Clasificación de la Información: Pública ☒ Reservada ☐ Clasificada ☐ Fecha de aprobación: 18/03/2024

DEPENDENCIA Y/O DIRECCIÓN TERRITORIAL: Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa y la Dirección Territorial Valle del Cauca – Sede Cali.
NOMBRE DE LA PERSONA QUE REALIZA LA SOLICITUD: JORGE ENRIQUE CASTILLO CENDALES – Coodinador GGSOA
LUIS GABRIEL RODRIGUEZ DE LA ROSA – Director Territorial Valle del Cauca
FECHA DE LA SOLICITUD DE CONTRATACIÓN: MAYO 2024

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA UNIDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

Que la Constitución Política y la Jurisprudencia de las altas cortes de Colombia, hacen un reconocimiento de la existencia de poblaciones vulnerables.

Que la Ley 1448 de 2011, conocida como Ley de Víctimas y Restitución de Tierras, en su título IV capítulo II, crea un procedimiento legal para restituir y formalizar la tierra de las víctimas del despojo y abandono forzoso que se hubieren presentado desde el 1°. de enero de 1991 con ocasión del conflicto armado interno. Marco normativo complementado con los Decretos Ley 4634 y 4635, ambos de 2011, con el fin de establecer la gestión de derechos étnico-territoriales.

Que, con la Ley 2078 del 8 de enero de 2021 se modifica la Ley 1448 de 2011 y los Decretos-ley Étnicos 4633 de 2011, 4634 de 2011 y 4635 de 2011, prorrogando su vigencia por 10 años más.

Que, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas –UAEGRTD-, adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, tiene como fin "servir de órgano administrativo del Gobierno Nacional para la restitución de tierras de los despojados" y llevar el Registro Único de Tierras Despojadas. Además, llevará a nombre de las víctimas las solicitudes o demandas de restitución ante los Jueces y/o Magistrados de Restitución de Tierras y territorios, y previa orden judicial, compensará a las víctimas y a los terceros de buena fe exenta de culpa.

Que de acuerdo con la Constitución Política de Colombia de 1991 en su artículo 339 del Título XII: "Del Régimen Económico y de la Hacienda Pública", Capítulo II: "De los planes de desarrollo", el PND se compone por una parte general y un plan de inversiones de las entidades públicas del orden nacional.

Que mediante la Ley 2294 del 19 de mayo de 2023, se expide "El Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026: Colombia Potencia Mundial de Vida", con el propósito de sentar las bases para que el país se convierta en un líder de la protección de la vida, a partir de la construcción de un nuevo contrato social que propicie la superación de injusticias y exclusiones históricas, la no repetición del conflicto, el cambio de nuestra forma de relacionarnos con el ambiente, y una transformación productiva sustentada en el conocimiento y en armonía con la naturaleza. Los elementos constitutivos del PND 2022-2026 son tres: primero, el ordenamiento del territorio alrededor del agua; segundo, la transformación de las estructuras productivas, de tal manera que las economías limpias y biodiversas reemplacen la producción intensiva en el uso del carbono; y, tercero, la sostenibilidad que tiene que estar acompañada de la equidad y la inclusión.

Que el PND 2022-2026 busca orientar la economía hacia la promoción de un desarrollo económico, social y ambiental, planteado a través de cinco transformaciones: (a) Ordenamiento del territorio alrededor del agua; (b) Seguridad humana y justicia social; c) Derecho humano a la alimentación; (d) Transformación productiva, internacionalización y acción climática; y (e) Convergencia regional.

Que la seguridad humana y la justicia social se relacionan directamente con la misionalidad de la UAEGRTD. La justicia como pilar de seguridad humana soportará la consecución de la paz total, promoviendo y garantizando la verdad, justicia, reparación y no repetición. Avanzar en la superación de situación de vulnerabilidad de la población víctima del conflicto es uno de los componentes de este eje transformador para garantizar las condiciones jurídicas, económicas y logísticas para la ejecución de las medidas de reparación, tanto para las víctimas como para los segundos o terceros ocupantes en condiciones de vulnerabilidad.

Que en los ejes transversales del PND están: i) Paz total: Entendida como una apuesta participativa, amplia, incluyente e integral para el logro de la paz estable y duradera, con garantías de no repetición y de seguridad para todos los colombianos; con estándares que eviten la impunidad y garanticen en el mayor

nivel posible los derechos de las víctimas a la verdad, la justicia y la reparación y no repetición; y ii) Los actores diferenciales para el cambio para lograr transformaciones que nos lleven a una sociedad inclusiva, libre de estereotipos y estigmas, que supera las discriminaciones de tipo económico, social, religioso, cultural y político, así como las basadas en género, étnico-racial, generacionales, capacidades físicas, de identidad y orientación sexual, donde la diversidad será fuente de desarrollo sostenible y no de exclusión.
Que en el principio de "Ordenamiento del territorio alrededor del agua", se encuentra la reforma rural integral, donde converge la reforma rural, relacionada con tierras, el desarrollo rural integral y la economía agropecuaria.

Que, para enfrentar el reto que comporta la consolidación de la construcción de paz en los territorios y la necesidad de avanzar en la recuperación de la seguridad y la garantía de los derechos, es necesario avanzar y optimizar los procesos de titulación individual y colectiva, impulsar el proceso de restitución de tierras y territorios, el cumplimiento de los fallos, y lograr la adjudicación de tierras y territorios para garantizar el retorno o la reubicación.

Que la convergencia regional, constituye uno eje donde la UAEGRTD tiene injerencia, la consolidación del diálogo, la memoria, y la reconciliación son políticas de estado y las entidades deben trabajar para reivindicar los derechos de los grupos más afectados, para reconstruir el tejido social.

Que el acceso efectivo de las víctimas del conflicto armado a las medidas de reparación integral implica fortalecer el acompañamiento de la población victima para que retorne, reubique y se integre al territorio. El trabajo articulado de la UAEGRTD con las entidades del SNARIV se hace fundamental, así como la aplicación de los enfoques diferenciales y de género.

Que, la superación de la deuda histórica con los pueblos y territorios étnicos es un mandato del PND "Colombia, Potencia Mundial de la Vida". En consecuencia, la UAEGRTD ha de avanzar en la garantía efectiva de los derechos consagrados en la constitución, especialmente relacionados con la restitución de tierras y territorios, en favor del mejoramiento de las condiciones de vida de las comunidades.

Que el Plan Sectorial Agropecuario, pesquero y de Desarrollo Rural 2022-2026 establece tres transformaciones que posibilitan una nueva senda de desarrollo económico siendo estas: sociedad rural inclusiva con justicia social y económica; territorios rurales en armonía con la vida; y economía rural productiva y sostenible. La UAEGRTD se articula a las dos primeras transformaciones.

Que en el marco del acuerdo final para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera, se incluye el punto 1, relacionado a la "Reforma Rural Integral" como eje de la transformación estructural del campo que permita el cierre de brechas entre este y la ciudad, a través de la creación de condiciones de bienestar y buen vivir para la población rural; así como el punto 5 en el que se concibe el resarcimiento de las víctimas a través de la lucha contra la impunidad, esclarecimiento de la verdad y la reparación del daño causado a personas, colectivos y territorios enteros.

Que el Plan Estratégico Institucional (PEI) 2023-2026 de la UAEGRTD en articulación con el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, "Colombia Potencia Mundial de la Vida", tiene como propósito contribuir a la perdurabilidad, sostenibilidad y la armonización del territorio con los proyectos de vida de las comunidades que lo habitan.

Que el PEI implica la restitución Integral Territorial para armonizar la naturaleza y la vida de los pueblos, y para ello la UEGRTD trabajará en tres transformaciones: i) restitución integral de tierras y territorios para el goce efectivo de derechos; ii) transformación institucional a partir de la sensibilización humana; y iii) restauración del territorio en armonía con el plan de vida y desarrollo de las comunidades.

Que de conformidad al proyecto de inversión de la Unidad se determinó lo siguiente:

- BPIN 2021011000032 "Mejoramiento al cumplimiento de órdenes judiciales de restitución de tierras acordes a las competencias de la UAEGRTD a Nivel Nacional", establece como uno de sus objetivos específicos: Aumentar la capacidad para dar cumplimiento a las órdenes emitidas por jueces y magistrados de restitución de tierras en favor de las víctimas.

- BPIN 2021011000036 "Implementación de mecanismos para el acceso de las víctimas a la ruta de restitución y protección de tierras y territorios a Nivel Nacional", establece como uno de sus objetivos específicos: Disminuir los tiempos en la atención a las solicitudes de restitución de tierras y territorios.

De esta manera en el plan de acción de LA UNIDAD desde el año 2022 se incluyó como actividad del Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa: "Optimizar la capacidad y el desempeño organizacional, desde el despliegue estratégico, el diseño organizacional, el talento humano y el relacionamiento con las partes interesadas.", con una meta del 100%.

Acorde con lo anterior, como una respuesta del Estado al conflicto Armado prolongado e intensivo que durante los últimos años ha vivido Colombia, afectando especialmente a la población civil, ocasionando entre muchas otras vulneraciones, el desplazamiento forzado y el despojo o abandono de las tierras o territorios de poblaciones campesinas, afro, raizales, room e indígenas, el Gobierno Nacional, consciente de la imperiosa necesidad de lograr reparar a las víctimas en procura del restablecimiento integral de los derechos que les fueron afectados, con el propósito de sanar las heridas que ha dejado la guerra y avanzar en la construcción de una paz real y duradera, expidió la Ley 1448 de 2011, por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y otras disposiciones.

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

Por esta razón, a finales de la vigencia 2023 la Unidad gestionó con la SAE (SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.). Un inmueble en la ciudad de Cali, que permita el funcionamiento de las oficinas de la Dirección Territorial Valle del Cauca – Sede Cali. Esta gestión se formalizó, mediante resolución No 694 de 2023 emitida por la SAE, la cual resuelve lo siguiente:

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ASIGNAR EN DESTINACIÓN PROVISIONAL a favor de la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS – UAEGRTD**, con NIT 900.498.879-9, los siguientes bienes inmuebles:

TABLA No. 2

ÍTEM	FMI	SUBTIPO	CLASIFICACIÓN	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
1	370-573502	Urbano	Oficina	Valle del Cauca	Cali
2	370-573503	Urbano	Oficina	Valle del Cauca	Cali
3	370-573504	Urbano	Oficina	Valle del Cauca	Cali

PARÁGRAFO: Con respecto a dichos bienes el destinatario provisional ejercerá las atribuciones administrativas que la Ley le confiere a los secuestres, comprendiéndose que sus atribuciones involucran la administración plena de los bienes, desplazando y excluyendo a sus funciones o pretensiones a cualquier otra persona natural o jurídica que alegue mejores o iguales derechos.

De conformidad a lo anterior, una vez la Unidad recibió el predio EDIFICIO LA ERMITA piso 2, identificó la necesidad de realizar adecuaciones al inmueble entregado por la SAE, dando inicio al proceso de ajuste a través del contrato de mantenimientos locativos. Por esta razón se requiere la suscripción de un contrato por 2 meses en el inmueble actual, que permita garantizar el tiempo para finalizar las adecuaciones, dar continuidad al servicio de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas y realizar los trámites para el traslado de las oficinas.

2.	**DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR**
2.1	**OBJETO:** Contratar el arrendamiento de un inmueble ubicado en la ciudad de Santiago de Cali para el uso exclusivo y funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas - Dirección Territorial Valle del Cauca - Sede Territorial de Santiago de Cali. **ALCANCE DEL OBJETO:** El inmueble seleccionado está ubicado Calle 9 No. 4-50 local 109 y oficina 401 (Edificio Beneficencia del Valle E.I.C.E) en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca) para el funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas - Dirección Territorial Valle del Cauca - sede Santiago de Cali cuyos linderos son los que constan en la escritura pública número 1125 de 1991 de fecha (Abril 23) otorgada por la notaría trece (13) del círculo de Santiago de Cali (Valle del Cauca), e identificado con la matrícula inmobiliaria número 370-565837 y 370-565812, otorgada por la Oficina de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali.
2.2.	**CLASIFICACIÓN UNITED NATIONS STANDARD PRODUCTS AND SERVICES CODE – UNSPSC, CODIFICACIÓN ESTÁNDAR DE PRODUCTOS Y SERVICIOS DE NACIONES UNIDAS - DESCRIPCIÓN (HASTA EL CUARTO NIVEL DE DESAGREGACIÓN)** 80131502 — ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES
2.3.	**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:** Se encuentra en la fica técnica.
2.4.	**TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR:** El tipo de contrato a celebrarse es de Arrendamiento de Bien Inmueble.
2.5.	**PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** El plazo de ejecución del contrato es a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato hasta el **15 de julio de 2024.** **PARÁGRAFO 1:** Se entiende perfeccionado con la firma de las partes en el SECOP II. Para la ejecución del mismo se requiere la expedición del Registro Presupuestal y copia de acta de recibo de bien inmueble en el formato GL-FO-22 INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES firmado por EL ARRENDADOR. **PARÁGRAFO 2:** El Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble no será objeto de prórroga automática de su plazo de ejecución.
2.6.	**VALOR DEL CONTRATO:** El valor del Contrato de Arrendamiento que se derive de los presentes Estudios Previos es por la suma de hasta **TREINTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE ($31.917.918,00),** incluida la administración y el Impuesto al Valor Agregado IVA y todos los impuestos a que haya lugar. Adicionalmente se deben tener en cuenta que todos los impuestos que sea necesario causar por concepto de la celebración y la ejecución del Contrato de Arrendamiento derivado de los presentes Estudios Previos, serán asumidos integralmente por cuenta del ARRENDADOR y no darán lugar a la cancelación de ningún pago adicional al valor total pactado. **Nota:** El presente bien inmueble no cuenta con cuota de administración.
2.6.1	**PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO:** La entidad ha estimado un presupuesto oficial para la presente contratación de hasta **TREINTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE ($31.917.918,00)**, incluida la administración y el Impuesto al Valor Agregado IVA y todos los impuestos a que haya lugar, tasas y contribuciones que conlleve la celebración y ejecución total

del Contrato de Arrendamiento, de conformidad con el Anexo No.1 - PROYECCIÓN CANON DE ARRENDAMIENTO, documento que estipula el canon de arrendamiento durante el periodo de ejecución del contrato el cual hace parte integral de la presente contratación.

El presente proceso cuenta con Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

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

2.7. FORMA DE PAGO:

La Unidad cancelará el valor del contrato de la siguiente manera:

PERIODO	VALOR CANON	FORMA DE PAGO
1	Hasta $ 7.979.479,50 incluida la administración y el valor agregado IVA. (Corresponde al periodo 16 al 31 de mayo de 2024)	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación en el Grupo de Gestión Económica y Financiera de los documentos para trámite de pago.
2	Hasta $ 15.958.959,00 incluida la administración y el valor agregado IVA	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación en el Grupo de Gestión Económica y Financiera de los documentos para trámite de pago.
3	Hasta $ 7.979.479,50 incluida la administración y el valor agregado IVA. (Corresponde al periodo 1 al 15 de julio de 2024)	Mensualidad Anticipada dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación en el Grupo de Gestión Económica y Financiera de los documentos para trámite de pago.
TOTAL CONTRATO	**Hasta $ 31.917.918,00 incluida la administración y el valor agregado IVA**	

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

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

A. **REQUISITOS PARA AUTORIZAR EL PAGO: i)** Correcta presentación de la factura con los requisitos legales vigentes; **ii)** Copia Acta de recibo de bien inmueble con el GL-FO-22 INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES firmado por el arrendador y el supervisor (**Requisito exigible para el primer pago en contratos de arrendamiento**) (si aplica); iii) Copia 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. **DOCUMENTOS PARA EL TRÁMITE DE PAGO: i)** Correcta presentación de la factura /cuenta de cobro; **ii)** Expedición por parte del supervisor del contrato del formato GC-FO-32 CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO Y RECIBO A SATISFACCIÓN de las obligaciones a cargo del ARRENDADOR, por parte del supervisor; **iii)** Expedición por parte del supervisor del contrato del formato GF-FO-04 CERTIFICACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE PAGO; **iv)** Certificación de pago de seguridad social y aportes parafiscales o planilla de pago para personas naturales conforme al artículo 282 de la Ley 100 de 1993, el Decreto 1703 de 2002, el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, la Ley 797 de 2003, el Decreto Reglamentario 510 de marzo 05 de 2003 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007; **v)** Copia Entrada a Almacén de los bienes recibidos a satisfacción por parte del Supervisor (si aplica).

C. **CONDICIONES PARA EL PAGO: i)** Estará supeditado a la disponibilidad del Programa Anual Mensualizado de Caja - PAC y a disponibilidad de Tesorería. **ii)** No obstante la forma de pago, se subordina a la situación de los recursos por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y al registro presupuestal correspondiente.

	Nota 1: El pago será cancelado/efectuado en pesos colombianos, a través de la consignación en la cuenta corriente o de ahorros que el ARRENDADOR señale, en una de las entidades financieras afiliadas al sistema automático de pagos, previos los descuentos de ley. **Nota 2:** En caso de que el proponente favorecido sea un consorcio o unión temporal, para efectos del pago, se debe informar el número de cuenta a nombre de uno de los integrantes del consorcio o unión temporal, así como efectuar la facturación en formato aprobado por la DIAN a nombre del respectivo consorcio o unión temporal. (Solo cuando proceda). **Nota 3:** Si la no ha sido correctamente elaborada, o no se acompañan los documentos requeridos para la factura / cuenta de cobro, 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 ARRENDADOR y no tendrá por ello, derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. En caso de los bienes que se deban ingresar al almacén se recibirá para su recepción la entrega de la factura. **Nota 4:** 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. **Nota 5:** El valor de la cuota de administración es de **DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. ($2.768.354,00)**. Valor que se encuentra incluido dentro del canon de arrendamiento, el cual tuvo incremento según la oferta económica presentada por el arrendador. Razón por la cual este valor regirá para la vigencia 2024 y no tendrá ningún incremento durante la ejecución del contrato.
2.8.	**LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto del contrato; este se ejecutará en la Ciudad de Cali del Departamento Valle del Cauca.
2.9.	**OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** El Contratista se obliga a cumplir, entre otras, todas y cada una de las siguientes obligaciones: **OBLIGACIONES GENERALES:** **1.** Suscribir las Actas, junto con la persona delegada por la Unidad con el propósito fundamental de cumplir las funciones de supervisión del contrato. **2.** Cumplir cabalmente el objeto y las obligaciones del contrato, bajo las condiciones técnicas y tiempos señalados en el contrato y demás documento que lo integran. **3.** Disponer para la ejecución del presente contrato del personal calificado y debidamente capacitado y colaborar con la Unidad para garantizar tal fin. **4.** Velar por el debido cumplimiento y calidad de los bienes y/o entregables pactados y responder por ellos, de conformidad con las disposiciones consagradas en la Ley 80 de 1993 (Artículo 5º - Numeral 4º), independientemente de las garantías ofrecidas. **5.** Cumplir con las condiciones técnicas, económicas y comerciales presentadas en la propuesta. **6.** Reportar de manera inmediata al Supervisor del contrato cualquier novedad o anomalía que se presente. **7.** Atender y acoger con la debida diligencia y oportunidad las solicitudes o requerimientos, recomendaciones y/o sugerencias realizadas por la persona delegada por la Unidad para cumplir las funciones de supervisión del contrato. **8.** Salvaguardar la información confidencial que obtenga o conozca en el desarrollo de sus actividades, salvo requerimiento expreso de Autoridad competente el cual deberá ser

informado al Supervisor del contrato.

9. Cumplir estrictamente los términos pactados en el contrato.
10. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley, con el fin de obligarlos a hacer u omitir algún acto o hecho, debiendo informar inmediatamente a la Unidad, a través de la persona responsable del control de la ejecución del contrato, acerca de la ocurrencia de tales peticiones o amenazas y a las demás autoridades competentes, para que se adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios.
11. Realizar por su cuenta el pago oportuno de los salarios, subsidios, prestaciones sociales, afiliaciones y cancelación de aportes al Sistema General de Seguridad Social (Salud, Pensiones y Riesgos Profesionales) a que hubiere lugar, de todos los empleados, en especial del personal destinado para el cumplimiento del objeto del Contrato, de acuerdo con el Régimen Laboral Colombiano, debiendo presentar en su oportunidad, la respectiva certificación de cumplimiento, expedida por el Revisor Fiscal.
12. Responder ante terceros por los daños que se ocasionen y que provengan de causas que le sean imputables.
13. Adelantar las demás actividades necesarias para garantizar un total y adecuado cumplimiento de sus obligaciones, aunque no estén específicamente señaladas y que sean de la naturaleza del contrato.
14. Defender en todas sus actuaciones los intereses de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas y obrar con lealtad y buena fe en la ejecución del contrato.
15. Entregar información veraz y verificable para los fines relacionados con las normas referentes al control y prevención de riesgos de lavado de activos y de la financiación del terrorismo, contenidas en la Circular Externa 018 de 2013 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás que en el futuro la adicionen o modifiquen.
16. Solicitar al Supervisor del contrato, con mínimo 15 días de antelación, las modificaciones contractuales que llegase a requerir para la adecuada ejecución de este.
17. Allegar previo al inicio de la ejecución del contrato el Registro Único Tributario RUT expedido por la DIAN de conformidad con la normatividad vigente y actualizado según corresponda, con la actividad económica a desarrollar en el marco del contrato, de conformidad con el parágrafo 2° del artículo 555-02 del Estatuto Tributario. Parágrafo modificado por el artículo 12 de la Ley 2155 de 2021
18. Las demás que se requieran para la correcta ejecución del contrato.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:

EL ARRENDADOR se obliga a cumplir todas y cada una de las siguientes obligaciones:

1. Entregar materialmente a EL ARRENDATARIO en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, poniendo a su disposición, en términos de calidad y oportunidad, los servicios, elementos o usos conexos convenidos en el Contrato de Arrendamiento.
2. Entregar el inmueble dado en arrendamiento debidamente saneado (Paz y Salvo) por todo concepto, especialmente en lo concerniente al pago por concepto de impuestos y servicios públicos y libre de cualquier litigio pendiente o cuenta especial que se encuentre a nombre de terceros (anteriores ARRENDATARIOS).
3. Conceder el uso y el goce del inmueble en los términos establecidos en el presente contrato de arrendamiento y en los documentos que lo componen.
4. Entregar dentro de los cinco (5) días de iniciada la ejecución del contrato, cronograma para aprobación por parte de la supervisión que permita realizar las adecuaciones y/o ajustes que garanticen el correcto funcionamiento y óptimo funcionamiento del inmueble, (actividades como pintura interna y externa, mantenimientos preventivos y correctivos de baños, puertas, cubiertas, entre otros.)
5. Realizar las adecuaciones producto del anterior numeral dentro de un plazo máximo de 1

mes posterior a la entrega del cronograma en mención.

6. Realizar las reparaciones y/o mantenimientos de carácter preventivo y/o correctivo de la estructura de la edificación, causadas por el deterioro normal por el uso y fuerza mayor, con el objeto de evitar y corregir fisuras, grietas, goteras, humedades, filtraciones, baldosas partidas o levantadas, deterioro de maderas, oxidación de metales, inclinación de paredes y daños en techo, cielo raso, paredes, pisos, zócalos, escalones, escaleras, divisiones y mampostería. Con el propósito fundamental de garantizar las condiciones óptimas para la realización de las actividades que son desarrolladas por EL ARRENDATARIO.
7. Garantizar el adecuado servicio y suministro eléctrico, y realizar las adecuaciones y mantenimientos carácter preventivo y/o correctivo en las redes eléctricas internas del inmueble, incluyendo incremento de energía eléctrica, corriente regulada y polo a tierra. Con el propósito fundamental de garantizar las condiciones óptimas para la realización de las actividades que son desarrolladas por EL ARRENDATARIO.
8. Garantizar que las instalaciones cuentan con sistemas ahorradores de energía y agua.
9. Realizar las reparaciones y/o mantenimientos de carácter preventivo y/o correctivo de las líneas o tuberías de conducción hidrosanitarias, lo que incluye cambio de tuberías averiadas, pernos, etc.; así como de los elementos accesorios a los mismos, como grifos, inodoros, lavamanos, duchas, orinales, etc., causadas por el deterioro normal por el uso y fuerza mayor. Con el propósito fundamental de garantizar las condiciones óptimas para la realización de las actividades que son desarrolladas por EL ARRENDATARIO.
10. Garantizar que los mantenimientos y/o reparaciones de carácter correctivo, causados por el deterioro normal por el uso y fuerza mayor, sean atendidos en un lapso no mayor a 24 horas, contados a partir del momento en que conozca del hecho.
11. Permitir la instalación de avisos internos y externos que identifiquen a la Entidad Estatal.
12. Realizar las visitas técnicas de mantenimiento preventivo de los ascensores (Revisiones Mensuales) utilizando el tiempo que se considere necesario con el propósito de realizar las siguientes actividades: Aseo, lubricación y ajuste de mecanismos, partes eléctricas y electrónicas; ajustes electromecánicos de puertas; verificación de estado de cables de tracción; compensación, cables de gobernadores de velocidad, cables de selectores, cables de viaje; inspección de circuitos de seguridad, alumbrados de las cabinas y revisión de señales luminosas, revisión de alambrados eléctricos, entre otras (si aplica).
13. Realizar las visitas técnicas de mantenimiento correctivo de los ascensores, las cuales incluyen trabajos que no están contemplados en las visitas técnicas de mantenimiento preventivo y que por lo general deben involucrar el cambio de piezas o elementos que se desgastan en el largo plazo por el uso de los ascensores (Si aplica).
14. Reconocer las mejoras necesarias (reparaciones) que requiera el inmueble, de conformidad con las disposiciones que se encuentran consagradas en el Código Civil (Artículo 1985 y Artículo 1993). El valor de las reparaciones se reembolsará conforme a la facturación que para este efecto le presente a EL ARRENDATARIO.
15. Garantizar la disposición final de residuos peligros y RAEE mediante su debida y adecuada entrega a gestores ambientales y/o puntos autorizados, siguiendo la normatividad ambiental vigente, incluyendo todos los residuos que se generen a partir de las obras y/o actividades de mantenimiento adelantadas en cualquiera de las sedes de la UAEGRTD.
16. Garantizar que los elementos o insumos adquiridos para los mantenimientos locativos deben ser biodegradables o ecológicos.
17. En caso de requerir para el desarrollo de las actividades la solicitud de (licencias, permiso. Ect), los trámites ante respectivos ante las autoridades Ambientales competentes, estaría a cargo del contratista.
18. Reconocer las mejoras útiles, si se llegaran a utilizar en el inmueble dado en arrendamiento, de conformidad con las disposiciones normativas consagradas en el Código Civil (Artículo 1994), siempre y cuando EL ARRENDADOR haya consentido las mismas.
19. Tramitar las licencias, permisos, autorizaciones y conceptos que sean necesarios para el funcionamiento del inmueble dado en arrendamiento.
20. Suscripción del Acta de Recibo del bien inmueble soportada con el inventario la cual debe estar firmada por EL ARRENDADOR y el supervisor designado por EL ARRENDATARIO (Requisito exigible para el inicio y la terminación del contrato) con su respectivo registro

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

	fotográfico y/o videográfico. 21. La factura del cobro de arrendamiento del inmueble deberá ser presentada a la UAEGRTD dentro los diez (10) primero días calendario del mes. 22. Para poder realizar la actualización y pago retroactivo de las cuotas de administración el arrendador deberá remitir la documentación soporte a la UAEGRTD a más tardar en el mes de mayo de la vigencia. (si aplica). 23. Las demás obligaciones inherentes al desarrollo del objeto contractual.
2.10.	**OBLIGACIONES DE LA UNIDAD:** EL ARRENDATARIO se compromete a cumplir las siguientes obligaciones con EL ARRENDADOR: **1.** Pagar a EL ARRENDADOR el valor del contrato en la forma pactada. **2.** Exigir la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual y velar por el cumplimiento de este. **3.** Prestar la debida colaboración a EL ARRENDADOR, suministrándole información sobre los aspectos que requiera para el desarrollo de las actividades de modo que se le facilite el cumplimiento del objeto del contrato. **4.** Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias a que hubiere lugar. **5.** Ejercer la acción de repetición por las indemnizaciones que deba pagar EL ARRENDADOR como consecuencia de la actividad contractual. **6.** Garantizar apropiaciones presupuestales para realizar oportunamente el pago por concepto de servicios públicos. **7.** Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso. **8.** Realizar las reparaciones locativas, entendidas como parte de la obligación de mantener el inmueble en el estado que lo recibió, sin ser responsable de los deterioros que del tiempo y uso legítimos o de fuerza mayor o caso fortuito de la mala calidad del inmueble por su vetustez, por la naturaleza del suelo o por defectos de construcción se causen. **9.** Realizar las reparaciones o mantenimientos al bien inmueble y a sus elementos conexos, cuando el daño que los afecte sea producto o atribuible a culpa o mal manejo por parte de EL ARRENDATARIO. **10.** Solicitar por escrito y mediante la suscripción de actas con el ARRENDADOR, las adecuaciones, reparaciones y/o mantenimientos acordados que necesite el inmueble por el deterioro normal por el uso y fuerza mayor, cuando a ello haya lugar. **11.** Entregar el inmueble dado en arrendamiento en las mismas condiciones en que se recibió, salvo el deterioro normal por el uso dado al mismo en desarrollo de las actividades, y salvo las huellas que deja el retiro de las instalaciones y/o adecuaciones realizadas y aprobadas por EL ARRENDADOR. **12.** Utilizar el inmueble dado en arrendamiento, única y exclusivamente para el propósito convenido. **13.** Las demás obligaciones inherentes al desarrollo del objeto contractual. **14.** Realizar el seguimiento al cumplimiento oportuno por parte del arrendador registrado en la cláusula 2.9. OBLIGACIONES DEL ARRENDAROR – OBLIGACIONES ESPECÍFICAS, numerales 4 y 5.
2.11.	**SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA DEL CONTRATO:** La supervisión del Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble estará a cargo del (la) **DIRECTOR (A) TERRITORIAL DE VALLE DEL CAUCA Y/ EL/LA COORDINADOR(A) DEL GRUPO DE GESTIÓN DE SEGUIMIENTO Y OPERACIÓN ADMINISTRATIVA** o de la persona que para tal propósito sea delegada por el/la Ordenador(a) del Gasto. En este sentido la Dirección Territorial ejercerá la supervisión administrativa y financiera del contrato, así como el cumplimiento de las OBLIGACIONES ESPECIFICAS 1,2,3,11,12,13,14,15,16 y 17,18,19,20,21,22 y 23.

El Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa ejercerá la supervisión técnica en el cumplimiento de las OBLIGACIONES ESPECIFICAS 4,5,6,7,8,9,10.

La presente contratación no requiere Interventoría contractual teniendo en cuenta que se dispone de la capacidad, experiencia e idoneidad para ejercer la presente supervisión tanto en lo técnico, administrativo, financiero, operativo y jurídicamente lo que permite garantizar la verificación de la correcta ejecución del objeto pactado.

PARÁGRAFO. FUNCIONES DEL SUPERVISOR: El-la supervisor-a del contrato/convenio cumplirá lo establecido en el Manual de Contratación y Supervisión de la UAEGRTD, en la normatividad aplicable en la materia y entre otras tendrá las siguientes atribuciones:

1. Dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 84 de la Ley 1474 de 2011.
2. Dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el Manual de Contratación, Supervisión e Interventoría de La UAEGRTD
3. Verificar que el Contratista/Asociado/Proveedor cumpla con el objeto pactado y con las obligaciones descritas en el Contrato, Convenio.
4. Requerir al Contratista/Asociado/Proveedor sobre el cumplimiento y obligaciones en los términos estipulados en el Seleccione y efectuar el seguimiento de la ejecución del mismo dejando constancia de ello.
5. Informar oportunamente a la Secretaría General y al Grupo de Gestión en Contratación e Inteligencia de Mercado, respecto a las demoras o incumplimiento de las obligaciones de El Contratista/Asociado/Proveedor y de acuerdo al Manual de Contratación, Supervisión e Interventoría.
6. Recibir la correspondencia de El Contratista/Asociado/Proveedor, y hacer las observaciones que estime convenientes.
7. Solicitar la suscripción de Otrosíes, Adiciones, Prórrogas o Modificatorios, previa la debida y detallada sustentación en la que se justifique la conveniencia para la entidad, y con mínimo cinco (5) días de antelación ante la Coordinación del Grupo de Gestión en Contratación, Inteligencia de Mercado y Analítica de Datos.
8. En caso de que, se presenten situaciones en que se requieran conceptos jurídicos especializados, de los cuales no tenga el suficiente conocimiento, así lo hará saber a la Secretaría General de la Entidad, con miras a lograr la mejor decisión para las partes.
9. Velar por que El Contratista/Asociado/Proveedor cumpla con la calidad de los bienes y/o servicios contratados.
10. Estudiar las situaciones particulares e imprevistas que se presenten en desarrollo del Contrato, Convenio, conceptuar sobre su desarrollo general y los requerimientos para su mejor ejecución, manteniendo siempre el equilibrio contractual.
11. Revisar y avalar el cumplimiento de El Contratista/Asociado/Proveedor, en los Formatos de Certificación de Recibo a Satisfacción establecidos por la Entidad, los cuales se constituyen en requisito previo para cada uno de los pagos que deba realizar La UAEGRTD.
12. Mantener actualizado el Expediente Contractual conforme a los lineamientos de La UAEGRTD.
13. Realizar la verificación del cargue, validación de la información cargada y aprobación de las cuentas de cobro o facturas presentadas por el proveedor o contratista en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II
14. Realizar el cargue de los informes de supervisión en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II, exceptuando aquellos en que se encuentre información reservada o sensible.
15. Asegurar la ejecución presupuestal que tenga a su cargo de acuerdo al último Plan Anual de Adquisiciones aprobado por La UAEGRTD.
16. Dar cumplimiento a las normas de presupuesto y reservas presupuestales estipuladas en la Ley General de Presupuesto de rentas y recursos de capital y Ley de apropiaciones que se encuentre vigente durante la ejecución del Contrato, Convenio.
17. Solicitar la apropiación del Plan Anual de Caja - PAC de conformidad con los pagos pactados en el Contrato, Convenio, en donde haya sido designado como Supervisor.
18. Asistir a los espacios de socialización del Manual de Contratación, Supervisión e

	Interventoría y a las Mesas de Atención a la Supervisión – MAS cuando sea convocado a ellas. **19.** Verificar que El Contratista/Asociado/Proveedor cumpla los criterios a cabalidad de los bienes o elementos contratados, en la entrega de los mismos y el cumplimiento de sus actividades para ordenar el pago correspondiente. **20.** Aprobar y suscribir junto con el Contratista/Asociado/Proveedor en los casos que aplique la respectiva Acta de Liquidación del Contrato, Convenio. **21.** Las demás inherentes a las actividades desempeñadas que se encuentren en el Manual de Contratación, Supervisión e Interventoría. **NOTA:** La persona encargada de la Supervisión y control de ejecución del Contrato en ningún momento estará facultado para adoptar decisiones que impliquen la modificación de los términos y condiciones previstas en el mismo, las cuales únicamente podrán ser adoptadas por los representantes legales de las partes debidamente facultadas, mediante la suscripción de las correspondientes modificaciones al Contrato principal.
3.	**FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN**
	La Ley 1150 de 2007[1], en el artículo 2º, establece dentro de las modalidades de selección para la escogencia de los contratistas la Licitación Pública, la Selección Abreviada, el Concurso de Méritos, la Mínima Cuantía y la Contratación Directa. 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 nece-sidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública (…)"*[2]. Por último, resulta oportuno mencionar, que de conformidad con la Ley 80 de 1993 (Artículo 13), se establece que los temas que no se encuentran expresamente regulados por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, deben estar regidos por las disposiciones de carácter civil y comercial pertinentes. Al respecto, la norma mencionada dispone que *"Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley (...)"*[3]. Por consiguiente, en lo que hace referencia al arrendamiento de inmuebles, es necesario seguir las disposiciones civiles y comerciales que regulan la materia.
4.	**SOPORTE ECONÓMICO DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO**
4.1. Análisis técnico: La Dirección Territorial de Valle del Cauca –Sede Santiago de Cali, partiendo de la	

[1] CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1150 de 2007 (Julio 16): Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos. Bogotá, D.C., 2007.
2 PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA. Decreto 1082 de 2015 (Mayo 26): Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional. Subsección 4: Contratación Directa. Arrendamiento de bienes inmuebles.
3 CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 80 de 1993 (Octubre 28): Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. Artículo 13.- De la Normatividad Aplicable a los Contratos Estatales. Bogotá, D.C., 1993.

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

premisa de optimizar la prestación de los servicios ofrecidos por la Unidad de Restitución de Tierras, en cumplimiento de su misión institucional de "*conducir a las víctimas de abandono y despojo, a través de la gestión integral para la restitución sostenible de sus tierras y territorios, a la realización de sus derechos y a la construcción de la paz en Colombia*", requiere contratar un inmueble en la ciudad de Santiago de Cali, que cumpla con las condiciones técnicas, administrativas, de infraestructura (diseño y arquitectura), económicas, jurídicas y financieras. El inmueble a arrendar deber contar con un área construida debidamente acondicionada, con los espacios suficientes y adecuados para el funcionamiento de una oficina donde estarán los funcionarios del área administrativa, atención al ciudadano, área jurídica de sustanciación, almacén y Gestión Documental de igual forma deberá estar ubicado geográficamente en un lugar central que facilita el acceso por parte de las víctimas del conflicto, funcionarios y contratistas; de otra parte este bien inmueble deberá contar con espacios acondicionados para garantizar la conservación y salvaguarda, en términos de seguridad y confidencialidad de la documentación generada.

4.2. Análisis histórico: La Dirección Territorial de Valle del Cauca, procedió en el año 2012 a realizar la búsqueda, identificación y selección de un inmueble en la ciudad de Santiago de Cali, motivo por el cual se suscribió el contrato de arrendamiento con el inmueble ofrecido por BENEFICENCIA DEL VALLE ubicado en la Calle 9 No. 4-50 local 109 y oficina 401 (Edificio Beneficencia del Valle E.I.C.E), toda vez que cumplió con las condiciones técnicas, administrativas, de infraestructura (diseño y arquitectura), económicas, jurídicas y financieras requeridas para garantizar la prestación de los servicios, en condiciones de calidad, oportunidad y eficiencia, con el fin de generar la óptima presentación de los servicios que son ofrecidos por la Unidad, en cumplimiento de su misión institucional de "conducir a las víctimas de abandono y despojo, a través de la gestión integral para la restitución sostenible de sus tierras y territorios, a la realización de sus derechos y a la construcción de la paz en Colombia".

Complementando lo anteriormente expuesto, a finales de la vigencia 2022 la dependencia solicitante envió Ficha Técnica y solicitud de Análisis del Sector y/o Estudio de Mercado correspondiente para efectos de la contratación para el arrendamiento de un bien inmueble para la vigencia 2023, cuyos resultados concluyeron que el inmueble ofrecido por la BENEFICENCIA DEL VALLE cumplía con requerimientos de la Unidad para el funcionamiento de las oficinas de Medellín, razón por la cual se suscribió el contrato de arrendamiento 10 de 2023 con una vigencia hasta el 31 de diciembre de 2023.

4.3. Análisis del mercado y del sector inmobiliario: De conformidad con el Decreto Presidencial No 08 de fecha 17 de septiembre de 2022 y conforme a la Guía de Arrendamiento GL-GU-01, finalizando la vigencia 2023, la Unidad de Restitución de Tierras, a través del Grupo de Gestión en Contratación, Inteligencia de Mercado y analítica de datos, con el apoyo de las Direcciones Territoriales, se realizó un análisis del sector, a partir de la comparación de los valores de los inmuebles disponibles en el caso que los hubiera, cuyos resultados se plasmaron en el documento radicado DSC3-202308646 de fecha 13 de diciembre de 2023, cuyos soportes se adjuntan al presente proceso.

A continuación, se incluyen las conclusiones del proceso:

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.

- Por otra parte, la URT verificó los acuerdos marco de precios con el fin de suplir la necesidad, concluyendo que no existe instrumento que pueda garantizar la misionalidad de la entidad.

- Teniendo en cuenta lo anterior, 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 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 DTVC 00609 de 2023 de la Dirección Territorial Valle Del Cauca – Eje Cafetero – Sede Cali, con radicado DTVC3-202300642 del 7 de Diciembre de 2023 (Anexo 1) manifiesta que no se encuentran disponibles inmuebles que cumplan con los requerimientos para el funcionamiento de la sede, además de ello, el inmueble se encuentra ubicado, cerca de otras entidades de orden nacional y territorial, lo cual proporciona mayores condiciones de seguridad, dado que se encuentra estratégicamente ubicado en una zona del perímetro urbano dispuesta a la misionalidad y actividades administrativas de la URT.

- De acuerdo con lo anterior, es procedente celebrar el contrato de arrendamiento para la vigencia 2024 del inmueble ubicado en la Calle 9 No. 4-50 Local 109 y Oficina 401 (Edificio Beneficencia del Valle EICE) en la ciudad de Santiago de Cali; 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.

De conformidad con el análisis del sector realizado por el Grupo de Gestión de Contratación e Inteligencia de Mercado, se concluyó que el inmueble ofrecido por BENEFICENCIA DEL VALLE se ajusta a las necesidades de la Unidad para el funcionamiento de las oficinas.

No obstante, a finales de la vigencia 2023 la Unidad gestionó con SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. SAE. Un inmueble en la ciudad de Cali el cual, se formalizó mediante resolución No 694 de 2023 emitida por la SAE, la cual resuelve lo siguiente:

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ASIGNAR EN DESTINACIÓN PROVISIONAL a favor de la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS – UAEGRTD**, con NIT 900.498.879-9, los siguientes bienes inmuebles:

TABLA No. 2

ÍTEM	FMI	SUBTIPO	CLASIFICACIÓN	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
1	370-573502	Urbano	Oficina	Valle del Cauca	Cali
2	370-573503	Urbano	Oficina	Valle del Cauca	Cali
3	370-573504	Urbano	Oficina	Valle del Cauca	Cali

PARÁGRAFO: Con respecto a dichos bienes el destinatario provisional ejercerá las atribuciones administrativas que la Ley le confiere a los secuestres, comprendiéndose que sus atribuciones involucran la administración plena de los bienes, desplazando y excluyendo a sus funciones o pretensiones a cualquier otra persona natural o jurídica que alegue mejores o iguales derechos.

De conformidad a lo anterior, una vez la Unidad recibió el predio EDIFICIO LA ERMITA piso 2, identificó la necesidad de realizar adecuaciones al inmueble entregado por la SAE, dando inicio al proceso de ajuste a través del contrato de mantenimientos locativos. Por esta razón se requiere la suscripción de un contrato por 2 meses en el inmueble actual, que permita garantizar el tiempo para finalizar las adecuaciones, dar continuidad a la atención de las víctimas y realizar los trámites para el traslado de las oficinas.

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

5. REQUISITOS MÍNIMOS HABILITANTES Y JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Teniendo en cuenta que la modalidad de selección es la contratación directa, no se justifican los factores de selección que permitan la oferta más favorable para la entidad en los términos del artículo 2.2.1.1.2.2.2. del Decreto 1082 de 2015.

5.1. REQUISITOS HABILITANTES JURÍDICOS

La capacidad jurídica será revisada atendiendo la documentación solicitada en la lista de chequeo.

5.2. REQUISITOS HABILITANTES DE CAPACIDAD FINANCIERA Y CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

No aplica

5.3 REQUISITOS HABILITANTES TÉCNICOS

No aplica

5.3.1 EXPERIENCIA DEL PROPONENTE VERIFICABLE EN EL RUP

No aplica

5.3.2. EXPERIENCIA ACREDITADA A TRAVÉS DE CERTIFICACIONES

No aplica

5.3.3. EQUIPO DE TRABAJO:

No aplica

5.3.4. REQUISITOS TÉCNICOS ADICIONALES (Cuando aplique)

No aplica

5.4. CALIFICACIÓN DE LAS OFERTAS:

No aplica

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

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

Casi Cierto (Ocurre en la mayoría de las circunstancias)	5	6	7	8	9	10

RIESGOS QUE IMPLICA PARA LA URT EL PRESENTE PROCESO CONTRACTUAL

Dado que la Ley 1448 de 2011, creó la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, entidad adscrita al Ministerio de Agricultura, con el objetivo principal de servir de instrumento para la restitución de tierras de los despojados, se hace necesario llevar a cabo el presente proceso contractual, pues el mismo permitirá el adecuado funcionamiento de la URT, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos de la UAEGRTD.

No llevar a cabo el presente proceso puede implicar el funcionamiento deficiente de la UAEGRTD.

RIESGOS ASOCIADOS A LA EJECUCIÓN CONTRACTUAL

En desarrollo de lo ordenado por el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, se tiene:

"ARTÍCULO 4º. DE LA DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS EN LOS CONTRATOS ESTATALES. Los pliegos de condiciones o sus equivalentes deberán incluir la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación.
En este mismo sentido, el artículo 2.2.1.1.2.1.3. del Decreto 1082 de 2015, señala los requisitos que deben ser incorporados al pliego de condiciones, en particular, el numeral 8 señala: "Los Riesgos asociados al contrato, la forma de mitigarlos y la asignación del Riesgo entre las partes contratantes."
Hechas las anteriores consideraciones se presenta un contexto, con el propósito de tener el escenario y las herramientas de medición de los riesgos. Seguidamente se hace la identificación y valoración de los riesgos en dos categorías:

Valoración y asignación del riesgo

Los riesgos de que trata esta valoración son los derivados de eventos previsibles, que razonablemente deben ser tenidos en cuenta al preparar una oferta y por tratar el tema de eventuales desequilibrios económicos, orbitan alrededor del precio del contrato que se suscribe.
El valor de la utilidad para el CONTRATISTA que resulte seleccionado en el presente proceso de selección se concreta en sus propios cálculos, estimaciones y dimensión que él haga del alcance de su oferta.
Tales estimaciones y cálculos deben considerar todos los fenómenos, actividades y buenas prácticas, que sus conocimientos sobre la industria y mercado, materia objeto de contratación indiquen, en forma responsable y cuidadosa, que deben ser observados para que su oferta sea suficiente. Estas pueden hacer variar la intensidad de los riesgos aquí estudiados, dado que al hacer sus ofrecimientos el contratista puede exacerbar, aumentar o disminuir las estimaciones de riesgo, tasadas con base en el comportamiento previsible de las variables que debe estimar para formular su propuesta económica. De esta forma, queda claro que los valores que se registran en los pliegos y los riesgos señalados no constituyen una garantía que esté extendiendo la administración, para el cálculo de los ingresos y utilidad esperada del futuro contratista.

Tipificación general de riesgos

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

IDENTIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL RIESGO

N°	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	% Asignación
1	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	No realizar las adecuaciones y/o mantenimientos de carácter preventivo y/o correctivo de las instalaciones físicas, redes y accesorios sanitarios objeto de arrendamiento con el fin de garantizar el correcto funcionamiento del inmueble, así como de los equipos, accesorios y elementos del inmueble.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	3	2	5	Medio	Arrendador	50%/50%
2	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Falta de cumplimiento de las condiciones de infraestructura y arquitectónicas exigidas por la UAEGRTD, contando con todas las condiciones de servicio y funcionalidad exigidas por la UAEGRTD.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	3	2	5	Medio	Arrendador	100%
3	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Retrasos en la fecha convenida para la entrega del inmueble dado en arrendamiento	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando o la consecución del objeto contractual	3	5	8	Extremo	Arrendador	100%
4	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Retrasos en la ejecución de las mejoras necesarias, adecuaciones e intervenciones que requiera el inmueble dado en arrendamiento para su adecuado funcionamiento	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando o la consecución del objeto contractual	3	5	8	Extremo	Arrendador	100%
5	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	No contar con todas las licencias, permisos, autorizaciones y conceptos que sean necesarios para el funcionamiento del inmueble dado en arrendamiento	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	3	3	6	Alto	Arrendador	100%
6	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Cortes, daños y/o suspensiones en la prestación de los servicios públicos domiciliarios, por causas imputables al arrendador	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.	3	3	6	Alto	Arrendador	100%
7	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Daños causados a los colaboradores de la UAEGRTD por el inmueble arrendado, los cuales sean consecuencia de hechos u omisiones atribuibles al arrendador.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	3	2	5	Medio	Arrendador	100%
8	Específ	Externo	Ejecución	Operacional	Daños causados a terceros por el inmueble arrendado, los cuales	Dificulta la ejecución del contrato de	3	2	5	Medio	Arrendador	100%

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

	ico				sean consecuencia de hechos u omisiones atribuibles al arrendador.	manera baja, aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual						
9	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Daños a las instalaciones del inmueble arrendado que sean consecuencia de hechos, omisiones o intervenciones atribuibles a la UAEGRTD.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	3	2	5	Medio	UAEGRTD	100%
10	General	Externo	Ejecución	Operacional	Incorrecto funcionamiento y/o falta de mantenimiento de los equipos, accesorios y elementos destinados y requeridos para el correcto funcionamiento del inmueble arrendado.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	2	4	6	Alto	Arrendador	100%
11	General	Externo	Ejecución	Operacional	Incumplimiento de subcontratistas o cuando el personal del contratista incumple sus obligaciones contractuales	Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	4	1	5	Medio	Proveedor	100%
12	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Accidentes de trabajo del personal propio del contratista	Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	4	1	5	medio	Proveedor	1000%
13	General	Externo	Ejecución	Operacional	No pago oportuno de los salarios y demás prestaciones de los trabajadores vinculados al contratista.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	3	2	5	Medio	Proveedor	100%
14	General	Externo	Ejecución	Económico	Mayores costos o gastos por terminaciones anticipadas solicitadas por la Unidad de los contratos de arrendamiento.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	2	4	6	Alto	Entidad Contratante	100%
15	General	Externo	Ejecución	Económico	Mayores costos o gastos por No prórrogas de los contratos de arrendamiento, por el cumplimiento del plazo contractual.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	2	4	6	Alto	Entidad Contratante	100%
16	General	Externo	Ejecución	Económico	Mayores costos o gastos por terminaciones anticipadas solicitadas por EL ARRENDADOR de los contratos de arrendamiento.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	2	4	6	Alto	Proveedor	100%
17	General	Externo	Ejecución	Económico	Mayores costos o gastos derivados de incrementos del canon de arrendamiento y/o del valor de las cuotas de administración superiores	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la	2	4	6	Alto	Entidad Contratante	100%

					a lo proyectados contractualmente.	consecución del objeto contractual						
18	General	Externo	Ejecución	Económico	Costos o gastos que se generen para entregar el inmueble al arrendador en las mismas condiciones recibidas, salvo el deterioro natural del mismo.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	2	4	6	Alto	Entidad Contratante	100%
19	General	Externo	Ejecución	Social o Político	Cambios en la situación política sistema de gobierno	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	2	4	6	Alto	Entidad Contratante	100%
20	General	Externo	Contratación y Ejecución	Social o Político	Cambios en la situación social, paros, huelgas, actos terroristas	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	2	4	6	Alto	Proveedor	100%
21	Específico	Externo	Ejecución	Ambiental	Manejo inadecuado de los residuos no peligrosos generados durante la ejecución del contrato. (Afectación al medio ambiente)	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.	2	3	5	Medio	Entidad Contratante	100%

TRATAMIENTO DEL RIESGO

N°	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	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	LA UAEGRTD no pagará el canon de arrendamiento pactado cuando no se puede disfrutar del 100% del inmueble, (ii) Se reconocerá el canon de arrendamiento proporcional a las áreas disfrutadas por la UAEGRTD	1	1	2	MEDIO	SI	URT/ ARRENDADOR	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas	Mensual
2	LA UAEGRTD no pagará el canon de arrendamiento pactado	1	1	2	MEDIO	SI	URT/ ARRENDADOR	Desde el perfeccionamiento	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO	Mensual

	cuando no se puede disfrutar del 100% del inmueble, (ii) Se reconocerá el canon de arrendamiento proporcional a las áreas disfrutadas por La UAEGRTD							del contrato		Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas		
3	LA UAEGRTD no pagará el canon de arrendamiento pactado cuando no se puede disfrutar del 100% del inmueble, (ii) Se reconocerá el canon de arrendamiento proporcional a las áreas disfrutadas por la UAEGRTD	1	1	2	MEDIO	SI	URT/ ARRENDADOR	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas	Mensual	
4	LA UAEGRTD no pagará el canon de arrendamiento pactado cuando no se puede disfrutar del 100% del inmueble, (ii) Se reconocerá el canon de arrendamiento proporcional a las áreas disfrutadas por la UAEGRTD	1	1	2	MEDIO	SI	URT/ ARRENDADOR	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas	Mensual	
5	La UAEGRTD no pagará gastos de autorizaciones, permisos, licencias y conceptos para el funcionamiento de la entidad, estará a cargo del arrendador	1	1	2	BAJO	SI	ARRENDADOR	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando constancia en su informe mensual del	Mensual	

										cumplimiento de las obligaciones pactadas	
6	La UAEGRTD no pagará gastos por daños cortes y/o suspensiones en la prestación de los servicios públicos domiciliarios, estarán a cargo del arrendador.	1	1	2	BAJO	SI	ARRENDADOR	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas	Mensual
7	El arrendador responderá por los daños causados a los colaboradores de la UAEGRTD por el inmueble arrendado, los cuales sean consecuencia de hechos u omisiones atribuibles al arrendador.	1	1	2	BAJO	SI	ARRENDADOR	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas	Mensual
8	El arrendador responderá por los daños causados a terceros por el inmueble arrendado, los cuales sean consecuencia de hechos u omisiones atribuibles al arrendador.	1	1	2	BAJO	SI	ARRENDADOR	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas	Mensual
	La UAEGRTD responderá por los daños a las instalaciones del inmueble	2	2	2	BAJO	SI	UAEGRTD	Desde el perfeccionamiento del	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate	Mensual

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

9	arrendado que sean consecuencia de hechos, omisiones o intervenciones atribuibles a la UAEGRTD.							contrato		de los supervisores del contrato y ARRENDADOR verificando y dejando constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas		
10	El arrendador responderá por los daños ocasionados a los equipos, accesorios y elementos destinados y requeridos para el correcto funcionamiento del inmueble arrendado. El arrendador pondrá a disposición de la UAEGRTD equipos sustitutos para el funcionamiento de la entidad.	1	1	2	BAJO	SI	ARRENDADOR	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas	El arrendador responderá por los daños causados a terceros por el inmueble arrendado, los cuales sean consecuencia de hechos u omisiones atribuibles al arrendador.	
11	La UAEGRTD no pagará el canon de arrendamiento pactado hasta que las condiciones no sean restablecidas por el Arrendador.	2	1	3	BAJO	SI	ARRENDADOR	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas	MENSUAL	
12	La UAEGRTD no pagará el canon de arrendamiento pactado hasta que las condiciones no sean restablecidas por el Arrendador.	2	1	3	BAJO	SI	ARRENDADOR	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando constancia en su informe mensual del cumplimie	MENSUAL	

										nto de las obligaciones pactadas		
13	La UAEGRTD no pagará el canon de arrendamiento pactado hasta que las condiciones no sean restablecidas por el Arrendador referentes al pago de las prestaciones sociales y salario.	3	2	5	BAJO	SI	ARRENDADOR	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas	MENSUAL	
14	La UAEGRTD a través de su equipo interdisciplinario analizará el traslado o mudanza de la Dirección Territorial para que no afecta la funcionalidad de la entidad.	1	2	1	BAJO	SI	UAEGETD	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas	MENSUAL	
15	La UAEGRTD a través de su equipo interdisciplinario analizará el traslado o mudanza de la Dirección Territorial para que no afecta la funcionalidad de la entidad.	1	2	3	BAJO	SI	UAEGETD	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas	MENSUAL	
16	I) La UAEGRTD no pagará el canon de arrendamiento pactado hasta que las condiciones no sean restablecidas por el Arrendador. II) Se	1	2	3	BAJO	SI	ARRENDADOR	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando constancia en su informe	MENSUAL	

	reconocerá el canon de arrendamiento proporcional a las áreas disfrutadas por la UAEGRTD								mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas		
17	I) La UAEGRTD no pagará el canon de arrendamiento pactado hasta que las condiciones no sean restablecidas. II) Se reconocerá el canon de arrendamiento proporcional a las áreas disfrutadas por la UAEGRTD	1	1	2	BAJO	SI	UAEGETD	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas	MENSUAL
18	La UAEGRTD reconocerá los arreglos necesarios para entregar el bien inmueble en el estado que lo recibió.	1	1	2	BAJO	SI	UAEGETD	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas	MENSUAL
19	La UAEGRTD aplicará inmediata de las disposiciones legales y ajustes de los procesos internos de la entidad	1	1	2	BAJO	SI	UAEGETD	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas	MENSUAL
20	La UAEGRTD no cancelará daños causados por terceros ajenas a la ejecución del contrato. El arrendador asumirá los	1	2	3	BAJO	SI	ARRENDADOR	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando	MENSUAL

	daños causados por terceros ajenos al contratista									constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas		
21	La UAEGRTD aplicará los diferentes instructivos internos para el sistema de gestión ambiental y normatividad vigente en la materia.	1	1	2	BAJO	SI	UAEGTD	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas	MENSUAL	

Nota: La matriz consta de dos componentes IDENTIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL RIESGO y TRATAMIENTO DEL RIESGO es decir que los numerales deben guardar relación entre sí y se diligencien todos sus campos.

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS (SI APLICA)

Teniendo en cuenta el tipo de contrato que se va a celebrar es de arrendamiento de bien inmueble, no existe riesgo alguno de incumplimiento por ninguna de las partes, es así como por parte del arrendador su interés principal es mantener las condiciones del contrato tal y como fueron pactadas desde el inicio del mismo y hasta el final de su ejecución verbigracia, el arrendatario tiene el deber de atender las normas presupuestales que rigen para esta materia (apropiaciones presupuestales).

De acuerdo con lo anterior y de conformidad con las disposiciones señaladas en el Decreto 1082 de 2015, Articulo 2.2.1.2.1.4.5, no se solicitará garantía al presente Contrato de Arrendamiento.

8. JUSTIFICACIÓN CONTRATACIÓN DIRECTA (SOLO APLICA PARA 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.

1. ANÁLISIS DE IDONEIDAD ÉCNICA.

El literal i, del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, se incluye como causal de contratación directa "El arrendamiento o adquisición de inmuebles" y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, señala:

"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."

Debido a la necesidad que tiene la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas – Dirección Territorial Valle del Cauca – Sede Cali, en la consecución del bien inmueble que le permita la atención a las víctimas del despojo y abandono de los predios rurales y garantizar el cumplimiento de las metas fijadas por el Gobierno, se justifica la contratación directa en la modalidad de contrato de arrendamiento de un inmueble en la ciudad de Cali – Departamento Valle del Cauca.

En este sentido, se determinó que el inmueble recomendado para continuar con el funcionamiento de las oficinas en la ciudad de Cali es el ofrecido por la **BENEFICENCIA DEL VALLE,** teniendo en cuenta que cumple las condiciones mínimas señaladas anteriormente, que son requeridas con el propósito de garantizar que los funcionarios y los empleados de la Unidad de Restitución de Tierras continúen desempeñando sus funciones a cabalidad.

En lo que respecta al valor del canon mensual de arrendamiento propuesto por el propietario del inmueble, se encuentra dentro del promedio de costo que actualmente se está manejando en la ciudad de Cali, además el propietario reconoce y acepta del valor estipulado como canon mensual, la inclusión de los valores que se deben asumir por concepto de los descuentos estipulados en las disposiciones normativas que regulan la materia.

Adicionalmente, a finales de la vigencia 2023 la Unidad gestionó con SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. SAE. Un inmueble en la ciudad de Cali el cual, se formalizó mediante resolución No 694 de 2023 emitida por la SAE, la cual resuelve lo siguiente:

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ASIGNAR EN DESTINACIÓN PROVISIONAL a favor de la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS – UAEGRTD**, con NIT 900.498.879-9, los siguientes bienes inmuebles:

TABLA No. 2

ÍTEM	FMI	SUBTIPO	CLASIFICACIÓN	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
1	370-573502	Urbano	Oficina	Valle del Cauca	Cali
2	370-573503	Urbano	Oficina	Valle del Cauca	Cali
3	370-573504	Urbano	Oficina	Valle del Cauca	Cali

PARÁGRAFO: Con respecto a dichos bienes el destinatario provisional ejercerá las atribuciones administrativas que la Ley le confiere a los secuestres, comprendiéndose que sus atribuciones involucran la administración plena de los bienes, desplazando y excluyendo a sus funciones o pretensiones a cualquier otra persona natural o jurídica que alegue mejores o iguales derechos.

De conformidad a lo anterior, una vez la Unidad recibió el predio EDIFICIO LA ERMITA piso 2, identificó la necesidad de realizar adecuaciones al inmueble entregado por la SAE, dando inicio al proceso de ajuste a través del contrato de mantenimientos locativos. Por esta razón se requiere la suscripción de un contrato por 2 meses en el inmueble actual, que permita garantizar el tiempo para finalizar las adecuaciones, dar continuidad a la atención de las víctimas y realizar los trámites para el traslado de las oficinas.

2. ANÁLISIS DE INCONVENIENCIA PARA ACUDIR A UNA CONVOCATORIA PÚBLICA

	Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del contrato y conforme a lo expresado en el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece la contratación directa para los contratos de arrendamiento, resulta inconveniente salir a un proceso competitivo para satisfacer el objeto.

9. ACUERDOS INTERNACIONALES O TRATADOS DE LIBRE COMERCIO QUE COBIJAN LA CONTRATACIÓN

Para determinar si a esta contratación le aplican acuerdos internacionales o tratados de libre comercio vigentes, la Unidad analizó el Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en los Procesos de Contratación, CCE-EICP-MA-03, Versión 1 de Colombia Compra Eficiente del 24 de noviembre de 2021, donde se entró la regla 4: del numeral 4.4., que al efecto señala: *"**Las Entidades Estatales que adelanten sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de la Administración Pública, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa** o para la enajenación de bienes del Estado. **Esto por cuanto, en el caso de la contratación directa, al no existir una pluralidad de oferentes no hay necesidad de analizar si un Acuerdo Comercial aplica o no, pues en estos procesos de contratación no se otorga el puntaje de la Ley 816 de 2003 ni se aplican los factores de desempate de la Ley 2069 de 2020...** "*

10. ANEXOS (SI APLICA)

1. Copia Ficha Técnica
2. Copia resultado análisis del sector – Arrendamiento de un inmueble ubicado en la ciudad de Cali. radicado DSC3-202308646 de fecha 13 de diciembre de 2023.
3. Anexo No.1 Proyección canon de arrendamiento.
4. Oferta Económica
5. Documentos conforme a la Lista de Chequeo de arrendamientos.

11. SOLICITUD DESIGNACIÓN PARA LA EVALUACIÓN TÉCNICA

No aplica.

JORGE ENRIQUE CASTILLO CENDALES
Coordinador Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa

LUIS GABRIEL RODRIGUEZ DE LA ROSA –
Director Territorial Valle del Cauca

Proyectó: Juan Manuel Torres Parra – Contratista - Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa.
Revisó: Oscar Gerardo Garcia Acosta – Contratista - Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa.
Diego Armando Páez León – Contratista - Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa.

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