ESTUDIOS PREVIOS

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

Mediante el artículo 166 de la Ley 1448 de 2011, se creó la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a las Víctimas como una Unidad Administrativa Especial con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonial, la cual tiene por objetivo: *"Coordinar el Sistema Nacional de Atención y Reparación a las Víctimas y la ejecución e implementación de la Política Pública de Atención. Asistencia y Reparación Integral a las mismas en los términos establecidos en la ley"* La vigencia de la mencionada Ley 1448 de 2011 fue prorrogada mediante la Ley 2078 de 2021 por un término de 10 años, con el fin de garantizar la atención y reparación de las víctimas en el marco de una paz estable y duradera.

El Decreto 4802 de 2011 estableció la estructura de la Unidad para las Víctimas e indicó en el artículo 1 que la Unidad tendrá su sede en Bogotá D.C. sin perjuicio de que por razones del servicio se requiera contar con sedes territoriales para efectos de desarrollar funciones y competencias en forma desconcentrada, la Unidad cuenta 20 Direcciones Territoriales y 12 Oficinas Territoriales, las cuales se relacionan a continuación:

No.	OFICINAS PRINICIPALES Y TERRITORIALES	UBICACIÓN
1	DIRECCIÓN TERRITORIAL CENTRAL	BOGOTÁ
2	DIRECCIÓN TERRITORIAL ANTIOQUIA	MEDELLÍN
3	DIRECCIÓN TERRITORIAL VALLE	CALI
4	DIRECCIÓN TERRITORIAL BOLIVAR	CARTAGENA
5	DIRECCIÓN TERRITORIAL CESAR Y GUAJIRA	VALLEDUPAR
6	DIRECCIÓN TERRITORIAL URABÁ	APARTADO
7	DIRECCIÓN TERRITORIAL MAGDALENA MEDIO	BARRANCABERMEJA
8	DIRECCIÓN TERRITORIAL META Y LLANOS ORIENTALES	VILLAVICENCIO
9	DIRECCIÓN TERRITORIAL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA	CUCUTA
10	DIRECCIÓN TERRITORIAL NARIÑO	PASTO
11	DIRECCIÓN TERRITORIAL CORDOBA	MONTERÍA
12	DIRECCIÓN TERRITORIAL SUCRE	SINCELEJO
13	DIRECCIÓN TERRITORIAL ATLANTICO	BARRANQUILLA
14	DIRECCIÓN TERRITORIAL SANTANDER	BUCARAMANGA
15	DIRECCIÓN TERRITORIAL PUTUMAYO	MOCOA
16	DIRECCIÓN TERRITORIAL CAUCA	POPAYAN
17	DIRECCIÓN TERRITORIAL MAGDALENA	SANTA MARTA
18	DIRECCIÓN TERRITORIAL CHOCO	QUIBDO
19	DIRECCIÓN TERRITORIAL EJE CAFETERO	PEREIRA
20	DIRECCIÓN TERRITORIAL CAQUETA Y HUILA	FLORENCIA
21	OFICINA TERRITORIAL HUILA	NEIVA
22	OFICINA TERRITORIAL CALDAS	MANIZALEZ
23	OFICINA TERRITORIAL QUINDIO	ARMENIA
24	OFICINA TERRITORIAL TOLIMA	IBAGUE

25	OFICINA TERRITORIAL BOYACA	TUNJA
26	OFICINA TERRITORIAL GUAJIRA	RIOHACHA
27	OFICINA TERRITORIAL GUAVIARE	SAN JOSE DEL GUAVIARE
28	OFICINA TERRITORIAL CASANARE	YOPAL
29	OFICINA TERRITORIAL ARAUCA	ARAUCA
30	OFICINA TERRITORIAL VICHADA	PUERTO CARREÑO
31	OFICINA TERRITORIAL VAUPES	MITÚ
32	OFICINA TERRITORIAL GUANIA	PUERTO INIRIDA

Mediante la Resolución No. 00236 del 05 de marzo de 2020 modificada por la Resolución No. 01650 del 12 de mayo de 2022, se establecieron los grupos internos de trabajo de la Unidad para las Víctimas y se determinó la existencia del Grupo de Gestión Administrativa y Documental de la Unidad, el cual hace parte de la Secretaria General; el Grupo de Gestión Administrativa y Documental tiene por objeto : *"… Administrar, controlar y suministrar los bienes y servicios de la entidad, de conformidad con la directrices impartidas por la Dirección General y la Secretaria General de la Unidad a la luz de las normas y procedimientos vigentes.."* .

Así mismo dentro de sus funciones se encuentra la de brindar soporte y acompañamiento a las actividades relacionadas con el funcionamiento de los servicios generales contratados (arriendos, mantenimiento, aseo, cafetería, papelería, seguros, vigilancia, transporte y demás de este orden) que garanticen el funcionamiento y la operación de la Unidad a nivel nacional y territorial.

Ahora bien, dentro de las normas que establecieron la creación y funcionamiento de la Unidad, se dispuso lo correspondiente a la transferencia de bienes muebles, derechos y obligaciones por parte de la Agencia Presidencial para la Acción Social hoy Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, pero no se efectuó el traspaso ni la entrega de inmuebles, de propiedad de dichas entidades a la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, para su operación, funcionamiento y para cumplir el objeto legal para la cual fue creada.

La Unidad para las Víctimas actualmente tiene registradas en el registro único de víctimas 9.572.044 de víctimas, las cuales se encuentran ubicadas en los diferentes departamentos y municipios del territorio nacional; para seguir brindando una adecuada ejecución de las actividades misionales y estratégicas de la Entidad, se requiere seguir contando con espacios físicos adecuados para el funcionamiento de las Direcciones y Oficinas Territoriales.

Así las cosas y teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento del inmueble donde viene funcionando la Dirección Territorial Cesar y Guajira – Sede Riohacha de la Unidad para las Víctimas vence el próximo 15 de octubre de 2023, razón por la cual se hace necesario suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, con el fin de contar con el espacio físico en el cual se puedan seguir ejecutando y desarrollando las actividades misionales y administrativas de la Unidad en el territorio, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 del Decreto 4802 de 2011

Conforme a lo anterior. se requiere para el buen funcionamiento de la Dirección Territorial SANTANDER – Sede BUCARAMANGA, de un espacio físico cuente con un área no menor a 315 M2, para atender la necesidad de la sede administrativa, teniendo en cuenta lo relacionado a continuación:

De conformidad con la información de la Base de datos del Registro Único de Víctimas – Fuente RUV, con corte 31 de septiembre de 2023, el Departamento de Santander, reporta 247.688[1] víctimas, por lo cual, para seguir apoyando el cumplimiento de la misionalidad de la entidad, en cuanto a la implementación de una política de víctimas eficiente, efectiva , articulada e integral, con enfoque territorial, se requiere contar con espacios físicos donde funcionen la Direcciones y Oficinas Territoriales, para que los funcionarios y/o colaboradores de la entidad dese el territorio, den cumplimiento a lo establecido en el artículo 29 del Decreto 4802 de 201, y la Ley 1448 de 2011, es por ello que se requiere que la Unidad para las Víctimas a través de la Dirección Territorial Santander – Sede Bucaramanga, siga funcionando en una sede física que cuente como mínimo con 32 puestos de trabajo, para cumplir de manera eficiente e idónea con los postulados mencionado anteriormente.

Para la presente solicitud de contratación se atendieron las disposiciones establecidas en numerales i y iii del literal c) del artículo 5 del Decreto 444 de 2023, por medio de la cual el Plan de Austeridad del Gasto 2023 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación se imparten Directrices de Austeridad hacia un gasto publico eficiente, los cuales establecen: *"…El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) Cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia. o iii) cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinden las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo (SGSST)…"*

Así mismo, la Unidad para las Víctimas mediante comunicado de fecha 24 de febrero de 2023, solicitó a la Agencia Inmobiliaria Virgilio Barco informar si dispone de espacios a nivel nacional para las sedes de las Direcciones Territoriales de la Unidad para las Victimas que puedan ser viables para su funcionamiento a fin de celebrar un contrato de comodato, o un contrato de arrendamiento, con otra entidad pública, para lo cual se adjunta copia del oficio emitido por la entidad.

Así mismo se realizaron comunicados de fecha 24 de febrero de 2023, dirigidos a la Sociedad de Activos Especiales SAE y Central de Inversiones – CISA, solicitando información de disponibilidad de espacios para las sedes de las Direcciones Territoriales de la Unidad para las Victimas que pudiesen ser viables para su funcionamiento a fin de celebrar un contrato de comodato, o un contrato de arrendamiento, con otra entidad pública. (Se adjunta copia de requerimientos).

La Unidad, de conformidad con lo expuesto, teniendo en cuenta el marco jurídico y la necesidad identificada, incluyó en el plan anual de adquisiciones de la presente vigencia fiscal el desarrollo y ejecución del objeto de la presente necesidad, contemplando para la vigencia 2024 y 2025 vigencias futuras las cuales serán incluidas en el plan anual de adquisiciones de cada vigencia respectivamente conforme a oficio de aprobación de vigencias futuras con radicado **No. 2-2023-049732** de fecha 19 de septiembre de 2023, expedido por la Directora General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

2. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS.

2.1. OBJETO: El arrendamiento de los inmuebles ubicados en la Carrera 27 # 36 – 14- Oficina 901, y Carrera 27 # 36-64 parqueadero 1 de la ciudad de Bucaramanga, identificados con las matrículas inmobiliarias 300-215208 y 300-214961, respectivamente, para el funcionamiento de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas – Dirección Territorial Santander, Sede Bucaramanga.

[1] Fuente: https://www.unidadvictimas.gov.co/es/registro-unico-de-victimas-ruv/37394

2.2. ALCANCE DEL OBJETO Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Las especificaciones técnicas de los inmuebles objeto del contrato, se encuentran contenidas en el **ANEXO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**, el cual hace parte integral del presente documento. Así mismo, para la ejecución del objeto de contratación se tendrán en cuenta las áreas y demás aspectos contenidos en la oferta presentada por la parte arrendadora.

2.3. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

El proceso está incluido en el Plan Anual de Adquisiciones de la Unidad de la presente vigencia, con el código UNSPSC 80131500.

La necesidad contractual fue recomendada en el comité de contratación de fecha 28 de noviembre de 2023.

3. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

3.1. OBLIGACIONES PARTICULARES DEL ARRENDADOR

3.1.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR

1. Garantizar el uso, goce, y disfrute del inmueble entregado en arrendamiento durante todo el tiempo de ejecución del contrato, sin ninguna clase de perturbación o impedimento para que se ejerza dicho uso, y librando de toda perturbación a la Unidad cuando tales acciones provengan de terceros.
2. Mantener el inmueble, los bienes y servicios y conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato.
3. Atender las solicitudes de servicios efectuadas por el supervisor del contrato, en aras de garantizar el funcionamiento de la sede.
4. Presentar la factura o cuenta de cobro respectiva dentro de los cinco (05) primeros días hábiles del mes a cobrar de conformidad con los formatos establecidos por la Unidad junto con el informe de actividades correspondiente.
5. Realizar el pago de los aportes parafiscales por considerarse que el Arrendador es un rentista de capital, de conformidad con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 89 de la Ley 2277 de 2022.
6. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún seto o hecho, informando inmediatamente a la administración del edificio, a La Unidad y demás autoridades competentes cuando esta situación de inseguridad se presente.
7. Actuar con lealtad y buena fe durante el plazo de ejecución del contrato, evitando dilaciones y entrabamientos.
8. Cumplir con el objeto del contrato de acuerdo con todas y cada una de las obligaciones y especificaciones establecidas, así como en lo consignado en su propuesta.
9. Informar a La Unidad cualquier hecho constitutivo de fuerza mayor o caso fortuito que impida el cumplimiento del objeto del contrato.
10. Cumplir con los requisitos legales ambientales aplicables a su actividad, otros relacionados de conformidad con las actividades a desarrollar según el objeto del contrato y con los lineamientos establecidos dentro del Sistema de Gestión Ambiental de la Unidad, si a ello hubiere lugar.

11. Garantizar la disposición de los residuos sólidos convencionales y peligrosos generados por los mantenimientos preventivos y locativos solicitados para la ejecución del presente contrato, de acuerdo con la Ley 1672 de 2013 Art. 6, Decreto 1077 de 2015 titulo 2, Decreto 596 del 2016 sección 4, Decreto 1076 del 2015 titulo 6, Decreto 284 del 2018, los programas posconsumo y lo dispuesto por la normatividad Municipal o distrital, para evidenciar cumplimiento de la normatividad ambiental nacional vigente para el manejo y disposición final de los residuos sólidos convencionales y peligrosos, en especial los Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos (RAEE's)y residuos de demolición y construcción que se generen durante las actividades contractuales.
12. Dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 en los artículos 2.3.2.2.2.3.44, y 2.3.2.2.4.2.109. en lo referente a Residuos de construcción y demolición y vinculación al servicio de aseo, y Ley 1801 de 2016 en el artículo 28 en lo referente a modificación de redes o instalaciones de servicios públicos.
13. Realizar lavado de tanques de almacenamiento de agua y/o al sistema de almacenamiento de agua con el fin de mantener en condiciones sanitarias adecuadas las instalaciones de distribución y almacenamiento de agua con el que cuente el inmueble con periodicidad semestral según lo establecido en Decreto 1575 de 2007, artículo 10; y suministrar los certificados de estos a La Unidad.
14. Entregar el inmueble con todos los servicios públicos al día y en funcionamiento para lo cual pondrá a disposición del supervisor, cuando aplique los recibos pago o paz y salvos correspondientes para la firma del acta de entrega e inventario del inmueble.
15. Entregar el inmueble libre de gravámenes, embargos o cualquier otra limitación al dominio que impida entregar en arriendo el inmueble o que pueda afectar su uso y goce.
16. Guardar en absoluta reserva la información que se genere u obtenga en el marco del contrato, la cual es de propiedad de La Unidad y debe ser entregada a la Entidad por parte del arrendador, en los términos y condiciones que el supervisor defina.
17. Dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 2981 de 2013 compilado por el Decreto 1077 de 2015 y Ley 1801 de 2016 en el artículo 94, 100 y 111 en lo que tiene que ver con residuos sólidos y conservación del agua.
18. Entregar copia a La Unidad de la certificación de funcionamiento seguro de los ascensores, planta eléctrica, sistemas de bombeo de agua, sistemas de suministro y extracción de aire con operación en el espacio que ocupa la Unidad, y sus mantenimientos preventivos y correctivos que se presenten durante la ejecución del contrato. (SI APLICA)
19. Informar a la Entidad Arrendataria cualquier hecho constitutivo de fuerza mayor o caso fortuito que impida el cumplimiento del objeto del contrato.
20. Cumplir con los requisitos legales normativos Decreto 1072 de 2015 y Resolución 0312 de 2019 en Seguridad y Salud en el Trabajo aplicables a su actividad, otros relacionados de conformidad con las actividades a desarrollar según el objeto del contrato y con los lineamientos establecidos dentro del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo de la Unidad, si a ello hubiere lugar.
21. Contar con los certificados de idoneidad del personal que realice tareas de alto riesgo, (alturas, eléctrico, soldadura, espacios confinados), así como los equipos y elementos de protección personal, cuando aplique.
22. Atender y cumplir con los lineamientos y directrices del Sistema de Gestión de Registros y Documentos, conforme a las responsabilidades definidas por la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas.
23. Cumplir con las demás obligaciones a su cargo que se deriven de la naturaleza del contrato y de las exigencias legales.

3.1.2 OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDADOR

1. Cumplir a cabalidad con las especificaciones técnicas y la propuesta presentada.
2. Entregar a la Entidad Arrendataria el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad,

sanidad y funcionamiento, con todas las áreas de la oficina como un espacio abierto, con las adecuaciones básicas y las fechas acordadas, dando estricto cumplimiento a las condiciones, requerimientos de la entidad, con las especificaciones técnicas mínimas, así como a los planos previamente aprobados.

3. Ejecutar a cabalidad todas y cada una de las adecuaciones, obras y demás condiciones, que requiera la Unidad en el inmueble objeto de arrendamiento para garantizar su funcionamiento a partir de la fecha de su entrega.
4. Garantizar la calidad del inmueble contando previamente con las autorizaciones y/o facultades necesarias del propietario del inmueble tanto para dar en arriendo estos inmuebles, así como para intervenirlos con las obras, instalaciones y adecuaciones necesarias.
5. Suscribir el acta de entrega del inmueble conjuntamente con el supervisor del contrato, dentro de los quince (15) días hábiles posteriores al perfeccionamiento del contrato.
6. Suscribir el acta de restitución del inmueble conjuntamente con el supervisor del contrato, dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la finalización del contrato, en donde se establezcan las condiciones físicas de recepción del inmueble.
7. Conceder al arrendatario un plazo de hasta quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato, dentro del cual no se generará ningún cargo a la Entidad Arrendataria
8. Atender las solicitudes de servicios efectuadas por el supervisor del contrato, en aras de garantizar el funcionamiento de la sede.
9. Realizar y garantizar el mantenimiento estructural del inmueble y aquellas que provengan de fuerza mayor o caso fortuito.
10. Realizar de ser necesario el mantenimiento preventivo y/o correctivo de los inmuebles ofertados en arriendo cuatro veces durante la ejecución del contrato; evitando o corrigiendo fisuras, grietas, humedades e inundaciones adelantando las reparaciones y mantenimientos que sean necesarios entre otros como, los servicios hidráulicos y sanitarios, las redes de energía eléctrica, paredes, pisos, techos, cubiertas y fachadas incluyendo los mantenimientos correctivos que demande el mobiliario fijo, ascensor (cuando aplique), pintura y detalles de adecuación de ser necesarios.
11. Entregar el inmueble con los servicios de Energía, Acueducto y Alcantarillado debidamente instalados y en funcionamiento, acondicionado a las necesidades requeridas. Todos los anteriores deben estar a paz y salvo a la fecha de entrega del inmueble. Así mismo cuotas de administración, impuestos y demás obligaciones pecuniarias que recaigan sobre el inmueble deberán estar al día, es decir a paz y salvo a la fecha de entrega del inmueble.
12. El arrendador debe adelantar las gestiones requeridas ante la empresa de energía de la ciudad, con el fin de garantizar la carga eléctrica del inmueble de acuerdo con los requerimientos de la Unidad.
13. El arrendador debe garantizar espacio físico con el fin de instalar las condensadoras que manejan los aires acondicionados de la sede. (si aplica)
14. Efectuar el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble, diferentes al pago de la administración mensual acordada en el contrato. (si aplica)
15. Garantizar que el inmueble a arrendar cuente con un adecuado sistema de aire(s) acondicionado(s), así como su funcionamiento en óptimas condiciones, y realizar un mantenimiento bimensual de estos equipos. (si aplica)
16. Disponer de un numero de celular y de un correo electrónico, con el objeto de que se atiendan los requerimientos de la Entidad arrendataria en forma oportuna (dentro de las 24 horas siguientes), así como informar el nombre del profesional o persona debidamente autorizada para atender debida y oportunamente todos los requerimientos de la Unidad.
17. Contar con equipos de iluminación tipo led u otros que sean ahorradores en todas las instalaciones que ocupa la Entidad Arrendataria, asegurando su adecuado funcionamiento durante la ejecución del contrato.
18. Garantizar el funcionamiento adecuado de ascensores, planta eléctrica, sistemas de bombeo de agua, redes contra incendio, aires acondicionados, sistemas de suministro y extracción de aire con operación en los

espacios que ocupa la Entidad Arrendataria. (si aplica).

19. Cumplir con las demás obligaciones a su cargo que se deriven de la naturaleza del contrato, de las exigencias legales.

3.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1. Expedir el registro presupuestal del contrato y cumplir con las normas presupuestales.
2. Suscribir las actas de entrega y recepción del(los) inmueble(s) en conjunto con el arrendador del contrato.
3. Ejercer la supervisión del contrato de conformidad a las disposiciones aplicables a la materia.
4. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su Uso.
5. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento acordado.
6. Pagar el valor correspondiente a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía y demás servicios contratados directamente por La Unidad a partir de la suscripción y legalización del contrato.
7. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Unidad,
8. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
9. Restituir el inmueble al Arrendador en un plazo de hasta quince (15) días hábiles después de la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo, el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos,
10. Avisar al Arrendador como mínimo con un (1) mes de anticipación al vencimiento del plazo del contrato sobre la entrega del inmueble.
11. Comunicar oportunamente al Arrendador cualquier perturbación de hecho o de derecho, que afecte al inmueble del uso o goce objeto del contrato.
12. Las demás obligaciones a su cargo que se deriven de la naturaleza del contrato y de las exigencias legales.

4. PLAZO DE EJECUCIÓN:

El plazo de ejecución del contrato será hasta el **31 de julio de 2025**, contado a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato, esto es expedición del registro presupuestal.

No obstante, El ARRENDADOR autoriza AL ARRENDATARIO el ingreso al inmueble a partir del perfeccionamiento del contrato sin que ello cause ningún costo ni gasto por ningún concepto con el fin de dar inicio a las adecuaciones necesarias.

5. LUGAR DE EJECUCIÓN:

El objeto del contrato se desarrollará en la ciudad de Bucaramanga – Santander.

6. TIPOLOGÍA DEL CONTRATO A SUSCRIBIR:

Contrato de arrendamiento.

7. CLASIFICACIÓN UNSPSC:

El servicio objeto de la necesidad de contratación, está codificado en el clasificador de bienes y servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), según lo que se describe a continuación:

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
80131500	80 – Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	13 – Servicios Inmobiliarios	15 – Servicios de Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

8. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, JUSTIFICACIÓN, Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

La modalidad de selección corresponde a la contratación directa aplicando la causal prevista en el literal i), del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 que enuncia que procede para: "*El arrendamiento o adquisición de* inmuebles; en concordancia con lo reglamentado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que establece: "*Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante la contratación directa, para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la cuidad 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*". Para el efecto, se realizaron los respectivos estudios, análisis y comparaciones que se encuentran contenidos en el estudio de mercado y en el análisis del sector, documentos que soportan el proceso de selección.

Adicionalmente, se tuvieron en cuenta las normas civiles y comerciales aplicables, especialmente las estipuladas en los artículos 1973 a 2035 del Código Civil y en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio.

9. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El presupuesto oficial estimado para la contratación es hasta por la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE. ($267.229.475)** distribuidos de la siguiente forma**: CIENTO SETENTA MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($170.753.656)** por concepto de canon de arrendamiento, el valor de **TREINTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($32.443.198)** por concepto de IVA y el valor de **SESENTA Y CUATRO MILLONES TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN PESOS M/CTE ($64.032.621)** por concepto de Administración y, todos los demás impuestos, tasas y/o contribuciones que cause la celebración, ejecución y liquidación del contrato de arriendo, con cargo al CDP de apalancamiento No. 197923 de fecha 9 de agosto de 2023 Rubro: A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS, por su parte, el valor correspondiente a la vigencia 2024 y a la vigencia 2025, se pagará con cargo al oficio de Autorización cupo de vigencias futuras ordinarias Presupuesto de Gastos de Funcionamiento 2024-2025 con radicado No. 2-2023-049732 de fecha 19 de septiembre de 2023, expedido por la Directora General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público

9.1 FORMA DE PAGO:

El arrendatario pagará al arrendador el valor total del contrato, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para tal fin, según lo establecido a continuación:

a. Un (01) primer pago en el mes de diciembre de 2023, por la suma de **DOCE MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE. ($12.520.000),** incluido el canon de arrendamiento mensual, IVA y administración, distribuidos de la siguiente forma: **OCHO MILLONES DE PESOS MCTE ($8.000.000)**, por concepto de canon de arrendamiento, la suma de **UN MILLÓN QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE ($1.520.000)** por concepto de IVA, y el valor de **TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($3.000.000)** por concepto de administración y, todos los demás impuestos, tasas y/o contribuciones que cause la celebración, ejecución y

liquidación del contrato de arriendo.

b. Doce (12) pagos mensuales iguales desde el 01 de enero hasta el 31 de diciembre de 2024, cada uno por la suma de **TRECE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($13.158.520)** incluido el canon de arrendamiento mensual, IVA y administración, distribuidos de la siguiente forma: **OCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL PESOS MCTE ($8.408.000)**, por concepto de canon de arrendamiento, la suma de **UN MILLÓN QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS MCTE ($1.597.520)** por concepto de IVA, y el valor de **TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE ($3.153.000**) por concepto de administración y, todos los demás impuestos, tasas y/o contribuciones que cause la celebración, ejecución y liquidación del contrato de arriendo.

c. Siete (07) pagos mensuales desde el 01 de enero hasta el 31 de julio de 2025, cada uno por la suma de **TRECE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS M/CTE ($13.829.605)** incluido el canon de arrendamiento mensual, IVA y administración, distribuidos de la siguiente forma: **OCHO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS M/CTE ($8.836.808)**, por concepto de canon de arrendamiento, la suma de **UN MILLÓN SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MCTE ($1.678.994)** por concepto de IVA, y el valor de **TRES MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M/CTE ($3.313.803)** por concepto de administración y, todos los demás impuestos, tasas y/o contribuciones que cause la celebración, ejecución y liquidación del contrato de arriendo

Nota 1: En atención a la oferta presentada se contemplan dos incrementos del canon mensual de arrendamiento según lo convenido con la Entidad, el primero de ellos a partir del 01 de enero de 2024 con un porcentaje de IPC proyectado del 5.1%, y el segundo incremento a partir del 01 de enero de 2025 proyectado igualmente con un porcentaje de IPC del 5.1%. Estos porcentajes serán reajustados conforme al porcentaje de IPC publicado por el DANE para la vigencia inmediatamente anterior (enero a diciembre).

El valor correspondiente a la vigencia 2023, se pagará con cargo al **CDP de apalancamiento No. 197923** de fecha 09 de agosto de 2023 Rubro: A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS, recurso 10.

El valor correspondiente a la vigencia 2024 y a la vigencia 2025, se pagará con cargo al oficio de aprobación de vigencias futuras con radicado **No. 2-2023-049732** de fecha 19 de septiembre de 2023, expedido por la Directora General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

9.2. IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL:

VIGENCIA	CDP	CODIGO RUBRO	NOMBRE RUBRO	RECURSO	VALOR TOTAL	VALOR COMPROMETER
2023	CDP de apalancamiento No. 197923 de fecha 09 de agosto de 2023	A-02-02-02-007-002	SERVICIOS INMOBILIARIOS	10	$ 327.828.833	$12.520.000
2024	Autorización cupo de vigencias futuras ordinarias Presupuesto de Gastos de Funcionamiento 2024 - 2025 con radicado No. 2-2023-049732 de fecha 19 de septiembre de 2023.					$157.902.240

2025	Autorización cupo de vigencias futuras ordinarias Presupuesto de Gastos de Funcionamiento 2024 - 2025 con radicado No. 2-2023-049732 de fecha 19 de septiembre de 2023.					$96.807.235

La necesidad de contratación está asociada a los siguientes indicadores del plan de acción de la Unidad para la presente vigencia:

PLAN DE ACCIÓN 2023			
CÓDIGO DEL INDICADOR SISGESTION	**ACTIVIDAD**	**TIPO DE INDICADOR**	**NOMBRE DE INDICADOR**
565	Realizar la medición de la satisfacción del cliente interno en el servicio prestado por el proceso de Gestión Administrativa	Estratégico	Nivel de satisfacción del cliente interno frente al servicio prestado por el proceso de Gestión Administrativa.

10. CONDICIONES PARA EL PAGO

La Unidad para las Víctimas cancelará mensualmente el valor del contrato resultante; los pagos se efectuarán, a más tardar, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la aceptación de la factura por parte de la entidad y de acuerdo con la disponibilidad del Programa Anual de Caja (PAC) asignado a la entidad por el Tesoro Nacional.

Cuando la entidad haga requerimientos al arrendador para que subsane, aclare o complemente la factura o los demás documentos que deben acompañarla, el término para el pago se interrumpirá, reanudándose desde que el contratista presente la subsanación, corrección o aclaración respectiva, lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 2024 de 2020.

Los pagos que deban efectuarse con ocasión de la ejecución del contrato se efectuarán en la cuenta bancaria que el arrendador certifique y presente para la suscripción del contrato, previo recibo de la factura siempre q229ue la misma cumpla con los requisitos de pago y acreditación del pago de aportes a los sistemas de salud, pensión y aportes parafiscales de conformidad con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 89 de la Ley 2277 de 2022.

Para el caso de cambio de cuenta bancaria EL ARRENDADOR deberá informar al supervisor del contrato y adjuntar la nueva certificación de cuenta bancaria, y copia del RUT, a más tardar dentro de los 20 días calendario, anteriores al próximo pago; para que la misma sea remitida al grupo de Gestión Financiera y Contable, para los trámites pertinentes.

10.1. GENERALIDADES PARA TODOS LOS PAGOS.

NOTA 1: LA UNIDAD PARA LAS VICTIMAS deberá respetar el orden de turno de que trata el numeral 10 del artículo 4 de la ley 80 de 1993 adicionando por el artículo 19 de la ley 1150 de 2007.

NOTA 2: El ARRENDADOR con la suscripción del contrato, acepta que en el evento en que el valor total a pagar tenga centavos, éstos se ajusten o aproximen al peso, ya sea por exceso o por defecto, si la suma es mayor o menor a 50 centavos. Lo anterior, sin que sobrepase el valor total establecido en el contrato.

NOTA 3: IMPUESTOS Y DEDUCCIONES: EL ARRENDADOR pagará todos los impuestos, derechos, tasas y similares que se deriven del contrato, y, por lo tanto, la omisión en el pago será de su absoluta responsabilidad.

NOTA 4: Facturación electrónica, Es obligatoria la presentación de la factura electrónica validada previamente por la DIAN, como requisito necesario para el pago de los bienes y/o servicios contratados, conforme con las disposiciones señaladas en el Decreto 358 del 5 de marzo de 2020, en concordancia, con lo dispuesto en la Resolución No, 000042 del 5 de mayo de 2020 y sus modificaciones, así como en los lineamientos impartidos por La Unidad de Víctimas. La factura debe contener los elementos requeridos para la presentación de la cuenta de cobro y la certificación de revisor fiscal. Así mismo el contratista previo a la presentación de la factura deberá realizar el trámite de cargue de la misma en el aplicativo establecido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público para tal fin; sin este requisito el pago no podrá ser efectuado.

11. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Teniendo en cuenta que la Ley no exige establecer requisitos habilitantes en la modalidad de selección de contratación directa, la entidad verificó el cumplimiento de los requisitos jurídicos, técnicos y financieros necesarios, dando cumplimiento a los principios de transparencia, responsabilidad, selección objetiva, economía, celeridad, imparcialidad, publicidad, eficacia y eficiencia.

12. ANALISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

La Unidad para las Víctimas de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.1.13.1., 2.2.1.1.1.6.1, 2.2.1.1.1.6.3 y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2. Del Decreto 1082 de 2015, atendiendo el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los procesos de contratación publicado por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, identificó, evaluó y dio tratamiento a los riesgos o eventos adversos que pueden afectar el contrato, desde la etapa de planeación hasta su terminación y liquidación del contrato, para lo cual utilizó la metodología de valoración de riesgos contenida en el mencionado consultado en la siguiente dirección electrónica (link):

https://www.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documents/cce_manual_cobertura_riesgo.pdf

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

PERSPECTIVA DE ANÁLISIS DE RIESGO:

N°	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad		Impacto		Valoración -Categoría		¿A quién se le asigna?	
							Calificación	Nivel de Probabilidad	Calificación	Nivel de Impacto	Calificación	Nivel Riesgo	UNIDAD VICTIMAS	Contratista
1	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Estudio de normas tributarias que se expidan en la materia	Sobrecostos para el arrendador	5	Raro	2	Menor	3	Riesgo Bajo		X
2	General	Interno	Ejecución	Operacional	Fallecimiento, calamidad o cualquier otra que permita la Ley, para solicitar el inmueble antes de finalización del contrato.	El contratista no pueda continuar arrendando el inmueble a la Unidad Suspensión, Cesión o Terminación del Contrato	2	Improbable	5	catastrófico	7	Riesgo Alto		X
3	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Daños en el inmueble por falta de mantenimientos de la estructura de la edificación, instalaciones internas y equipos.	Imposibilidad de atención a las víctimas y de cumplimiento de funciones y Pérdida de recursos	1	Raro	2	Menor	3	Riesgo Bajo		X
4	Específico	Externo	Ejecución	Naturaleza	Hechos calamitosos de la naturaleza como fenómenos o hechos geológicos, hidrológicos, climáticos, incendios forestales, acción de agentes biológicos o patológicos que impidan la normal ejecución del contrato	Imposibilidad de atención a las víctimas y de cumplimiento de funciones y Pérdida de recursos	3	posible	5	catastrófico	8	Riesgo Extremo	X	x
5	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Inestabilidad física o estructural del bien generada por deterioro del inmueble. Ocasionado por posibles accidentes de desprendimiento de techos o por ruptura ocurridos durante los mantenimientos de los Inmuebles de la Unidad	Accidentes que puedan causar algún tipo de lesión a los funcionarios de la entidad. Imposibilidad de atención y de cumplimiento de funciones	3	posible	5	catastrófico	8	Extremo	x	x
6	Específico	Externo	Ejecución	Social Político	Variación alta de la inflación, en tanto la Retribución es indexada de acuerdo con las fórmulas establecidas en el Contrato.	Posible desfinanciamiento del contrato	3	posible	2	menor	5	riesgo medio		X
7	Específico	Externo	Ejecución	Económico	Cambios en la prestación o tarifa de los servicios públicos tales como cambio de operador o prestador del servicio, políticas o leyes regionales al respecto.	Incrementos en el valor de los servicios públicos	2	Improbable	4	Mayor	6	Riesgo alto		X
8	Específico	Externo	Ejecución	Regulatorio	Incumplimiento de obligaciones económicas, cuotas de administración, impuestos y demás obligaciones pecuniarias que recaigan sobre el inmueble o cuya garantía se encuentre respaldada por el inmueble, así como la existencia de gravámenes o limitaciones al dominio.	Decreto y ejecución de medidas cautelares sobre el bien inmueble. Posible entrega del bien inmueble y terminación anticipada del contrato. Suspensión de la prestación del servicio de la regional.	2	Improbable	5	catastrófico	7	Riesgo alto	X	

MITIGACIÓN DEL RIESGO:

N°	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento					¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
		Probabilidad		Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	Estudio de las normas tributarias que se expidan sobre la materia	1	Raro	Menor	3	Riesgo Bajo	Si	Contratista y Supervisor del contrato	Desde la suscripción del contrato	Hasta la Finalización	Actualización sobre las normas tributarias que regulan el servicio requerido	mensual
2	Realizar comunicación con el propietario del inmueble para dar continuidad al contrato	1	Raro	Mayor	4	Riesgo Bajo	Si	Contratista	Desde la suscripción del contrato	Hasta la Finalización	Estableciendo reglas en la invitación públicas y garantizando su cumplimiento	Cuando ocurra
3	Realizar las adecuaciones y mantenimientos según un plan de mantenimientos requerido por SST	2	menor	insignificante	1	Riesgo Bajo	Si	Supervisor del Contrato	En la elaboración y estructuración de los estudios previos	finalización del contrato	Permanente monitoreo por parte de la persona encargada de mantenimiento y el seguimiento por parte del talento humano	Cuando ocurra
4	Hacer un análisis de las afectaciones y de estado de la estructura para dar continuidad o no al uso del mismo. Tomar acciones para prestar el servicio de manera oportuna o dar por finalizado el contrato.	1	Improbable	menor	2	Riesgo Bajo	NO	Contratista y Supervisor del contrato	Al inicio de la ejecución	Al final de la ejecución del contrato	Actas de liquidación debidamente suscritas por las partes	Cuando ocurra
5	Hacer un análisis de las afectaciones y de estado de la estructura para dar continuidad o no al uso del mismo. Tomar acciones para prestar el servicio de manera oportuna o dar por finalizado el contrato.	2	Improbable	Menor	4	Riesgo Bajo	Si	Contratista y Supervisor del contrato	Legalización del contrato	finalización del contrato	El supervisor y contratista deberá estar en actualización constante e informado sobre la actualidad del orden público del país	Mensual
6	Ajustar su tarifa a lo proyectado por la Entidad en el Estudio de Mercado	2	Improbable	Menor	4	Riesgo Bajo	Si	Contratista	Legalización del contrato	finalización del contrato	El contratista realizara monitoreo constante de esta variable	De manera previa al inicio del contrato y durante su ejecución
7	Contemplar dentro de su oferta todos los costos y posibles cambios futuros en los mismos. Gestionar las reclamaciones pertinentes ante las entidades competentes.	2	Improbable	Menor	5	Riego Medio	NO	Contratista	Al inicio de la ejecución	Al final de la ejecución del contrato	Comparación de facturación periódica	Mensual

N°	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento					¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
		Probabilidad		Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
8	Según el tipo de medida cautelar, establecer el tratamiento a implementar. Estimación del tiempo del contrato para la gestión en la búsqueda de un nuevo inmueble.	2	Improbable	Menor	5	Riego Medio	SI	Supervisor del Contrato	Al inicio de la ejecución	Al final de la ejecución del contrato	Entrega de comprobantes de pago de obligaciones	Mensual

13. GARANTIAS

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis del riesgo de la contratación; no se exige la constitución de ninguna garantía a cargo del arrendador, por cuanto la ejecución del presente contrato no recae sobre el arrendador sino en la Unidad.

14. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

De conformidad con el "*MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÒN*" CCE-EICP-MA-03 V1 del 24/11/2021; publicado por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente "*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*".

15. SUPERVISIÓN

La supervisión del presente contrato estará a cargo del Director (a) Territorial de Santander o quien haga sus veces o quien para tal efecto designe el (la) Ordenador (a) del Gasto.

El funcionario designado como supervisor tendrá a su cargo las funciones señaladas en el respectivo contrato, las que se mencionan en la Ley 1474 de 2011 y en el Manual de Contratación y Supervisión de la Unidad.

ADRIANA PAOLA ANDRADE JAIMES
Coordinadora Grupo de Gestión Administrativa y Documental

Elaboró Aspectos Jurídicos: Luis Alberto Pineda Rincón– Abogado (a) - Grupo de Gestión Contractual
Elaboró Aspectos Económicos - Financieros: Andrés Navarro Ortega - Grupo de Gestión Contractual
Revisó: Dina Luz Soto Bastidas – Profesional especializado Grado 21 Grupo de Gestión Administrativa.