



ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

CODIGO

GDR-GC-FT-006

VERSION

4

FECHA

15/09/2025

1. NOMBRE DEL PROYECTO Y DEPENDENCIA SOLICITANTE

Rubro Presupuestal	Concepto Funcionamiento
A 02-02 Adquisición de Diferentes Activos	A 02-02-02-007-002 Servicios inmobiliarios

DEPENDENCIA: Secretaría General

2. RECURSOS

RECURSOS	
INVERSIÓN	
FUNCIONAMIENTO	X
OTROS - CUÁL	

3. TIPO DE CONTRATACIÓN

CONTRATOS	
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	
PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE APOYO	
PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES	
COMPRAVENTA	
SUMINISTRO	
CIENCIA Y TECNOLOGÍA	
SEGUROS	
OBRA PÚBLICA	
INTERVENTORÍA	
CONSULTORÍA	
INTERADMINISTRATIVOS	
ARRENDAMIENTO	X
CONVENIOS Y ACUERDOS	
INTERADMINISTRATIVOS	
ASOCIACIÓN	
COOPERACIÓN	
ACTIVIDADES DE INTERÉS PÚBLICO	
ACUERDO MARCO DE PRECIOS	
OTROS	
CUÁL	

4. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD¹ QUE SE DESEA SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

¹ **Principios de Planeación y Legalidad Contractual.** En cumplimiento de los deberes y obligaciones a cargo de las entidades públicas la necesidad a contratar fue objeto previo de análisis y aprobación dentro de los proyectos de inversión y funcionamiento presentados, en cumplimiento a los numerales 6, 7 y 12 del artículo 25 (*Principio de Economía*) y el numeral 3 del artículo del



ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

CODIGO GDR-GC-FT-006

VERSION 4

FECHA 15/09/2025

El Decreto Ley 4145 de 2011 “*Por el cual se crea la Unidad de Planificación de Tierras Rurales, Adecuación de Tierras y Usos Agropecuarios UPRA*”, da vida a una Entidad de carácter técnico superior para adelantar, orientar la formulación de políticas del sector rural del país. Con ello se fortaleció técnica y administrativamente la importante tarea de la planificación de largo plazo del sector agropecuario, en lo relacionado con la gestión del territorio para usos agropecuarios.

Según el decreto ley mencionado, la UPRA se especializa en definir lineamientos, criterios e instrumentos para planificar: el ordenamiento social de la propiedad rural, el uso eficiente del suelo para fines agropecuarios, la adecuación de tierras, el mercado rural, y el seguimiento y evaluación de políticas públicas en estas materias.


En línea con las funciones establecidas en el citado decreto, se relacionan las funciones que en la actualidad desarrolla la Unidad y que tiene un soporte legal o administrativo, designadas mediante Resolución 299 de 2019, distribuidas entre el director general, el jefe de la Oficina de Tecnologías de Información y Comunicaciones (TIC) y el director de Uso Eficiente del Suelo, así:

Funciones asignadas al director general entre otras: 11. Gestionar la construcción del SNUIRA 12. Orientar, coordinar y vigilar actividades relacionadas con AGRONET, SIGRA y EVAS. 13. Coordinar la producción de información sectorial y realizar análisis. 14. Analizar e interpretar información y estadísticas del sector. 15. Apoyar al DANE en la definición de políticas y estándares de información. 16. Gestionar el acceso y uso de estadísticas para el manejo del riesgo. 17. Homologar y difundir estadísticas.

Funciones asignadas al jefe de la Oficina TIC entre otras: 18. Realizar las Evaluaciones de Vulnerabilidad Agroclimática (EVAS). 19. Implementar el SIGRA desde el componente tecnológico. 20. Mantener AGRONET.

Funciones asignadas al director de Uso Eficiente del Suelo entre otras: 21. Apoyar la realización de las EVAS. 22. Apoyar el mantenimiento de AGRONET. Decreto 1834 de 2021 designa a la UPRA como la Secretaría Técnica de la Comisión Intersectorial “Mesa de Coordinación para el Abastecimiento de productos agropecuarios y la Seguridad Alimentaria”. En este rol, la UPRA tiene las siguientes funciones: 23. Coordinar la convocatoria a las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Comisión. 24. Servir de enlace y brindar apoyo técnico para la coordinación entre las entidades que integran la Comisión y las autoridades territoriales. 25. Generar reportes de información sobre abastecimiento en el sector agropecuario, pesquero y de desarrollo rural, con la periodicidad definida por la Comisión. 26. Coordinar con las entidades del sector y las Mesas Departamentales para el Abastecimiento de Productos Agropecuarios y la Seguridad Alimentaria la recolección de información sobre abastecimiento, con la periodicidad definida por la Comisión. 27. Elaborar las actas correspondientes y hacer seguimiento a la implementación de las decisiones y recomendaciones de la Comisión. 28. Rendir informes a la Comisión sobre las actividades y el cumplimiento de las acciones en desarrollo de su objeto, cuando sea requerido. 29. Elaborar herramientas de recolección, análisis y visualización de información para facilitar la toma de

artículo 26 (*Principio de Responsabilidad*) de la Ley 80 de 1993, denotando con ello transparencia de las necesidades a contratar por la UPRA. Por lo que en el presente documento se establecen las condiciones pactadas al momento de la celebración del contrato y las circunstancias que rodearan su ejecución o desarrollo dentro del periodo pactado.

	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	CODIGO	GDR-GC-FT-006
		VERSION	4
		FECHA	15/09/2025

decisiones en materia de comercialización de alimentos y gestión de abastecimiento. 30. Recibir, organizar, analizar y presentar propuestas e iniciativas a la Comisión para la toma de decisiones, verificando que estén dentro del marco de su objeto y funciones.

Ley 2183 de 2022, la UPRA tiene las siguientes funciones asignadas: Fortalecimiento y manejo del Sistema de Reporte de Información de Insumos Agropecuarios (SIRIIAGRO): La UPRA es responsable de administrar y fortalecer el SIRIIAGRO, con el objetivo de transformarlo en un sistema de inteligencia de mercados que proporcione información confiable y oportuna sobre insumos agropecuarios. Esto implica promover la transparencia y el acceso gratuito a la información para los compradores. Facilitación del acceso a la información a pequeños productores: 31. La UPRA, a través del SIRIIAGRO, debe garantizar que los pequeños productores agropecuarios puedan acceder fácilmente a la información sobre insumos, precios y medidas institucionales relevantes para su actividad. 32. Realización de jornadas de socialización y capacitación: En colaboración con las Secretarías de Agricultura y Desarrollo Territorial o entidades similares, la UPRA debe organizar y llevar a cabo jornadas de socialización y capacitación en todo el país. El objetivo es asegurar que los pequeños productores comprendan y puedan utilizar la información disponible en el SIRIIAGRO, así como conocer las medidas institucionales, la oferta y los precios de los insumos agropecuarios. 33. Fortalecimiento y manejo del Sistema de Reporte de Información de Insumos Agropecuarios (SIRIIAGRO): La UPRA es responsable de administrar y fortalecer el SIRIIAGRO, con el objetivo de transformarlo en un sistema de inteligencia de mercados que proporcione información confiable y oportuna sobre insumos agropecuarios. Esto implica promover la transparencia y el acceso gratuito a la información para los compradores. 34. Facilitación del acceso a la información a pequeños productores: La UPRA, a través del SIRIIAGRO, debe garantizar que los pequeños productores agropecuarios puedan acceder fácilmente a la información sobre insumos, precios y medidas institucionales relevantes para su actividad. 35. Realización de jornadas de socialización y capacitación: En colaboración con las Secretarías de Agricultura y Desarrollo Territorial o entidades similares, la UPRA debe organizar y llevar a cabo jornadas de socialización y capacitación en todo el país. El objetivo es asegurar que los pequeños productores comprendan y puedan utilizar la información disponible en el SIRIIAGRO, así como conocer las medidas institucionales, la oferta y los precios de los insumos agropecuarios.

Ley 2294 de 2023, a la UPRA se le asigna la siguiente función: 36. Definición de criterios para las Áreas de Protección para la Producción de Alimentos: La UPRA es responsable de establecer los criterios técnicos que se utilizarán para delimitar las Áreas de Protección para la Producción de Alimentos. Estas áreas son cruciales para garantizar el derecho humano a la alimentación en Colombia, y su correcta delimitación es esencial para proteger la producción de alimentos y promover la seguridad alimentaria en el país.

Decreto 1406 de 2023, la UPRA es asignada como integrante del Subsistema de Ordenamiento Territorial y Solución de Conflictos Socioambientales para la Reforma Agraria. Este subsistema, liderado por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, tiene como objetivo principal abordar los desafíos relacionados con la planificación territorial y la resolución de conflictos socioambientales en el contexto de la reforma agraria. La participación de la UPRA en este subsistema es fundamental debido a su experiencia y conocimientos en materia de ordenamiento territorial, adecuación de tierras y usos agropecuarios. Aunque el decreto no detalla funciones específicas para cada entidad dentro del subsistema, se espera que la UPRA contribuya con su experticia técnica y capacidad de análisis para: 37. Promover



ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

CODIGO GDR-GC-FT-006

VERSION 4

FECHA 15/09/2025

un ordenamiento territorial justo y equitativo, que tenga en cuenta las necesidades de las comunidades rurales y los pequeños productores. 38. Identificar y prevenir conflictos socioambientales relacionados con el acceso y uso de la tierra. 39. Facilitar la resolución pacífica de conflictos a través del diálogo y la concertación. 40. Apoyar la implementación de la reforma agraria desde una perspectiva territorial y ambientalmente sostenible.

Decreto 531 de 2024, asigna la siguiente función: 41. La Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA) desarrollará mapas de abastecimiento alimentario, y la Agencia de Desarrollo Rural (ADR) podrá desarrollar mapas de abastecimiento de organizaciones y agroindustria con el fin de que se generen acciones por parte del sector agropecuario que mejore la identificación y disponibilidad de alimentos.

La Dirección de Uso Eficiente del Suelo Rural y Adecuación de Tierras de la UPRA formula los planes de ordenamiento productivo por cadenas y diseña los lineamientos, criterios, metodologías e instrumentos técnicos, para orientar los procesos de adecuación de tierras, y la planificación del uso eficiente del suelo rural para fines agropecuarios del territorio nacional.

La Dirección de Ordenamiento Social de la Propiedad y Mercado de Tierras de la UPRA, tiene por objeto planificar el ordenamiento de la propiedad, conforme a su función social y ecológica, encaminada a la distribución equitativa y eficiente del suelo rural, la productividad del sector y la competitividad de los mercados. En este sentido debe responder a la orientación de lineamientos en materia de seguridad jurídica, acceso a tierras y de ordenamiento social de la Propiedad, y el mercado de tierras.

En el año 2019, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, mediante la Resolución 299 de ese mismo año delegó unas funciones a la UPRA, en materia de la gestión de información estratégica sectorial, en cuanto al mantenimiento de AGRONET, la realización y levantamiento de la evaluación agropecuarias municipales EVAs, el desarrollo del Sistema de Información de Riesgos Agropecuarios SIGRA, la implementación del SNUIRA, y el mantenimiento de los tableros de indicadores sectoriales estratégicos (carpeta de Ministro).

Con ello la UPRA, cobra relevancia, no solo en materia de la gestión del territorio para usos agropecuarios, sino en la gestión y tratamiento de la información estratégica sectorial, siendo reconocida especialmente por sus aportes técnicos en la solución a los problemas relacionados con el ordenamiento productivo, ordenamiento social de la propiedad y de la información estratégica sectorial.

Por otra parte, el Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026 Ley 2294 de 2023 “*Colombia Potencia Mundial de la Vida*” entregó a la UPRA responsabilidades específicas en materia de ordenamiento territorial, adecuación de tierras y de acceso a tierras rurales así:

*ARTÍCULO 32. Modifíquese el artículo 10 de la Ley 386 de 1997. el cual quedará así:
ARTÍCULO 10. DETERMINANTES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ORDEN DE PREVALENCIA 2. Nivel 2. Las áreas de especial interés para proteger el derecho humano a la alimentación de los habitantes del territorio nacional localizadas dentro de la frontera agrícola, en particular, las incluidas en las Áreas de Protección para la Producción de Alimentos, declaradas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, de acuerdo con los criterios definidos por la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria - UPRA, y en la zonificación de los planes de desarrollo sostenible*



de las Zonas de Reserva Campesina constituidas por el Consejo Directivo de la Agencia Nacional de Tierras – ANT. Lo anterior, en coordinación con el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

ARTÍCULO 36°. DISTritos DE ADECUACIÓN DE TIERRAS. El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural dentro de los 6 meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley en coordinación con la ADR y UPRA deberán elaborar un proyecto de ley que modifique la Ley 41 de 1993.

ARTÍCULO 61°. MECANISMOS PARA FACILITAR Y DINAMIZAR LOS PROCESOS DE COMPRA DE TIERRAS POR OFERTA VOLUNTARIA. 5. Identificación, priorización y compra de predios para la Reforma Rural Integral. Con el propósito de identificar predios idóneos para la reforma rural integral, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (MADR), con el apoyo de la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA), adelantará análisis prediales a través de la consulta de información pública, plataformas institucionales, capas geográficas, uso de las tecnologías de la información y demás métodos indirectos. El análisis identificará los predios con áreas superiores a dos (2) Unidades Agrícolas Familiares (UAF), calculadas por la metodología de Zonas Relativamente Homogéneas. Los predios que cumplan con las condiciones anteriormente referidas constituirán la base para definir núcleos territoriales para su intervención prioritaria.

El Decreto Ley 902 de 2017, le entregó a la UPRA responsabilidades en materia de acceso a tierras así:


ARTÍCULO 29. Subsidio Integral de Acceso a Tierra. Créase el Subsidio Integral de Acceso a Tierra, SIAT, como un aporte estatal no reembolsable, que podrá cubrir hasta el cien por ciento (100%) del valor de la tierra y/o de los requerimientos financieros para el establecimiento del proyecto productivo para los sujetos de que tratan los artículos 4 y 5 del presente decreto.

Las personas descritas en el artículo 4 del presente Decreto, que hayan sido beneficiarias de entregas o dotaciones de tierras bajo modalidades distintas a las previstas en el presente Decreto, podrán solicitar el subsidio de que trata el presente artículo únicamente para la financiación del proyecto productivo.

PARÁGRAFO 1°. El SIAT será establecido por la Agencia Nacional de Tierras, de acuerdo con lineamientos y criterios definidos por la Unidad de Planificación de Tierras Rurales, Adecuación de Tierras y Usos Agropecuarios, UPRA, adoptados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

Lo anterior permite concluir que la UPRA ha crecido exponencialmente, tanto presupuestal como obligacionalmente, también en talento humano, dada la importancia que ha cobrado en los últimos gobiernos, incluido el actual; lo que implica la necesidad y razonabilidad de contar con instalaciones adecuadas, proporcionales a su tamaño y óptimas para su cabal funcionamiento.

En este sentido, el artículo 4 del citado decreto estableció que su sede es la ciudad de Bogotá, D.C. Desde que inició sus actividades en 2012, la UPRA tuvo una sede temporal en las oficinas

	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	CODIGO	GDR-GC-FT-006
		VERSION	4
		FECHA	15/09/2025

del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (MADR) con 80 m2 y una planta de personal integrada por cinco (5) empleos y un grupo de treinta (30) contratistas para atender las gestiones propias de la gestión administrativa y misional.

Posteriormente, con la aprobación de la Planta de personal de 67 empleos y un promedio de 100 contratistas, la Unidad requirió un mayor espacio para su funcionamiento y tomó en arriendo un inmueble de aproximadamente 400 mts2 ubicado en la calle 35 No. 5-81 en la Localidad de Teusaquillo, en donde funcionó desde el año 2013 hasta el mes de marzo de 2016. Con las crecientes responsabilidades y desarrollo de los proyectos de la Unidad, rápidamente esta sede fue insuficiente para los espacios requeridos en la gestión institucional.

Para dar una solución definitiva a la falta de sede, la UPRA formuló un proyecto de inversión que permitiera la adquisición de la sede propia. En desarrollo del proyecto, la Entidad vio limitado el proceso de adquirir su sede propia y tener una solución definitiva, considerando el concepto negativo emitido por la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbana “Virgilio Barco Vargas” el 11 de marzo de 2015, quien recomendó arrendar una sede con condiciones adecuadas para el cumplimiento misional de la Entidad. Lo anterior, considerando que la UPRA está incluida en el desarrollo del proyecto urbanístico de relocalización y modernización de la Entidades del Orden Nacional del sector agropecuario localizadas en Bogotá, en la “Ciudad CAN Clúster del Conocimiento”.

La solución para contar con una sede administrativa fue la suscripción de un contrato de arrendamiento por parte de UPRA de diciembre de 2022 a noviembre 30 de 2024, medida que se respaldó en el concepto de la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas, ANIM 2020-EE-0001296 para autorizar este tipo de contratos según lo definido en el Decreto 2556 de 2015; en ese mismo sentido la UPRA nuevamente solicitó en la presente vigencia a dicha Agencia, la viabilidad de suscribir un nuevo contrato, cuya respuesta mediante oficio No. ANIM-2024-EE-0000942 del 10 de julio de 2024, señaló que no está facultada para dar concepto favorable o no previo a la celebración de contratos de arrendamiento que requieran las entidades públicas, ni consulta de disponibilidad de inmuebles para comodato o arrendamiento en la Central de Inversiones S.A – CISA.

Por lo tanto, y con ocasión de las medidas de austeridad en el gasto del Gobierno Nacional, el pasado 20 de febrero de 2024 se expidió el Decreto 199 del 2024, del cual resaltamos lo descrito en su artículo 5° que dice:

“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”.*

La entidad procedió a verificar en el mercado la existencia de inmuebles que cumplieran con los requisitos de la entidad, sin embargo, en atención a lo corto del plazo de ejecución, menos de 1 año, no se logró obtener ofertas.

En tal sentido y, atendiendo las instrucciones del Gobierno Nacional en relación con la austeridad del gasto público, se solicitó al actual arrendador de las áreas ubicadas en el Edificio Club Colombia condiciones económicas para gestionar de la mejor manera los impactos a nuestro presupuesto con ocasión de los diferentes fenómenos económicos, los cuales se estiman en el país con incrementos en el Índice de Precios al Consumidor alrededor de un 5,10%, y con un SMMLV de 23%, generando alzas en los servicios y productos, logrando así obtener un incremento tan solo del 12% correspondiente únicamente al valor de la administración por la vigencia del contrato.

Para la vigencia 2024, la UPRA después de haber realizado los estudios necesarios para el arrendamiento de inmueble que le permitiera albergar al personal vinculado a la Entidad y después de verificar varias alternativas, se firmó un contrato de arrendamiento de bien inmueble ubicado en la carrera 10 No. 28-49 “Edificio Club Colombia, Pisos 11, 12 y 19 y los 12 parqueaderos que hacen parte del mismo, con la firma FAMOC DE PANEL, el cual tiene vigencia hasta el 22 de enero de 2026.

Ante las circunstancias descritas se ha desarrollado la relación contractual con la firma FAMOC DE PANEL hasta la fecha, la que se propone se continúe, dada las opciones que plantea el arrendatario de mejorar las condiciones económicas del arriendo, en el sentido de mantener

	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	CODIGO	GDR-GC-FT-006
		VERSION	4
		FECHA	15/09/2025

las mismas condiciones de arrendamiento que actualmente se tienen.

En suma, bajo los principios de anualidad del presupuesto y de planificación del gasto público, y para garantizar la prestación del servicio de la UPRA: se requiere para su funcionamiento administrativo y técnico, de instalaciones físicas que cuenten con amplios espacios debidamente dotados; equipamiento en las áreas de trabajo requeridas, mobiliario, mantenimiento de las áreas de funcionamiento, en las que los distintos equipos de trabajo puedan desarrollar sus actividades de conformidad con las finalidades de cada una, y cumplir con las funciones asignadas en la Ley. Es así, que se debe garantizar la contratación de un inmueble que cuente con la infraestructura para generar las condiciones y características ambientales, higiénicas y de salud ocupacional e industrial y así como de bienestar necesarias, para las personas que en ella laboren.

La permanencia en el inmueble actual elimina el riesgo de tener que incurrir en procesos de adecuación y garantiza la continuidad del servicio, a su vez la UPRA evita incurrir en nuevos costos de adecuación y traslado, para lograr que un inmueble distinto cumpla con los estándares técnicos y SST ya alcanzados.

En conclusión, la decisión de mantener el inmueble responde a una estrategia de planeación contractual que asegura la continuidad del servicio, optimiza el gasto público.

Por lo tanto, se cuenta con la disponibilidad presupuestal para adelantar el proceso de contratación cuya ejecución iniciaría el 23 de enero de 2026 y culminaría el 31 de diciembre de 2026.

Así las cosas, el contrato por suscribir será bajo el marco de aplicación del artículo 2, numeral 4, literal i de la Ley 1150 de 2007, en armonía con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. Para ello, la Secretaría General de la UPRA, en cumplimiento a sus funciones previstas en el artículo 15 del Decreto 4145 de 2011, en especial la de administrar recursos físicos, exploró el mercado, y analizó y comparó las condiciones de los inmuebles que podrían satisfacer las necesidades de la UPRA, como se detalla en el siguiente numeral: “ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTES”

5. ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTES

5.1. Diligenciar Formato: GDR-GC-FT-001


6. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO² A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES

6.1. Objeto del Contrato

Arrendamiento del bien inmueble para el funcionamiento de la sede administrativa de la UPRA

6.2. Alcance del Objeto

² Como principio esencial de la planeación, la necesidad contractual que se materializará con el objeto planteado, se desarrollará o ejecutará estrictamente dentro del plazo de ejecución (*termino estrictamente indispensable*) establecido en el numeral 9.1 de los presentes “Estudios y Documentos Previos” el cual es previamente definido (PAA) y aceptado por el futuro Contratista.

	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	CODIGO	GDR-GC-FT-006
		VERSION	4
		FECHA	15/09/2025


N/A.

6.3. Especificaciones Técnicas del Objeto a Desarrollar

La especificación del inmueble requerido por la UPRA comprende un área entre 1000 y 1300 m2, número de puestos, adecuaciones de los elementos de cómputo, adecuaciones de los elementos de archivo, número de oficinas con espacios cerrados, espacios de reuniones, cafetería, almacén, bodega, entre otros. Debe contar, como mínimo, con las siguientes características:

- Ofrecer como mínimo 12 cupos de parqueadero de uso exclusivo de la UPRA.
- El inmueble debe contener un área mínima de 1000 metros cuadrados.
- El inmueble en su diseño interior debe desarrollar un espacio adecuado en el cual desarrollar las actividades misionales y administrativas que impacten positivamente en el ambiente y el espacio físico de los funcionarios, contratistas y usuarios contribuyendo a mejorar aún más la calidad de la prestación del servicio y a la evolución de ambiente corporativo, basado en las nuevas tendencias de diseños a nivel corporativo.
- Debe procurar los elementos físicos fundamentales para el bienestar del empleado y el rendimientos y desarrollo de las actividades laborales diarias tales como: Ventilación e iluminación adecuada, control de ruidos, ambiente cálido, espacios de encuentro y distensión, materiales cálidos y de fácil mantenimiento, espacios amplios y con buena altura.
- El inmueble debe contar con los servicios sanitarios acorde con el número de personas, debe contar un área de cafetería en cual los funcionarios puedan almorzar, dotado con hornos microondas, mobiliario de fácil limpieza, iluminación natural y un ambiente cálido y moderno que también funcione como coworking en las horas que no están destinadas para alimentación.
- El inmueble debe cumplir con las condiciones de infraestructura accesible atendiendo a la obligación legal, normativa y al compromiso social que como entidad del estado corresponde a la UPRA.
- Debe lograr una alta optimización del espacio buscando una correcta proporción entre las áreas de circulación y las permanencias, buscar el máximo aprovechamiento de la iluminación natural para generar una mayor amplitud y un ambiente que cumpla con las tendencias de bienestar y criterios Wellness.
- Crear espacios armónicos que logren una correcta relación entre las oficinas abiertas y las oficinas cerradas, buscando mantener la jerarquía organizacional, pero creando un vínculo laboral mayor entre las diferentes dependencias.
- Implementación de áreas de trabajo colaborativo y coworking y áreas transitorias para las personas que realicen home office.
- Es esencial que el diseño interior refleje la personalidad de la entidad, mostrando la evolución en la cual se encuentra buscando estar a la vanguardia y reforzando la percepción de solidez, credibilidad y eficiencia de la entidad.

Ahora bien, en atención a las anteriores condiciones la compañía FAMOC DEPANEL SAS, envió documento de fecha 13 de enero de 2026, cuyo asunto es: "Orden de Magnitud para Contratar el arrendamiento de un bien mueble ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., completamente dotadas para el uso exclusivo y funcionamiento del UNIDAD DE

	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	CODIGO	GDR-GC-FT-006
		VERSION	4
		FECHA	15/09/2025

PLANIFICACION RURALAGROPECUARIA – UPRA el cual hace parte integral del presente estudio previo.

Documento que da cuenta de las características del inmueble a tomar en arriendo para el funcionamiento de la UPRA, de conformidad con los requerimientos efectuados por parte de la entidad, de la siguiente manera:


CARACTERÍSTICAS	Carrera 10 No. 28-49 TORRE A, Pisos 11, 12 y 19 en el Edificio Club Colombia
ÁREA	1575.99m2
ESTACIONES O PUESTOS DE TRABAJO	140 hasta un máximo de 160 estaciones de trabajo
VIGILANCIA CON CIRCUITO CERRADO DE TELEVISIÓN	Áreas comunes
PARQUEADEROS 24 HORAS	12
PORTERÍA 24 HORAS	SI
CONTROL DE ACCESO EN RECEPCIÓN	SI
MANTENIMIENTO Y ASEO EN ZONAS COMUNES FACHADAS Y CUBIERTAS	SI
RED CONTRA INCENDIOS	SI
ASCENSORES	SI - 4
ESCALERAS Y SALIDAS DE EMERGENCIA	SI
PLANTA ELÉCTRICA	Cobertura total
CIRCUITO CERRADO DE TV	SI
TANQUE DE RESERVA DE AGUA	2
AIRE ACONDICIONADO	SI
CABLEADO ESTRUCTURADO	Categoría 6A
MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE MOBILIARIO E INSTALACIONES	SI

6.4. Disponibilidad de Información Requerida

No aplica.

7. CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE NACIONES UNIDAS – UNSPSC

Con el fin de codificar cada bien o servicio la UPRA identificó la siguiente clasificación de conformidad con la “*Guía para la codificación de bienes y servicios de acuerdo con el código*”

	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	CODIGO	GDR-GC-FT-006
		VERSION	4
		FECHA	15/09/2025

estándar de productos y servicios de Naciones Unidas, V.14.080³” establecida por la Agencia de contratación Colombia Compra Eficiente.

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131502	Servicio de Gestión, Servicios profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

8. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad de selección del contratista corresponde a lo *Contratación Directa* por tratarse de un *contrato de arrendamiento de bien inmueble* de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2, numeral 4, literal i de la Ley 1150 de 2007, armonizado o regulado por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el cual dispone 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 necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.”*

Tanto en la justificación de la presente contratación como en el análisis económico, se ha dejado evidencia que el inmueble por arrendar cuenta con el espacio requerido por la UPRA, ajustándose así a sus necesidades actuales. En consecuencia, el servicio que se contrata se enmarca en los parámetros señalados, por tanto, se justifica la contratación directa del arrendamiento de bien inmueble.


9. CONDICIONES MINIMAS DEL CONTRATO

9.1. Plazo⁴ de Contrato

El plazo de ejecución del contrato será once (11) meses y ocho (8) días contados a partir del 23 de enero de 2026 y finalizará el 31 de diciembre 2026. Para su inicio se requerirá la

³ <https://www.colombiacompra.gov.co/archivos/manual/guia-para-la-codificacion-de-bienes-y-servicios>

⁴ De conformidad con lo establecido en el Objeto del Contrato y en concordancia con el inciso final del numeral 3 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, previa planeación y aceptación de las partes en la plataforma transaccional SECOP II, el Contrato solo se efectuará para el termino estrictamente indispensable, durante el cual se espera que el contratista cumpla a cabalidad el desarrollo del objeto, las actividades y las obligaciones que de él emanan, sin perjuicio de las prórrogas excepcionales que puedan acordarse para garantizar su cumplimiento. De conformidad con lo establecido por la Corte Constitucional en Sentencia C-154 de 1997 (MP. Hernando Herrera Vergara): al precisar que el contrato de prestación de servicios está conformado por “(...) la relación temporal de actividades inherentes al funcionamiento de la entidad respectiva, es decir, relacionadas con el objeto y finalidad para la cual fue creada y organizada (...)”.

	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	CODIGO	GDR-GC-FT-006
		VERSION	4
		FECHA	15/09/2025

suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución (registro presupuestal y aprobación de póliza).

PARÁGRAFO: Las partes podrán dar por terminado el contrato unilateralmente, debiendo informar por escrito de dicha situación a la otra parte por lo menos con seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación anticipada, lo cual no dará lugar al pago de ninguna sanción o indemnización por este hecho.

9.2. Valor Estimado del Contrato y Justificación

Tal como se indicó en el estudio de mercado, el valor del metro cuadrado en promedio es \$106.036,18. La UPRA de acuerdo con su necesidad requiere de área aproximada entre 1000 y 1300 metros cuadrados. En tal sentido, el canon de arrendamiento promedio que se calcula es de \$175.916.101,68 donde está incluido la administración, vigilancia de la copropiedad y mantenimiento del inmueble.

En atención a las anteriores condiciones, la compañía FAMOC DEPANEL S.A.S., es la que más se acerca a las necesidades de la Entidad con el inmueble ofertado y su canon de arrendamiento se encuentra acorde con el valor promedio evidenciado en el estudio de mercado, así

ORDEN DE MAGNITUD – ESCENARIO ECONÓMICO: 3 PISOS 1575,99 m²

DESCRIPCION	CANON MENSUAL	VL MT2	CANON ADMINISTRACION + PROYECTADA	VL MT2
CANON	123,390,000.00	78,293.64	123,390,000.00	78,293.64
ADMINISTRACIÓN **	9,065,900.00	5,752.51	10,153,808.00	6,442.81
IVA	23,444,100.00	14,875.79	23,444,100.00	14,875.79
TOTAL	155,900,000.00	98,921.95	156,987,908.00	99,612.25



ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

CODIGO GDR-GC-FT-006

VERSION 4

FECHA 15/09/2025

MT2**1,575.99**

**** ADMINISTRACIÓN:** El valor de \$9.065.900 corresponde a la cuota de administración de la vigencia 2025, la cual deberá ajustarse en el momento en que la copropiedad lo determine y aplicará de manera retroactiva contada a partir del 01 de enero de 2026 y desde el inicio del contrato. Para efectos del ejercicio, se proyecta un incremento del 12%, de conformidad con la circular remitida por la administración; así pues, a manera ilustrativa y no definitiva sobre el ajuste para la vigencia 2026, administración podrá incrementar de la siguiente manera y deberá ser asumida por la Entidad contratante:

Oficina	Descripción	Subtotal (COP)	Inc Proyectado (12%)	Total
OFIC-P11	EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS OFIC-P11	3,021,400.00	362,568.00	3,383,968.00
OFIC-P12	EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS OFIC-P12	3,021,400.00	362,568.00	3,383,968.00
OFIC-P19	EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS OFIC-P19	3,023,100.00	362,772.00	3,385,872.00
TOTAL, ADM		9,065,900.00	1,087,908.00	10,153,808.00

En consecuencia, el valor aproximado para el contrato se establece en la suma de **MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE (\$1.768.730.430)** incluidos impuestos, administración, adecuaciones y demás retribuciones, correspondiente a once (11) meses y ocho (8) días que iniciarán el 23 de enero y finalizarán el 31 de diciembre de 2026.

9.3. Forma de Pago

La UPRA pagará al arrendador el valor del contrato de la siguiente manera:

Un pago por valor de \$41.863.442 correspondiente a los 8 días del mes de enero de 2026 y 11 pagos iguales por valor mensual de \$156.987.908 por concepto de canon arrendamiento incluida IVA y administración, previa presentación de la factura, constancia de cumplimiento de encontrarse al día en pago de aportes a los sistemas de seguridad social y parafiscales y certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato

PARÁGRAFO PRIMERO: Por tratarse de un contrato de arrendamiento, el canon será pagado de manera anticipada por la UPRA, de acuerdo con la disponibilidad de fondos por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público dentro de los primeros diez (10) días siguientes al recibo de la factura o documento equivalente.

En todo caso, los pagos al ARRENDADOR se sujetarán a la situación de fondos que haga el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, circunstancia que declara conocer el arrendador con la suscripción del contrato, exonerando de toda responsabilidad a **LA UPRA**.



ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

CODIGO

GDR-GC-FT-006

VERSION

4

FECHA

15/09/2025

PARÁGRAFO SEGUNDO: El contratista deberá gestionar en la plataforma SECOP II la cuenta correspondiente al mes a cobrar con los respectivos documentos soporte (Como lo son: “Entrega de informes y/o productos de la ejecución del contrato” y “Certificado de Supervisión para Trámite de Pago, Aportes a seguridad social, y demás documentos establecidos en SEA” en formato PDF), y así las subsiguientes cuentas hasta la finalización del contrato. La inobservancia a este control y requisito será causal de devolución de la cuenta de cobro, por parte de Gestión financiera en el momento de la radicación, con la respectiva consecuencia, que deberá iniciar nuevamente el trámite. Lo anterior, además, en cumplimiento a lo establecido el literal g) del artículo 11 de la Ley 1712 de 2014.

PARÁGRAFO TERCERO: Causación del canon: El canon de arrendamiento sólo comenzará a causarse una vez se haya entregado cada uno de los pisos en las condiciones convenidas, por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO de acuerdo con las especificaciones establecidas en la propuesta presentada por el ARRENDADOR, la cual hace parte integral del presente contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: El monto del arriendo no comprende el valor de los servicios públicos, los cuales deberán ser cubiertos directamente por EL ARRENDATARIO; pero sí comprende el valor de la administración que corresponde al 12%, sin embargo, dicho porcentaje deberá ser ajustado si a ello hay lugar una vez la copropiedad del edificio comunique oficialmente al arrendador el incremento aprobado por la respectiva asamblea. En caso de que el porcentaje de administración aprobado sea diferente al aquí pactado, se realizarán los ajustes correspondientes el cual será aplicado desde el inicio de ejecución del contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: Los pagos que se deriven del contrato por parte del ARRENDATARIO al ARRENDADOR, se harán mediante Sistema Automático de Pagos, realizando consignaciones en la siguiente cuenta:

ENTIDAD BANCARIA: Banco de Occidente

TIPO DE CUENTA: Ahorros

NÚMERO DE CUENTA: 260836507


TITULAR DE LA CUENTA: BUSINESS MANAGEMENT SERVICES SAS

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR DE LA CUENTA: Nit. No. 901.893.851

Hasta tanto lo disponga el ARRENDADOR, los pagos del presente contrato serán realizados por la UPRA a FAMOC DEPANEL S.A.S., identificada con Nit No. 860.033.419-4, a la cuenta bancaria relacionada con antelación por expresa solicitud y disposición del arrendador, de acuerdo con lo indicado en la Orden de Magnitud presentada con fecha 13 de enero de 2026; liberando a la UPRA en lo sucesivo de cualquier reclamación con relación a esta estipulación.

PARÁGRAFO SEXTO: Los pagos que efectuó la UPRA, en virtud del presente contrato estarán sujetos a la Programación de Recursos del Programa Anual de Caja – PAC, autorizado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Si durante la ejecución del contrato se requiere de mobiliario adicional, el valor del canon de arrendamiento mensual se incrementará a partir del momento en que se incorpore el mobiliario y por el término de ejecución restante previo acuerdo entre

	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	CODIGO	GDR-GC-FT-006
		VERSION	4
		FECHA	15/09/2025

las partes y de conformidad con las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento.

PARÁGRAFO OCTAVO: En el evento en que de acuerdo con su necesidad, la Entidad requiera de la renovación del contrato, mediante una adición o la firma de un contrato nuevo, y siempre que transcurran doce (12) meses de ocupación del inmueble, el canon de arrendamiento vigente será sujeto de un ajuste en un porcentaje equivalente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del cierre del año inmediatamente anterior, en consonancia con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

9.4. Obligaciones Específicas⁵

POR PARTE DEL ARRENDADOR

1. Conceder el uso y goce del inmueble objeto del contrato, completamente dotado con los inmuebles por adhesión y por destinación requeridos para el uso y funcionamiento de la sede de la UPRA de conformidad con las cantidades y demás especificaciones técnicas aceptadas por el ARRENDATARIO y contenidas en la orden de magnitud que hace parte integral del presente contrato.
2. Entregar el inmueble objeto de arrendamiento en perfecto estado y con las condiciones óptimas de salubridad y seguridad que permitan el adecuado uso y goce del inmueble.
3. Asumir por su cuenta y riesgo las inversiones que considere necesarias para entregar en las condiciones pactadas en el contrato y acorde con la orden de magnitud presentada.
4. Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de impuestos, recibos de servicios públicos y demás gravámenes.
5. Realizar los mantenimientos y las mejoras necesarias del inmueble o elementos que garanticen el normal funcionamiento de estos durante el término que dure la ejecución del contrato, de conformidad con las estipulaciones civiles y comerciales aplicables.
6. Efectuar el pago de las cuotas ordinarias de administración, impuestos, tasas y contribuciones y cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
7. Facturar mensualmente el valor causado por el canon de arrendamiento acorde con la suma pactada en el contrato, la cual debe cumplir con los requisitos y normas del Estatuto Tributario.
8. Presentar junto con cada factura las planillas de pago donde acredite que se encuentra al día con los pagos de la seguridad social (salud y pensión) y parafiscales. Lo anterior en cumplimiento de lo establecido por el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y demás normas que lo modifiquen o sustituyan.
9. Suscribir junto con el representante el ARRENDATARIO el acta de entrega con su respectivo inventario de las áreas o espacios físicos arrendados, en el cual se debe incluir el mobiliario con el número de puestos de trabajo acordados en el contrato y en los estudios previos que soportan la suscripción de este.
10. Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
11. Gestionar y presentar las autorizaciones, certificaciones y permisos necesarios, cuando así se requiera, para el funcionamiento de la UPRA en las instalaciones entregadas en arriendo.

⁵ Las obligaciones específicas deberán responder al debido desarrollo y satisfacción de la necesidad identificada por la UPRA, es decir, deben ser claras, puntuales y reales (*no deben dar cabida a ambigüedades o interpretaciones*).



12. Asistir a las reuniones que previamente convoque el ordenador del gasto o supervisor del contrato.
13. Las demás inherentes al objeto contratado.

POR PARTE DE LA UPRA (ARRENDATARIO)

Además de las obligaciones generales que se encuentran reguladas por las normas vigentes sobre la materia, se obliga especialmente a:


- A. Recibir el inmueble dado en arrendamiento y utilizarlo única y exclusivamente dándole la destinación específica establecida en la cláusula tercera.
- B. Conservar y mantener en buen estado de funcionamiento el inmueble, objeto del contrato y restituir el inmueble en el estado en que fue entregado, salvo el deterioro normal derivado de su uso y goce legítimo.
- C. Efectuar las reparaciones que se requieran, cuando se produzca un daño por un incorrecto manejo por parte de la entidad, sus funcionarios, colaboradores o asistentes al lugar.
- D. Pagar al Arrendador el precio del arrendamiento de manera oportuna, en los plazos y lugares establecidos en el Contrato, previa expedición de las constancias de cumplimiento.
- E. Pagar las tarifas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo, energía eléctrica y telefonía que se ocasionen en el inmueble dado en arrendamiento durante el tiempo de la ejecución del contrato.
- F. Abstenerse de ingresar o de almacenar dentro de las instalaciones cualquier tipo de sustancia peligrosa como combustibles, explosivos, entre otros, o que esté prohibidas por la Ley.
- G. Verificar el cumplimiento de las actividades y obligaciones contraídas por el Arrendador.
- H. Realizar por su cuenta y riesgo todas las gestiones necesarias para efectos de la instalación y puesta en funcionamiento de las antenas y demás equipos que se requieran por parte de la Entidad.
- I. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
- J. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
- K. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
- L. Prestar la colaboración necesaria para que el Arrendador satisfaga plenamente el objeto contractual.
- M. Las demás que le correspondan de acuerdo con la naturaleza del Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO no será responsable de las reparaciones por deterioros del INMUEBLE atribuibles al transcurso del tiempo, al uso legítimo del mismo, a fuerza mayor o caso fortuito, a la mala calidad del inmueble por su vetustez, a la naturaleza del suelo o a defectos de construcción.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las mejoras, en caso de haber lugar a ellas, estarán a cargo del ARRENDADOR, previo acuerdo entre las partes.

9.5. Obligaciones Generales

Son las establecidas en el literal "B" de la "CLÁUSULA PRIMERA" del "ANEXO CONTRACTUAL – VIGENCIA 2026" respectivo y previamente aprobado en Comité de Contratación, el cual hace parte integral del presente documento y del contrato que sea aceptado por las partes en la plataforma transaccional SECOP II.

	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	CODIGO	GDR-GC-FT-006
		VERSION	4
		FECHA	15/09/2025

9.6. Lugar de Ejecución del Contrato

En la ciudad de Bogotá D.C., en la Carrera 10 No. 28-49 Torre A, piso 11, 12 y 19 Edificio Centro Internacional Club Colombia.

9.7. Requiere Gastos de Desplazamiento

SI	NO
	X

9.8. Designación e Identificación del Supervisor⁶

La Supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por el contratista a favor de la UPRA, será ejercida por el secretario general, o por quien designe el Ordenador del Gasto, quien tendrá las siguientes obligaciones:

1. Conocer el texto del contrato y comprender el alcance de las obligaciones que del mismo se derivan para el contratista y para la UPRA.
2. Verificar directamente que el contratista cumpla las condiciones de ejecución del contrato, según los términos y obligaciones convenidas en el mismo, rechazar aquellas que a su criterio no cumplan, aspecto que informará al contratista de manera escrita, en términos inequívocos, claros y precisos, las razones que motivan el rechazo para que proceda a su subsanación en el menor tiempo posible y así poder certificar el cumplimiento a entera satisfacción.
3. Solicitar la presentación de informes sobre la ejecución y avance del contrato, cuando lo considere necesario o cuando sea exigido por el director general de la UPRA.
4. Certificar el cumplimiento de las obligaciones del contratista como requisito para efectuar el pago y verificar el cumplimiento de los aspectos contemplados en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, y normatividad vigente en especial la Ley 797 de 2003 (*sistema general de pensiones*) y el Decreto 510 de 2003.
5. Dar cumplimiento al Manual de Contratación y Supervisión establecido por la UPRA.
6. En general, vigilar y controlar que los Contratistas den cumplimiento a sus obligaciones para el debido y normal desarrollo y ejecución de los contratos, de conformidad con el artículo 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, referente a la Supervisión contractual.

10. INFORMACIÓN CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL⁷ – CDP

⁶ Se precisa que lo que existe dentro de la relación de Contratante (UPRA – Supervisor designado) y futuro Contratista, es una RELACIÓN DE COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES “(...) la cual implica que el segundo se somete a las condiciones necesarias para el desarrollo eficiente del objeto contractual, como puede ser el cumplimiento de un horario o el hecho de recibir una serie de instrucciones de sus superiores, o tener que reportar informes sobre sus resultados (...)” como lo estableció el Consejo de Estado, Sala Plena de lo Contencioso-administrativo en Sentencia de 18 de noviembre de 2003, Rad. IJ-0039, C.P. Nicolás Pájaro Peñaranda. Sobre el particular, la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado, mediante comunicación interinstitucional del 20 de octubre de 2021 expedida por su representante legal (Camilo Gómez Alzate) señaló: “que la coordinación con el contratista se traduce en cuatro acciones: (...) (i) verificar el cumplimiento de obligaciones legales o contractuales; (ii) solicitar informes periódicos; (iii) determinar tiempos de entrega cuando haya lugar a ello, es decir, cuando éstos no estén delimitados en el contrato; y (iv) constatar la calidad del producto que es entregado. En este último caso se pueden hacer observaciones, pedir aclaraciones, o incluso pedir al contratista que lo rehaga, cuando aquél no se ajuste a los estándares de calidad pactados. (...)”. Por todo lo anterior estas acciones quedan claras para las partes y por consiguiente se concluye que no existirá ningún tipo de SUBORDINACIÓN hacia el contratista, quien desarrollará el contrato con total autonomía y sin ningún tipo de dependencia o continuidad de su actividad.

⁷ Es un requisito previo y esencial, sin el cual, no se podrá adelantar ningún tipo de necesidad contractual. El objeto, el rubro y el valor del CDP deberá guardar coherencia con el estimado y establecido previamente en el Plan Anual de Adquisiciones – PAA



ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

CODIGO GDR-GC-FT-006

VERSION 4

FECHA 15/09/2025

CDP	
Número	8426
Valor	\$1.953.327.067
Fecha de Expedición	08/01/2026
Rubro Presupuestal	17-01-06 A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS

11. PERFIL Y/O CONDICIONES DE EXPERIENCIA

N/A.

12. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Conforme al artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, 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.

Una vez verificado las condiciones del mercado, esto es, en relación con inmuebles con características similares a las requeridas por la entidad, relacionadas en el numeral 5 del presente estudio: se ha logrado determinar que el inmueble por arrendar cumple con lo solicitado en espacio y distribución del mismo y que en el mercado no se encontró otro inmueble con características similares y con un mejor precio, en consecuencia se tendrá como el más favorable para la entidad, el inmueble en referencia, máxime cuando dicho espacio ayuda a satisfacer las necesidades de la entidad, puesto que allí se tiene:

CARACTERÍSTICAS	Carrera 10 No. 28-49 TORRE A, Pisos 11, 12 y 19 en el Edificio Club Colombia
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1962
AÑO DE ENTREGA	1966
NORMA SISMORESISTENTE	El Edificio fue construido en el año 1962 y entregado 1966, bajo los códigos de San Francisco. NOTA: Se adjunta certificado de inspección realizado al edificio este año. (2024).
AREA	1575.99m2

de la UPRA, de lo contrario, de requerirse modificación se deberá citar a Comité de Contratación para su aprobación y posterior expedición, materializándose de esta manera el principio de planeación y legalidad de la contratación a ser adelantadas.



PARQUEADEROS	16
RED CONTRA INCENDIOS	SI
ASCENSORES	SI
ESCALERAS DE EMERGENCIA	SI
PLANTA ELÉCTRICA	Cobertura total
CIRCUITO CERRADO DE TV	SI
TANQUE DE RESERVA DE AGUA	2
AIRE ACONDICIONADO	SI
CABLEADO ESTRUCTURADO	Categoría 6A

Ubicación por acceso


El inmueble se encuentra ubicado en El Centro Internacional de Bogotá (CIB) es un sector del centro de Bogotá, en donde se localizan varios de los edificios más altos de la ciudad y del país, mayormente destinados a oficinas, adyacentes a múltiples plazas y áreas peatonales. Se encuentra entre las calles 26 y 39 y la carrera Séptima y la avenida Caracas, en los barrios San Diego y San Martín.

Uso del espacio a arrendar:

Interiorismo: Pisos vinílico y/o porcelanato (depende del inmuebles), placa a la vista y/o fibra mineral (depende del inmuebles), muros en drywall pintura color blanco, Solar Screen standard, divisiones en vidrio templado, batería de baño de acuerdo a los diseños previamente aprobados por la entidad, con sus respectivos acabados, sistema de iluminación led, red de potencia para corriente regulada y normal, "cableado estructurado con sus componentes respectivos garantizando el correcto funcionamiento de la Red" (cableado categoría 6-A) de punto sencillo, sistema de detección y extinción de incendios, sistema de aire acondicionado para los cuartos técnicos, Señalización de acuerdo a la imagen corporativa de la Entidad, avisos individuales por oficina, avisos preventivos.

Mobiliario: 140 hasta un máximo de 160 estaciones de trabajo (depende del inmueble) entre Despacho del Director, Asesores, Oficinas Gerenciales, Profesionales, y Recepción, salas de juntas, cafetería, archivo, auditorio, salón de bienestar, Sala amiga, bodegas, puntos de impresión y coworking, según diseño de cada inmueble presentado; todo lo anterior según características y diseños previamente aprobados por la entidad. Nota: El mobiliario ofrecido para esta opción, una parte será el existente por parte de la Entidad (80 puestos de trabajo aproximadamente) y se adicionará mobiliario, adecuado de acuerdo con los diseños aprobados, cumpliendo con los parámetros y requerimientos de áreas y servicios establecidos por la Entidad.

Mantenimiento preventivo y correctivo: Garantizar el funcionamiento permanente de iluminación (lámparas y luminarias), funcionamiento óptimo de los sistemas de aire acondicionado, "cableado estructurado con sus componentes respectivos garantizando el correcto funcionamiento de la Red" (cableado categoría 6-A), de la red sanitaria interna y del mobiliario instalado por FAMOC DEPNEL SAS

	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	CODIGO	GDR-GC-FT-006
		VERSION	4
		FECHA	15/09/2025

Servicios incluidos dentro de la administración del edificio en el cual se encuentra el inmueble:


- Vigilancia con CCTV en zonas comunes, portería y parqueo 24 horas.
- Control de acceso en la recepción primer piso.
- Mantenimiento y aseo en zonas comunes, fachadas y cubiertas
- Ascensores que llegan directamente a cada piso.
- Red contra incendio.
- Planta eléctrica cobertura total.
- Escalera de emergencia.
- Servicio de parqueadero

Valor del canon

El canon de arrendamiento a pagar por la UPRA y el consecuente valor total del contrato por el plazo de ejecución previsto se encuentra acorde con los precios del mercado y con la capacidad o disponibilidad presupuestal que se tiene para cubrir la obligación.

Así mismo se consultó el sistema integrado de información societaria de la superintendencia de sociedades, herramienta que permite conocer la situación financiera con corte a 31 de diciembre de 2024 de la empresa **FAMOC DEPANEL S.A.S.** con la cual se pretende celebrar el contrato de arrendamiento, cuyo resultado se detalla a continuación:



	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	CODIGO	GDR-GC-FT-006
		VERSION	4
		FECHA	15/09/2025

Indicadores

PRUEBA ÁCIDA Ultimo Año 1.68 Veces	ENDEUDAMIENTO Ultimo Año 79.07%	ROA Ultimo Año 7.44%	ROE Ultimo Año 35.54%
--	---	--	---

Flujo de Efectivo

ACT. OPERACIÓN Total \$5.114.947 M ▲ Variación -	ACT. INVERSIÓN Total \$31.074.685 M ▲ Variación -	ACT. FINANCIACIÓN Total \$-33.374.975 M ▼ Variación -
---	--	--

Otro resultado integral

GANANCIA Perdida \$8.011.294 M ▲ Variación 26.20 %	RESULTADO INTEGRAL Total \$0 M — Inicial -
---	---

Se evidencia que la empresa FAMOC DEPANEL S.A.S, con corte 31 de diciembre de 2024, obtuvo ingresos por \$174.505.676 M y una utilidad de \$8.011.294 M.

Realizado el estudio de mercado para la selección del inmueble a arrendar, se puede determinar que el valor mensual del canon de arrendamiento incluida la administración, corresponde al valor de **CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS (\$156.987.908)**. INCLUIDO IVA, administración y demás impuestos, cifra que se encuentra por debajo de la media establecida como promedio y que solo se incrementará anualmente en el 12% por concepto de administración el cual está sujeta a modificación de acuerdo a lo que se apruebe en la respectiva asamblea, iniciando en el año 2026, de acuerdo a la cotización entregada para el arrendamiento de los pisos 11, 12 y 19 del Edificio Club Colombia.

Adicionalmente el no dar continuidad al goce de éste espacio físico, implicaría unos altos costos económicos derivados de: (i) la instalación de una nueva infraestructura eléctrica, (ii) la implementación de una nueva plataforma tecnológica, y (iii) la adopción de todas las adecuaciones necesarias para la gestión de la entidad

13. MADURACIÓN DE PROYECTOS



No aplica.

14. SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES

Se procederá a diligenciar el formato del SG denominado “Análisis de Riesgos Previsibles del Proceso”, el cual hará parte integral del presente documento.

15. ANÁLISIS QUE SUSTENTAN LA EXIGENCIA DE LA GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO⁸

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, el contratista se obligará a garantizar el cumplimiento de las obligaciones surgidas a favor de la UPRA, con ocasión de la ejecución del contrato y de su liquidación a través de cualquiera de los mecanismos de cobertura del riesgo señalados en el Artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015 (Contrato de seguro contenido en una póliza, patrimonio autónomo y garantía bancaria) y la “Guía de garantías en Procesos de Contratación⁹” establecido por la Agencia de contratación Colombia Compra Eficiente.

En consecuencia, se deberá constituir una Garantía Única a favor de Entidades estatales colocando como “Asegurado” o “Beneficiario” al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural – MADR, Unidad de Planificación Rural Agropecuaria – UPRA de Nit. 900.479.658-7, amparo que se describe a continuación de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.3.1.2. del decreto 1082 de 2016, así

AMPARO	PORCENTAJE	VIGENCIAS
Cumplimiento del Contrato	10% del Valor del Contrato	TERMINO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y SEIS (06) MESES MÁS, CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO CONTABILIZADOS A PARTIR DEL PERFECCIONAMIENTO
Calidad del servicio	20% del Valor del Contrato	TERMINO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y SEIS (06) MESES MÁS, CALIDAD DEL SERVICIO CONTABILIZADOS A PARTIR DEL PERFECCIONAMIENTO
Salarios y prestaciones sociales	5% del valor del contrato	TÉRMINO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y TRES (3) AÑOS MÁS, CONTABILIZADOS A PARTIR DE SU PERFECCIONAMIENTO
Responsabilidad civil extracontractual	200 SMLMV	CON UNA VIGENCIA IGUAL AL TÉRMINO DE DURACIÓN DE ESTE

16. ESTUDIOS Y DISEÑOS

⁸ Pueden otorgar, a su elección, cualquiera de las siguientes garantías: (i) contratos de seguro, (ii) fiducia mercantil de garantía o (iii) garantías bancarias o cartas de crédito stand by. La suficiencia y la vigencia de las garantías deben ser las establecidas en los artículos 2.2.1.2.3.1.9 a 2.2.1.2.3.1.16 del Decreto 1082 de 2015.

⁹ <https://www.colombiacompra.gov.co/archivos/manual/guia-de-garantias-en-procesos-de-contratacion>



ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

CODIGO GDR-GC-FT-006

VERSION 4

FECHA 15/09/2025

APROBADOS			ACTUALIZADOS		
SI	NO	NO APLICA	SI	NO	NO APLICA
		X			X

17. ANÁLISIS Y APLICABILIDAD DE ACUERDOS Y TRATADOS INTERNACIONALES EN MATERIA DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

La presente contratación no está cobijada por acuerdos comerciales.

18. Responsable

ANDRES FELIPE VELASCO TORRES
Secretario General UPRA (E)

19. Revisó

HOLMAN DANIEL RODRÍGUEZ RUIZ
Abogado – Secretaría General

WILSON GIOVANNI GALINDO GONZALEZ
Profesional – Secretaría General

20. Elaboró – Estructuración Técnico

BRANDON ESTIVEN AVILA MALAGON
Técnico Administrativo

Elaboró

SANDRA LUCIA RINCON GUERRERO
Contratista -Gestión administrativa

Nota: De conformidad con la Ley 527 de 1999 y toda vez que la entidad no cuenta con la totalidad de los certificados digitales para la respectiva firma electrónica, la firma del presente documento se hará mediante mensaje de datos, esto es, por correo electrónico institucional, dejando los soportes pertinentes.



ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

CODIGO	GDR-GC-FT-006
VERSION	4
FECHA	15/09/2025

ESTUDIO PREVIO ARRENDAMIE...
Descargado

4 archivos adjuntos (20 MB) Guardar todo en OneDrive - Unidad de Planificación Rural Agropecuaria - UPRA Descargar todo




Apreciados, cordial saludo.

Por medio del presente correo otorgo mi aprobación para adelantar los procesos necesarios para llevar a cabo el correspondiente trámite contractual.

Saludos cordiales.

Atentamente.

Andrés Felipe Velasco Torres
Secretario general (e)

 **Holman Daniel Rodriguez Ruiz**
Para:  Andrés Felipe Velasco Torres
CC:  Adriana Melissa Ariza Hernández

Responder Responder a todos Reenviar

Vie 16/01/2026 16:29

OneDrive_2026-01-16.zip 19 MB
ANALISIS DE RIESGOS 1.pdf 625 KB
ANALISIS DEL SECTOR - 16012... 804 KB

Mostrar los 4 datos adjuntos (20 MB) Guardar todo en OneDrive - Unidad de Planificación Rural Agropecuaria - UPRA Descargar todo

Cordial saludo, Andrés

Estudio previo aprobado. Por favor continuar con la cadena de aprobación y remitir a Adriana Melisa Hernández para la respectiva radicación.

Atentamente,

De: Wilson Giovanni Galindo Gonzalez <wilson.galindo@upra.gov.co>
Enviado: viernes, 16 de enero de 2026 16:03
Para: Brandon Estiven Avila Malagon <brandon.avila@upra.gov.co>; Holman Daniel Rodriguez Ruiz <holman.rodriguez@upra.gov.co>; Sandra Lucía Rincón Guerrero <sandra.rincon@upra.gov.co>; Andrés Felipe Velasco Torres <andres.velasco@upra.gov.co>
Cc: Leidy Viviana Serrano Ramos <leidy.serrano@upra.gov.co>
Asunto: RV: Aprobación del componente técnico – Proceso de arrendamiento

Buena tarde

Atentamente me permito emitir concepto favorable desde mi rol de revisión, para continuar con el proceso de contratación. Gracias



ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

CODIGO	GDR-GC-FT-006
VERSION	4
FECHA	15/09/2025

De: Brandon Estiven Avila Malagon <brandon.avila@upra.gov.co>

Enviado: viernes, 16 de enero de 2026 14:48

Para: Holman Daniel Rodriguez Ruiz <holman.rodriguez@upra.gov.co>; Sandra Lucía Rincón Guerrero <sandra.rincon@upra.gov.co>

Cc: Leidy Viviana Serrano Ramos <leidy.serrano@upra.gov.co>; Andrés Felipe Velasco Torres <andres.velasco@upra.gov.co>; Wilson Giovanni Galindo Gonzalez <wilson.galindo@upra.gov.co>

Asunto: Aprobación del componente técnico – Proceso de arrendamiento

Cordial saludo:

Con el fin de dar continuidad al trámite del proceso de contratación de arrendamiento, atentamente me permito remitir los documentos adjuntos, de los cuales dejo constancia de aprobación en lo correspondiente al componente técnico.

Agradecemos proceder con las demás aprobaciones de las partes involucradas en el proceso.

Cordialmente,

Brandon Estiven Avila Malagon

Técnico administrativo

Secretaría General

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria