ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA

De conformidad con lo establecido en el numeral 12 del artículo 25 de la ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, previo a la firma del contrato y/o convenio en el caso en que la modalidad de selección sea contratación directa, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos.

En concordancia con lo anterior, el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, establece que los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el contrato y/o convenio y deben contener los elementos que se indican en el presente documento.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El Ministerio del Trabajo, al tenor de lo señalado en el Decreto 4108 del 2 de noviembre de 2011 "*por el cual se modifican los objetivos y la estructura del Ministerio del Trabajo y se integra el Sector Administrativo del Trabajo*", estipular en su artículo 1° como objetivos del mismo:

> *"La formulación y adopción de las políticas, planes generales, programas y proyectos para el trabajo, el respeto por los derechos fundamentales, las garantías de los trabajadores, el fortalecimiento, promoción y protección de las actividades de la economía solidaria y el trabajo decente a través un sistema efectivo de vigilancia, información, registro, inspección y control; así como del entendimiento y diálogo social para el buen desarrollo de las relaciones laborales.*
>
> *El Ministerio del Trabajo fomenta políticas y estrategias para la generación de empleo estable, la formalización laboral, la protección a los desempleados, la formación de los trabajadores, la movilidad laboral, las pensiones y otras prestaciones".*

Al respecto, cabe señalar que, dentro de la estructura del Ministerio, a la Dirección Territorial de Arauca, como área de apoyo, le compete atender, facilitar los medios y el suministro de bienes y servicios para el correcto funcionamiento de la entidad, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 30 del Decreto 4108 de 2011, que prevé, entre otras funciones: "*28. Dirigir, ejecutar y controlar el cumplimiento de las funciones administrativas que requiera la Dirección Territorial para su funcionamiento".*

La directora Territorial del Ministerio de Trabajo Arauca, en uso de sus atribuciones legales, en especial lo establecido en los artículos 5 y 12 de la Ley 80 de 1993, el artículo 21 de la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1510 de 2013 art 83 compilado por el Decreto 1082 Artículo 2.2.1.2.1.4.11 y la Resolución de nombramiento No. 1555 del 11/04/2025 y el acta de posesión del 15 de abril de 2025, en cumplimiento de las reglas y principios que rigen la contratación estatal, requiere celebrar un contrato de arrendamiento el cual según lo establecido en la ley 1150 de 2007 artículo 2 numeral 4 literal i, se enmarca dentro de la modalidad de selección de contratación directa, establecida en la Ley, en la cual se seguirá finalmente la observancia de los principios de transparencia,

economía, responsabilidad contenidos en la Ley 80 de 1993, los cuales rigen la función administrativa en este campo.

Identificación de la necesidad: Dado que dentro de la estructura organizacional del Ministerio del Trabajo, la Dirección Territorial de Arauca, se encuentra ubicada en el Municipio de Arauca, capital Arauca, y no cuenta con sede propia, sino en arriendo, el cual el Ministerio del Trabajo viene contratando el arrendamiento del inmueble donde funciona actualmente la Dirección Territorial Arauca, proceso que se perfeccionó en el año 2023 venciéndose el plazo del contrato el próximo 31 de diciembre de 2024, se hace necesario disponer de unas instalaciones físicas adecuadas para prestar el servicio a los usuarios externos, así como brindar a sus funcionarios las mejores condiciones para su desempeño laboral y que estos cuenten con un espacio, confortable, cómodo, por lo que el Ministerio debe garantizar la continuidad en la prestación del servicio.

Es por lo anterior, que se requiere de un inmueble en donde los funcionarios adscritos a la territorial puedan seguir laborando con todos los equipos y muebles como: sillas, computadores, archivadores, archivo, y demás como parte del bienestar social de los mismos, además de seguir contando con un espacio para la atención al publico que a diario requiere d de sus servicios.

De acuerdo con las necesidades del servicio que presta la Dirección Territorial Arauca, se determina que es fundamental seguir contando con instalaciones físicas, con los servicios públicos necesarios, acceso sanitario para usuarios y funcionarios, además de condiciones mínimas para el desempeño de las funciones de la planta de personal.

Por lo anterior, se requiere la suscripción de un contrato de arrendamiento de un inmueble que reúna las condiciones necesarias como son: capacidad, iluminación, ubicación, acceso, seguridad para el óptimo desarrollo de las funciones, servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, condiciones que ostenta el actual inmueble donde el Ministerio de Trabajo – Dirección Territorial Arauca presta sus servicios.

Que acatando las directrices impartidas el Decreto 397 del 17 de marzo de 2022, "Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2022 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación", y la directiva presidencial No 8 de 2022 relacionada con el plan de austeridad del gasto, no se realizarán cambios de instalaciones de la inspección de trabajo, puesto que incurriríamos en gastos adicionales de transporte, traslados de líneas telefónicas y demás erogaciones para el traslado y acondicionamiento de una nueva sede para la inspección municipal y luego de agotada la búsqueda de inmuebles de entidades públicas del orden territorial, con la Dirección Regional Centro Oriente de la Sociedad de Activos Especiales SAE, conforme al estudio del sector teniendo en cuenta que el actual arrendador mantiene sus condiciones y precios acordes al mercado se hace necesario contratar el arrendamiento de la sede para continuar con el cumplimiento de las funciones propias del Ministerio.

Que de conformidad con el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 la modalidad de selección de contratación directa procede para la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, establece 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 que la Entidad 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 compra y contratación pública."

Que en cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, el Ministerio expidió el Acto administrativo de justificación de la contratación directa correspondiente.

Que el Proceso de Contratación se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones, para la presente vigencia fiscal del Ministerio del Trabajo.

Por lo anterior y con el fin de cumplir con las obligaciones y deberes de esta Dirección, se hace necesario "Contratar el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la dirección territorial del Ministerio de Trabajo Arauca.

Así las cosas, se justifica la necesidad de adelantar el proceso de contratación directa, teniendo en cuenta el valor del contrato a celebrar, con las especificaciones y requisitos que se describen más adelante.

1.1. Capacidad para contratar:

Que una vez revisado los documentos adjuntos enviados por, el propietario del bien inmueble: DIOSESIS DE ARAUCA identificado con Nit. No. 860031210-3 representada legalmente por **NIXÓN ALBEIRO NOVOA AGUILAR**, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 1.116.857.858 de Tame-Arauca, según Decreto de nombramiento No. 104 del 12/12/2025 emitido por la cancillería Diócesis de Arauca, y que, revisados: certificado de libertad y tradición se ostenta la calidad de propietario, los antecedentes fiscales y disciplinarios, se constató que tiene la capacidad para suscribir el presente contrato de arrendamiento y que ha demostrado la capacidad y condiciones requeridas de acuerdo con la documentación que se adjunta y se publica en el presente contrato.

Este inmueble será destinado para la operación y prestación del servicio del Ministerio del Trabajo- Dirección Territorial Arauca.

2. OBJETO A CONTRATAR Y SUS ESPECIFICACIONES

2.1 OBJETO:

Arrendamiento de un bien inmueble para la dirección Territorial de Arauca, ubicado en la calle 21 no. 19-14 en el municipio de Arauca, departamento de Arauca, con destino al funcionamiento de la oficina del ministerio de trabajo dirección territorial de Arauca.

ESPECIFICACIONES TECNICA DEL INMUEBLE QUE SE REQUIERE CONTRATAR:

1. **Inmueble ubicado en el municipio de Arauca.**
2. **Dirección:** Calle 21 No. 19-14
3. **Tipo de Inmueble: Urbano.**
4. **Área del inmueble:** 917,32 m², que contiene:
   - **4.1** 8 oficinas
   - **4.2** Acceso a discapacitados
   - **4.3** 1 espacio para cafetería
   - **4.4** 1 sala de espera
   - **4.5** 1 auditorio
   - **4.6** Baño de acceso para los funcionarios del Ministerio del Trabajo (damas-caballeros)
   - **4.7** Baño de acceso para usuarios
   - **4.8** Garaje para carros de funcionarios del Ministerio
   - **4.9** Espacio para el archivo de la Dirección Territorial.
5. **ESCRITURA 1094 DEL 29-12-1987 NOTARIA Única de Arauca**
6. **Certificado de libertad y tradición:** Matrícula inmobiliaria No. 410-14138
7. **Cuenta con un área amplia, suficiente e iluminado**
8. **Administración. SI ___ NO __X__**

NOTA: Los linderos que delimitan el bien objeto de arrendamiento son los indicados en la escritura pública y con la cual se acredita la titularidad del bien en cabeza de quien lo tiene registrado a su nombre ante la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente.

2.1. ALCANCE DEL OBJETO

El alcance del presente contrato comprende la entrega, a título de arrendamiento, del uso y goce legítimo del bien inmueble urbano ubicado en la **Calle 21 No. 19-14** en el municipio de Arauca, departamento de Arauca, a favor del **MINISTERIO DEL TRABAJO - DIRECCIÓN TERRITORIAL ARAUCA**.

El inmueble deberá estar destinado exclusivamente para el funcionamiento de las oficinas y dependencias administrativas de la Dirección Territorial, garantizando las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad y funcionalidad necesarias para la prestación del servicio público y la atención a la ciudadanía durante el plazo de ejecución pactado.

2.2. OBLIGACIONES GENERALES

1. Ejecutar a cabalidad el servicio objeto del Contrato y/o convenio.
2. Cumplir con los requisitos de ejecución del Contrato y/o convenio de manera oportuna.

3. Entregar el inmueble con los servicios de energía eléctrica, gas natural, acueducto y alcantarillado, aseo público y recolección de basuras debidamente instalados y en funcionamiento. Todos los anteriores a paz y salvo a la fecha de entrada en tenencia del inmueble por parte del Ministerio del Trabajo.
4. Garantizar el uso, goce y disfrute el inmueble otorgado en arriendo, sin propiciar cualquier clase de turbación e impedimento para que se ejerza dicho uso y librando al Ministerio cuando tales acciones provengan de un tercero.
5. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las redes de agua potables, instalaciones eléctricas y de la estructura de la edificación con el objeto de evitar y corregir fisuras y grietas, humedades e inundaciones. De igual manera efectuar las reparaciones y sustituciones que sean necesarias cuando las mismas no sean atribuibles al arrendatario o correspondan a uso indebido del inmueble.
6. Cumplir con los requisitos de ejecución del Contrato de manera oportuna.
7. Constituir el mecanismo de cobertura de riesgo, cuando a ello haya lugar.
8. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión del contrato, la cual solo podrá ser utilizada para la correcta ejecución del servicio contratado.
9. Obrar con lealtad y buena fe en el desarrollo del contrato evitando las dilataciones y en trabamientos que pudieran presentarse.
10. Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando con ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros, en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.
11. Las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato y/o convenio le sean asignadas por el supervisor y tengan relación con el objeto del mismo.
12. Ejecutar a cabalidad el servicio objeto del Contrato.
13. Cumplir con los requisitos de ejecución del Contrato de manera oportuna.
14. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión del contrato, la cual solo podrá ser utilizada para la correcta ejecución del servicio contratado.
15. Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando con ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros, en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.
16. Realizar los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, de acuerdo con la normativa vigente para tal fin.
17. Las demás que por la naturaleza del contrato le sean asignadas por el supervisor y tengan relación con el objeto del mismo.

2.3. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

Además de las facultades y obligaciones previstas en la Ley 80 de 1993 y demás normas complementarias y modificatorias, **EL CONTRATISTA** se obliga a:

1. Disponer del inmueble de conformidad con las condiciones técnicas requeridas por el Ministerio de Trabajo Dirección Territorial Arauca libre de cualquier gravamen o impedimento que limite su tenencia.
2. Garantizar el buen uso, goce y disfrute del inmueble otorgado en arriendo, sin propiciar cualquier clase de perturbación o impedimento para que se ejerza dicho uso y librando al Ministerio cuando tales acciones provengan de terceros.
3. Entregar el inmueble con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, aseo público y recolección de basuras debidamente instalados y en funcionamiento, acondicionados a las necesidades requeridas. Todos los anteriores a paz y salvo a la fecha de entrada en tenencia del inmueble por parte de la entidad contratante, para lo cual entregará a la misma copia de los últimos

recibos de servicios públicos domiciliarios pagados y cuya información se debe registrar en el acta de entrega e inventario, los pagos correspondientes a dichos servicios públicos estarán a cargo del arrendador, como también el pago del impuesto predial.

4. Permitir la instalación del aviso que identifique el ente Ministerial que toma en arriendo el bien inmueble.

5. Garantizar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de puertas, protección de equipos contra incendios, y demás normas de seguridad industrial que sean aplicables.
6. Garantizar que los circuitos eléctricos que alimentan el inmueble estén dentro de un tablero de material no combustible.
7. Asegurar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla a cabalidad con los preceptos legales contenidos en la ley de discapacitados No. 361 del 7 de febrero de 1997, Ley 1618 de 2013 aplica y demás normas concordantes, por medio de la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación en aspectos de prevención, educación, de rehabilitación de integración laboral, de bienestar laboral, transporte, comunicaciones, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
8. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de la estructura de la edificación con el objeto de evitar y corregir fisuras y grietas, humedades e inundaciones en cualquiera de los niveles. De igual manera efectuar las reparaciones y sustituciones que sean necesarias cuando las mismas no sean atribuibles al arrendatario o correspondan a uso indebido del inmueble.
9. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones internas de inmueble, sean estas redes de agua potable e instalaciones eléctricas.
10. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo inmediato del inmueble contratado, en forma directa o a solicitud de la entidad arrendataria, a fin de evitar perturbación o suspensión del servicio y en las actividades competencias del Ministerio.
11. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
12. Acatar las instrucciones que imparta el Ministerio de Trabajo durante la ejecución del contrato.
13. Librar al ARRENDATARIO de toda turbación en el goce de la cosa arrendada, por lo tanto, no podrá, sin el consentimiento del ARRENDATARIO, hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle el goce del inmueble.
14. Mantener el valor del canon de arrendamiento ofrecido en la propuesta durante toda la vigencia del contrato.
15. Realizar los inventarios y la verificación del estado del inmueble en arriendo por el Ministerio, dentro del quinto (5) día hábil anterior al vencimiento del plazo de ejecución del contrato. El documento correspondiente, previa contratación y firma por parte del supervisor y/o interventor hará parte integrante del acta de devolución del inmueble y bienes arrendados, el día de vencimiento del plazo de ejecución estipulado en el contrato.

16. Atender las observaciones y requerimientos que formule el Ministerio de trabajo, por conducto del supervisor del contrato.
17. Permitir al Ministerio hacer adecuaciones internas de acuerdo con su necesidad sin que estas afecten el bien arrendado, ni se causen perjuicios algunos que comprometan la infraestructura.
18. Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato.

2.3.1. PRODUCTOS: N/A

2.4. OBLIGACIONES DEL MINISTERIO

1. Pagar oportunamente el canon de arrendamiento establecido.
2. Cancelar en su debida oportunidad los servicios públicos de agua, alcantarillado, aseo, energía y telefonía fija.
3. Usar los bienes arrendados destinándolos exclusivamente para el funcionamiento administrativo del Ministerio.
4. Entregar a la terminación del contrato el inmueble enteramente desocupado, poniéndolo a disposición del ARRENDADOR y entregándole las llaves y accesorios correspondientes.
5. Restituir el inmueble objeto del presente contrato en el mismo estado en que se verifique la entrega de éstos al inicio de ejecución del contrato.
6. Entregar el inmueble al día con los cánones y servicios públicos que le correspondan a EL ARRENDATARIO.
7. Permitir en cualquier tiempo al ARRENDADOR o a las personas que ella designe por escrito, visitar el inmueble para verificar su estado de conservación.
8. Acudir ante las autoridades para obtener la protección de los derechos derivados de la presente Contratación y sanción para quien los vulnere.
9. Exigir al ARRENDADOR la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual, para lo cual, entre otras medidas, designará el supervisor.
10. Adelantar gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y las garantías a que hubiere lugar para lo cual el supervisor dará aviso oportuno al MINISTERIO sobre la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento, cuando de acuerdo con la naturaleza y cláusulas del contrato de arrendamiento aplique.
11. Repetir contra los servidores públicos, EL ARRENDADOR o tercero, por las indemnizaciones de los daños que sufra en el desarrollo o con ocasión del contrato de arrendamiento.
12. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
13. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
14. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
15. Cumplir con las normas establecidas en el manual de usuario y el reglamento de Copropiedad.
16. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio de supervisor designado.
17. Las demás que se deriven del objeto contractual.

2.5. LUGAR DE CUMPLIMIENTO Y DOMICILIO CONTRACTUAL

El domicilio contractual y el lugar de ejecución del contrato será la ciudad Arauca, Departamento Arauca.

2.6. PLAZO DE EJECUCION

El plazo de ejecución del contrato será DE ONCE (11) MESES Y QUINCE (15) DÍAS, a partir del dieciséis (16) de enero de 2026 y hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2026, contado a partir de la suscripción acta de inicio y aprobación en la plataforma del Secop II, previo cumplimiento de requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

2.7. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN

N/A

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Para la selección del Contratista, se tiene en cuenta lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, el cual señala:

> "*Artículo 2.2.1.2.1.4.11.* ***Arrendamiento de bienes inmuebles****. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*
> *1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en 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."*

Por lo anterior la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de contratación directa, por tratarse de un contrato de arrendamiento.

4. EL VALOR DEL CONTRATO:

El valor del contrato se estima en: **OCHENTA Y NUEVE MILLONES QUINIETOS TREINTA Y TRES MIL QUINIETOS OCHENTA Y TRES PESOS CON VEINTISIETE CENTAVOS M/CTE ($ 89.533,583,27), MCTE,** incluidos todos los costos directos e indirectos y los impuestos, tasas y contribuciones que conlleve la celebración y ejecución total del contrato. Para el efecto, el valor del canon de arrendamiento incluido el IVA es por la suma de: **SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS ($ 7.785.528,98).**

4.1. IMPUTACION PRESUPUESTAL

El Ministerio del Trabajo pagará al contratista, el valor del presente contrato con cargo al compromiso presupuestal, amparado en el certificado de disponibilidad presupuestal No. 326 de fecha: quince (15) de enero de 2026, por valor de: **NOVENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL CUARENTA Y NUEVE PESOS CON**

OCHENTA CENTAVOS M/CTE ($97.220.049,80) M/CTE expedido por el responsable de Presupuesto del Ministerio de Trabajo.

Uso presupuestal: A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS

EN CASO DE EJECUTARSE RECURSOS DE PAZ DILIGENCIAR EL SIGUIENTE APARTE:

¿Los recursos financieros, con lo que se financia la presente contratación, se encuentran asociados "Proyecto del Plan Marco para Implementación del Acuerdo de Paz (PMI)"?

SI **NO X**

4.2. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR DEL CONTRATO

Para el análisis del mercado, se debe tener en cuenta lo establecido en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1, del Decreto 1082 de 2015, que indica: "Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto *del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso."*

Cuando se trate de **ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES** se debe: a) verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble y b) 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.

El valor del presupuesto se calculó con base en el estudio anexo de mercado mediante el cual se solicitó cotizaciones por el área encargada de este proceso, para lo cual se solicitaron cotizaciones de inmuebles de características similares.

Una vez revisadas las cotizaciones allegadas se compararon con la oferta ofrecida por el actual arrendador y se encontró que el ofrecimiento realizado por el actual arrendador es la mejor oferta económica.

Lo anterior aunado a que continuar con el mismo local comercial evita gastos en traslados de sede y otros gastos asociados como adecuación de redes eléctricas y de datos y adecuación de puestos de trabajo ya que cuenta con las condiciones requeridas para el funcionamiento de la Dirección Territorial de Arauca – sede principal.

4.3. FORMA DE PAGO: EL MINISTERIO, pagará al ARRENDADOR el valor del presente contrato, con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal CDP- No. 326 de fecha: quince (15) de enero de 2026, por el término de **ONCE (11) MESES Y QUINCE (15) DÍAS**, en **mensualidades vencidas, iguales y sucesivas, y/o fracción de tiempo ejecutado**, de la siguiente manera:

Canon de arrendamiento del 16 al 31 de enero de 2026, por valor de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS CON CUARENTA Y NUEVE CENTAVOS M/CTE ($ 3.892.764,49).**

Canon de arrendamiento mensual por los meses de febrero a diciembre de 2026 por valor de **SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS ($ 7.785.528,98).**

Los anteriores pagos, con corte al último día de cada mes, previa certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato y presentación de la factura o Rut para el cobro del canon de arrendamiento mensual los cinco (05) primeros días de cada mes, certificación de cumplimiento por parte del supervisor del contrato y formato de liquidación y pagos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para los pagos, El ARRENDADOR deberá presentar la cuenta de cobro o factura, que deberá contener los requisitos establecidos en el Estatuto Tributario y demás normas que lo modifiquen, adicionen o aclaren o el documento que haga sus veces. Si la factura no ha sido correctamente elaborada o no se acompañan los documentos requeridos para el pago y/o se presenten de manera incorrecta, el término para este solo empezará a contarse desde la fecha en que se aporte el último documento y/o se presente en debida forma. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del CONTRATISTA y no tendrán por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los pagos a que se refiere la presente cláusula quedarán sujetos al Programa Anual Mensualizado de Caja PAC y se realizarán dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de solicitud de cupo de giro, por parte de la Tesorería del Ministerio de Trabajo a la Dirección Nacional del Tesoro.

Los pagos estarán sujetos a la aprobación del PAC por parte del Ministerio de Hacienda y una vez se cumplan los trámites correspondientes para la aprobación de cada uno de ellos.

PARÁGRAFO TERCERO: El Arrendatario, mediante facturas, cancelará el servicio de energía, de acuerdo con el consumo, a partir de la fecha de suscripción del contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: Los servicios de acueducto no están incluidos en el valor mensual del presente contrato, para la vigencia 2026.

PARÁGRAFO QUINTO: Los servicios de telefonía e internet, serán instalados y sufragados por el arrendatario.

4.4. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

La presente contratación se encuentra reportada y prevista en el Plan Anual de Adquisición de Bienes y Servicios PAA, para la presente anualidad.

Código UNSPSC	Descripción	Fecha estimada de inicio de proceso de selección	Fecha estimada de presentación de ofertas	Duración estimada del contrato	Modalidad de selección	Fuente de los recursos	Valor total estimado
80131500	Arrendamiento de un bien inmueble para la dirección Territorial de Arauca, ubicado en la calle 21 no. 19-14 en el municipio de Arauca, departamento de Arauca, con destino al funcionamiento de la oficina del ministerio de trabajo dirección territorial de Arauca.	Enero 2026	Enero 2026	ONCE (11) MESES Y QUINCE (15) DÍAS	Contratación Directa	Presupuesto de entidad nacional	$ 89.533.584

¿Existen vigencias futuras?

SI **NO X**

Atendiendo los principios de planeación y anualidad de la Contratación Pública, el área solicitante se compromete a ejecutar la totalidad de los recursos asignados para la presente vigencia y en caso de existir vigencias futuras, a ejecutar las respectivas partidas presupuestales dentro de la respectiva vigencia futura.

4.5. Proyecto(s) de inversión y/o rubro(s) de funcionamiento.

Rubros de funcionamiento.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, en atención a la modalidad de selección escogida, y al estudio del sector realizado para la presente contratación, se considera que la propuesta hecha por la DIOSESIS DE ARAUCA identificado con Nit. No. 860031210-3 representada legalmente por **NIXÓN ALBEIRO NOVOA AGUILAR**, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 1.116.857.858 de Tame-Arauca, según Decreto de nombramiento No. 104 del 12/12/2025 emitido por la cancillería Diócesis de Arauca, es la mejor opción para la

suscripción del contrato de arrendamiento, para que opere la Sede de la Dirección Territorial del Ministerio de Trabajo Arauca, de conformidad en lo expuesto en el presente Estudio Previo.

Se acude al procedimiento de contratación directa prevista en el Artículo 83 del Capítulo 4 del Decreto 1510 de 2013, *Arrendamiento de Bienes Inmuebles.* "*...Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública..."

3. Para el presente caso, el proceso de contratación que corresponde adelantar será la modalidad de Contratación Directa, por tratarse de un contrato de arriendo.

6. ANALISIS DE RIESGOS DEL CONTRATO

El artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 establece que la Entidad Estatal debe "incluir la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación" en los pliegos de condiciones o su equivalente.

Por su parte, el artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015, define Riesgo, como: "(...) *un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un Contrato y/o convenio".*

Por su parte, atendiendo a las Directrices de Colombia Compra Eficiente, se tiene en cuenta para el presente análisis de riesgos en la contratación, aquellos riesgos previsibles se pueden presentar, en atención a los siguientes aspectos:

- **a.** Los eventos que pueden alterar la ejecución del contrato y/o convenio;
- **b.** Eventos que pueden alterar el equilibrio económico del contrato y/o convenio;
- **c.** La eficacia del Proceso de Contratación, es decir que la Entidad Estatal pueda satisfacer la necesidad que motivó el Proceso de Contratación; y
- **d.** La reputación y legitimidad de la Entidad Estatal encargada de prestar el bien o servicio.

De acuerdo con lo anterior, y atendiendo la matriz de riesgos presentada por Colombia Compra Eficiente, se presenta el análisis de riesgos para el presente proceso, así:

Matriz de Riesgos

7. GARANTÍAS

De conformidad con lo señalado en el artículo 77 del decreto 1510 de 2013:" En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en el Título III de las disposiciones especiales del presente decreto no es obligatoria". Por lo anterior y tratándose de un contrato de arrendamiento, no se requieren pólizas para el presente contrato.

Elaborado de conformidad con la metodología propuesta por la Agencia Nacional para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación. Ver la hoja de Instrucciones para el diligenciamiento

No.	Clase	Fuente	etapa	Tipo	Descripción del riesgo	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento: Probabilidad	Impacto después del tratamiento: Impacto	Impacto después del tratamiento: Valoración del riesgo	Impacto después del tratamiento: Categoría	Responsable por implementar el tratamiento	A partir de cuando se inicia el tratamiento	Cuando se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión: ¿Como se realiza el monitoreo?	Monitoreo y revisión: ¿Como se documenta las actividades de monitoreo?	Monitoreo y revisión: Periodicidad
1	General	Externo	Ejecución	Operacional	Incumplimiento total o parcial de las obligaciones a cargo del ARRENDADOR, especialmente las relacionadas con el mantenimiento preventivo y correctivo del inmueble, o que el inmueble no cumpla con las especificaciones técnicas requeridas para el funcionamiento de la Dirección Territorial.	Afectación en la prestación del servicio al ciudadano, deterioro de las condiciones laborales de los funcionarios, posibles hallazgos de entes de control.	2 (Raro)	4 (Mayor)		Alto	Contratista	1. Exigencia de las garantías contractuales (Pólizas). 2. Seguimiento y control permanente por parte del Supervisor del contrato. 3. Requerimientos escritos al contratista. 4. Aplicación de multas y sanciones.	1=Raro]= Mayo	5		Contratista	16/01/2026	31/12/2026	Informe supervisor	mensual	mensual
2	General	Naturaleza	Ejecución	De la Naturaleza	Ocurrencia de eventos de fuerza mayor o caso fortuito (sismos, incendios, inundaciones, vendavales) que afecten la infraestructura física del inmueble arrendado.	Perdida parcial o total del inmueble, daños a bienes del Ministerio, interrupción de la atención al público, riesgo para la integridad de las	2 (Raro)	5 (Catastrófico)		Alto	Contratista	1. El Contratista (Arrendador) debe contar con pólizas de seguros que amparen el bien inmueble contra incendio y terremoto. 2. Planes de contingencia y evacuación por parte de la Entidad.	1=Raro]= Mayo			Bajo	Contratista	16/01/2026	31/12/2026	Informe supervisor	mensual	mensual
3	General	Externo	Ejecución	Operacional	Suspensión o fallas en el suministro de servicios públicos domiciliarios (agua, energía, alcantarillado) por causas atribuibles al estado de las redes internas del inmueble.	Imposibilidad de operar los equipos de cómputo, condiciones insalubres, cierre temporal de la sede.	3 (Posible)	3 (Moderado)	5	Medio	Contratista	1. Verificación previa del estado de redes. 2. Mantenimiento correctivo inmediato por parte del Arrendador. 3. Supervisión constante.	3=Posible]= Mayo			Alto	Contratista	16/01/2026	31/12/2026	Informe supervisor	mensual	mensual

8. APLICACIÓN DE ACUERDOS INTERNACIONALES O TRATADO DE LIBRE COMERCIO

De acuerdo con la normatividad vigente y atendiendo al manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes, expedido por el DNP, todos los contratos y/o convenios realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales.

8. SUPERVISIÓN

Estará a cargo de la supervisión del contrato el funcionario JAVIER LEAL - Profesional Especializado adscrito a dirección del Ministerio de Trabajo- Dirección Territorial Arauca, o quien la ordenadora del gasto designe. En todo caso el ordenador del gasto podrá variar unilateralmente la designación del supervisor, comunicando su decisión por escrito al ARRENDADOR.

DIRECTORA TERRITORIAL ARAUCA **MINISTERIO DEL TRABAJO**	FIRMA:  **VICKY MARCELA ZAMBRANO NUÑEZ** **Cargo: directora territorial**

Elaboró: Javier Leal
Revisó y Aprobó: Vicky Marcela Zambrano Núñez