth Chappe Chappe	**Oscar Javier Suarez Ramos**	**Gina Janneth Chappe Chappe**	**Viviana Garrido Rincón**
Subdirectora Administrativa y Financiera	Jefe Oficina de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones	Subdirectora Administrativa y Financiera	Analista Técnico

Proyectó: Luis E Díaz, ET 03, SAF