COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas
Al contestar cite esto radicado No: DSC3-202307858
Fecha: 16 de noviembre de 2023 12:07:49 PM
Origen: Sede Central - Grupo de gestión contractual
Destino: Dirección Territorial Putumayo Mocoa
DSC3-202307858

UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS

Bogotá

MEMORANDO INTERNO GGCIM-00512 de 2023

PARA: Señora
DIANA SILVA MONTEALEGRE
Dirección territorial Putumayo Mocoa.

DE: **HECTOR HERNANDO ACOSTA JIMENEZ**

ASUNTO: Alcance Análisis del sector – Arrendamiento de un inmueble ubicado en la ciudad de Mocoa.

Cordial Saludo,

En atención a la solicitud radicada bajo el número DTPM3-202300217 de fecha 25 de octubre de 2023, donde se solicitó un análisis del sector para el proceso que tiene por objeto "*Contratar el arrendamiento de un inmueble ubicado en la ciudad de Mocoa para el uso exclusivo y funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas - Dirección Territorial Putumayo – Sede Mocoa*". el Grupo de Gestión de Contratación, Inteligencia de Mercado y Analítica de Datos se permite hacer entrega del resultado obtenido, el cual le servirá como soporte para la estructuración de los Estudios Previos para adquirir el bien y/o servicio requerido por la URT.

Atentamente,

HECTOR HERNANDO ACOSTA JIMENEZ
Coordinador Grupo de Gestión en Contratación, Inteligencia de Mercado y Analítica de Datos

Anexos: 10 Folios
Copia: Angelica Escobar – Contratista Grupo de Gestión en Contratación, Inteligencia De Mercado y Analítica de Datos.
Proyectó: Karen Hernández – Contratista Grupo de Gestión en Contratación, Inteligencia De Mercado y Analítica de Datos.
VoBo: N/A

Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas - Sede Central

Carrera 13A No. 29-24 (Pisos del 8 al 13) - Teléfonos (601) 3770300, 4279299 – Linea Gratuita Nacional: 01 8000 124212
Atención Grupo de Servicio al Ciudadano Carrera 13ª No. 28-38 Locales 165 - 166 Manzana 2
Bogotá, D.C., - Colombia
www.urt.gov.co Síganos en: @URestitucion

ANÁLISIS DEL SECTOR

UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS

Bogotá D.C., noviembre de 2023

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

TABLA DE CONTENIDO

OBJETO 3

1 ASPECTOS GENERALES 3

1.1. Aspectos Económicos 3

1.1.1 Contexto Macroeconómico 3

1.1.2 Dinámica Económica del Sector – Servicios 6

1.1.2.1. Dinámica Económica del Subsector - Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo 7

1.1.3 Aspectos Legales 8

1.1.4 Análisis de la Oferta 9

1.1.4.1 Aspectos Técnicos – Dinámica de Producción 9

1.1.5 Análisis de la Demanda de otras entidades 11

1.1.5.1 Análisis de la demanda histórica de la UAEGRTD 12

1.1.5.2 Empresas que ofertan el bien o servicio. 14

CONCLUSIONES 14

ANEXOS 15

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

OBJETO

Contratar el arrendamiento de un inmueble ubicado en la ciudad de Mocoa para el uso exclusivo y funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas - Dirección Territorial Putumayo – Sede Mocoa.

Ficha Técnica del: 25 del octubre de 2023

1 ASPECTOS GENERALES

1.1. Aspectos Económicos

1.1.1 Contexto Macroeconómico[1]

La Junta Directiva del Banco de la República decidió por mayoría mantener inalterada la tasa de interés de política monetaria en 13,25 %

Cinco directores votaron a favor de esta decisión y dos lo hicieron por un recorte de 25 puntos básicos (pb.) En su discusión de política, la Junta Directiva tuvo en cuenta los siguientes elementos:

- En septiembre, la inflación anual total (11%) y básica (9,5%) continuaron su descenso frente a meses anteriores. Sin embargo, dicha reducción ha sido más lenta que la prevista por el equipo técnico y su nivel está aún muy por encima de la meta. La inflación anual de bienes (10,4%) y la inflación de alimentos (11,5%) se redujeron con respecto al mes anterior, pero las de servicios (9,1%) y de regulados (15,8%) se mantuvieron estables.
- Las expectativas de inflación implícitas en los mercados de deuda pública se incrementaron para todos los plazos y se ubican por encima de la meta. Por otro lado, de acuerdo con las encuestas consultadas por el Banco, las expectativas de inflación total se incrementaron para 2023 y 2024, mientras que las expectativas de la inflación sin alimentos tuvieron un comportamiento mixto. Los aumentos en las expectativas de inflación están asociados, entre otros, a riesgos como el fenómeno de El Niño, la fijación del salario mínimo por encima de la inflación observada y la senda de ajustes requeridos en el precio de los combustibles. Adicionalmente el aumento en la tasa de cambio del peso frente al dólar que tuvo lugar en el mes de octubre, asociado a cambios en las condiciones financieras internacionales, también pudo haber afectado las expectativas de inflación.
- El equipo técnico estima un crecimiento anual de la actividad económica de 0,4% durante el tercer trimestre del año, y el crecimiento esperado para 2023 se revisó al alza de 0,9% a 1,2%. Aunque estas tasas de crecimiento significan una desaceleración sustancial con respecto a los años anteriores, el nivel de la actividad económica se mantiene elevado y el desempleo ha alcanzado bajos históricos, en un contexto de elevadas tasas de participación laboral. El desempeño sectorial ha sido desigual, con estancamiento o retroceso en sectores primarios y secundarios y crecimiento en el sector terciario. Por el lado de la demanda, se observan caídas en la inversión y el consumo de bienes durables y semidurables, que contrastan con el crecimiento en el consumo de servicios. La caída en la inversión ha jugado un papel importante en la reducción sustancial de las importaciones y del déficit de la cuenta corriente.

[1] BANCO DE LA REPUBLICA La Junta Directiva del Banco de la República decidió por mayoría mantener inalterada la tasa de interés de política monetaria en 13,25 %. Publicado [4 octubre 2023] Consultado [24 octubre 2023]. Disponible en: https://www.banrep.gov.co/es/noticias/minutas-banrep-29-09-2023.

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

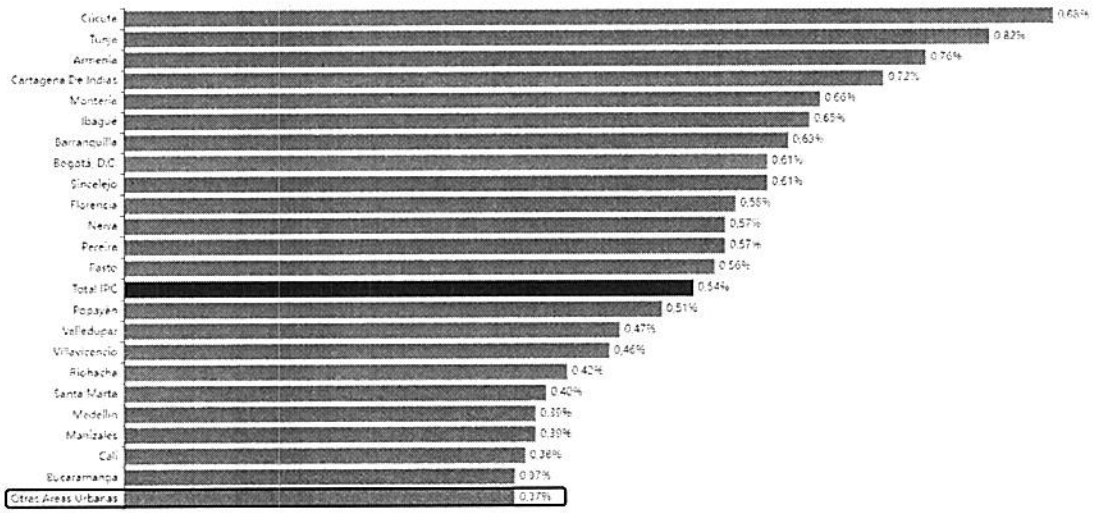
- A pesar del ajuste del desbalance externo de la economía, se perciben riesgos externos crecientes. Por un lado, el equipo técnico revisó al alza la trayectoria esperada de las tasas de interés en mercados desarrollados. Este aumento, consecuencia de una inflación global persistente, aprieta las condiciones de financiamiento de la economía colombiana. Por otro lado, la inestabilidad política internacional genera incertidumbre adicional en los mercados financieros y puede causar impactos el mercado cambiario asociados a cambios en los flujos de capitales y en los precios de los productos básicos.

Los directores reiteraron su compromiso con el cumplimiento de la meta de inflación de 3%, considerando el impacto de sus decisiones sobre los niveles de la actividad económica y el empleo. Así mismo, afirmaron que las futuras decisiones dependerán de la nueva información disponible.

Índice de Precios al Consumidor: Comparación de la inflación entre ciudades[2]

La ciudad con mayor variación mensual en sus precios fue Sincelejo; los incrementos en sus precios están explicados por el aumento en el costo del transporte urbano y quesos y productos afines. La ciudad con menor variación en su nivel de precios fue Barranquilla; Bogotá tuvo un incremento de 0,39 p.p. mayor que Barranquilla. Las subdivisiones de gasto con mayor contribución en Bogotá fueron las papas (13,17%), el suministro de agua (3,09%), y los vehículos particulares (2,20%)

Variación mensual del IPC para las 23 ciudades principales del país, septiembre 2023



[2] CCB – Cámara de Comercio de Bogotá | Colombia | Índice de Precios al Consumidor. Publicado [septiembre 2023] Consultado [14 noviembre 2023]. Disponible en: https://www.ccb.org.co/informacion-especializada/observatorio/analisis-economico/precios-y-costos.

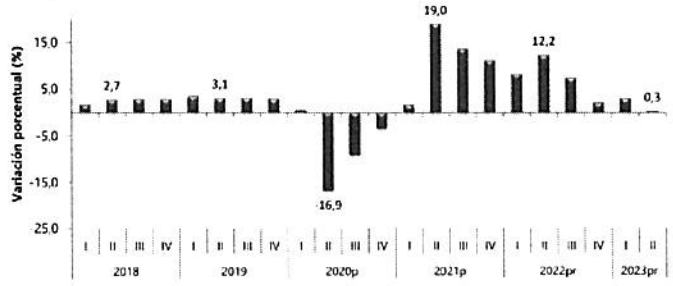
Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral[3]

En el segundo trimestre de 2023pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 0,3% respecto al mismo periodo de 2022pr

Producto Interno Bruto (PIB)
II trimestre 2023 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2018-I / 2023pr-II



Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,5% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 12,2% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Explotación de minas y canteras crece 3,8% (contribuye 0,2 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario decrece 1,0%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

- Actividades financieras y de seguros decrece 3,0%.
- Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida decrece 2,9%.
- Industrias manufactureras decrece 2,6%.

[3] DANE | Producto Interno Bruto PIB - Nacional Trimestral. Publicado [15 agosto 2023] Consultado [24 octubre 2023]. Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

Actividades inmobiliarias

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2023pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2023pr-II / 2022pr-II	2023pr / 2022pr	2023pr-II / 2023pr-I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	1,4	0,1	0,4
Explotación de minas y canteras	3,8	4,1	1,1
Industrias manufactureras	-4,0	-1,6	-2,6
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	1,3	1,3	1,2
Construcción	-3,7	-3,6	0,5
Comercio al por mayor y al por menor[3]	-3,2	-1,3	-2,9
Información y comunicaciones	1,1	1,8	0,5
Actividades financieras y de seguros	3,7	12,7	-3,0
Actividades inmobiliarias	1,8	1,9	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	-0,2	0,8	-0,8
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	4,5	3,2	3,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	12,2	15,5	-2,2
Valor agregado bruto	**0,3**	**1,6**	**-1,0**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	0,6	-2,4	-0,3
Producto Interno Bruto	**0,3**	**1,7**	**-1,0**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

En el segundo trimestre de 2023pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,8% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2023pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2023pr-II / 2022pr-II	2023pr / 2022pr	2023pr-II / 2023pr-I
Actividades inmobiliarias	**1,8**	**1,9**	**0,4**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

1.1.2 Dinámica Económica del Sector – Servicios[4]

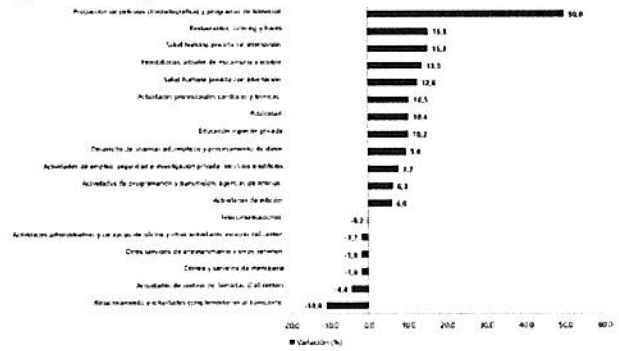
En septiembre de 2023, doce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con septiembre de 2022.

[4] DANE/ Boletín técnico-Encuesta Mensual de Servicios (EMS). Publicado [14 noviembre 2023] Consultado [14 noviembre 2023]. Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

Septiembre de 2023

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Septiembre 2023ᵖ / septiembre 2022



Fuente: DANE – EMS

En septiembre de 2023, diez de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con septiembre de 2022.

1.1.2.1. Dinámica Económica del Subsector - Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo

En el año móvil hasta septiembre de 2023, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, trece presentaron aumento en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron incremento en los salarios, en comparación con el mismo periodo comprendido hasta septiembre de 2022.

Tabla 5. Variación doce meses de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Octubre 2022 - septiembre 2023 / octubre 2021 - septiembre 2022

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Doce meses		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	8,0	3,2	13,6
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	2,0	-5,2	12,6
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	16,7	4,9	11,0
J	División 58	Actividades de edición	1,2	-4,4	10,1
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	25,0	13,1	5,4
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	4,3	5,5	9,6
J	División 61	Telecomunicaciones	-1,1	-7,5	16,5
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	16,5	2,7	16,6
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	18,9	2,6	11,5
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	4,3	3,7	14,1
M	Clase 7310	Publicidad	12,9	5,0	11,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	9,8	-1,7	14,5
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	10,9	-0,6	12,1
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	9,0	3,9	8,5
P	Grupo 854	Educación superior privada	10,0	2,1	8,5
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	14,4	4,6	12,7
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	14,5	1,6	10,5
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	16,0	6,2	14,7

Fuente: DANE – EMS

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

1.1.3 Aspectos Legales

De acuerdo con la investigación adelantada por el Grupo de Gestión en Contratación e Inteligencia de Mercado y Analítica de Datos, de los contratos de arrendamiento en Colombia están sometidos a la jurisdicción de lo Contencioso y Administrativo y se rige por las disposiciones comerciales pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas por la ley 80 de 1993 y el Decreto 1150 de 2017, Decreto Nacional 1082 de 2015, así como los Artículos 520 a 522 del Código del Comercio y los Artículos 1973 a 2935 del Código Civil.

A continuación, se cita la normatividad relacionada con el proceso. No obstante, es factible que existan otras normativas adicionales

- **Ley 80 de 1993:** *"Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública."* De conformidad al numeral 7 y 12 del artículo 25, en el entendido de analizar la conveniencia o inconveniencia del objeto a contratar para suplir la necesidad a través de la elaboración de los documentos de planeación contractual.

- **CÓDIGO CIVIL, ARTÍCULO 1973:** Define el arrendamiento como *"un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".*

- **Ley 1150 de 2007**: De conformidad con el literal i) del numeral cuarto del artículo segundo; y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el arrendamiento de inmuebles deberá adelantarse mediante la modalidad de contratación directa, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección.

- **Ley 1448 de 2011**: en su artículo 103 se establece que la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, está prevista como una entidad especializada de carácter temporal, adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, con autonomía administrativa, personería jurídica y patrimonio independiente, que su sede principal es la ciudad de Bogotá y que contará con número plural de dependencias según lo requieran las necesidades del servicio.

- **Decreto 1082 de 2015**: En su artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias. El mismo Articulo señala que: *"Arrendamiento de bienes inmuebles. 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."

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

- **Ley 2155 de 2021:** En su artículo 19. Plan de Austeridad y Eficiencia en el Gasto Público. *"En desarrollo del mandato del artículo 209 de la Constitución Política y con el compromiso de reducir el Gasto Público, en el marco de una política de austeridad, eficiencia y efectividad en el uso de los recursos públicos, durante los siguientes 10 años contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, el Gobierno nacional anualmente reglamentará mediante decreto un Plan de Austeridad del gasto para cada vigencia fiscal aplicable a los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación."*

- **Decreto 444 de 2022:** Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2022 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, instaura en su artículo 5: **Arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles.** Las entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, deberán seguir las siguientes directrices para el arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles: (…) "*c) El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) Cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; ii) cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede; o iii) cuando el edificio dónde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo (SGSST)."*

- **Directiva Presidencial 08 de 2022:** En su artículo 2.4 Arrendamientos de sedes Señala que: **"***Antes de tomar un inmueble en arriendo, o de renovar contratos de arriendo, cada entidad pública deberá verificar si existen inmuebles de otras entidades que pueda ser viables para su funcionamiento a fin de celebrar un contrato de comodato, o un contrato de arrendamiento, con otra entidad pública."* así mismo *"La Agencia Inmobiliaria Virgilio Barco pondrá en marcha un plan de acción a fin de identificar predios de propiedad de entidades públicas e identificar opciones para el desarrollo en esos predios para la construcción de sedes propias."*

- **Circular SG 00013 del 26 de septiembre de 2022** de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas – Implementación de las Directrices de Austeridad hacia un gasto público eficiente (Directiva Presidencial 08 de 2022).

- Guía de arrendamiento, código ***GL-GU-01*** – Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.

1.1.4 Análisis de la Oferta

1.1.4.1 Aspectos Técnicos – Arrendamiento de Inmuebles

Teniendo en cuenta lo reglado en el título XXVI del Código Civil Colombiano, el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, y la otra a pagar por este goce a un precio determinado.

Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

los de habitación y uso. Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.

Con relación al precio este puede consistir ya en dinero; ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha, el precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de compraventa.

Como obligaciones del arrendador, estipula el artículo 1982 del Código Civil, la entrega al arrendatario del bien; a mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación del goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del Artículo 1987 del Código Civil.

El artículo 1996 y siguientes del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

Pero no es solamente el Código Civil Colombiano regula el tema del contrato de arrendamiento en Colombia, la legislación colombiana se ha pronunciado con relación a este tema a través del Código de Comercio, también el Decreto 410 de 1971 aborda la materia, en especial en el Articulo 516 y siguientes.

Régimen jurídico aplicable al contrato de arrendamiento

Como obligaciones del arrendador, estipula el artículo 1982 del Código Civil., la entrega al arrendatario del bien; a mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce

del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del Artículo 1987 del Código Civil. Si la molestia proviene de terceros que puedan justificar algún derecho anterior al contrato, de conformidad con el Artículo 1988 del Código Civil podrá solicitar una disminución proporcionada de la renta y en caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiera arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo, y a exigir indemnización de todo perjuicio causado.

El artículo 1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

Pero no es solamente el Código Civil Colombiano regula el tema del contrato de arrendamiento en Colombia, la legislación colombiana se ha pronunciado con relación a este tema a través del Código de Comercio, el Decreto 410 de 1971 aborda la materia, en especial en el Articulo 516 y siguientes.

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

1.1.5 Análisis de la Demanda de otras entidades

Para el análisis de la demanda, el Grupo de Gestión en Contratación e Inteligencia de Mercado consultó la plataforma SECOP II, donde se identificaron procesos iguales o similares al que la entidad desea contratar encontrando a la **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL CENTROSUR, el MINISTERIO DEL TRABAJO DIRECCION TERRITORIAL DEL PUTUMAYO, la AGENCIA PARA LA REINCORPORACIÓN Y LA NORMALIZACIÓN y la UARIV-UNIDAD PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS.**

ENTIDAD	FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL CENTROSUR	MINISTERIO DEL TRABAJO DIRECCION TERRITORIAL DEL PUTUMAYO	AGENCIA PARA LA REINCORPORACIÓN Y LA NORMALIZACIÓN	UARIV-UNIDAD PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS
Objeto	Contratar el arriendo del inmueble ubicado en la Calle 14 N° 10-01 Edificio Milenio, avenida San Francisco del Municipio de Mocoa-Putumayo, para el funcionamiento de la Fiscalía General de la Nación Grupo de Apoyo a la Gestión-URPA, CTI, Archivo Central y Bodega de Evidencias.	Contratar el arrendamiento de un inmueble, ubicado en la carrera 5 No. 9- 08, Barrio José María Hernández, en la ciudad de Mocoa, para el funcionamiento de las oficinas de la Sede de la Dirección Territorial Putumayo del Ministerio del Trabajo, según consta en el Certificado de Tradición y libertad No 440 – 22719, del 12 de marzo del 2020	El ARRENDADOR entrega a la ARN para su uso y goce en calidad de arrendamiento el inmueble ubicado en la Carrera 5 No.7-38 Centro, Barrio José María Hernández, el cual será destinado exclusivamente para el funcionamiento de la sede del Punto de Atención ARN PUTUMAYO ubicada en el municipio de Mocoa.	El arrendamiento del inmueble ubicado en la Avenida Colombia Carrera 9 N° 21 - 108, de la ciudad de Mocoa, identificado con matrícula inmobiliaria 440-65785, para el funcionamiento de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas - Dirección Territorial Putumayo
No. Proceso	FGN-RCS-CD-0029-2020	CD-002-2021	CD-ARN-732-2022	UARIV-CD-2023-1077844781
Tipo de proceso	Contratación directa.	Contratación directa.	Contratación directa.	Contratación directa.
Tipo de contrato	Rental of buildings	Rental of buildings	Rental of buildings	Rental of buildings
Contratista	MARIA ELENA BRAVO SOLARTE	MILCIADES SUAZA TRIVIÑO	Enrique Francisco Molina Aulestia	ALEXANDER BARRETO CARDOZO
Valor adjudicado	252.908.040,00 COP	74.609.847,52 COP	35.894.259,17 COP	45.134.880,00 COP
Plazo de ejecución	20 (Meses)	15 (Meses)	8 (Meses)	6 (Meses)
Año	2020	2021	2022	2023
Link	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1581923&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1940864&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3417207&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4495705&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

Analizando la información obtenida de los procesos adelantados por otras entidades en la plataforma SECOPII, durante las vigencias 2020, 2021, 2022 y 2023, se evidencia:

- En el Sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP II, se puede identificar que los contratos analizados, por normatividad, la modalidad es la de contratación directa, estos pueden ser ejecutados dentro de una vigencia o en más de una vigencia.
- En los procesos de contratación verificados, se puede observar la poca variedad de oferentes, dadas las condiciones particulares de cada entidad, la necesidad que justifica el arriendo a contratar por cada una de ellas.
- Este tipo de contratación muestra que en la zona de arrendamiento los precios varían de acuerdo al tiempo de ejecución.
- Se pueden establecer que los plazos de ejecución proyectados para este tipo de objetos y de acuerdo con sus obligaciones se encuentra estipulado entre 6 a 20 meses de acuerdo con la necesidad de las entidades.
- De los cuatro (4) procesos que se analizaron la todos corresponden a la tipología contractual de Rental of buildings.
- El valor adjudicado para los contratos varía entre los $35.894.259,17 y $252.908.040,00 millones de pesos.

1.1.5.1 Análisis de la demanda histórica de la UAEGRTD

Para este estudio se toma la contratación desde la vigencia 2019, suscribiéndose los siguientes contratos de arrendamiento.

Entidad	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS		
Objeto	Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 14 No. 7A -40 Barrio Olímpico, en la ciudad de Mocoa (Putumayo), para el funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas – Dirección Territorial Putumayo: Sede Mocoa, cuyos linderos son los que constan en la Escritura Pública Número 927 de 2008 (30 de mayo), otorgada por la Notaría Única del Círculo de Mocoa, e identificado con la Matrícula inmobiliaria Número 440-5817, otorgada por l	Contratar el arrendamiento de un inmueble ubicado en la Calle 14 No 7 A – 40 Barrio Jardín Olímpico en la ciudad de Mocoa - Putumayo, para el funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de tierras Despojadas Dirección Territorial Putumayo Sede Mocoa, cuyos linderos son los que constan en la Escritura Pública Número 927 de 2008 (Mayo 30), otorgada por la Notaría Única del Circulo de Mocoa e identificado con la Matricula Inmobiliaria Número 440-5817 de la Oficina	Contratar el arrendamiento de un inmueble ubicado en la Calle 14 No 7 A – 40 Barrio Jardín Olímpico en la ciudad de Mocoa - Putumayo, para el funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de tierras Despojadas Dirección Territorial Putumayo Sede Mocoa, cuyos linderos son los que constan en la Escritura Pública Número 927 de 2008 (Mayo 30), otorgada por la Notaría Única del Circulo de Mocoa e identificado con la Matricula Inmobiliaria Número 440-5817 de la Oficina
Numero Proceso	CD-URT-003-2019	CD-URT-0021-2020	CD-URT-10-2021
Tipo de proceso	Contratación directa	Contratación directa	Contratación directa.

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

Tipo de contrato	Rental of buildings	Arrendamiento de inmuebles	Arrendamiento de inmuebles
Contratista	OLGA BELISA ENRIQUEZ VILLAREAL	OLGA BELISA ENRIQUEZ VILLAREAL	OLGA BELISA ENRIQUEZ VILLAREAL
Presupuesto	33.000.000,00 COP	37.144.800,00 COP	38.556.300,00 COP
Plazo de ejecución	11 (Meses)	12 (Meses)	12 (Meses)
Año	2019	2020	2021
Link	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.642270&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1023336&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&noticeCO1.NTC.1635403

Entidad	**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS**	
Objeto	Contratar el inmueble ubicado en la carrera 9 # 21-108 en la ciudad de Mocoa Putumayo, para el funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas - Dirección Territorial Putumayo: Sede Mocoa cuyos linderos son los que constan en la Escritura Pública Número 2215 de 2013 (Octubre 23), Escritura otorgada por la Notaría única del Círculo de Mocoa, e identificado con las Matrículas Inmobiliarias número 440-65785, otorgada por la Oficina de Registro d	Contratar el arrendamiento de un inmueble ubicado en la ciudad de Mocoa para el uso exclusivo y funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas - Dirección Territorial Putumayo - Sede Mocoa.
Numero Proceso	CD-URT-36-2022	CD-URT-7-2023
Tipo de proceso	Contratación directa.	Contratación directa.
Tipo de contrato	Rental of buildings	Rental of buildings
Contratista	HOTEL MOCOA SAMAY	HOTEL MOCOA SAMAY
Presupuesto	151.679.304,00 COP	151.679.304,00 COP
Plazo de ejecución	445 (Días)	365 (Días)
Año	2022	2023
Link	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2645564&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3711862&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

De los procesos contratados por la Unidad se evidenció lo siguiente:

- Desde la vigencia 2021 la Unidad viene realizando con el mismo contratista, los contratos de arrendamiento de la carrera 9 # 21-108 en la ciudad de Mocoa Putumayo.
- En estas vigencias se realizó la contratación del actual inmueble, esto en atención a que la Unidad es una entidad especializada de carácter temporal, que por los costos no cuenta con una sede propia en

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

cada seccional territorial, aunado a lo establecido por la normatividad de austeridad en el gasto que limita los cambios de sede, por arrendamiento, a otra sede más costosa.

- Los procesos de selección realizados por la Unidad se han desarrollado a través de la modalidad de "Contratación Directa" y la tipología ha sido por contrato de "Arrendamiento de inmuebles" y "Rental of buildings".
- El tiempo de ejecución de los contratos es de 11 a 14 meses de acuerdo con la necesidad de la entidad.

1.1.5.2 Empresas que ofertan el bien o servicio.

De acuerdo con el mercado inmobiliario, el arrendamiento de inmuebles lo presta tanto personas naturales como jurídicas, por lo cual, las alternativas no se pueden cuantificar, por esta razón no se relacionan posibles oferentes.

Se procedió a solicitarle a la Dirección Territorial Putumayo – Sede Mocoa, la información de posibles inmuebles que se encuentren disponibles y que cumplan con las condiciones y especificaciones técnicas de la ficha técnica, donde indica que el total de área útil requerida es de 811 mts2, que incluye los M2 que ocupan las columnas, espacios de circulación, muros divisiones y/o baños, entre otros, que permita optimizar las condiciones de funcionamiento de las oficinas. Informa que se realizó la verificación en el sector inmobiliario y no se cuenta en la actualidad con la disponibilidad de inmuebles que cumpla con las especificaciones técnicas requeridas para el adecuado funcionamiento de la sede.

CONCLUSIONES

- En atención a la Circular 08 de 2022 Directiva Presidencial, numeral 2.4 Arrendamientos de sedes donde se informa que: "Antes de tomar un inmueble en arriendo o de renovar contratos de arriendo, cada entidad pública deberá verificar si existen inmuebles de otras entidades que pueda ser viables para su funcionamiento a fin de celebrar un contrato de comodato, o un contrato de arrendamiento, con otra entidad pública" de igual manera "La agencia Inmobiliaria Virgilio Barco pondrá en marcha un plan de acción a fin de identificar predios de propiedad de entidades públicas e identificar opciones para el desarrollo en esos predios para la construcción de sedes propias", la URT procedió a contactarse con La Agencia Nacional Inmobiliaria el 25 de octubre de 2023 mediante correo electrónico, solicitando información de inmuebles disponibles para la contratación de arriendos para la vigencia 2024, en su sede central y sedes territoriales. Para lo cual La Agencia Nacional Inmobiliaria en el marco de las facultades legales otorgadas a la ANIM en el artículo 245 de la Ley 1753 de 2015 Señala que: como objeto social de la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas "Identificar, promover, gestionar, gerenciar y ejecutar proyectos de renovación y de desarrollo urbano, en Bogotá u otras ciudades del país, así como construir o gestionar, mediante asociaciones público-privadas o contratación de obras, inmuebles destinados a entidades oficiales del orden nacional y a otros usos complementarios que pueda tener el mismo proyecto". Por lo cual agencia en la actualidad no cuenta con una relación de predios e inmuebles de las características que requiere la UNIDAD, por lo cual no se podría suscribir contrato de arrendamiento o de comodato según las necesidades de la URT.

- Como la modalidad de selección permite la participación de varios oferentes, cuando esta se realiza a través de una contratación directa, la entidad puede escoger directamente el inmueble o realizar un

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

proceso selectivo de acuerdo con los requisitos del Decreto 1082 de 2015 en cuanto a la verificación de los precios del mercado.

- De acuerdo con lo informado por la Dirección Territorial en Memorando Interno DTPM 00227 de 2023 de la Dirección Territorial Putumayo – Sede Mocoa, con radicado DTPM3-202300221 del 26 de octubre de 2023 (Anexo 1) manifiesta que no se encuentran disponibles inmuebles que cumplan con los requerimientos para el funcionamiento de la sede.

- De acuerdo con lo anterior, es procedente celebrar el contrato de arrendamiento para la vigencia 2024 del inmueble ubicado en la carrera 9 # 21-108 en la ciudad de Mocoa Putumayo. Teniendo en cuenta que es con quien actualmente se tiene dicho contrato, adicionalmente realizar traslados si existieran inmuebles disponibles que cumplieran con las especificaciones técnicas, demandaría mayores costos por traslado e instalación de los bienes de la URT, adecuación del nuevo inmueble y riesgo por daños en equipos tecnológicos que requieren especial cuidado

ANEXOS

Memorando Interno DTPM 00227 de 2023, con radicado DTPM3-202300221.

	NOMBRE:	CARGO / ROL:	FECHA	FIRMA:
ELABORADO POR:	KAREN YISEL HERNANDEZ QUILCUE	CONTRATISTA – GGCIMAD	16/11/2023	
REVISADO POR:	LUIS ALBERTO NEGRETTE NEGRETTE	CONTRATISTA – GGCIMAD	16/11/2023	
APROBADO POR:	HECTOR HERNANDO ACOSTA JIMENEZ	COORDINADOR - GGCIMAD	16/11/2023	

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas
Al contestar cite este radicado No. DTPM3-202300221
Fecha: 26 de octubre de 2023 03:50:43 PM
Origen: Dirección Territorial Putumayo Mocoa
Destino: Sede Central - Grupo de gestión contractual
DTPM3-202300221

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS

Mocoa,

MEMORANDO INTERNO DTPM 00227 de 2023

PARA: Señor
HECTOR HERNANDO ACOSTA JIMENEZ
Coordinador
Grupo de Gestión en Contratación e Inteligencia de Mercado y Analítica de Datos

DE: **DIANA SILVA MONTEALEGRE**

ASUNTO: Comunicado sondeo disponibilidad de inmuebles – vigencia 2024 – Sede Mocoa.

Cordial Saludo,

Como Directora Territorial de Putumayo sede Mocoa, informo que conjuntamente con el profesional del área administrativa y luego de realizar una verificación en el sector inmobiliario; para posibles inmuebles que cumplan con las especificaciones técnicas establecidas en la respectiva Ficha técnica, me permito comunicar que no se cuenta en la actualidad con la disponibilidad de inmuebles que cumpla con las especificaciones técnicas requeridas para el adecuado funcionamiento de la sede, así como del cumplimiento al Decreto de Austeridad 444 del 29 de marzo de 2023 "Implementación Directrices Austeridad hacia un Gasto Público Eficiente" en el Artículo 5. ARRENDAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE BIENES INMUEBLES, CAMBIO DE SEDE Y ADQUISICIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES en el que manifiesta que se deberán seguir las siguientes directrices para el arrendamiento o cambio de sedes y el mantenimiento de bienes inmuebles:

a. el cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; y ii) cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo – SGSST. Los ajustes o cambios de sede que se realicen contemplaran entre otros factores de análisis el valor del metro cuadrado actual.

En este sentido, se hace necesario continuar funcionando en la actual sede, adicionalmente por estar ubicada en lugar estratégico en el municipio de Mocoa, donde se cuenta con varias alternativas de servicio de transporte público para que los usuarios, solicitantes y beneficiarios de la Unidad de Restitución de Tierras accedas a las instalaciones de la sede, facilidad acceso para la población en condición de discapacidad.

Atentamente,

DIANA SILVA MONTEALEGRE
Directora Territorial Putumayo

Anexos: N/A
Copia: Angélica Escobar – Contratista Grupo de Gestión en Contratación, Inteligencia De Mercado y Analítica de Datos.
Proyectó: Angelica Escobar – Contratista Grupo de Gestión en Contratación, Inteligencia De Mercado y Analítica de Datos.
VoBo: N/A

Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas
Dirección Territorial Putumayo Sede Mocoa

Carrera 9 N. 21 – 08 Hotel Somay - Teléfonos 3115614807 – 4204619
Mocoa – Putumayo – Colombia
www.urt.gov.co Síganos en: @URestitucion