Unidad para las Víctimas

ESTUDIOS PREVIOS

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

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

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

No.	OFICINAS PRINICIPALES Y TERRITORIALES	UBICACIÓN
1	DIRECCIÓN TERRITORIAL ANTIOQUIA	MEDELLÍN
2	DIRECCIÓN TERRITORIAL VALLE	CALI
3	DIRECCIÓN TERRITORIAL BOLIVAR	CARTAGENA
4	DIRECCIÓN TERRITORIAL CESAR Y GUAJIRA	VALLEDUPAR
5	DIRECCIÓN TERRITORIAL URABÁ	APARTADO
6	DIRECCIÓN TERRITORIAL MAGDALENA MEDIO	BARRANCABERMEJA
7	DIRECCIÓN TERRITORIAL META Y LLANOS ORIENTALES	VILLAVICENCIO
8	DIRECCIÓN TERRITORIAL HUILLA Y CAQUETÁ	CÚCUTA
9	DIRECCIÓN TERRITORIAL NARIÑO	PASTO
10	DIRECCIÓN TERRITORIAL CORDOBA	MONTERÍA
11	DIRECCIÓN TERRITORIAL SUCRE	SINCELEJO
12	DIRECCIÓN TERRITORIAL ATLANTICO	BARRANQUILLA
13	DIRECCIÓN TERRITORIAL SANTANDER	BUCARAMANGA
14	DIRECCIÓN TERRITORIAL PUTUMAYO	MOCOA
15	DIRECCIÓN TERRITORIAL CAUCA	POPAYAN
16	DIRECCIÓN TERRITORIAL MAGDALENA	SANTA MARTA
17	DIRECCIÓN TERRITORIAL CHOCO	QUIBDO
18	DIRECCIÓN TERRITORIAL EJE CAFETERO	PEREIRA
19	DIRECCIÓN TERRITORIAL CAQUETA Y HUILA	FLORENCIA
20	DIRECCION TERRITORIAL CENTRAL	BOGOTA
21	OFICINA TERRITORIAL HUILA	NEIVA
22	OFICINA TERRITORIAL CALDAS	MANIZALEZ
23	OFICINA TERRITORIAL QUINDIO	ARMENIA
24	OFICINA TERRITORIAL TOLIMA	IBAGUE
25	OFICINA TERRITORIAL BOYACA	TUNJA
26	OFICINA TERRITORIAL GUAJIRA	RIOHACHA
27	OFICINA TERRITORIAL GUAVIARE	SAN JOSE DEL GUAVIARE
28	OFICINA TERRITORIAL CASANARE	YOPAL
29	OFICINA TERRITORIAL ARAUCA	ARAUCA
30	OFICINA TERRITORIAL VICHADA	PUERTO CARREÑO
31	OFICINA TERRITORIAL VAUPES	MITÚ
32	OFICINA TERRITORIAL GUANIA	PUERTO INIRIDA

Unidad para las Víctimas

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

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

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

La Unidad para las Víctimas actualmente tiene registradas 10.140.985 personas en el Registro Único de Víctimas, las cuales se encuentran ubicadas en los diferentes departamentos y municipios del territorio nacional; para seguir brindando una adecuada ejecución de las actividades misionales y estratégicas de la Entidad, se requiere seguir contando con espacios físicos adecuados para el funcionamiento de las Direcciones y Oficinas Territoriales.

Así las cosas y teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento del inmueble donde viene funcionando la la Dirección Territorial Eje cafetero – Sede Manizales de la Unidad para las Víctimas vence el próximo 30 de noviembre de 2025, razón por la cual se hace necesario suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, con el fin de contar con el espacio físico en el cual se puedan seguir ejecutando y desarrollando las actividades misionales y administrativas de la Unidad en el territorio, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 del Decreto 4802 de 2011.

Conforme a lo anterior, se requiere para el buen funcionamiento de la Dirección Territorial Eje Cafetero – Sede Manizales de un espacio físico que cuente con un área no menor a 175.30 M2, para atender la necesidad de la sede administrativa, teniendo en cuenta lo relacionado a continuación:

De conformidad con la información de la Base de datos del Registro Único de Víctimas – Fuente RUV, con corte a 31 de octubre de 2025 el Departamento de Caldas reporta 136.451[1] víctimas, por lo cual, para seguir apoyando el cumplimiento de la misionalidad de la entidad, en cuanto a la implementación de una política de víctimas eficiente, efectiva, articulada e integral, con enfoque territorial, se requiere contar con espacios físicos donde funcionen las Direcciones y Oficinas Territoriales, para que los funcionarios y/o colaboradores de la entidad de ese territorio, den cumplimiento a lo establecido en el artículo 29 del Decreto 4802 de 201, y la Ley 1448 de 2011, es por ello que se requiere que la Unidad para las Víctimas a través de la Dirección Territorial Eje Cafetero – Sede Manizales siga funcionando en una sede física que cuente como mínimo con 12 puestos de trabajo, para cumplir de manera eficiente e idónea con los postulados mencionado anteriormente.

[1] https://datospaz.unidadvictimas.gov.co/registro-unico-de-victimas/

La Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Victimas, al momento de formular la presente necesidad reviso y analizo las medidas de austeridad del gasto, contenidas en i) el artículo 2.8.4.1.1 del Decreto 1068 de 2015, ii) el Decreto 199 del 2024 “Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2024 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación”, iii) el Artículo 19 Plan de Austeridad y Eficiencia en el Gasto Público de la Ley 2155 de 2021 “Por medio, de la cual se expide la ley de inversión social y se dictan otras disposiciones”, iv) Directiva Presidencial No. 13 del 20 de diciembre de 2024. En virtud de lo anterior, los servicios de arrendamiento proyectados obedecen a las necesidades indispensables para garantizar la operación y funcionamiento de la Unidad, así mismo, los inmuebles cuentan con condiciones de seguridad y salubridad por lo que no requieren de una inversión mayor para su uso, más allá del mantenimiento preventivo en los términos de las responsabilidades a cargo del arrendatario. Para los efectos del presente trámite se adjunta certificación emitida por la Secretaría General en relación con el cumplimiento del marco legal en materia de austeridad

En virtud de lo anterior, los servicios de arrendamiento proyectados obedecen a las necesidades indispensables para garantizar la operación y funcionamiento de la Unidad, así mismo, los inmuebles cuentan con condiciones de seguridad y salubridad por lo que no requieren de una inversión mayor para su uso, más allá del mantenimiento preventivo en los términos de las responsabilidades a cargo del arrendatario.

Para los efectos del presente trámite se adjunta certificación emitida por la Secretaría General en relación con el cumplimiento del marco legal en materia de austeridad.

La Unidad para las Víctimas, mediante comunicaciones fechadas el 4 de noviembre de 2025 y radicadas bajo los números 2025-1889099-1, 2025-1889120-1, 2025-1889110-1 y 2025-1889089-1, dirigidas a la Sociedad de Activos Especiales (SAE) y a la Central de Inversiones S.A. (CISA), solicitó se le informara sobre la disponibilidad de inmuebles a nivel nacional que resulten idóneos para el funcionamiento de las sedes de sus Direcciones Territoriales, con el propósito de evaluar la celebración de un contrato de comodato o de arrendamiento con otra entidad pública. Para lo anterior, se adjunta copia del oficio emitido por la entidad.

La Unidad, de conformidad con lo expuesto, teniendo en cuenta el marco jurídico y la necesidad identificada, incluyó en el plan anual de adquisiciones de la presente vigencia fiscal el desarrollo y ejecución del objeto de la presente necesidad, contemplando para la vigencia 2026 vigencias futuras, las cuales serán incluidas en el plan anual de adquisiciones de cada vigencia respectivamente conforme al Oficio de Aprobación **de Vigencias Futuras con radicado N° 2-2025-061732 de fecha 07 de octubre de 2025,** expedido por la Directora General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

2. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS.

OBJETO: El arrendamiento de los inmuebles ubicados en la Calle 51 No. 22 A – 24 Local 04 y Calle 51 No. 22 A – 22 Local 05 del Edificio Plaza 51 identificados con las matrículas inmobiliarias No. 100-118046 y 100-118045 y los parqueaderos número 80 y 82 ubicados en la carrera 23 calle 51, identificados con matrículas inmobiliarias No. 100-118026 y 100-118028, para el funcionamiento de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas Dirección Territorial del eje cafetero - Sede Manizales.

2.2. ALCANCE DEL OBJETO Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Las especificaciones técnicas del inmueble objeto del contrato, se encuentran contenidas en el anexo de Especificaciones Técnicas, el cual hace parte integral del presente documento. Así mismo, para la ejecución del objeto de contratación se tendrán en cuenta las áreas, y demás aspectos contenidos en la oferta presentada por la parte arrendadora.

Para la ejecución del contrato se tendrán en cuenta: a) los accesos, b) la iluminación) c) la ventilación, d) la estructura y morfología, e) Instalaciones, bienes, servicios y demás elementos relacionados con el inmueble, que se encuentren establecidos en el Anexo de Especificaciones Técnicas y en la oferta presentada por el ARRENDADOR; y deberán ser constatados por las partes, dejando constancia de su estado en la respectiva acta de entrega que deberá ser debidamente suscrita por el ARRENDADOR y por el Supervisor designado por la ENTIDAD ARRENDATARIA al inicio de la ejecución del contrato

2.3. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

El proceso está incluido en el Plan Anual de Adquisiciones de la Unidad de la presente vigencia, con el código ID: 20254237

La necesidad contractual fue recomendada en el comité de contratación No. 48 de fecha 26 de noviembre de 2025

3. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

3.1 OBLIGACIONES PARTICULARES DEL ARRENDADOR

3.1.1 OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR

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

10. Cumplir con los requisitos legales ambientales aplicables a las actividades que se desarrollen en el marco del objeto contractual, mediante acciones técnicas necesarias que ayuden a la implementación y fortalecimiento del Sistema de Gestión Ambiental bajo el Modelo Integrado de Planeación y Gestión (MIPG).
11. Aplicar buenas prácticas ambientales durante la ejecución del contrato, que promuevan el uso eficiente del agua, energía y papel, así como la correcta separación de residuos según la Resolución 2184 de 2019 y el Decreto 612 de 2018 o las normas que los sustituyan con el propósito de prevenir, minimizar y/o controlar los aspectos e impactos ambientales que se puedan generar al ambiente en el marco del contrato.
12. Realizar la gestión integral y disposición final de los residuos sólidos convencionales, peligrosos y de manejo especial conforme a lo establecido en el Decreto 1076 de 2015 (Libro 2, Parte 1, Título 6, Capítulo 1), el Decreto 1077 de 2015 (Título 2 y artículos 2.3.2.2.2.3.44 y 2.3.2.2.4.2.109), la Ley 1672 de 2013 (artículo 6), el Decreto 284 de 2018, la Resolución 1512 de 2010 (artículos 15 y 19), la Resolución 1297 de 2010 (artículos 16 y 20), la Resolución 2184 de 2019, la Resolución 472 de 2017, la Resolución 851 de 2022, la Resolución 596 de 2016 (sección 4), el Decreto 1381 de 2024, la participación en programas posconsumo y asegurar la vinculación de gestores autorizados para la disposición de residuos peligrosos, residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (RAEE), residuos de construcción y demolición (RCD) y los demás que se puedan generar durante el objeto contractual ante cualquier intervención que realice el arrendador. Así mismo, establecer acuerdos de corresponsabilidad con recicladores de oficio certificados para el aprovechamiento de los residuos aprovechables en coherencia con los procedimientos internos y los lineamientos del Sistema Integrado de Gestión – Sistema de Gestión Ambiental de la Unidad, según aplique.
13. Realizar el lavado y mantenimiento con periodicidad semestral de los tanques o sistemas de almacenamiento de agua potable disponibles en el inmueble, garantizando condiciones sanitarias adecuadas en las instalaciones de distribución y almacenamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 1575 de 2007, suministrando a La Unidad los certificados correspondientes. Así mismo, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 2981 de 2013, compilado en el Decreto 1077 de 2015, y en la Ley 1801 de 2016 (artículos 94, 100 y 111), relacionado con la adecuada gestión de residuos sólidos y la conservación del recurso hídrico, todo ello en coherencia con las disposiciones ambientales vigentes y los lineamientos institucionales según aplique.
14. Entregar el inmueble con todos los servicios públicos al día y en funcionamiento para lo cual pondrá a disposición del supervisor, cuando aplique los recibos pago o paz y salvos correspondientes para la firma del acta de entrega e inventario del inmueble.
15. Entregar el inmueble libre de gravámenes, embargos o cualquier otra limitación al dominio que impida entregar en arriendo el inmueble o que pueda afectar su uso y goce.
16. Guardar en absoluta reserva la información que se genere u obtenga en el marco del contrato, la cual es de propiedad de La Unidad y debe ser entregada a la Entidad por parte del arrendador, en los términos y condiciones que el supervisor defina.
17. Entregar copia a La Unidad de la certificación de funcionamiento seguro de los ascensores, planta eléctrica, sistemas de bombeo de agua, sistemas de suministro y extracción de aire con operación en el espacio que ocupa la Unidad, al inicio de ejecución y de sus mantenimientos preventivos y correctivos que se presenten durante la ejecución del contrato. (SI APLICA)
18. Informar a la Entidad Arrendataria cualquier hecho constitutivo de fuerza mayor o caso fortuito que impida el cumplimiento del objeto del contrato.
19. Cumplir con los requisitos legales normativos Decreto 1072 de 2015 y Resolución 0312 de 2019, Resolución 2400 de 1979 en Seguridad y Salud en el Trabajo aplicables a su actividad, otros relacionados de conformidad con las actividades a desarrollar según el objeto del contrato y con los lineamientos establecidos dentro del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo de la Unidad, si a ello hubiere lugar.
20. Contar con los certificados de idoneidad del personal que realice tareas de alto riesgo, (alturas, eléctrico, soldadura, espacios confinados), así como los equipos y elementos de protección personal, cuando aplique.

21. Atender y cumplir con los lineamientos y directrices del Sistema de Gestión de Registros y Documentos, conforme a las responsabilidades definidas por la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas.
22. Dar cumplimiento a la legislación en gestión documental aplicable, reglamentos, procedimientos e instrumentos archivísticos, de conformidad con Ley General de Archivos 594 de 2000, Ley 1712 de 2014 y el Protocolo de Gestión Documental de los Archivos referidos a las Graves y Manifiestas Violaciones a los Derechos Humanos e Infracciones al Derecho Internacional Humanitario, ocurridas en ocasión del conflicto armado interno, tales como:
    a. Entregar los archivos físicos, digitales y electrónicos de la información relativa a las operaciones, actividades y demás realizadas producto de la ejecución contractual, garantizando su conservación, preservación y confidencialidad.
    b. Garantizar la aplicación a cabalidad de los procesos técnicos archivísticos, mediante el cumplimiento de lo dispuesto en la Política de Gestión Documental.
23. Cumplir con las demás obligaciones a su cargo que se deriven de la naturaleza del contrato y de las exigencias legales.

3.1.2 OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDADOR

1. Cumplir a cabalidad con las especificaciones técnicas y la propuesta presentada.
2. Entregar a la Entidad Arrendataria el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad, sanidad y funcionamiento, con todas las áreas de la oficina como un espacio abierto, con las adecuaciones básicas y las fechas acordadas, dando estricto cumplimiento a las condiciones, requerimientos de la entidad, con las especificaciones técnicas mínimas, así como a los planos previamente aprobados.
3. Ejecutar a cabalidad todas y cada una de las adecuaciones, obras y demás condiciones, que requiera la Unidad en el inmueble objeto de arrendamiento para garantizar su funcionamiento a partir de la fecha de su entrega.
4. Garantizar la calidad del inmueble contando previamente con las autorizaciones y/o facultades necesarias del propietario del inmueble tanto para dar en arriendo estos inmuebles, así como para intervenirlos con las obras, instalaciones y adecuaciones necesarias.
5. Suscribir el acta de entrega del inmueble conjuntamente con el supervisor del contrato, dentro de los quince (15) días hábiles posteriores al perfeccionamiento del contrato.
6. Suscribir el acta de restitución del inmueble conjuntamente con el supervisor del contrato, dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la finalización del contrato, en donde se establezcan las condiciones físicas de recepción del inmueble.
7. Conceder al arrendatario un plazo de hasta quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato, dentro del cual no se generará ningún cargo a la Entidad Arrendataria
8. Atender las solicitudes de servicios efectuadas por el supervisor del contrato, en aras de garantizar el funcionamiento de la sede.
9. Realizar y garantizar el mantenimiento estructural del inmueble y aquellas que provengan de fuerza mayor o caso fortuito.
10. Realizar de ser necesario el mantenimiento preventivo y/o correctivo de los inmuebles ofertados en arriendo una (01) vez durante la ejecución del contrato; evitando o corrigiendo fisuras, grietas, humedades e inundaciones adelantando las reparaciones y mantenimientos que sean necesarios entre otros como, los servicios hidráulicos y sanitarios, las redes de energía eléctrica, paredes, pisos, techos, cubiertas y fachadas incluyendo los mantenimientos correctivos que demande el mobiliario fijo, ascensor (cuando aplique), pintura y detalles de adecuación de ser necesarios.
11. Entregar el inmueble con los servicios de Energía, Aseo, Acueducto y Alcantarillado debidamente instalados y en funcionamiento, acondicionado a las necesidades requeridas. Todos los anteriores deben estar a paz y salvo a la fecha de entrega del inmueble. Así mismo cuotas de administración, impuestos y demás obligaciones pecuniarias que recaigan sobre el inmueble deberán estar al día, es decir a paz y salvo a la fecha de entrega del inmueble.

12. El arrendador debe adelantar las gestiones requeridas ante la empresa de energía de la ciudad, con el fin de garantizar la carga eléctrica del inmueble de acuerdo con los requerimientos de la Unidad.
13. El arrendador debe garantizar espacio físico con el fin de instalar las condensadoras que manejan los aires acondicionados de la sede. (si aplica)
14. Efectuar el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble, diferentes al pago de la administración mensual acordada en el contrato. (si aplica)
15. Garantizar que el inmueble a arrendar cuente con un adecuado sistema de aire(s) acondicionado(s), así como su funcionamiento en óptimas condiciones, y realizar dos (2) mantenimientos semestrales de estos equipos. (si aplica)
16. El arrendador debe garantizar un espacio físico abierto que permita la instalación de una antena satelital, con el fin de garantizar la comunicación con la sede. (Si aplica)
17. Disponer de un numero de celular y de un correo electrónico, con el objeto de que se atiendan los requerimientos de la Entidad arrendataria en forma oportuna (dentro de las 24 horas siguientes), así como informar el nombre del profesional o persona debidamente autorizada para atender debida y oportunamente todos los requerimientos de la Unidad.
18. Asegurar que las instalaciones incluidas en el contrato cuenten con sistemas de iluminación tipo LED u otros que avalen la eficiencia energética, los cuales deberán estar verificados y registrados en el acta de recepción. Durante la ejecución del contrato, realizará revisiones preventivas para verificar el correcto funcionamiento del sistema de iluminación, sin que implique el reemplazo de luminarias, las cuales estarán a cargo de la UARIV.
19. Garantizar el funcionamiento adecuado de ascensores, planta eléctrica, sistemas de bombeo de agua, redes contra incendio, aires acondicionados, sistemas de suministro y extracción de aire con operación en los espacios que ocupa la Entidad Arrendataria. (si aplica)
20. Se deberá asegurar que todas las unidades eléctricas y/o electrónicas cuenten con etiquetado de eficiencia energética vigente, conforme a la Ley 1715 de 2014 o las normas que la sustituyan, incluyendo la información para la UARIV en cada uno de los procesos, instalaciones y demás aspectos aplicables a cada equipo suministrado, entregando igualmente certificaciones, ficha técnica y demás documentación asociada que acredite su desempeño energético (según aplique).
21. En caso de fallas o daños en el funcionamiento adecuado de ascensores, planta eléctrica, sistemas de bombeo de agua, redes contra incendio, aires acondicionados, sistemas de suministro y extracción de aire con operación en los espacios que ocupa la Entidad Arrendataria, el Arrendador deberá atenderlos dentro de las 72 horas siguientes a la notificación efectuada por el Supervisor. (Si aplica)
22. Se deberá implementar en todas las unidades sistemas de etiquetado e información a la UNIDAD sobre la eficiencia energética de cada uno de los procesos, instalaciones entre otros, según lo establecido en la Ley 1715 de 2014 y/o toda la normativa que la modifique parcial o totalmente (si le aplica); entregando a la Entidad las correspondientes certificaciones y demás documentación asociada que asegure la eficiencia energética del equipo.
23. Cumplir con las demás obligaciones a su cargo que se deriven de la naturaleza del contrato, de las exigencias legales.

3.1.3 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1. Expedir el registro presupuestal del contrato y cumplir con las normas presupuestales.
2. Suscribir las actas de entrega y recepción del(los) inmueble(s) en conjunto con el arrendador del contrato.
3. Ejercer la supervisión del contrato de conformidad a las disposiciones aplicables a la materia.
4. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su Uso.
5. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento acordado.
6. Pagar el valor correspondiente a los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y aseo y, demás servicios contratados directamente por La Unidad a partir de la suscripción y legalización del

contrato.

7. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Unidad,
8. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
9. Restituir el inmueble al Arrendador en un plazo de hasta quince (15) días hábiles después de la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo, el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos,
10. Avisar al Arrendador como mínimo con un (1) mes de anticipación al vencimiento del plazo del contrato sobre la entrega del inmueble.
11. Comunicar oportunamente al Arrendador cualquier perturbación de hecho o de derecho, que afecte al inmueble del uso o goce objeto del contrato.
12. Las demás obligaciones a su cargo que se deriven de la naturaleza del contrato y de las exigencias legales.

4. PLAZO DE EJECUCIÓN:

El plazo de ejecución del contrato será hasta el **31 de julio de 2026**, contado a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato, esto es expedición del registro presupuestal.

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

5. LUGAR DE EJECUCIÓN:

El objeto del contrato se desarrollará en la ciudad de Manizales.
El domicilio contractual será la ciudad de Manizales.

6. TIPOLOGÍA DEL CONTRATO A SUSCRIBIR:

Contrato de arrendamiento.

7. CLASIFICACIÓN UNSPSC:

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

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

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

La modalidad de selección corresponde a la contratación directa aplicando la causal prevista en el literal i), del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 que enuncia que procede para: “El arrendamiento o adquisición de inmuebles; en concordancia con lo reglamentado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que establece: “Arrendamiento

de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante la contratación directa, para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la cuidad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública". Para el efecto, se realizaron los respectivos estudios, análisis y comparaciones que se encuentran contenidos en el estudio de mercado y en el análisis del sector, documentos que soportan el proceso de selección.

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

9. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El presupuesto oficial estimado para la contratación es hasta por la suma de **CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL SETESCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE. ($43,573,746,00)** distribuidos de la siguiente forma: **TREINTA MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($30,691,148,00)** por concepto de canon de arrendamiento, la suma de **DOS MILLONES NOVECIENTOS QUINCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($2,915,658,00)** por concepto de IVA y, la suma de **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($9,966,940,00)** por concepto de administración, y todos los demás impuestos, tasas y/o contribuciones que cause la celebración, ejecución y liquidación del contrato de arriendo, con cargo al CDP No. 261725 de fecha 08 de agosto de 2025 Rubro: A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS, Recurso 10. y el oficio de aprobación de vigencias futuras con radicado No 2-2025-061732 de fecha 07 de octubre de 2025 expedido por la Directora General del Presupuesto Publico Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

9.1 FORMA DE PAGO:

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

a. Un (01) pago en el mes diciembre de 2025, por la suma de **CINCO MILLONES TRESCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($5.307.399,00)** incluido el canon de arrendamiento mensual, IVA y Administración, distribuidos de la siguiente forma: **TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MCTE ($3,738,264,00)**, por concepto de canon de arrendamiento, la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTAY CINCO PESOS MCTE ($355,135,00)** por concepto de IVA, y la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS CATORCE MIL PESOS M/CTE ($1.214.000,00)** por concepto de Administración, y todos los demás impuestos, tasas y/o contribuciones que cause la celebración, ejecución y liquidación del contrato de arriendo.

b. Siete (07) pagos del 01 de enero de 2026 hasta el 31 de julio de 2026, cada uno por la suma de **CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN PESOS M/CTE ($5.466.621,00)**, incluido el canon de arrendamiento mensual, e IVA, distribuidos de la siguiente forma: **TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS M/CTE ($3,850,412,00)**, por concepto de canon de arrendamiento, la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MCTE ($365,789,00)** por concepto de IVA, y la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE**

($1.250.420,00) por concepto de Administración, y todos los demás impuestos, tasas y/o contribuciones que cause la celebración, ejecución y liquidación del contrato de arriendo.

El valor del presente contrato se pagará con cargo al CDP No. 261725 de fecha 08 de agosto de 2025 Rubro: A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS, Recurso 10.

Nota 1: INCREMENTO CANON: En atención a la oferta presentada, se contempla un incremento del canon mensual de arrendamiento a partir del 01 de enero de 2026 con un porcentaje de IPC proyectado del 3%. Esto en concordancia con el anexo 1 de la Circular Externa 012 de 2025 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Este porcentaje será reajustado conforme al porcentaje de IPC publicado por el DANE que corresponda para la vigencia 2026 que se aplicará en cada una de las mensualidades de Enero a Julio proyectadas.

Nota 2: INCREMENTO ADMINISTRACION: En atención a la oferta presentada, se contempla un incremento del costo de administración mensual a partir del 01 de enero de 2026 con un porcentaje de IPC proyectado del 3%. Esto en concordancia con el anexo 1 de la Circular Externa 012 de 2025 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Este porcentaje será reajustado conforme al porcentaje que establezca la Asamblea Ordinaria de Copropietarios de carácter anual y obligatoria, porcentaje de incremento que corresponda para la vigencia 2026, se aplicará en cada una de las mensualidades de Enero a Julio proyectadas

9.2. IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL:

VIGENCIA	*CDP*	*CODIGO RUBRO*	*NOMBRE RUBRO*	*RECURSO*	*VALOR TOTAL CDP*	*VALOR A COMPROMETER*
2025	*CDP N° 261725 del 08 de agosto de 2025*	*A-02-02-02-007-002*	*SERVICIOS INMOBILIARIOS*	*10*	*$331.514.407*	*$5.307.399,00*
2026	*Autorización VF 2-2025-061732*	*A-02-02-02-007-002*	*SERVICIOS INMOBILIARIOS*	*10*	*$2.390.218.859*	*$38.266.347,00*

10. CONDICIONES PARA EL PAGO

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

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

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

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

10.1. GENERALIDADES PARA TODOS LOS PAGOS.

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

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

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

11. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

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

12. ANALISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

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

https://www.colombiacompra.gov.co/wp-content/uploads/2024/08/cce_manual_cobertura_riesgo.pdf

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

13. GARANTÍAS

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

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

De conformidad con el *"MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÒN": CCE-EICP-MA-07 V02 del 08/11/2024*; publicado por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente "Las Entidades Estatales que adelanten sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de la Administración Pública, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa o para la enajenación de bienes del Estado".

15. SUPERVISIÓN

La supervisión del presente contrato estará a cargo del **Coordinador del Grupo de Gestión Administrativa y Documental** o quien haga sus veces o quien para tal efecto designe el (la) Ordenador (a) del Gasto.

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

16. LIQUIDACIÓN

La liquidación del presente contrato se realizará dentro de los términos establecidos en el artículo 60 de la Ley 80 de 1993 modificado por el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007 y a su vez modificado por el artículo 217 del Decreto 0019 de 2012, y el procedimiento y manuales vigentes de LA UNIDAD PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VICTIMAS.



JAVIER EDUARDO DELGADILLO RODRÍGUEZ
Coordinadora Grupo de Gestión Administrativa y Documental

Elaboró: Michael Corzo Valderrama – Contratista GGAD