Clasificación de la Información: Pública ☒ Reservada ☐ Clasificada ☐ Fecha de aprobación: 25/08/2025

DIRECCIÓN TÉCNICA Y/U OFICINA Y/O GRUPO Y/O DIRECCIÓN TERRITORIAL: DIRECCIÓN TERRITORIAL PUTUMAYO – SEDE MOCOA Y EL GRUPO GESTIÓN DE SEGUIMIENTO Y OPERACIÓN ADMINISTRATIVA

NOMBRE DE LA(S) PERSONA(S) QUE REALIZA(N) LA SOLICITUD: DIANA SILVA MONTEALEGRE - DIRECTORA TERRITORIAL PUTUMAYO Y NATALIA ANDREA FERNANDEZ ARROYAVE COORDINADORA GGSOA

FECHA DE LA SOLICITUD DE CONTRATACIÓN: DICIEMBRE 2025

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.

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

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 202500000023769 "Mejoramiento al cumplimiento de órdenes judiciales de restitución de tierras acordes a las competencias de la Unidad de Restitución de Tierras 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 202400000000157 Mejoramiento del nivel de acceso y atención de las víctimas de despojo y abandono forzado, para la protección y restitución integral individual o colectiva campesina, de tierras y Territorios Nacional, establece como uno de sus objetivos específicos: Optimizar el proceso de atención y priorización a las solicitudes de restitución integral de tierras y territorios

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 Putumayo – Sede Mocoa, 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".

En cumplimiento de la Política de Austeridad en el Gasto Público, y de conformidad con lo establecido en la Ley 1473 de 2011, modificada por la Ley 2155 de 2021, así como en los Decretos 444 de 2023 y 199 de 2024 y la Directiva Presidencial No. 13 de 2024, se deben adoptar medidas orientadas a garantizar la sostenibilidad fiscal y el uso eficiente de los recursos públicos.

En este marco, el Decreto 0199 del 20 de febrero de 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", dispone en su artículo 5 que el cambio de sede de las entidades solo procederá bajo las siguientes condiciones:

ARTÍCULO 5. Arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles e inmuebles. Las entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación deberán seguir las siguientes directrices para el arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles e inmuebles:

a) Implementar medidas tendientes a reducir los gastos de arrendamiento de instalaciones físicas, en consideración a su costo, la situación de trabajo en casa, teletrabajo y/o trabajo remoto, a fin de no efectuar renovaciones y proceder a la entrega de los inmuebles, si corresponde, teniendo en cuenta las condiciones propias de cada contrato de arrendamiento.

b) El mantenimiento de bienes inmuebles de propiedad de las entidades del Estado solo procederá cuando se realice de manera preventiva para garantizar el correcto funcionamiento a fin de no generar un impacto presupuestal a largo plazo; cuando de no realizarse se ponga en riesgo la seguridad y/o se afecten las condiciones de salud ocupacional de las personas, en cuyo caso debe quedar expresa constancia y justificación de su necesidad.

c) El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) Cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; ii) cuando sea inaplazable la construcción o adquisición de la sede, previo estudio debidamente sustentado; o iii) cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas, de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST).

d) La adquisición de bienes muebles e inmuebles solo se podrá efectuar cuando estos sean estrictamente necesarios para el cumplimiento del objeto misional de las entidades, previa justificación. Para el caso de

la adquisición de bienes inmuebles, además se requiere la identificación de predios de propiedad de entidades públicas e identificación de opciones para el desarrollo en esos predios para la construcción de sedes propias.

PARÁGRAFO. Las entidades deberán abstenerse de iniciar cualquier tipo de contratación que implique mejoras suntuarias u ostentosas, tales como el embellecimiento, el ornato, la instalación o adecuación de acabados estéticos de bienes inmuebles.

En atención a lo anterior, la presente justificación se elabora en el marco de dichas disposiciones, con el propósito de garantizar que las decisiones adoptadas se encuentren alineadas con los principios de eficiencia, responsabilidad fiscal y bienestar laboral establecidos por la normativa vigente.

De conformidad a la necesidad presentada en los párrafos anteriores y en aras de continuar con el cumplimiento a la estrategia 2026, se hace necesario contar con un inmueble en donde funcione la Dirección Territorial Putumayo – Sede Mocoa, toda vez que se requiere seguir prestando el servicio de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas.

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 MOCOA, para el uso exclusivo y funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas - Dirección Territorial Putumayo – Sede Mocoa. **ALCANCE DEL OBJETO:** El inmueble seleccionado está ubicado en la Carrera 9 # 21 - 108 en la Ciudad de Mocoa, Departamento de Putumayo; para el funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas – Dirección Territorial Putumayo, Sede Mocoa, cuyos linderos son los que constan em la Escritura Pública Número 2215 de 2013 (octubre 23), escritura otorgada por la Notaría Única del Círculo de Mocoa, e identificado con la Matricula Inmobiliaria Número 440-65785, otorgada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa.
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 encuentran en la ficha técnica y en los documentos que lo conforman.
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 31 de diciembre de 2026**. **PARÁGRAFO 1:** Se entiende por 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.

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

	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 **CIENTO SETENTA Y OCHO MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE ($178.096.152.00)**, incluido el impuesto al valor agregado IVA y todos los impuestos, gravámenes, contribuciones y tasas 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 **CIENTO SETENTA Y OCHO MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE ($178.096.152.00)**, incluido el Impuesto al Valor Agregado IVA y todos los impuestos , gravámenes, contribuciones y tasas a que haya lugar 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 $ 14.841.346.00 incluido 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.
2	Hasta $ 14.841.346.00 incluido 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 $ 14.841.346.00 incluido 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.
4	Hasta $ 14.841.346.00 incluido 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.

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	Hasta $ 14.841.346.00 incluido 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.
6	Hasta $ 14.841.346.00 incluido 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
7	Hasta $ 14.841.346.00 incluido 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
8	Hasta $ 14.841.346.00 incluido 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
9	Hasta $ 14.841.346.00 incluido 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
10	Hasta $ 14.841.346.00 incluido 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
11	Hasta $ 14.841.346.00 incluido 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
12	Hasta $ 14.841.346.00 incluido 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
TOTAL CONTRATO	**Hasta $178.096.152.00 incluido 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.

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

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.

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

	Los 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 para trámite de pago: **A. REQUISITOS PARA AUTORIZAR EL PAGO: i)** Correcta presentación de la factura con los requisitos legales vigentes; **ii)** Copia de Acta de recibo de bien inmueble en el formato GL-FO-22 INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES firmado por EL ARRENDADOR y el supervisor (**Requisito exigible para autorizar el primer pago en contratos de arrendamiento**); **iii)** Verificación de cumplimiento de obligaciones contractuales, mediante el documento GC-FO-32 Certificado de Cumplimiento y Recibo a Satisfacción. **B. DOCUMENTOS PARA EL TRAMITE DE PAGO**: **i)** Correcta presentación de la factura/cuenta de cobro; **ii)** Expedición por parte del supervisor del Contrato del 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 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); **Nota:** Para el primer pago se debe entregar copia del RUT actualizado, copia de la autorización de facturación y la oferta económica. **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**: Si la factura no ha sido correctamente elaborada, o no se acompañan los documentos requeridos para el pago, el término para este solo empezara a contarse desde la fecha en que se presenten debidamente corregidas, o desde que se haya aportado el último de los documentos solicitados. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán de responsabilidad del Contratista y no tendrá por ello, derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. En caso de los bienes que se deban ingresar al almacén se recibirá para su recepción la entrega de la factura. **Nota 3**: 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 4**: En caso de que el inmueble tenga cuota de administración, el valor se incluirá dentro del canon de arrendamiento y por tanto el ARRENDATARIO será responsable de hacer el respectivo pago a la administración donde se encuentra ubicado el bien inmueble arrendado, mediante la figura del reintegro, donde el ARRENDADOR realizará el pago en su nombre y dicho monto será objeto de reembolso mensualmente. Para el realizar el ajuste de la cuota de administración se deberá remitir la documentación que respalde el incremento, con el fin de dar trámite a la correspondiente modificación contractual y realizar el pago de manera retroactiva según los soportes allegados por el Arrendatario. Dicha documentación deberá enviarse en un plazo máximo de dos (2) meses contados a partir de la realización de la Asamblea de propietarios, junta de copropietarios o el organismo que corresponda en la que se apruebe dicho incremento. (Solo aplica para los inmuebles que cuenten con administración)
2.8.	**LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto del contrato este se ejecutará en la Dirección Territorial Putumayo – Sede Mocoa

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

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 servicios 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.

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

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. Mantener bajo reserva y no podrá propagar, difundir o usar en beneficio propio o de terceros la totalidad o parte de cualquier dato o información que pertenezca u obtenga de LA UNIDAD o de información que maneje con ocasión de las actividades del proceso o de las Direcciones, oficinas, o Grupos en los cuales presta sus servicios y de la Entidad en general, que le sea dada a conocer con ocasión del presente contrato. Así mismo, mantendrá en secreto sus bases de datos e informaciones propias de su trabajo, metodologías, estrategias, datos, proyectos, actividades, asuntos de interés privado de LA UNIDAD y otras inherentes al desarrollo. EL CONTRATISTA deberá cuidar la información a la que tenga acceso, evitando su deterioro, destrucción y/o utilización indebida. Al mismo tiempo le está prohibido dar acceso o exhibir expedientes, documentos o archivos a personas no autorizadas.
19. Si en el marco de la ejecución resultan estudios, investigaciones, descubrimientos, invenciones, información, mejoras y/o diseños, éstos pertenecen a la Unidad de conformidad con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 23 de 1982 modificado por el artículo 28 de la Ley 1450 de 201, que establece el término de protección. EL CONTRATISTA garantiza que los trabajos y servicios prestados a la Unidad, por el objeto de este contrato no infringen ni vulneran los derechos de propiedad intelectual o industrial o cualesquiera otros derechos legales o contractuales de terceros.
20. Las demás que se requieran para la correcta ejecución del contrato.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:

El ARRENDADOR se obliga a cumplir lo establecido en el Anexo Técnico y entre otras, todas y cada una de las siguientes obligaciones:

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

1. Entregar materialmente al Arrendatario el inmueble en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, poniendo a su disposición, en términos de calidad y oportunidad, los elementos o usos conexos convenidos en el Contrato de Arrendamiento, así como entregar el inmueble saneado (Paz y Salvo) por todo concepto, como son pago de impuestos, administración y servicios públicos y libre de cualquier litigio pendiente o cuenta especial que se encuentre a nombre de terceros.

2. Suscribir del Acta de entrega y/o devolución del bien inmueble soportada con el inventario detallado de todos los elementos con su respectivo registro fotográfico y/o videográfico.

3. Entregar dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores al inicio de la ejecución del contrato, un cronograma para aprobación por parte de la supervisión que permita identificar las fechas y los plazos en los cuales se realizaran las adecuaciones y/o mantenimientos que garanticen el correcto y óptimo funcionamiento del inmueble para actividades como pintura interna y externa, mantenimientos preventivos y correctivos de baños, puertas, cubiertas.

4. Dar cumplimiento al cronograma de adecuaciones y/o mantenimientos para el correcto y óptimo funcionamiento del inmueble.

5. Presentar los soportes vigentes de seguridad social de los trabajadores que van a realizar actividades de mantenimiento preventivo y/o correctivo en el inmueble, de conformidad con

el nivel de riesgo al que van a estar expuestos los cuales deben ser reportados de manera previa a la ejecución de actividades.

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/o 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, daños en techo, cielo raso, paredes, pisos, zócalos, escalones, escaleras, divisiones y mampostería. En un lapso no mayor a 24 horas, contados a partir del momento en que sea reportada la novedad por la Entidad.

7. Garantizar la limpieza y desinfección de los tanques de almacenamiento de agua, con una frecuencia no mayor a seis (6) meses y entregar el certificado o documento equivalente correspondiente.

8. Garantizar la disposición final de todos los residuos que se generen en las obras y/o actividades de mantenimiento adelantadas en la sede de la UAEGRTD a través gestores ambientales y/o puntos autorizados, siguiendo la normatividad ambiental vigente. (En los casos que se generen los residuos derivados de los mantenimientos preventivos y correctivos).

9. Garantizar la operatividad continua y adecuada del servicio y suministro eléctrico del inmueble durante toda la vigencia del contrato. Para tal fin, deberá implementar y mantener sistemas de ahorro de energía, incluyendo el uso de bombillas o luminarias tipo LED o de bajo consumo, así como la instalación de sensores de movimiento en áreas estratégicas, con el fin de optimizar el consumo energético. Igualmente, será responsabilidad del arrendador ejecutar los cambios de luminarias, las adecuaciones, mantenimientos preventivos y correctivos que se requieran en las redes eléctricas internas del inmueble, incluyendo, de ser necesario, el incremento de la capacidad eléctrica instalada, la instalación de corriente regulada y la implementación o mantenimiento del sistema de puesta a tierra (polo a tierra).

10. Garantizar que las instalaciones dispongan de sistemas para el ahorro de agua. Así mismo, se deberán realizar los mantenimientos tanto preventivo como correctivo de toda la infraestructura hidrosanitaria del inmueble. El alcance de este servicio cubre las tuberías de conducción, sus accesorios, así como los elementos sanitarios finales, tales como grifos, inodoros, lavamanos y orinales, cuando el daño sea causado por el deterioro normal de uso o por fuerza mayor.

11. Ejecutar de manera inmediata medidas correctivas de control físico/biológico ante la presencia de plagas y/o vectores en el inmueble cuando se requiera, con el objetivo de no comprometer las condiciones de salubridad del personal que haga uso de las instalaciones.

12. Garantizar la realización de manera mensual del mantenimiento preventivo de los ascensores. Este servicio técnico abarcará la totalidad del sistema, incluyendo: el aseo, la lubricación y el ajuste de todos los mecanismos y componentes eléctricos/electrónicos; los ajustes electromecánicos de puertas; la verificación del estado de todos los cables (tracción, compensación, gobernadores, selectores y viaje); y la inspección de circuitos de seguridad, alumbrado de cabinas y señales luminosas. Así mismo, se debe garantizar la realización de las visitas técnicas para el mantenimiento correctivo de los ascensores cuando la falla no pueda resolverse con las actividades de mantenimiento preventivo. El mantenimiento correctivo incluirá los trabajos necesarios para restablecer la funcionalidad del equipo, lo cual podrá implicar el reemplazo o cambio de piezas y elementos que hayan agotado su vida útil debido al desgaste natural por el uso continuo de los ascensores. (en los casos que el inmueble no cuente con ascensor se omitirá esta obligación).

13. Gestionar, tramitar y obtener todas las licencias, permisos, autorizaciones, conceptos y demás documentación requerida ante las autoridades competentes para garantizar el pleno y legal funcionamiento del inmueble dado en arrendamiento.

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

14. Remitir la documentación que respalde el incremento en la cuota de administración, con el fin de dar trámite a la correspondiente modificación contractual y realizar el pago de manera retroactiva según los soportes allegados por el Arrendatario. Dicha documentación deberá enviarse en un plazo máximo de dos (2) meses contados a partir de la realización de la Asamblea de propietarios, junta de copropietarios o el organismo que corresponda en la que se apruebe dicho incremento. (Solo aplica para los inmuebles que cuenten con administración).

15. Presentar el reporte de autoevaluación de estándares mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo estipulado por el ministerio de trabajo conforme al parágrafo 2 del artículo 28 de la Resolución 0312 de 2019 correspondiente a la vigencia inmediatamente anterior. Sin embargo, en caso de que los plazos el Ministerio de Trabajo para la presentación de este se den durante la ejecución del contrato, se deberá presentar el soporte que corresponde. (Si aplica).

En caso de que el contratista no cuente con el reporte de autoevaluación de estándares mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo - SGSST, deberá entregar una certificación firmada por el representante legal que acredite el cumplimiento de los requisitos mínimos de seguridad, salubridad y habitabilidad establecidos en la Resolución 2400 de 1979 emitida por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social que deberá incluir:

- Condiciones de iluminación.
- Ventilación e iluminación adecuadas
- Servicios sanitarios funcionales y suficientes
- Vías de acceso y evacuación
- Condiciones estructurales que no representen riesgo para los ocupantes.

16. Cumplir con las demás obligaciones inherentes, necesarias o complementarias para la adecuada ejecución del objeto contractual, aun cuando no se encuentren expresamente detalladas, siempre que se deriven de la naturaleza del contrato y contribuyan al cumplimiento de sus fines.

Nota: Es responsabilidad de la dirección técnica, oficina o grupo la verificación de la estructuración de la necesidad, asegurando que el objeto contractual y las obligaciones específicas contenidas en el presente formato estén alineados con el proyecto de inversión que respalda dicha necesidad, en concordancia con las metas institucionales y la desagregación de presupuesto realizada en el Plan Anual de Adquisiciones publicado por la UAEGRTD.

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 la realizará **el DIRECTOR (A) TERRITORIAL DE PUTUMAYO 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 del Gasto. En este sentido la Dirección Territorial ejercerá la supervisión administrativa y financiera del contrato, así como el cumplimiento de las OBLIGACIONES ESPECIFICAS 1,2,7,8,9,10,11,12,13,14 y 16. El Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa ejercerá la supervisión técnica en el cumplimiento de las OBLIGACIONES ESPECIFICAS 3,4,5,6 y 15. 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 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 Contrato 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.

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

	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 e Inteligencia de Mercado. 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, 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 (...)" .

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 Putumayo – Sede Mocoa, partiendo de la 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 Mocoa, que cumpla con las condiciones técnicas, administrativas, de infraestructura (diseño y arquitectura), económicas, jurídicas y financieras. El inmueble a arrendar debe 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 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 salvaguarda y confidencialidad de la documentación generada.

4.2. Análisis Histórico: La Unidad de Restitución de Tierras, procedió en el año 2013 a realizar la búsqueda, identificación y selección de un inmueble en la Ciudad de Mocoa, que cumpliera las condiciones técnicas, administrativas, de infraestructura (diseño y arquitectura), económicas, jurídicas y financieras que son requeridas para garantizar la prestación de los servicios, en condiciones de calidad, oportunidad y eficiencia, con el fin de generar la óptima presentación 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 derecho y a la construcción de la paz en Colombia". Por esta razón la Unidad de Restitución de Tierras, realizó la comparación de precios con las propuestas allegadas, arrojando en esta comparación los valores del mercado de los inmuebles respectivos en la Ciudad de Mocoa, donde se determinó que el inmueble que ofrece NABIL DAYANA MUSTAFA, se ajusta a las necesidades de la Unidad. Ahora bien en el primer trimestre del año 2017 debido a la estrategia y a las necesidades de la Dirección Territorial Putumayo se llevó a cabo un estudio de mercado comparando precios, ubicación geográfica y características técnicas con el objeto de ampliación de la sede, motivo por el cual se suscribió el contrato de arrendamiento con la Señora OLGA BELISA ENRIQUEZ VILLARREAL, toda vez que el inmueble cumplía con las condiciones técnicas, administrativas, de infraestructura (diseño y arquitectura), económicas, jurídicas y financieras que son requeridas para garantizar la prestación de los servicios, para una sede alterna de la Dirección Territorial Putumayo – Sede Mocoa.

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

A finales de la vigencia 2021 y de conformidad con informes de ARL, visitas del Nivel Central – GGSOA, informes de la Dirección Territorial y los informes de Gestión Documental, determinaron que los inmuebles donde funcionaban las oficinas de Mocoa ya no cumplían con las necesidades de la Unidad. Por esa razón se procedió con la búsqueda e identificación de inmuebles en la Ciudad de Mocoa, que cumplieran con las especificaciones técnicas que requería la Unidad. Teniendo en cuenta lo anterior y complementando lo expuesto, a finales de la vigencia 2021 la Dirección Territorial de Putumayo envío 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 2022 que permitiera unificar las oficinas y atender las necesidades de la Dirección Territorial Putumayo para la vigencia 2022.

El Análisis del Sector y/o Estudio de Mercado y los informes de las visitas a los inmuebles realizadas por el GGSOA. Determinaron que el inmueble ofrecido por el **HOTEL MOCOA SAMAY SAS** cumplía con las especificaciones técnicas y se ajustaba a las necesidades de la Unidad para la vigencia 2022, razón por la cual se suscribió el contrato de arrendamiento 1038-2022 con el arrendador **HOTEL MOCOA SAMAY SAS.**

Así las cosas, en el segundo semestre de la vigencia 2022 la Territorial envío Ficha Técnica y solicitud de Análisis de Sector y/o Estudio de Mercado correspondiente para efectos de la contratación para el arrendamiento de un bien inmueble para la vigencia 2023, cuya conclusión fue que el inmueble ofrecido por **HOTEL MOCOA SAMAY SAS,** cumple con los requerimientos de la Unidad, para el funcionamiento de las oficinas de Mocoa. Razón por la cual se suscribió el contrato de arrendamiento No. 7 de 2023, con una vigencia hasta el 31 de diciembre de 2023, el 21 de 2024 con una vigencia hasta el 31 de diciembre de 2024 y el 21 de 2025 con una vigencia hasta el 31 de diciembre de 2025, ya que no se consideró necesaria una mudanza, dado que el inmueble actual cumple con las especificaciones técnicas requeridas para el funcionamiento de la sede.

Desde entonces, la Unidad ha suscrito 10 contratos de arrendamiento, para el funcionamiento de las oficinas Dirección Territorial de Putumayo sede Mocoa, cuyo histórico se detalla en el siguiente cuadro:

No.	CONTRATO	PERIODO	VALOR CANON
1	4-2020	2020	$3.635.360
2	21-2020	2020	$3.095.400
3	10-2021	2021	$3.213.025
4	17-2021	2021	$3.886.709
5	20-2022	2022	$3.964.443
6	27-2022	2022	$3.277.285
7	36-2022	2022	$10.225.571
8	7-2023	2023	$12.639.942
9	21-2024	2024	$13.461.538
10	21-2025	2025	$14.134.615

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

- Desde la vigencia 2022 a 2025 la Unidad viene realizando con el mismo contratista, los contratos de arrendamiento de la Carrera 9 No. 21 - 108, en la ciudad de Mocoa Putumayo.
- En estas vigencias se realizó la contratación del actual inmueble, esto en atención a que la Unidad es una entidad especializada de carácter temporal, que no tiene inmuebles propios.
- Los procesos de selección realizados por la Unidad se han desarrollado a través de la modalidad de "Contratación Directa" y la tipología ha sido por contrato de "Arrendamiento de inmuebles".
- El tiempo de ejecución de los contratos es de 12 meses a 445 días de acuerdo con la necesidad de la entidad.

4.3. Análisis del Mercado: De conformidad con la Guía de Arrendamiento GL-GU-01, durante la vigencia 2025, 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 y/o estudio de mercado, 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 ORFEO Memorando Interno 20253002015336 3 de fecha 19 noviembre de 2025, cuyos soportes se adjuntan al presente proceso.

A continuación, se incluyen las conclusiones del proceso:

CONCLUSIONES

- 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 20253003014028 3 de 2025 de la Dirección Territorial Putumayo – sede Mocoa, con radicado 20252260013698 3 del 24 de octubre de 2025 (Anexo 1) manifiesta que no se encuentran disponibles inmuebles que cumplan con los requerimientos para el funcionamiento de la sede.
- De acuerdo con lo anterior, es procedente celebrar el contrato de arrendamiento para la vigencia 2026 del inmueble ubicado en la carrera 9 # 21-108 en la ciudad de Mocoa Putumayo; teniendo en cuenta que es con quien actualmente se tiene dicho contrato, adicionalmente realizar traslados si existieran inmuebles disponibles que cumplieran con las especificaciones técnicas, demandaría mayores costos por traslado e instalación de los bienes de la UAEGRTD, adecuación del nuevo inmueble y riesgo por daños en equipos tecnológicos que requieren especial cuidado.

ANEXOS

Memorando 20252260013698 3

	NOMBRE:	CARGO / ROL:	FECHA	FIRMA:
ELABORADO POR:	CARLOS ENRIQUE CAÑÓN	CONTRATISTA – GGCIM	19/11/2025	
REVISADO POR:	DANNA SOFIA RODRIGUEZ VESGA	CONTRATISTA – GGCIM	19/11/2025	
REVISADO POR:	HUGO MANTILLA MATEUS	ASESOR - GGCIM	19/11/2025	
APROBADO POR:	HECTOR HERNANDO ACOSTA JIMENEZ	CORDINADOR – GGCIM	19/11/2025	

De conformidad con el Estudio de Mercado y/o análisis del sector realizado por el Grupo de Gestión de Contratación e Inteligencia de Mercado, se concluyó que el inmueble ofrecido por **HOTEL MOCOA SAMAY SAS**, se ajusta a las necesidades de la Unidad para continuar con el funcionamiento de las oficinas Dirección Territorial de Putumayo – Sede Mocoa para la vigencia 2026.

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

N/A

5.2. REQUISITOS HABILITANTES DE CAPACIDAD FINANCIERA Y CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

N/A

5.3 REQUISITOS HABILITANTES TÉCNICOS

N/A

5.3.3. EQUIPO DE TRABAJO:

N/A

5.3.4. REQUISITOS TÉCNICOS ADICIONALES (Cuando aplique)

N/A

5.4. CALIFICACIÓN DE LAS OFERTAS:

N/A

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

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

		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 (1**5%)** 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.

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

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

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

1	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 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	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilit	3	5	8	Extremo	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

					para su adecuado funcionamiento	ando la consecución del objeto contractual						
5	Especifico	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	Especifico	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	Especifico	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	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Daños causados a terceros 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	3	2	5	Medio	Arrendador	100%

						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	3	2	5	Medio	Proveedor	100%

						mínimas se puede lograr el objeto contractual						
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	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun	2	4	6	Alto	Entidad Contratante	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

					superiores a lo proyectados contractualmente.	así permite la 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	Específi	Externo	Ejecución	Ambiental	Manejo inadecuado de los residuos no peligrosos generados durante la ejecución del contrato.	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio	2	3	5	Medio	Entidad Contratante	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

	co				(Afectación al medio ambiente)	para las partes.							

TRATAMIENTO DEL RIESGO

No.	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 cuando no se puede disfrutar del 100% del inmueble,	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	Mensual

		(ii) Se reconocerá el canon de arrendamiento proporcional a las áreas disfrutadas por La UAEGRTD									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	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

	proporcional a las áreas disfrutadas por la UAEGRTD										
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 cumplimiento de las obligaciones pactadas	Mensual
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	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	Mensual

		inmueble arrendado, los cuales sean consecuencia de hechos u omisiones atribuibles al arrendador.									constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas		
	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	
	9	La UAEGRTD responderá por los daños a las instalaciones del inmueble arrendado que sean consecuencia de hechos, omisiones o intervenciones atribuibles a la UAEGRTD.	2	2	2	BAJO	SI	UAEGRTD	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato y ARRENDADOR verificando y dejando constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas	Mensual	
		El arrendador responder	1	1	2	BAJO	SI	ARRENDADOR	Desde el perfe	Terminación del	SEGUIMIENTO DEL PROCESO	El arrendador	

	10	á 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.							ccionamiento del contrato	plazo de ejecución	Por pate de los supervisores del contrato verificando y dejando constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas	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	2	1	3		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

		condiciones no sean restablecidas por el Arrendador.				BAJO					constancia en su informe mensual del cumplimiento 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	UAEGRTD	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	1	2	3		SI	UAEGRTD	Desde el perfeccionamiento del contrato	Terminación del plazo de ejecución	SEGUIMIENTO DEL PROCESO Por pate de los supervisores del contrato verificando	MENSUAL	

		de la Dirección Territorial para que no afecta la funcionalidad de la entidad.				BAJO					y dejando constancia en su informe mensual del cumplimiento de las obligaciones pactadas	
	16	I) La UAEGRTD no pagará el canon de arrendamiento pactado hasta que las condiciones no sean restablecidas por el Arrendador. II) Se reconocerá el canon de arrendamiento proporcional a las áreas disfrutadas por la UAEGRTD	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 del cumplimiento de las obligaciones pactadas	MENSUAL
	17	I) La UAEGRTD no pagará el canon de arrendamiento pactado hasta que las condiciones no sean restablecidas. II) Se reconocerá el canon de arrendami	1	1	2	BAJO	SI	UAEGRTD	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

		ento proporcional a las áreas disfrutadas por la UAEGRTD										
	18	La UAEGRTD reconocerá los arreglos necesarios para entregar el bien inmueble en el estado que lo recibió.	1	1	2	BAJO	SI	UAEGRTD	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	UAEGRTD	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	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	MENSUAL

	arrendador asumirá los daños causados por terceros ajenos al contratista									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	UAEGRTD	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 TÉCNICA:

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 Putumayo, 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 Mocoa– Departamento Putumayo.

Finalmente, se determinó que el inmueble recomendado luego de realizar una búsqueda en la ciudad de Mocoa es el ofrecido por **HOTEL MOCOA SAMAY SAS**, teniendo en cuenta que cumple las condiciones mínimas señaladas anteriormente y que son requeridas con el propósito de garantizar que los funcionarios y los empleados de la Unidad de Restitución de Tierras puedan desempeñar sus funciones a cabalidad. Adicionalmente, el inmueble cumple con las condiciones para ajustar el espacio y así poder tener en un lugar adecuando los equipos de oficina, útiles y papelería que hacen parte del inventario en general.

Adicionalmente, es importante señalar que el inmueble se encuentra ubicado geográficamente en un lugar central en la ciudad de Mocoa, posibilita y facilita la interlocución de los funcionarios que estarán ubicados en esta oficinas por su ubicación estratégica, de igual forma sería ventajoso para el funcionario que desempeña las funciones de Almacenista ya que cuenta con los espacios para tal fin, además de encontrarse en las proximidades de otros equipamientos de carácter institucional y económico.

Finalmente, el 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 Mocoa, 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.

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 Radicada Memorando Interno 202530030140283 de fecha 29 de octubre de 2025
2. Anexo No.1 Proyección canon de arrendamiento.
3. Resultado análisis del sector y/o estudio de mercado radicado 202530020153363 de fecha 19 noviembre de 2025.
4. Documentos conforme a la Lista de Chequeo de arrendamientos.

11. SOLICITUD DESIGNACIÓN PARA LA EVALUACIÓN TÉCNICA

No aplica

NATALIA ANDREA FERNANDEZ ARROYAVE
Coordinadora Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa.

DIANA SILVA MONTEALEGRE
Director Territorial Putumayo sede Mocoa

Visto bueno desde:
María Alejandra Tavera Ortiz – Contratista - Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa.
Paula Andrea Sanabria Parra – Contratista - Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa
Danna Sofía Rodríguez Vesga - Contratista - Grupo de Gestión en Contratación e Inteligencia de Mercado.

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