 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-145
	RADICACION DE DOCUMENTOS PROCESOS CONTRACTUALES	VERSION: 01
		FECHA: 30/04/2019

DATOS RADICACIÓN DEL PROCESO

No. Radicación:	Fecha Radicación: 28/01/2026
-----------------	------------------------------

INFORMACIÓN DEL PROCESO
Modalidad de Selección

Licitación	Selección Abreviada	Concurso de Méritos	Mínima Cuantía	Contratación directa	Régimen Especial
				X	

Procedimiento de selección	Contratación directa
----------------------------	----------------------

Objeto del Proceso	"ARRENDAMIENTO TEMPORAL DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DEPARTAMENTAL DEL PUTUMAYO"
--------------------	---

No. Proceso	No. Contrato
-------------	--------------

ASUNTO

Proceso de Selección	Modificatorio	Prorroga	Adición	Aclaratorio
X				
Cesión	Liquidación	Resciliación	*Otro	

*Cual:

INFORMACIÓN QUE SE ANEXA


Ítem	Descripción	Copia/Original	Folios
1	Solicitud de plan anual	original	1
2	Certificado de plan anual	original	1
3	Solicitud de CDP	original	1
4	Certificado de CDP	original	1
5	Solicitud de cotizaciones	original	3
6	Cotizaciones	original	3
7	Matriz de riesgos	original	2
8	Análisis de sector	original	9
9	Estudio de conveniencia	original	10

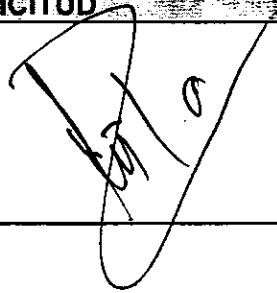
CONSIDERACIONES

Se remiten los documentos originales para adelantar el proceso de Contratación del arrendamiento del Archivo Departamental

DATOS DEL PERSONAL ENCARGADO


Nombres y Apellidos	Profesión	Cargo	No. Contacto	E-mail
Laura Benavides P	Abogada	Prof. Esp de Apoyo	3147671223	serviciosadministrativos@putumayo.gov.co

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164- 4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-145
	RADICACION DE DOCUMENTOS PROCESOS CONTRACTUALES	VERSION: 01
		FECHA: 30/04/2019

SUSCRIPCIÓN DE SOLICITUD	
Nombre: JAIRO FAVIAN ROSERO VALLEJO	
Cargo: SECRETARIO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	

*Ejemplo: Selección abreviada: Subasta inversa presencial. Concurso de méritos: Abierto. Contratación directa: Prestación de servicios profesionales, etc.


28-01-26
 Angie A
 903
 4:34 PM

 <p>PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4</p>	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-041
	LISTA DE CONTROL DOCUMENTAL	VERSION: 01
		FECHA: 15/09/2015


LISTA CONTROL DE DOCUMENTOS CONTRACTUALES

DATOS DEL CONTRATO		
No. Contrato:	Tipo de Contrato:	Nombre del Contratista e identificación


REQUISITOS	PERSONA			CUMPLE (Marque con X)	OBSERVACIONES
	Natural	Jurídica	Otro		
1. ETAPA PRECONTRACTUAL					
a) Documentación Básica Proceso Contractual					
Aviso de información a la Cámara de Comercio sobre licitaciones o concursos, con anterioridad a la apertura.					
Certificación del plan de compras		X			
Certificado de banco de proyectos					
Documento de publicación del proyecto ley 1474 de 2011.					
Certificado de Disponibilidad Presupuestal		X			
Análisis del Sector		X			
Estudio de Precios del mercado		X			
Matriz de riesgo		X			
Proceso Contractual y Estudios previos		X			
Proyecto de pliego de condiciones					
Aviso de convocatoria					
Constancia de publicación de proyecto de pliego de condiciones, estudios previos y aviso de convocatoria en el portal de contratación.					
Observaciones al proyecto de pliego de condiciones					
Respuesta observaciones al proyecto de pliego de condiciones					
Invitación Pública					
Resolución de apertura del proceso de selección y Conformación del Comité Evaluador					
Pliego de Condiciones definitivo					
Constancia de publicación pliegos de condiciones definitivos, acto administrativo de apertura, en el portal de contratación					
Acta de Audiencia de tipificación, estimación y asignación de riesgos					
Acta de audiencia de aclaración al pliego de condiciones					

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-041
	LISTA DE CONTROL DOCUMENTAL	VERSION: 01
		FECHA: 15/09/2015

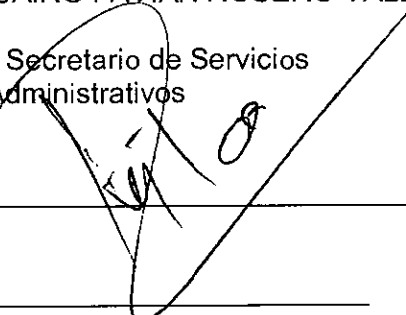
Constancia de publicación Acta de audiencia de aclaración al pliego de condiciones y de audiencia de asignación, tipificación y estimación de riesgos					
Documentos de notificación a los integrantes del comité evaluador.					
Adendas, si hay lugar a ello.					
Constancia de publicación de adenda en el portal de contratación - si hay lugar a ello.					
Formato recepción de propuestas					
Acta de cierre – Acta de Recepción de Ofertas – hora legal					
Constancia de publicación de acta de cierre y recepción de ofertas en el portal de contratación -					
Ofertas recibidas y sus anexos					
Informe preliminar evaluación de ofertas					
Observación de los proponentes a la evaluación					
Informe definitivo de evaluación de ofertas					
Constancia de publicación de informe en el portal de contratación					
Audiencia de revisión de propuesta económica					
Acta de audiencia de adjudicación					
Resolución de Adjudicación					
Constancia de publicación del acta de audiencia de revisión propuesta económica y de adjudicación, Resolución de adjudicación					
Notificación al proponente adjudicatario					
b) Información Básica del Contratista					
Certificado de existencia y Representación legal de las personas jurídicas.					
Hoja de vida en formato Único Nota: La Hoja de vida deberá estar debidamente diligenciada y en su totalidad Su contenido sea idéntico a los soportes contractuales con los cuales se diligenció el documento. Debe ser suscrita por el contratista y el funcionario que verifico la información suministrada					
Declaración juramentada de bienes y rentas					
Tarjeta profesional, si hay lugar a ello					
Certificación de no existencia de personal en planta					
-Otorgamiento facultades al Representante Legal para comprometer a la sociedad en caso de requerirlo					


 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-041
	LISTA DE CONTROL DOCUMENTAL	VERSION: 01
		FECHA: 15/09/2015

Fotocopia RUT					
Fotocopia Documento Identidad Rep. Legal.					
Fotocopia Libreta Militar R. legal (si < 50 años)					
Fotocopia documento de identidad del contratista si es persona natural					
Fotocopia Certificado Judicial					
Certificado de antecedentes Procuraduría General de la Nación					
Certificado de afiliación a pensión y/o último recibo de pago					
Certificado de afiliación a la EPS y/o último recibo de pago					
Certificaciones laborales o de experiencia (según sea el caso)					
Certificaciones de estudio					
Certificaciones de contratos del proponente					
Certificado R. Legal o Rev. Fiscal sobre estar al día aportes salud, pensiones y parafiscales , si hay lugar a ello					
Certificación Bancaria sobre cuenta depósitos					
Certificación de no estar incluido en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República					
Hojas de vida equipo de trabajo					
Propuesta económica					
2. ETAPA CONTRACTUAL					
Minuta del Contrato debidamente firmada					
Pago de derechos de publicación en la Gaceta Departamental.					
Constancia de publicación en la Gaceta Departamental					
Pago de Estampillas					
Certificado de Registro Presupuestal					
Aprobación de la Garantía única					
Garantía Unica de cumplimiento para entidades estatales que ampare los riesgos que se consideren pertinentes:					
Amparo de calidad del bien y o servicio					
Amparo de correcta inversión y manejo de Anticipo					
Amparo y correcto funcionamiento de los equipos					
Amparo de cumplimiento					
Amparo de estabilidad de la obra					
Amparo de responsabilidad civil extracontractual					

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-041
	LISTA DE CONTROL DOCUMENTAL	VERSION: 01
		FECHA: 15/09/2015

Amparo de salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones					
Comunicación designación Interventoría o supervisión					
Acta de Iniciación					
Informes periódicos Contratista					
Informe final de Interventoría y supervisión					
3. ETAPA POSTCONTRACTUAL					
Acta de Liquidación del contrato					

QUIEN VERIFICA: (Nombres y cargos o contrato del profesional (s) que elaboro (n) la lista de Chequeo)	
Nombre: JAIRO FAVIAN ROSERO VALLEJO Cargo: Secretario de Servicios Administrativos Firma:  Fecha: _____ Etapa Verificada: PRECONTRACTUAL	Nombre: _____ Cargo: _____ Firma: _____ Fecha: _____ Etapa Verificada: _____
Nombre: _____ Cargo: _____ Firma: _____ Fecha: _____ Etapa Verificada:	Nombre: _____ Cargo: _____ Firma: _____ Fecha: _____ Etapa Verificada:

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	GOBERNACIÓN DEL PUTUMAYO		CÓDIGO	FT-GCO-002
	PROCESO	Gestión de Contratación	VERSIÓN	04
	FORMATO	Solicitud Certificado Plan Anual de Adquisiciones	FECHA	26/04/2023

FECHA DE SOLICITUD:	23/01/2026
SECRETARIA Y/O ÁREA SOLICITANTE:	SECRETARIA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
DIRIGIDO A:	ALMACENISTA DEPARTAMENTAL

Marque con una (X) la solicitud correspondiente

SOLICITUD	INCLUSIÓN	MODIFICACIÓN
Códigos UNSPSC	X	
Descripción y Especificaciones adicionales de desempeño.	X	
Fecha estimada de inicio de proceso de selección	X	
Duración estimada del contrato	X	
Modalidad de selección	X	
Fuente de los recursos	X	
Valor total estimado	X	
¿Se requieren vigencias futuras?		
Estado de solicitud de vigencias futuras		
Datos de contacto del responsable		

Para el caso de inclusión se debe anexar al presente, el Formato del Plan Anual de adquisiciones (PAA), con todos los datos requeridos en el mismo.

Para las modificaciones igualmente se debe anexar el formato del PAA, indicando en la parte superior del formato como se encuentra publicado actualmente y en la parte inferior el que se publicará anexando una casilla al final de cada uno de ellos la palabra "ANTERIOR Y ACTUAL".

Para inclusión y modificación se debe enviar el archivo en excel al correo electrónico almacen@putumayo.gov.co

(Si solamente es para certificar se debe diligenciar este espacio)

CERTIFICAR:
OBJETO: ARRENDAMIENTO TEMPORAL DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DEPARTAMENTAL DEL PUTUMAYO

- QUIEN SOLICITA.


JAIRO FAVIAN ROSERO VALLEJO
Secretaria de Servicios Administrativos



San Miguel Agreda de Mocoa,

23 de enero de 2026

LA SUSCRITA ALMACENISTA DEPARTAMENTAL

CERTIFICA

Que se encuentra incluida dentro del Plan Anual de Adquisiciones para la vigencia fiscal 2026 la siguiente descripción.

#	Códigos UNSPSC	Descripción y Especificaciones adicionales de desempeño.	Duración estimada del contrato		Modalidad de selección	Fuente de los recursos	Valor total estimado
	80131500	ARRENDAMIENTO TEMPORAL DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DEPARTAMENTAL DEL PUTUMAYO	12	Meses	Contratación directa	Recursos propios	300.000.000 COP

Unidad de contratación (referencia)	CONTRATACIÓN SECRETARIA DE SERVICIOS ADVTOS
Nombre del Responsable	JAIRO FAVIAN ROSERO VALLEJO
Correo electrónico del responsable	serviciosadministrativos@putumayo.gov.co

La presente se expide a solicitud de:

JAIRO FAVIAN ROSERO VALLEJO

Secretario de Servicios Administrativos

JAIRO FAVIAN ROSERO VALLEJO

Secretario de Servicios Administrativos Departamental

Elaboró:	Edith Romero Gómez	SSAD	Secretaría	Oficina Almacén Departamental	Firma:
Revisó:	Jairo Favian Rosero Vallejo	SSAO	Secretario Optal.	Secretaría de Servicios Administrativos Optal.	Firma:

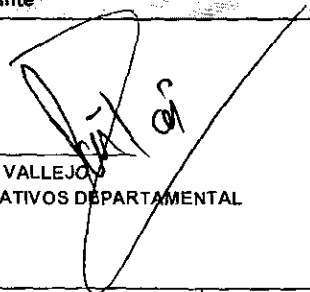
	GOBERNACIÓN DEL PUTUMAYO			CÓDIGD	FT-GFP-001	
	PROCESO	GESTIÓN DE FINANZAS PUBLICAS			VERSIÓN	03
	FDRMTO	SDLCITUD DE CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL			FECHA	16/1/2026

FECHA DE SOLICITUD	26/01/2026				
SECRETARIA EJECUTORA	SECRETARIA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DEPARTAMENTAL				
TIPO DE GASTO					
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	X	GASTOS DE INVERSION			
OBJETO DEL CDP					
ARRENDAMIENTO TEMPORAL DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DEPARTAMENTAL DEL PUTUMAYO					
NOMBRE DEL PROYECTO (Aplica para gastos de inversión)	N/A				
Numero Registro BPIN	N/A				

IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL										
Codigo Presupuestal	Apropiación	Sector	Programa	Producto	CPET	CPC	Sectorial Programación (Salud)	Sectorial Ejecución (Salud/Educación)	Fuente	Valor
2.1.2.02.02.007.09	Servicios de Arrendo Archivo Departamental - Mocoa				2.1.2.02.02.007	72111			1000-ICLD	200.000.000,00
Valor Total										200.000.000,00

Se deberá diligenciar todas las casillas pertinentes.
 Si se trata de proyectos de inversión, se deberá anexar copia debidamente actualizada del correspondiente Registro del Banco de Proyectos - BPIN

Firma del Solicitante



JAIRO FAVIAN RDSERO VALLEJO
SECRETARIO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DEPARTAMENTAL

Elaboro:	LIZZETH HIDALGO LOPEZ	SSAD	PROFESIDNAL ESP. OE APOYO
-----------------	-----------------------	------	---------------------------

Nota: agregue o suprima las casillas que requiera (elaboro y reviso)

3.40

Mafe

1154.



GOBERNACION DEL PUTUMAYO



NIT: 800094164-4

MOVIMIENTO - CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

NUMERO: **2026001009**

FECHA: 26/ene/2026

EL JEFE DE PRESUPUESTO CERTIFICA:

QUE EN EL PRESUPUESTO DE LA PRESENTE VIGENCIA (2026) EXISTE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL QUE GARANTIZA LA APROPIACION SUFICIENTE PARA ATENDER EL SIGUIENTE GASTO

CONCEPTO: ARRENDAMIENTO TEMPORAL DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DEPARTAMENTAL DEL PUTUMAYO

OBSERVACION:

Nº DOCUMENTO:

UNIDAD FUNCIONAL: GASTOS DE FUNCIONAMIENTO -

VIGENCIA: Vigencia Actual

SITUACION DE FONDOS: Con Situación de Fondos

CÓDIGO	NOMBRE CUENTA	FUENTE	VALOR
2	GASTOS		
2.1	FUNCIONAMIENTO		
2.1.2	ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS		
2.1.2.02	ADQUISICIONES DIFERENTES DE ACTIVOS		
2.1.2.02.02	ADQUISICIÓN DE SERVICIOS		
2.1.2.02.02.007	SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS		
2.1.2.02.02.007.09	Servicios de Arrendo Archivo Departamental - Mocoa	lclcd	200,000,000.00
TOTAL \$:			200,000,000.00

OBJETO DE GASTO	FUENTE	SC	PRG	PROD	CPC	SCTRIAL	BPIN	VALOR
2.1.2.02.02.007.09	1000				72111	0		200,000,000.00

CLAUDIA CARMENZA GARCIA LUCERO
PROFESIONAL ESPECIALIZADO DE PRESUPUESTO



San Miguel Agreda de Mocoa, enero del 2026

Señora
LUZ MARÍA CARVAJAL
Propietaria
Mocoa – Putumayo

Referencia: Solicitud de cotización – Arrendamiento de bodega para funcionamiento del Archivo Departamental

Cordial saludo,

La Gobernación del Departamento del Putumayo, en ejercicio de las funciones administrativas y contractuales que le confiere la normatividad vigente, se permite solicitar de manera respetuosa la presentación de una cotización formal para el arrendamiento de un bien inmueble que será destinado al funcionamiento del Archivo Departamental, con el fin de adelantar el correspondiente estudio de mercado y análisis de precios, de conformidad con los principios de planeación, economía, transparencia y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

En ese sentido, la Administración Departamental requiere un inmueble tipo bodega que cuente con condiciones adecuadas para la conservación, custodia y gestión del archivo institucional, así como para el desarrollo de actividades administrativas y logísticas asociadas, conforme a las necesidades del servicio.

Requerimientos generales del inmueble:

- Área construida suficiente para el almacenamiento organizado de archivo, preferiblemente superior a 1.000 m².
- Condiciones estructurales adecuadas para soportar cargas propias del almacenamiento documental.
- Cubierta en adecuado estado de conservación, que minimice el riesgo de filtraciones.
- Espacios que permitan la adecuada organización del archivo y la circulación interna.
- Áreas complementarias para actividades administrativas y de apoyo.
- Servicios públicos básicos en funcionamiento.
- Accesos adecuados para las labores de cargue y descargue.
- Zonas de parqueadero o áreas de maniobra.
- Condiciones mínimas de seguridad, ventilación e iluminación.

En virtud de lo anterior, se solicita que la propuesta presentada contenga, como mínimo, la siguiente información:

- **Ubicación exacta del inmueble** (dirección y referencias).
- **Descripción general del bien inmueble**, incluyendo características físicas, estado de conservación, servicios públicos disponibles y condiciones de acceso.
- **Valor del canon mensual de arrendamiento.**





GOBERNACIÓN DEL
PUTUMAYO
NIT. 800.094.164-4

Se deja constancia de que la cotización presentada deberá contemplar la totalidad de los impuestos, tasas, contribuciones y demás erogaciones a que haya lugar, de conformidad con la normatividad aplicable y las disposiciones internas de la Gobernación del Departamento del Putumayo.

La presente solicitud no constituye oferta ni compromiso de contratación, sino un insumo para el análisis del mercado y la determinación del valor de referencia del eventual proceso contractual.

Sin otro particular, agradecemos su amable atención y quedamos atentos a su pronta respuesta.

Atentamente,


JAIRO FAVIAN ROSERO VALLEJO
Secretario de Servicios Administrativos

Elaboro	Laura Cristina Benavides P	Prof Esp de Apoyo	SSAD	
---------	----------------------------	-------------------	------	--

COTIZACION

SEÑORES:

GOBERNACION DEL PUTUMAYO

NIT: 800.094.164-4

CIUDAD

PROPIETARIO: LUZ MARIA CARVAJAL

C.C 27352894 Mocoa

DIRECCION: CRA 8A N°14-34 B/ CIUDAD JARDIN

Con matricula inmobiliaria 44026845

Nombre: Local comercial con oficinas administrativas

BODEGA AREA = 625 m2

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR (SIN IVA)	IVA	VALOR TOTAL(IVA INCLUIDO)
ARRENDAMIENTO BODEGA	1	S 11.739.496	2.230.504	13.970.000
Valor en letras: TRECE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE.			SUBTOTAL	11.739.496
			IVA	2.230.504
			VALOR	13.970.000


LUZ MARIA CARVAJAL
PROPIETARIA



Mocoa, enero de 2026

Señor
LUIS HERNANDO MURIEL CAICEDO
Propietario
Mocoa – Putumayo

Ponbio
Luis Hernando Muriel

Referencia: Solicitud de cotización – Arrendamiento de bodega para funcionamiento del Archivo Departamental

Cordial saludo,

La Gobernación del Departamento del Putumayo, en ejercicio de las funciones administrativas y contractuales que le confiere la normatividad vigente, se permite solicitar de manera respetuosa la presentación de una cotización formal para el arrendamiento de un bien inmueble que será destinado al funcionamiento del Archivo Departamental, con el fin de adelantar el correspondiente estudio de mercado y análisis de precios, de conformidad con los principios de planeación, economía, transparencia y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

En ese sentido, la Administración Departamental requiere un inmueble tipo bodega que cuente con condiciones adecuadas para la conservación, custodia y gestión del archivo institucional, así como para el desarrollo de actividades administrativas y logísticas asociadas, conforme a las necesidades del servicio.

Requerimientos generales del inmueble:

- Área construida suficiente para el almacenamiento organizado de archivo, preferiblemente superior a 1.000 m².
- Condiciones estructurales adecuadas para soportar cargas propias del almacenamiento documental.
- Cubierta en adecuado estado de conservación, que minimice el riesgo de filtraciones.
- Espacios que permitan la adecuada organización del archivo y la circulación interna.
- Áreas complementarias para actividades administrativas y de apoyo.
- Servicios públicos básicos en funcionamiento.
- Accesos adecuados para las labores de cargue y descargue.
- Zonas de parqueadero o áreas de maniobra.
- Condiciones mínimas de seguridad, ventilación e iluminación.

En virtud de lo anterior, se solicita que la propuesta presentada contenga, como mínimo, la siguiente información:

- **Ubicación exacta del inmueble** (dirección y referencias).
- **Descripción general del bien inmueble**, incluyendo características físicas, estado de conservación, servicios públicos disponibles y condiciones de acceso.
- **Valor del canon mensual de arrendamiento.**

Se deja constancia de que la cotización presentada deberá contemplar la totalidad de los impuestos, tasas, contribuciones y demás erogaciones a que haya lugar, de conformidad con la



GOBERNACIÓN DEL
PUTUMAYO
NIT. 800.094.164-4

normatividad aplicable y las disposiciones internas de la Gobernación del Departamento del Putumayo.

La presente solicitud no constituye oferta ni compromiso de contratación, sino un insumo para el análisis del mercado y la determinación del valor de referencia del eventual proceso contractual.

Sin otro particular, agradecemos su amable atención y quedamos atentos a su pronta respuesta.

Atentamente,

JAIRO FAVIAN ROSERO VALLEJO
Secretario de Servicios Administrativos

Elaboro	Laura Cristina Benavides P	Prof Esp de Apoyo	SSAD	
---------	----------------------------	-------------------	------	--



COTIZACION

MOCOA, 22 DE ENERO DEL 2026

SEÑORES:

GOBERNACION DEL PUTUMAYO
NIT: 800.094.164-4
CIUDAD

PROPIETARIO: LUIS HERNANDD MURIEL CAICEDO
C.C 98.339.718
DIRECCION: B/ JORGE ELIECER GAITAN

BODEGA AREA = 128 METROS CUADRADOS

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR (SIN IVA)	IVA	VALOR TOTAL(IVA INCLUIDO)
ARRENDAMIENTO BODEGA 8X 16 = 128 METROS CUADRADOS	1	\$ 10.831.933	2.058.067	12.890.000
Valor en letras: DOCE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE.			SUBTOTAL	10.831.933
			IVA	2.058.067
			VALOR	12.890.000



LUIS HERNANDO MURIEL CAICEDO
PROPIETARIO

Mocoa, enero de 2026

Señor
MARK VLADIMIR MORA CARVAJAL
Propietario
Mocoa – Putumayo

Mark Mora

Referencia: Solicitud de cotización – Arrendamiento de bodega para funcionamiento del Archivo Departamental

Cordial saludo,

La Gobernación del Departamento del Putumayo, en ejercicio de las funciones administrativas y contractuales que le confiere la normatividad vigente, se permite solicitar de manera respetuosa la presentación de una cotización formal para el arrendamiento de un bien inmueble que será destinado al funcionamiento del Archivo Departamental, con el fin de adelantar el correspondiente estudio de mercado y análisis de precios, de conformidad con los principios de planeación, economía, transparencia y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

En ese sentido, la Administración Departamental requiere un inmueble tipo bodega que cuente con condiciones adecuadas para la conservación, custodia y gestión del archivo institucional, así como para el desarrollo de actividades administrativas y logísticas asociadas, conforme a las necesidades del servicio.

Requerimientos generales del inmueble:

- Área construida suficiente para el almacenamiento organizado de archivo, preferiblemente superior a 1.000 m².
- Condiciones estructurales adecuadas para soportar cargas propias del almacenamiento documental.
- Cubierta en adecuado estado de conservación, que minimice el riesgo de filtraciones.
- Espacios que permitan la adecuada organización del archivo y la circulación interna.
- Áreas complementarias para actividades administrativas y de apoyo.
- Servicios públicos básicos en funcionamiento.
- Accesos adecuados para las labores de cargue y descargue.
- Zonas de parqueadero o áreas de maniobra.
- Condiciones mínimas de seguridad, ventilación e iluminación.

En virtud de lo anterior, se solicita que la propuesta presentada contenga, como mínimo, la siguiente información:

- **Ubicación exacta del inmueble** (dirección y referencias).
- **Descripción general del bien inmueble**, incluyendo características físicas, estado de conservación, servicios públicos disponibles y condiciones de acceso.
- **Valor del canon mensual de arrendamiento.**

Se deja constancia de que la cotización presentada deberá contemplar la totalidad de los impuestos, tasas, contribuciones y demás erogaciones a que haya lugar, de conformidad con la





**GOBERNACIÓN DEL
PUTUMAYO**
NIT. 800.094.164-4

normatividad aplicable y las disposiciones internas de la Gobernación del Departamento del Putumayo.

La presente solicitud no constituye oferta ni compromiso de contratación, sino un insumo para el análisis del mercado y la determinación del valor de referencia del eventual proceso contractual.

Sin otro particular, agradecemos su amable atención y quedamos atentos a su pronta respuesta.

Atentamente,

JAIRO FAVIAN ROSERO VALLEJO
Secretario de Servicios Administrativos

Elaboro	Laura Cristina Benavides P	Prof Esp de Apoyo	SSAD	
---------	----------------------------	-------------------	------	--



COTIZACION

SEÑORES

GOBERNACION DEL PUTUMAYO

NIT 800.094.164-4

MOCOA

PROPIETARIO: MARK VLADIMIR MORA CARVAJAL

C.C. 18127743 de Mocoa

DIRECCION: CR 9 CL 20 AV Colombia

Con matrícula inmobiliaria 92962

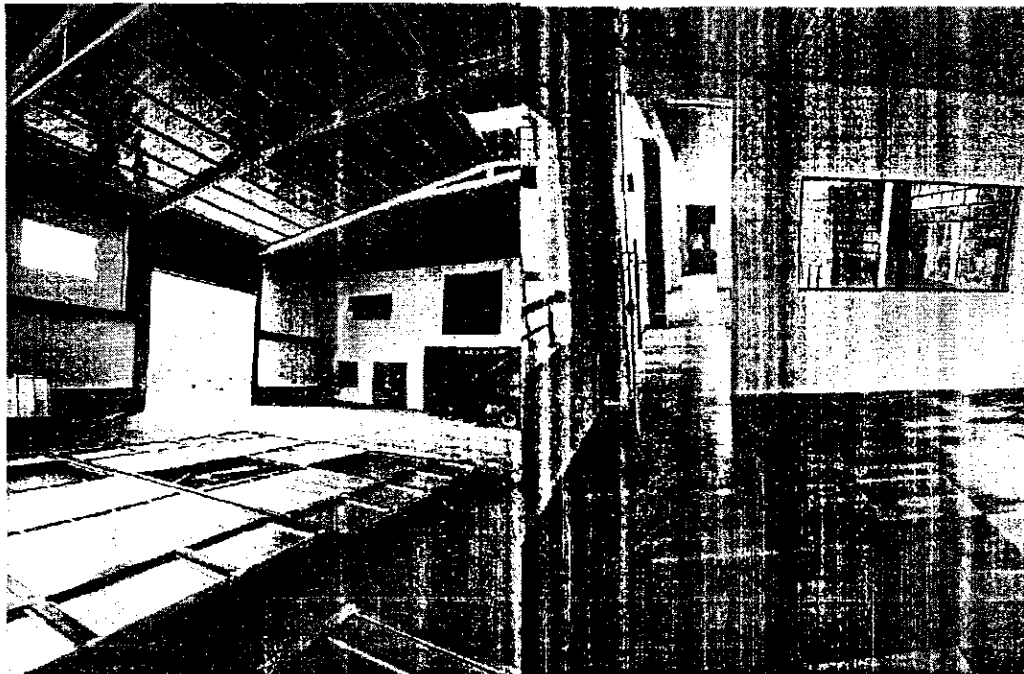
Nombre: Bodega nueva

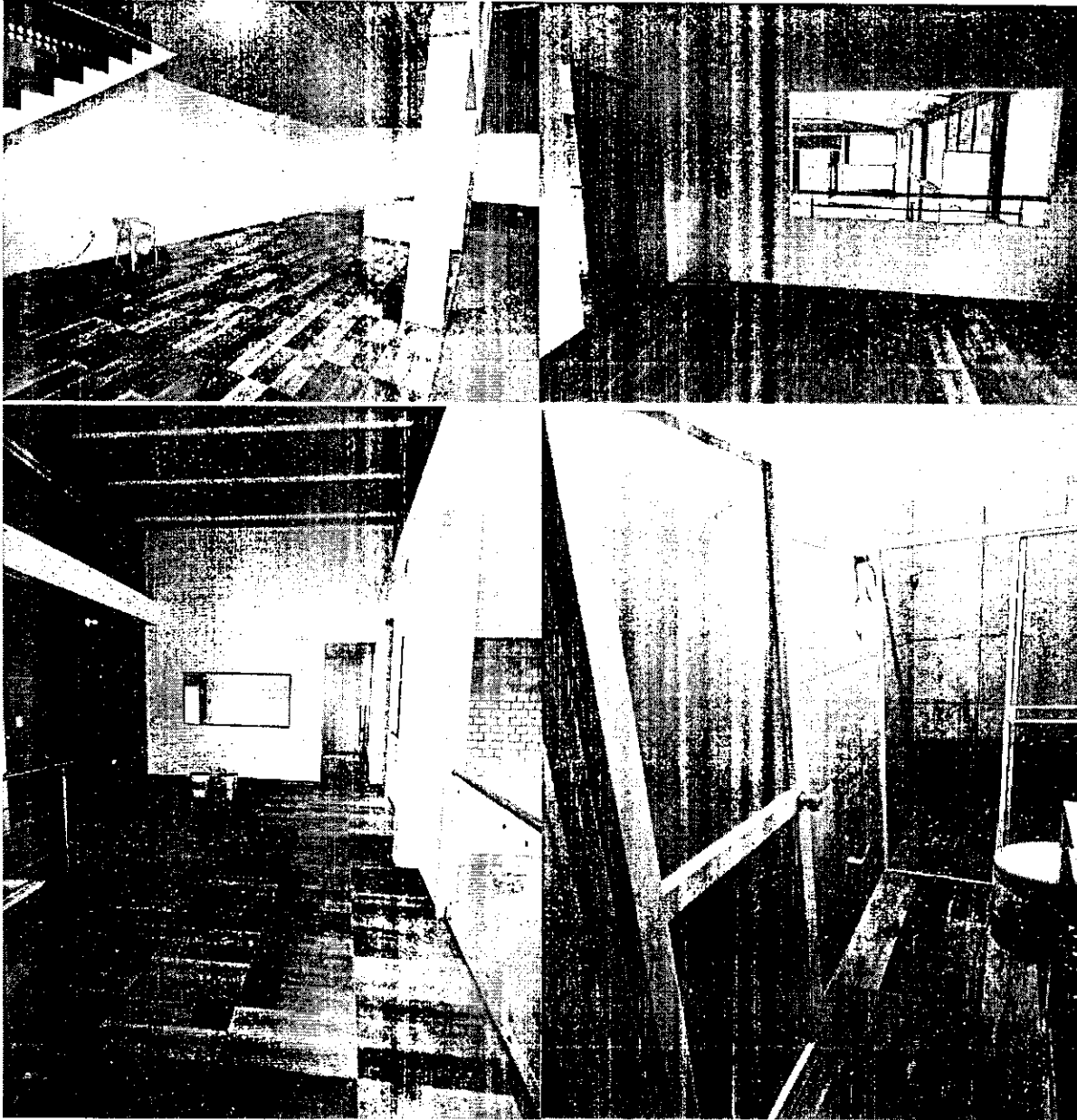
BODEGA: AREA = 1200 M² mas 400 M de parqueadero

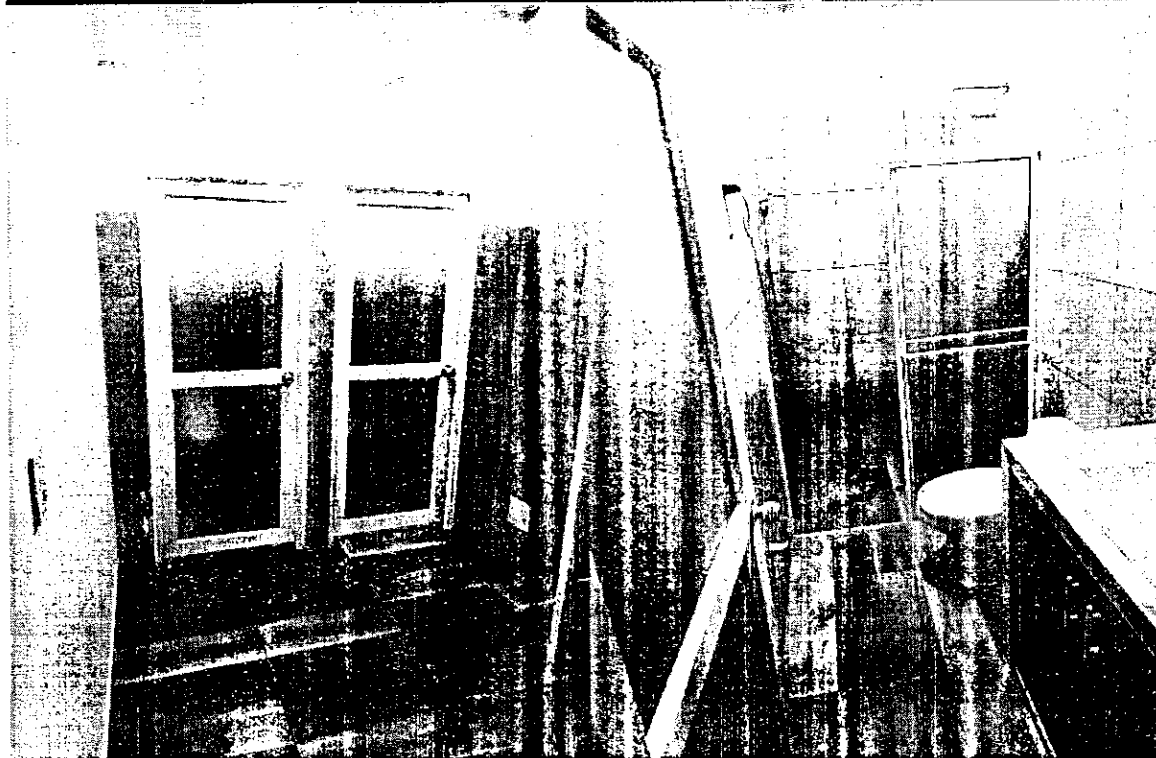
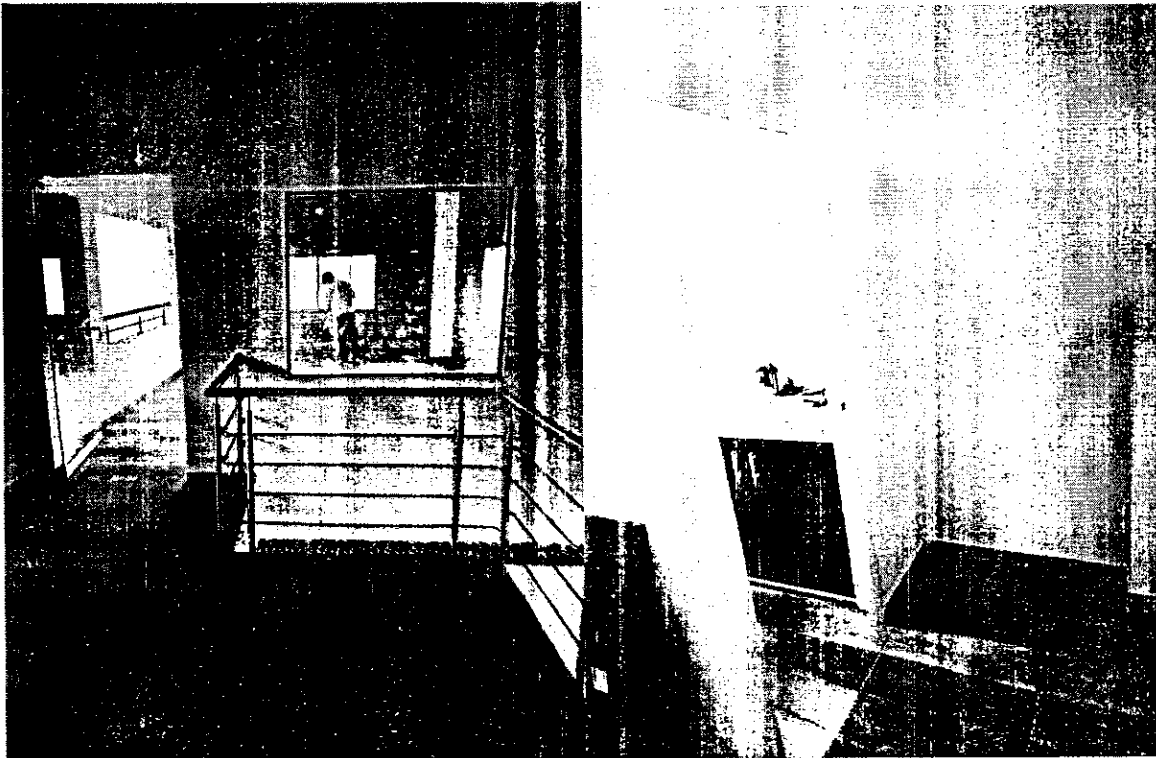
DESCRIPCION	VALOR SIN IVA	IVA	VALOR TOAL
<p>Primer piso consta de una oficina privada, una sala de espera, un área de recepción (todas con piso enchapado), un salón social (con piso pintado en trafico pesado). Dos áreas con: 4 baterías sanitarias, 2 inodoros y dos lavamanos con cajón en madera (pisos y paredes enchapadas); todo con puertas y ventanas en vidrio, hierro y acero inoxidable; además contiene tres portones metálicos amplios para entradas.</p> <p>El segundo piso consta de un mesanini con oficinas (puertas y ventanas en vidrio y acero oxidable), una sala de espera con piso enchapado, un baño privado (ducha, inodoro y lavamanos con cajón en madera) y piso y paredes enchapadas; con puertas y divisiones en vidrio.</p> <p>La bodega cuenta con servicios de agua, energía y alcantarillado. Asimismo con iluminación interna y externa de 110 y 220 voltios.</p> <p>Toda la bodega se encuentra construida en cemento ladrillo; esta estocada, pintada y techada en su totalidad (tejas stading seam)</p>	16.806.723	3.193.277	20.000.000
VALOR EN LETRAS		SUBTOTAL	16.806.723
Veintitrés millones ochocientos mil pesos		IVA	3.193.277
		TOTAL	20.000.000

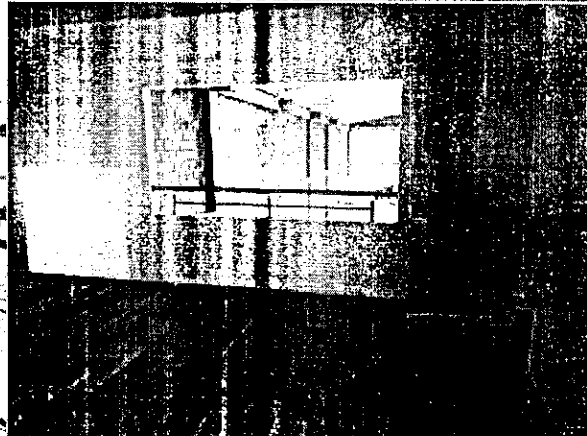
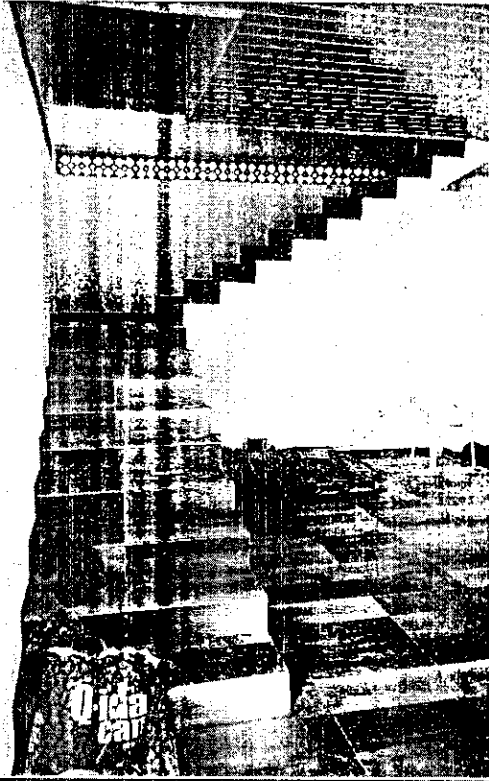
NEVE

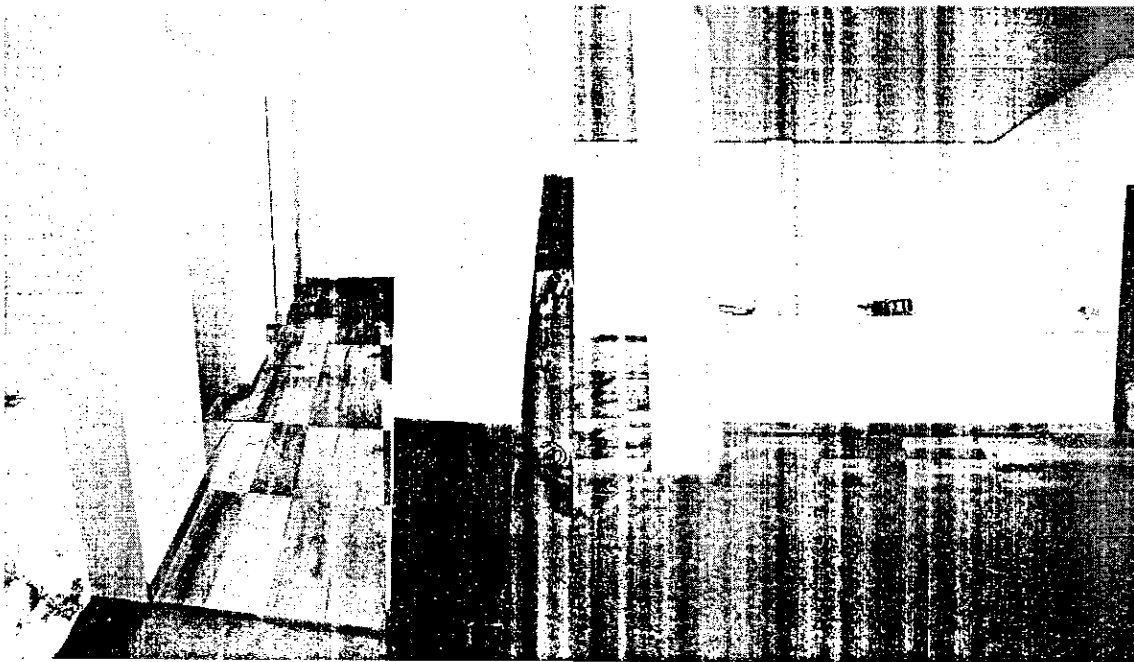
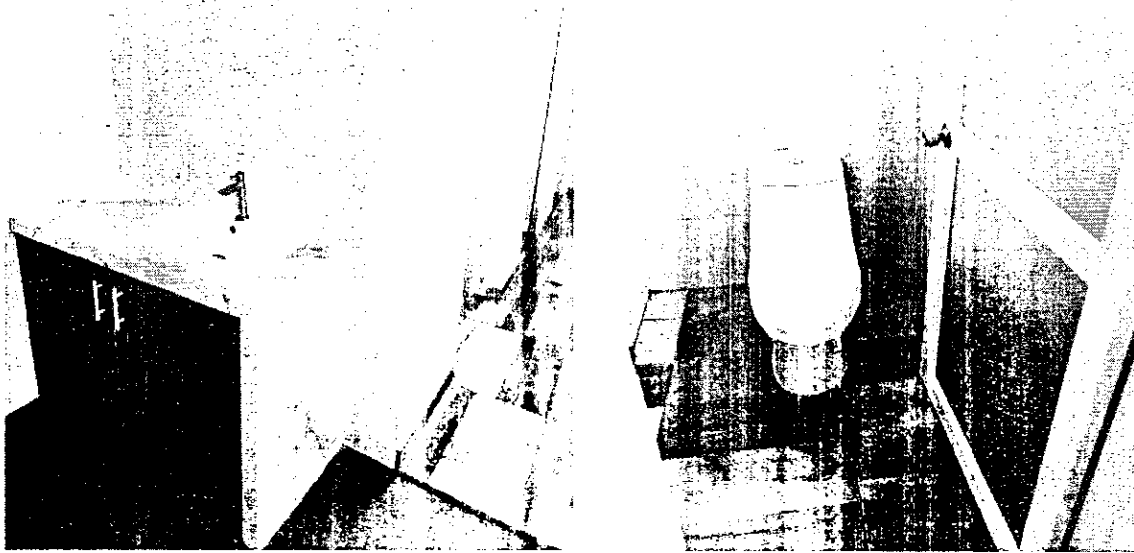
MARK VLADIMIR MORA CARVAJAR
Propietario

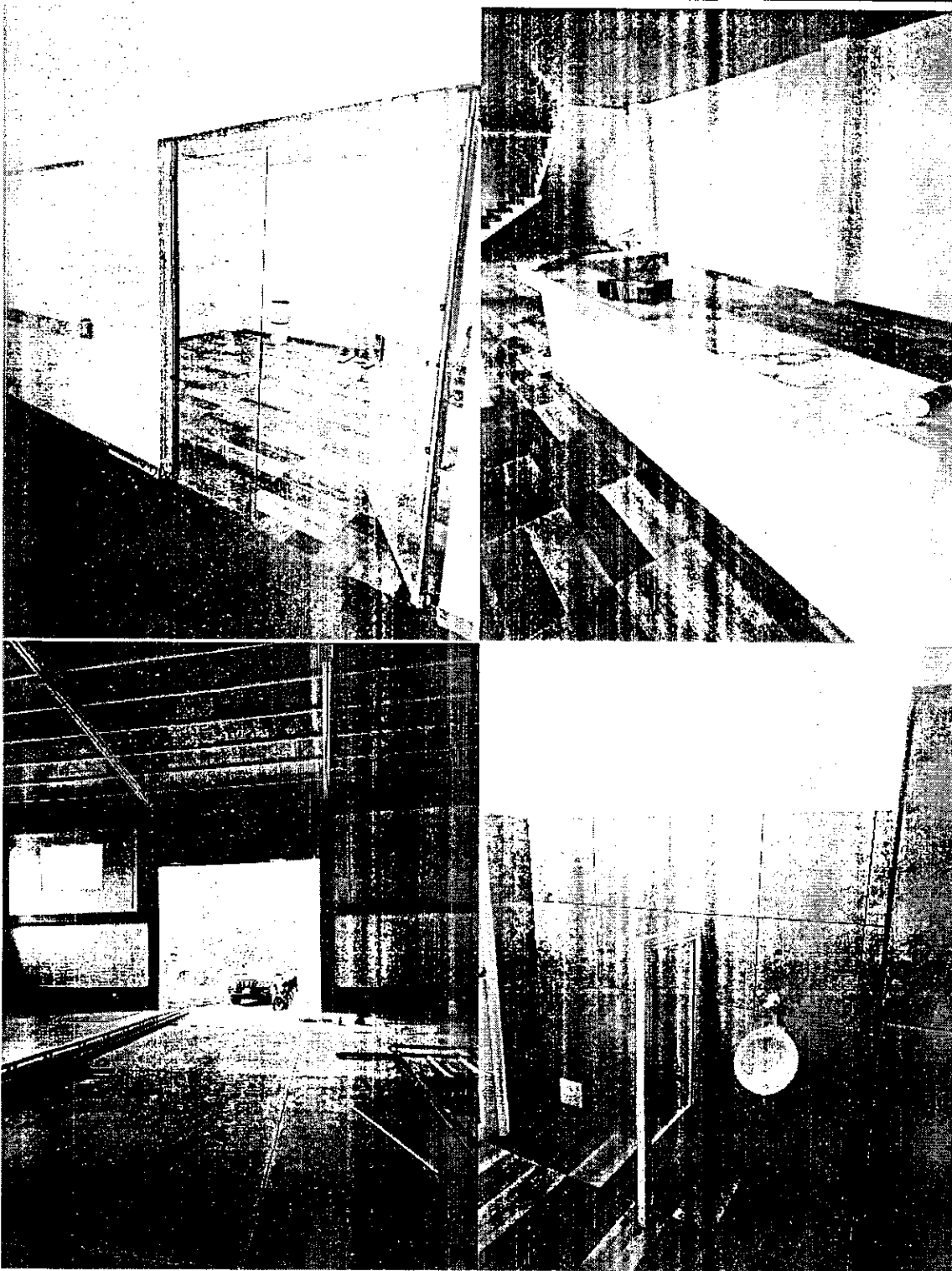


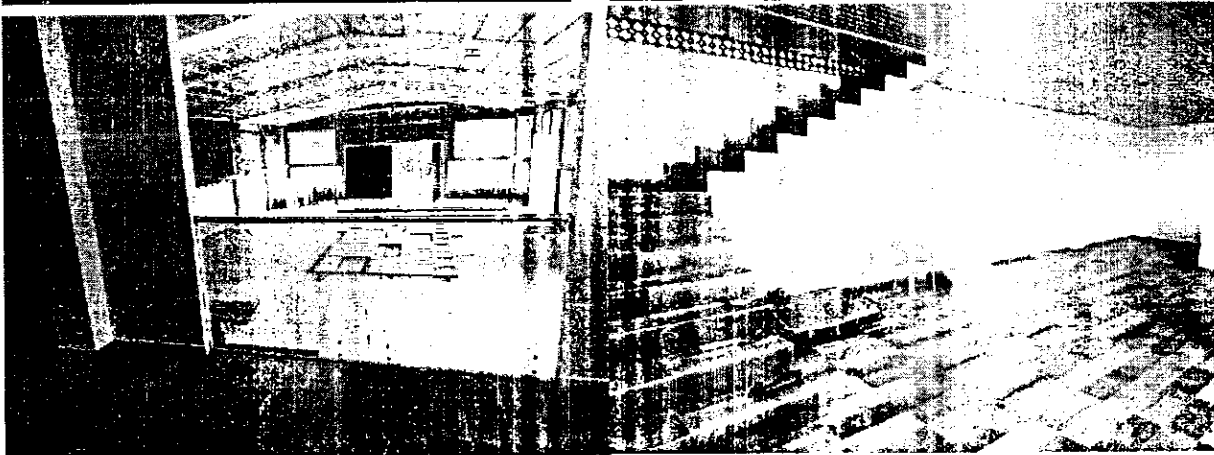
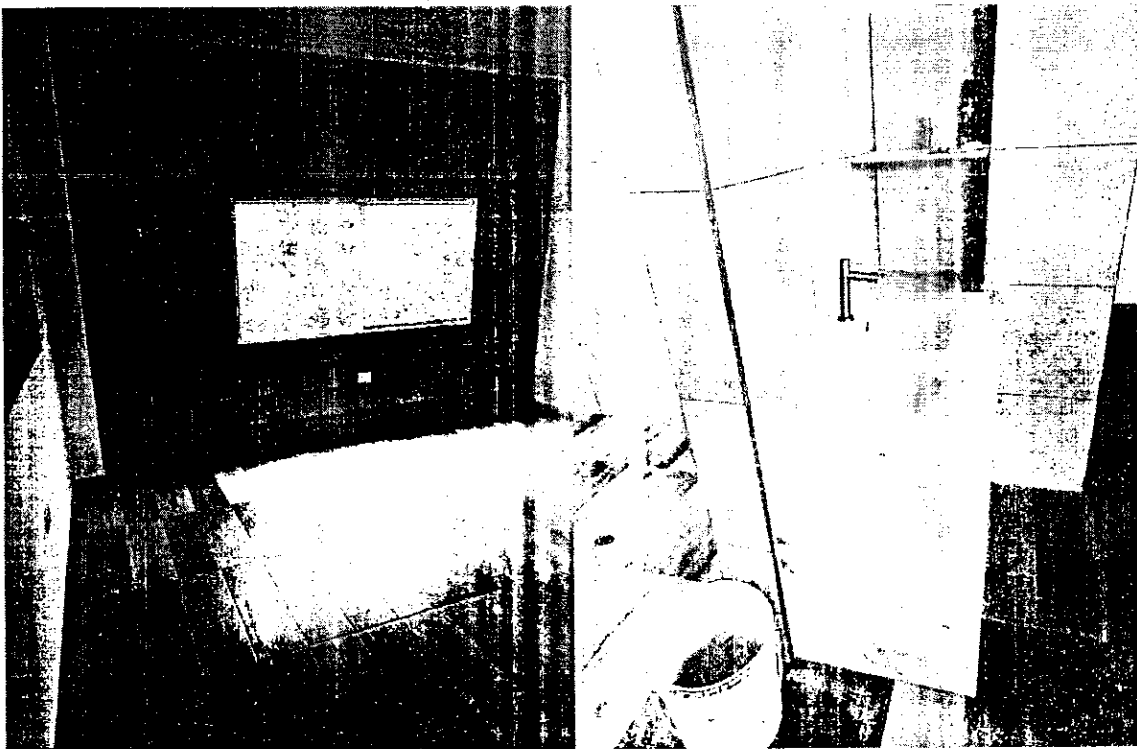


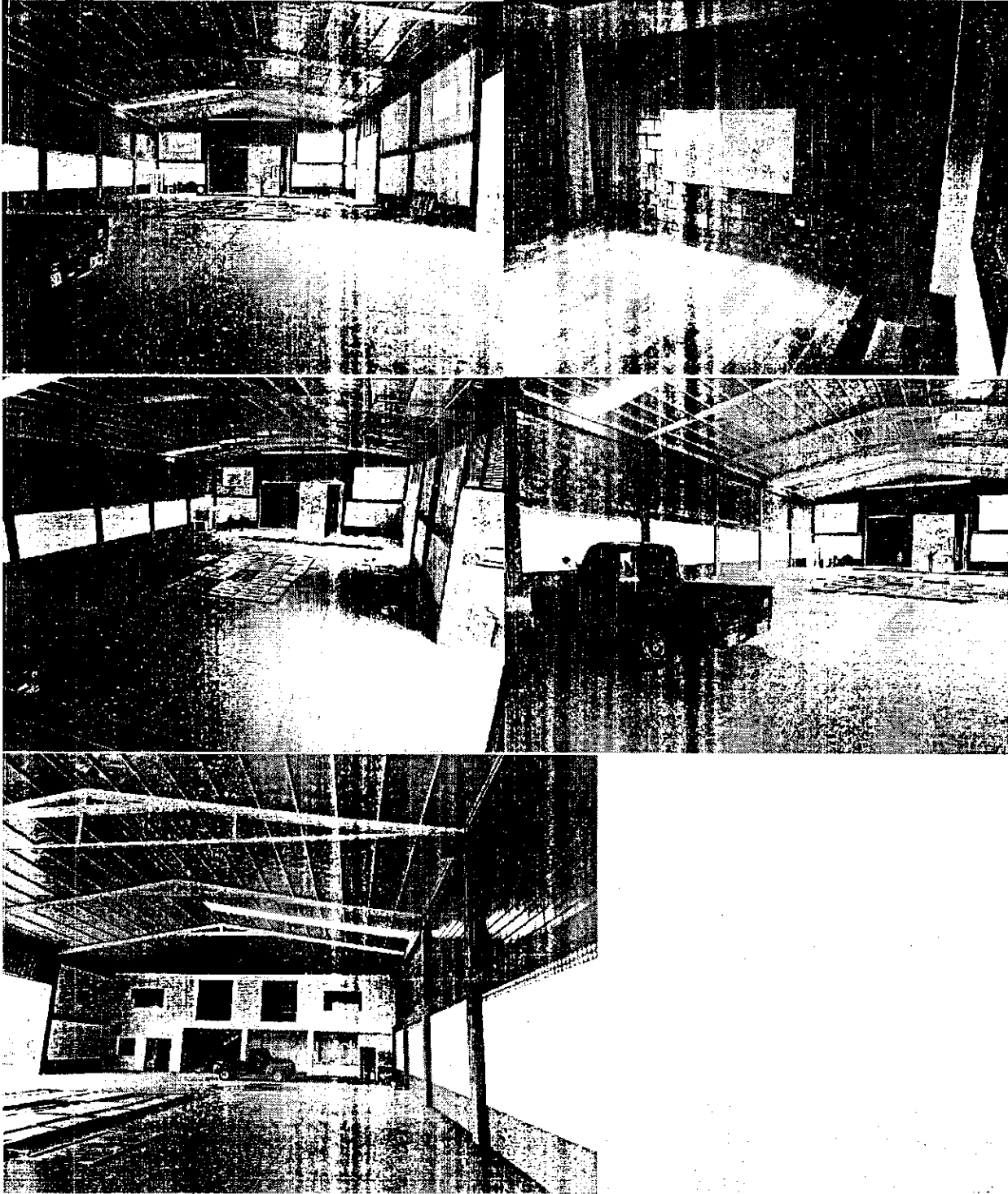


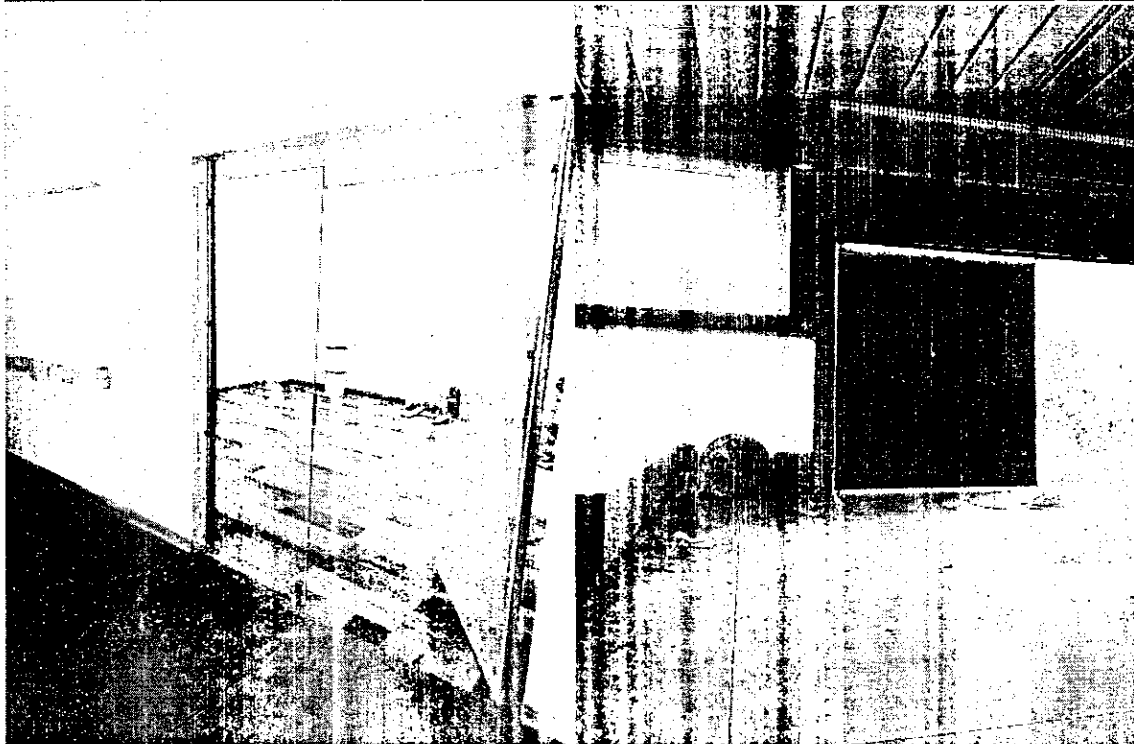
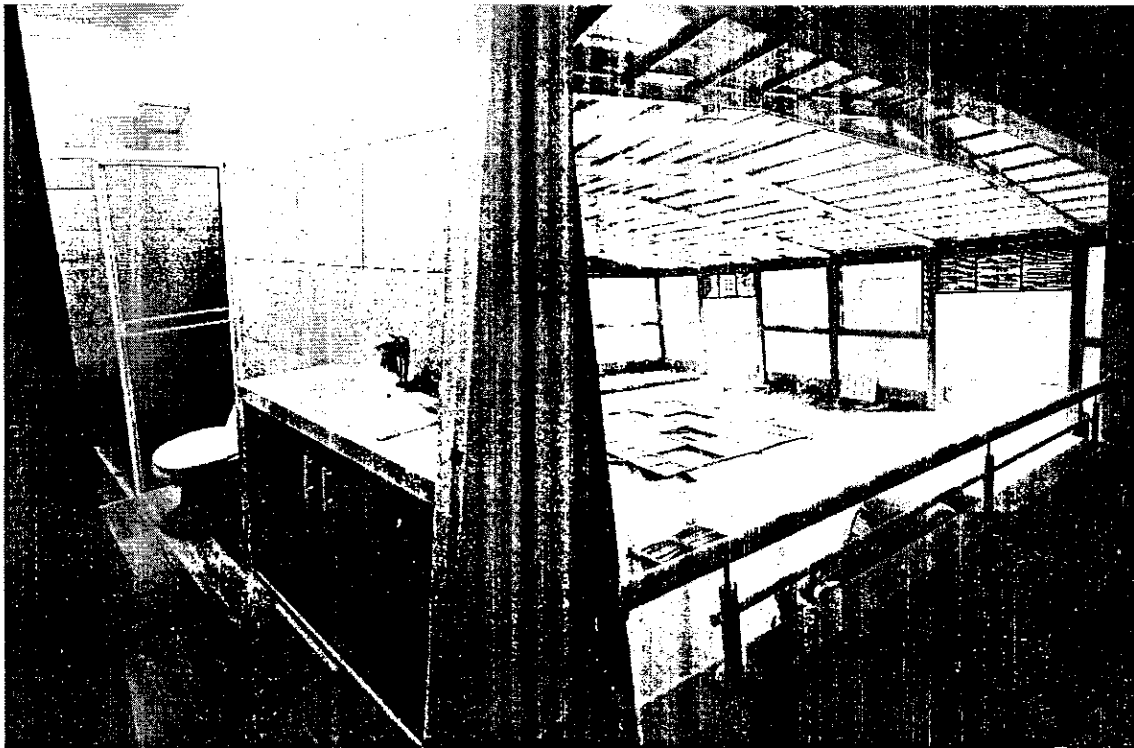


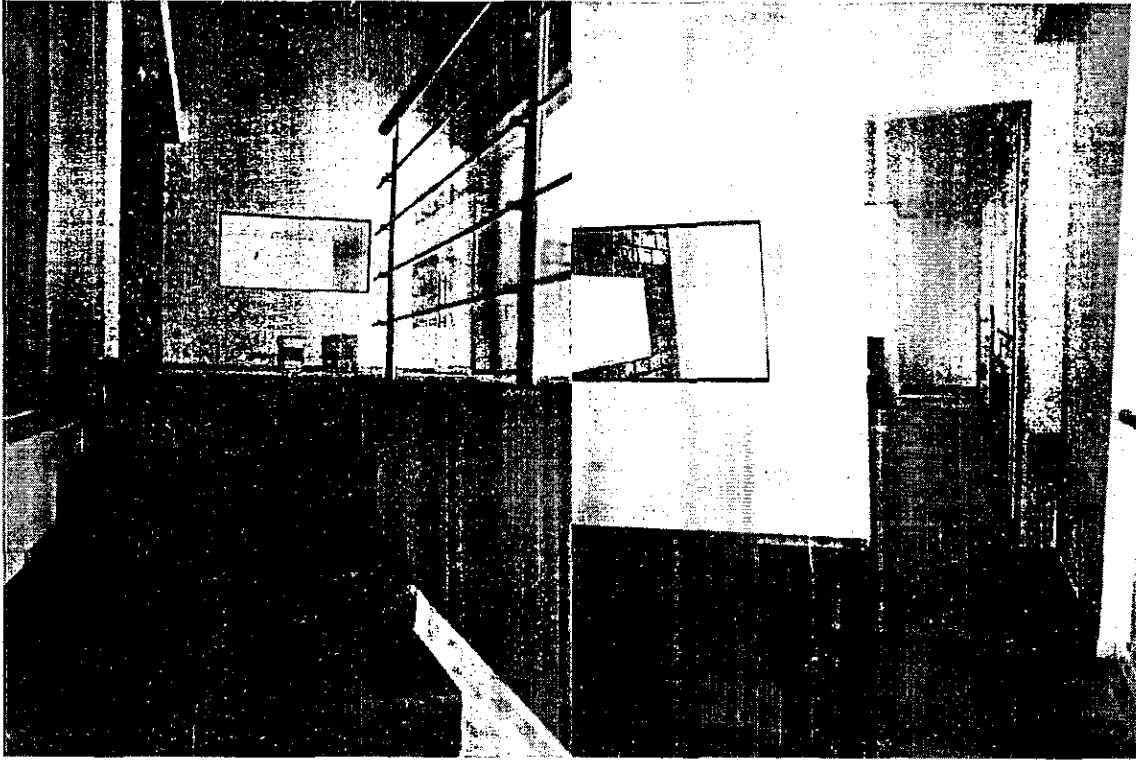













 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-062
	ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS	VERSION: 01
		FECHA: 15/09/2015

ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DEPARTAMENTAL

Mocoa – Putumayo, enero del 2026.

Doctor
JAIRO FAVIAN ROSERO VALLEJO
Secretario de Servicios Administrativos Departamental
Mocoa
E.S.D

Cordial saludo,

Adelantadas las diligencias correspondientes y relacionadas con el gasto necesario para la contratación en arrendamiento de un bien inmueble localizado en el municipio de Mocoa – Putumayo, destinado para el funcionamiento del Archivo Departamental, esta dependencia presenta el estudio previo para la contratación, requerido conforme a los **numerales 7° y 12° del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.**


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

La Gobernación del Departamento del Putumayo tiene la obligación legal de asumir las responsabilidades que le corresponden dentro de su ámbito de competencia territorial, conforme a lo previsto en la Constitución Política, las leyes, ordenanzas y demás normas que regulan el ejercicio de la función pública, con el fin de que su actuación redunde en beneficio de la administración y refleje la adecuada marcha de la gestión pública.

En desarrollo de lo anterior, la Gobernación del Departamento del Putumayo debe adelantar las gestiones necesarias para la suscripción de un contrato de arrendamiento que permita disponer de un bien inmueble idóneo para el cumplimiento de los fines institucionales, en especial para el funcionamiento del Archivo Departamental, dependencia que alberga la documentación correspondiente a los procesos adelantados por las diferentes secretarías y dependencias de la entidad.

La Secretaría de Servicios Administrativos de la Gobernación del Departamento del Putumayo tiene como finalidad dirigir, controlar y fortalecer la calidad de los servicios institucionales, orientando estratégicamente el desarrollo del talento humano, el suministro oportuno de bienes y servicios, la administración documental, el desarrollo de las tecnologías de la información y la comunicación, así como la atención al usuario, en apoyo a los procesos misionales y de apoyo, con el propósito de incrementar la capacidad administrativa y la productividad institucional en beneficio de la comunidad.

Dentro del inventario de bienes inmuebles de la Gobernación del Putumayo no se cuenta con un espacio que cumpla con las condiciones técnicas y físicas requeridas para el

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-062
	ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS	VERSION: 01
		FECHA: 15/09/2015

funcionamiento del Archivo Departamental, tales como áreas suficientes, altura adecuada para la estantería archivística, condiciones de ventilación e iluminación apropiadas para la correcta conservación de los documentos.


Durante la presente vigencia, y teniendo en cuenta que la estructura organizacional de la Gobernación del Putumayo no dispone de la capacidad física necesaria para la custodia, guarda y conservación de los archivos físicos del Departamento, se ha determinado la necesidad de contar con instalaciones adecuadas que permitan cumplir la misión institucional y dar estricto cumplimiento a las disposiciones legales establecidas por el Archivo General de la Nación, en especial la Ley 594 de 2000 y los Acuerdos 049 y 050 de 2000, orientados a la prevención del deterioro de los documentos de archivo.

En este contexto, se ha evidenciado la necesidad de arrendar un inmueble que permita el adecuado manejo de la documentación generada en vigencias anteriores, la cual asciende aproximadamente a 5.000 unidades de conservación y 5.811.594 folios. Actualmente, el Archivo Departamental se encuentra ubicado en una bodega completamente ocupada, situación que ha impedido la recepción de nuevos archivos por más de tres (3) años, generando la saturación documental en las diferentes secretarías y dependencias de la Gobernación. Por lo anterior, se hace indispensable contar con una bodega de mayor extensión que permita descongestionar las oficinas y garantizar, además, condiciones adecuadas de bienestar laboral y de salud para los funcionarios que laboran en esta dependencia, toda vez que las instalaciones actuales no ofrecen el espacio necesario para el desarrollo normal de sus funciones.

De conformidad con los principios que rigen la contratación pública, la contratación estatal tiene como finalidad el cumplimiento de los fines del Estado, razón por la cual las entidades públicas deben contar con los instrumentos jurídicos que les permitan seleccionar de manera idónea a los contratistas. En este sentido, la Ley 80 de 1993 estableció la estructura general y los principios de la contratación estatal, posteriormente modificada por la Ley 1150 de 2007 y reglamentada, entre otros, por el Decreto 1510 de 2013, con el propósito de optimizar los procesos contractuales y reducir costos, garantizando la observancia de los principios de transparencia, economía y responsabilidad.

El artículo 83 del Decreto 1510 de 2013 establece que las entidades estatales pueden arrendar bienes inmuebles mediante la modalidad de contratación directa, previa verificación de las condiciones del mercado inmobiliario y el análisis comparativo de los inmuebles que satisfagan las necesidades identificadas, en concordancia con los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

En consecuencia, se requiere la suscripción de un contrato de arrendamiento de un inmueble que reúna las condiciones técnicas necesarias para el óptimo desarrollo de las funciones del Archivo General del Departamento del Putumayo, el cual deberá contar con adecuada ventilación, servicios públicos de electricidad y agua, al menos un baño, condiciones de seguridad, facilidad de acceso y características funcionales que garanticen la correcta conservación del archivo.

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-062
	ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS	VERSION: 01
		FECHA: 15/09/2015

La inexistencia de un inmueble apto para la guarda y conservación de la documentación podría afectar la eficiente prestación de la función pública en materia de gestión documental, actividad que se encuentra sometida a un régimen legal de obligatorio cumplimiento y que resulta fundamental para la garantía de los derechos ciudadanos y la adecuada respuesta del aparato estatal.

Durante el uso de la bodega anteriormente destinada al almacenamiento del archivo institucional, se evidenciaron limitaciones técnicas, estructurales y funcionales que comprometieron tanto la seguridad del inmueble como la adecuada conservación del acervo documental. Dicho inmueble no fue diseñado para soportar de manera permanente el peso del archivo físico, estimado entre 50 y 60 toneladas, lo que generó un hundimiento aproximado de dos (2) centímetros en la losa, evidenciando una insuficiencia estructural frente a las cargas a las que fue sometido.


Adicionalmente, la bodega presentaba un sistema constructivo predominantemente metálico, el cual no ofrecía condiciones óptimas de resistencia, estabilidad y durabilidad para el almacenamiento de archivo pesado a largo plazo. Asimismo, se identificaron riesgos asociados a la cubierta y al control ambiental, incrementando la probabilidad de filtraciones, humedad y deterioro del material archivístico, en contravención de los principios de conservación documental.

Desde el punto de vista operativo, el inmueble presentaba limitaciones en el área interna, accesos inadecuados para vehículos de carga, ausencia de espacios administrativos integrados y carencia de zonas de parqueadero, generando ineficiencias logísticas en los procesos de traslado, organización y consulta del archivo institucional.

En atención a las condiciones descritas, se evaluó una alternativa que garantizara el cumplimiento de los requerimientos técnicos y normativos exigidos para el almacenamiento del archivo. Como resultado, se seleccionó una bodega nueva, diseñada y construida específicamente para soportar altas cargas estructurales, con una capacidad aproximada de 4.500 kg/m², adecuada para el peso del archivo institucional. La edificación está construida en concreto reforzado, con columnas estructurales en hierro y concreto, lo que garantiza mayor resistencia y estabilidad frente a cargas permanentes.

La nueva bodega cuenta con cubierta tipo *Standing Seam*, que ofrece alta impermeabilidad y reduce significativamente el riesgo de filtraciones, protegiendo el archivo frente a agentes ambientales. Así mismo, dispone de un mezzanine destinado a áreas administrativas, optimizando el uso del espacio sin afectar el área de almacenamiento.

Desde el punto de vista funcional y logístico, el inmueble dispone de tres portones de acceso de gran formato, mayor área interna útil y zonas de parqueadero, lo que facilita las maniobras de carga y descarga y mejora la eficiencia operativa. Adicionalmente, cuenta con los diseños, planos, licencias y permisos correspondientes y, al tratarse de una infraestructura nueva, cumple con las condiciones técnicas y normativas exigidas.

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-062
	ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS	VERSION: 01
		FECHA: 15/09/2015

En consecuencia, el traslado a la nueva bodega se encuentra plenamente justificado, en la medida en que garantiza la seguridad estructural del inmueble, la protección y conservación del archivo institucional y la continuidad del servicio en condiciones técnicas adecuadas, mitigando los riesgos evidenciados en la bodega anteriormente utilizada.

2º DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES ESENCIALES, IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR:

2.1 DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR

OBJETO: "ARRENDAMIENTO TEMPORAL DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DEPARTAMENTAL DEL PUTUMAYO"

CÓDIGO UNSPCSC

El presente proceso se encuentra clasificado con la siguiente codificación

CÓDIGO	GRUPO	DESCRIPCIÓN
80000000	Segmentos	Servicios de gestión, Servicios Profesionales de empresa y Servicios Administrativos
80130000	Familia	Servicios Inmobiliarios
80131500	Clase	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

2.2 IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:


El inmueble se encuentra individualizado de la siguiente forma: Lote rural ubicado en el paraje tarucayaco del Municipio de Mocoa, Departamento del Putumayo con matrícula inmobiliaria No. 440-52766 y cedula catastral No. 0001000000221984000000000, que cuenta con una edificación que consta de un piso construido en un área total de construcción de 1200 mts², distribuido de la siguiente manera: primer piso y mezanine consta de una bodega, cinco baños, orinales, lavamanos, ducha, lavadero con tres portones metálicos.

LINDEROS: De conformidad con lo vertido en la Escritura Pública No. 450 del 23 de junio de 2020 pasada por la Notaría Única del Circulo de Mocoa (P), el inmueble se encuentra alinderado de la siguiente forma:

POR EL SUR - Colinda con vía publica del mojón 1 al 2 en 76.64 metros lineales.

POR EL ORIENTE. - Colinda con terrenos del Colegio Santa María Goretti el mojón 2 al mojón 3 en 152.12 metros lineales

POR EL NORTE. - Colinda con terrenos de los hermanos ortega lozano del Mojón 3 al mojón 4 en 73.83 metros lineales

 <p>PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4</p>	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-062
	ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS	VERSION: 01
		FECHA: 15/09/2015

POR EL OCCIDENTE. - Colinda con terrenos de los hermanos Ortega Lozano del Mojón 4 al mojón 1 en 121.87 metros lineales y encierra.

TRADICIÓN:

El señor MARK VLADIMIR MORA CARVAJAL, identificado con cédula de ciudadanía No. 18.127.743 de Mocoa Putumayo, adquirió el bien inmueble objeto del presente contrato mediante escritura pública número 450 del 23 de junio de 2020, otorgada en la Notaría Única del círculo de Mocoa.


PROPIEDAD DEL INMUEBLE:

De conformidad con el certificado de Tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa Putumayo de la Matricula Inmobiliaria No. 440-52766, el bien inmueble en mención pertenece al señor MARK VLADIMIR MORA CARVAJAL identificado con cédula de ciudadanía No. 18.127.743 de Mocoa Putumayo, por contrato de compraventa mediante escritura del 450 del 23 de junio de 2020 de la Notaría Única del Círculo de Mocoa.

2.3 OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

2.3.1 DEL ARRENDADOR:

1. Entregar a la Entidad Estatal el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad Estatal.
3. Librar a la Entidad Estatal de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
5. Otorgarle a la Gobernación del Putumayo un plazo de diez (10) días Hábiles, para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
6. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
7. Aprobar las adecuaciones físicas del bien inmueble de acuerdo a las necesidades del Archivo Departamental.
8. Mantener en buenas condiciones las instalaciones sanitarias y eléctricas del bien inmueble.

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-062
	ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS	VERSION: 01
		FECHA: 15/09/2015

9. Realizar el mantenimiento a las tuberías, pisos, instalaciones eléctricas que necesiten ser reparadas durante el tiempo del contrato para garantizar el buen funcionamiento del Archivo Departamental.

10. Allegar el Certificado de Libertad y Tradición del bien Inmueble, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, antes del inicio de la ejecución del contrato. El incumplimiento de esta obligación facultará al Departamento para dar por terminado el contrato de manera anticipada, sin que haya lugar al reconocimiento de indemnización o compensación alguna a favor del arrendador.

11. Atender las solicitudes que realice el supervisor del contrato en cuanto a mantenimientos, daños o deterioros presentados en el bien inmueble.

2.3.2 OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD ESTATAL:

1. Pagar AL ARRENDADOR en el lugar y plazo convenido el canon del arriendo.

2. Con previa autorización del arrendador realizar las adecuaciones necesarias al bien inmueble, instalaciones de extractores de aire, con el fin de que se pueda usar adecuadamente si es pertinente.

3. Velar por la conservación del inmueble y cuidar del mismo. En caso de daños o deterioro distintos derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su propia cuenta las reparaciones necesarias.

4. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.

5. Realizar el pago de los servicios públicos como energía eléctrica, acueducto, aseo y alcantarillado durante la vigencia del contrato.


6. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.

7. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.

8. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.

9. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal.

10. Las demás que le imponen las leyes civiles y comerciales.

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-062
	ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS	VERSION: 01
		FECHA: 15/09/2015

3. ESPECIFICACIONES ESENCIALES QUE REGIRÁN EL CONTRATO:

3.1 PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

Se estima que la actividad objeto de la necesidad de la contratación se desarrollará en un plazo de DIEZ (10) MESES. Este plazo en caso de llegarse celebrar el contrato se contará a partir de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

3.2 LUGAR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

El bien inmueble objeto del contrato se encuentra ubicado en el Paraje Tarucayaco del Municipio de Mocoa, Departamento del Putumayo.


3.3 CANON DE ARRENDAMIENTO:

Una vez realizado el estudio de mercado contenido en el estudio del sector, y de conformidad con las cotizaciones de bienes inmuebles allegadas, las cuales cumplen con los requisitos exigidos por la Gobernación del Departamento del Putumayo para el cumplimiento del objeto del presente proceso, se establece como base del canon de arrendamiento aquel que satisface de manera integral las necesidades de la Administración. En consecuencia, se toma como referencia la cotización que presenta el menor valor económico y la mayor área disponible, correspondiente a la oferta allegada por el señor MARK VLADIMIR MORA CARVAJAL.

ITEM	ARRENDATARIO	VALOR MENSUAL	AREA
1	LUZ MARÍA CARVAJAL	\$ 13.970.000,00	625 M2
2	MARK VLADIMIR MORA CARVAJAL	\$ 20.000.000,00	1.200 M2 + 400 M2 de parqueadero
3	LUIS HERNANDO MURIEL CAICEDO	\$ 12.890.000,00	128 M2

Del análisis comparativo se concluye que, si bien existen ofertas con valores económicos inferiores, estas no cumplen con las condiciones mínimas requeridas para el almacenamiento del archivo departamental, particularmente en lo referente al área útil necesaria, la capacidad estructural para soportar el peso del archivo físico, los accesos logísticos, las zonas complementarias y las condiciones técnicas exigidas por la normatividad archivística vigente.

En efecto, los inmuebles ofertados por la señora **LUZ MARÍA CARVAJAL** y el señor **LUIS HERNANDO MURIEL CAICEDO** no cuentan con el espacio suficiente ni con las condiciones técnicas y estructurales requeridas para albergar el volumen documental existente, el cual asciende aproximadamente a 5.000 unidades de conservación y más de 5.800.000 folios, razón por la cual dichas ofertas no resultan viables para el cumplimiento del objeto contractual.

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-062
	ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS	VERSION: 01
		FECHA: 15/09/2015

Por el contrario, la cotización presentada por el señor **MARK VLADIMIR MORA CARVAJAL** corresponde a una bodega nueva, diseñada y construida específicamente para soportar altas cargas estructurales, con una capacidad aproximada de **4.500 kg/m²**, construida en concreto reforzado, con columnas estructurales en hierro y concreto, lo que garantiza condiciones óptimas de resistencia, estabilidad y seguridad para el almacenamiento del archivo institucional. Adicionalmente, cuenta con cubierta tipo *Standing Seam*, que ofrece alta impermeabilidad y reduce el riesgo de filtraciones, así como mayor área interna útil, tres portones de acceso de gran formato, zonas de parqueadero y un mezzanine destinado a áreas administrativas, optimizando la operación logística y funcional del archivo.

En este sentido, se determina que la oferta presentada por el señor Mark Vladimir Mora Carvajal es la única que cumple de manera integral con los requerimientos técnicos, normativos, funcionales y operativos exigidos por la Gobernación del Departamento del Putumayo, razón por la cual se toma como referencia para la determinación del canon de arrendamiento, aun cuando no corresponde al menor valor económico, en aplicación del principio de selección objetiva.

En consecuencia, se fija un canon de arrendamiento mensual por valor de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 20.000.000,00) M/CTE**, el cual se encuentra acorde con el presupuesto disponible del Departamento para la vigencia 2026. El contrato se celebrará por un término de **DIEZ (10) MESES**, para un valor total estimado de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000,00) M/CTE**, suma que incluye impuestos del inmueble, IVA, gastos de legalización del contrato y demás erogaciones que se deriven de su ejecución.


El presente contrato se encuentra gravado con el impuesto sobre las ventas – IVA a la tarifa del diecinueve por ciento (19%), de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 35 de la Ley 788 de 2002, que adicionó el Estatuto Tributario con el artículo 468-3.

3.4 FORMA DE PAGO:

LA ENTIDAD ESTATAL pagará el canon de arrendamiento por el valor mensual de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 20.000.000,00)** dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente al que se realiza el cobro, en Tesorería de la Gobernación del Putumayo, Pagos que estarán sujetos a que El CONTRATISTA presente:

- a. Copia del contrato y los soportes de legalización (únicamente para el primer pago).
- b. Certificación mensual de cumplimiento del contrato, expedida por el Supervisor del contrato.
- c. Acreditar que se encuentran al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda.
- d. RUT.
- e. Certificación bancaria.

En caso de incumplimiento en el pago por parte de la Gobernación, se causarán intereses moratorios iguales a la tasa del interés legal civil.

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-062
	ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS	VERSION: 01
		FECHA: 15/09/2015

3.5 RUBRO PRESUPUESTAL AFECTADO:

La Entidad cuenta con la disponibilidad presupuestal para amparar el valor del contrato que se pretende celebrar el cual de conformidad con el certificado de disponibilidad presupuestal expedido por la oficina de presupuesto departamental se pagará con cargo a recursos de:

Objeto del Gasto: 2.1.2.02.02.007.09 - 1000

CONCEPTO: ARRENDAMIENTO TEMPORAL DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DEPARTAMENTAL DEL PUTUMAYO

VALOR: \$ 200.000.000

No. de CDP	2026001009	F/Expedición	26/01/2026	Vigencia	31/12/2026
------------	------------	--------------	------------	----------	------------

No obstante, lo anterior el pago se sujetará al respectivo registro presupuestal expedido por la profesional especializada del Área de Presupuesto.

3.6 SUPERVISIÓN:

La supervisión estará a cargo de la secretaria de Servicios Administrativos Departamental de la Gobernación del Putumayo, o del funcionario que haga sus veces, calidad por la cual le asiste la obligatoriedad de dar cumplimiento a lo dispuesto en la respectiva cláusula de SUPERVISIÓN del contrato, además de acatar y cumplir lo establecido de manera detallada en los numerales 3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.7, 3.7.1, 3.7.2, 3.7.3 y 8 del MANUAL DE CONTRATACION, PROCEDIMIENTOS CONTRACTUALES Y DE INTERVENTORÍA DE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO, adoptado mediante Decreto No. 0304 del 28 de noviembre de 2011, al igual que estipulado en los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011.


3.7 DESTINACIÓN DEL INMUEBLE:

EL ARRENDATARIO destinará el inmueble para el funcionamiento del Archivo Departamental de la Gobernación del Putumayo.

Si en el transcurso de la ejecución del contrato **EL ARRENDATARIO** decide dar una destinación diferente al inmueble objeto de este contrato, debe comunicarlo por escrito **AL ARRENDADOR**, quien manifestará si acepta o no el cambio de destinación o uso del inmueble.

3.8 SUBARRIENDO Y CESIÓN:

LA ENTIDAD ESTATAL no podrá subarrendar el inmueble que se le entrega, ni ceder sin expresa autorización DEL ARRENDADOR de conformidad con lo establecido en la ley.

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-062
	ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS	VERSION: 01
		FECHA: 15/09/2015

3.9 REPARACIÓN Y MEJORAS:

LA ENTIDAD ESTATAL queda obligado a hacer las reparaciones locativas en los términos de ley, y en cuanto a mejoras le queda expresamente prohibido ejecutarlas, en caso de hacerlas, al momento de restituir el inmueble las perderá a favor DEL ARRENDADOR, sin que pueda reclamar suma alguna por tal concepto. No obstante lo anterior, EL ARRENDADOR autoriza a LA ENTIDAD ESTATAL para que, por su cuenta y riesgo, haga las adecuaciones necesarias al bien inmueble objeto de este contrato con el fin de que se pueda usar adecuadamente para el fin requerido por el mismo.

3.10 INSPECCIÓN:

LA ENTIDAD ESTATAL permitirá en cualquier tiempo la visita DEL ARRENDADOR, o su representante, cuando en cualquier momento considere efectuar la verificación del estado de conservación y mantenimiento del inmueble u otras circunstancias del inmueble que sean de su interés.

3.11 INCUMPLIMIENTO:

El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones DEL ARRENDATARIO dará derecho AL ARRENDADOR para disolver el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble sin necesidad de desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley.

3.12 RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE:

LA ENTIDAD ESTATAL restituirá el inmueble arrendado AL ARRENDADOR en el mismo estado en que lo recibe, salvo el deterioro natural.

4. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO:


El tipo de contrato a suscribirse es un contrato de arrendamiento de bien inmueble de conformidad con el artículo 1973 y siguientes del Código Civil

5. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:

De conformidad con el artículo 2 numeral 4 literal i de la Ley 1150 de 2007, y en concordancia con el Artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015, arrendamiento de bienes inmuebles.

Las entidades estatales pueden alquilar y arrendar inmuebles mediante contratación directa, para lo cual debe seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-062
	ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS	VERSION: 01
		FECHA: 15/09/2015

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; el contrato de arrendamiento corresponde a la modalidad de contratación directa y tomando como consideración los precios del mercado y los hechos históricos basados en contratos anteriores. Teniendo en cuenta que la infraestructura del bien inmueble a arrendar, es adecuada para la conservación del archivo por parte del arrendador, cumpliendo con la norma técnica referente a las condiciones luminotécnicas, y ambientales, lo que no generaría un valor extra en adecuaciones al Departamento, además determina un costo particular del bien inmueble que no permite ser comparado con los inmuebles de uso comercial del sector.

6. VERIFICACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD FISCAL Y DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS.

La Entidad verificará si el proponente se encuentra reportado o no en el último boletín de responsabilidad fiscal de la Contraloría General de la República, o si es persona natural, aparece como inhabilitado para contratar en el sistema de información de registro de sanciones y causas de inhabilidades SIRI, de la Procuraduría General de la Nación. En caso de que el proponente se encuentre relacionado en el boletín o se encuentre inhabilitado no podrá contratar con la Gobernación del Putumayo, salvo que se encuentre habilitado para contratar.

7. SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO


Con el fin de valorar el alcance del objeto contractual requerido por la Entidad como sustento y justificación de la forma de selección adoptada para la presente contratación se procede a realizar el estudio de riesgos de la contratación, su tipificación, estimación y asignación de los cuales se describen en la tabla se encuentra en documento anexo N° 1.

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRACONTRACTUAL, DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL OFRECIMIENTO O DEL CONTRATO:

Por no ser obligatoria la exigencia de garantías en la contratación directa (Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015), la secretaría ejecutora prescinde de solicitar garantías dentro del presente proceso.

9. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

9.1 ANÁLISIS ECONÓMICO:

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-062
	ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS	VERSION: 01
		FECHA: 15/09/2015

Teniendo en cuenta las características del contrato se tiene un valor de **DOCIENTOS MILLONES DE (\$ 200.000.000,00 M/CTE)**, este valor se obtiene de multiplicar el canon de arrendamiento mensual de para un total de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 20.000.000,00)**, por **DIEZ (10) MESES**. El valor establecido corresponde a los precios consultados en el mercado del sitio de ubicación del inmueble.

El valor total del contrato asciende a la suma de **DOCIENTOS MILLONES DE (\$ 200.000.000,00 M/CTE)**.

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


Para dar cumplimiento al **Artículo 2.2.1.1.2.2.3. del decreto 1082 de 2015**, la entidad hará la evaluación de las propuestas de tal manera permita determinar el ofrecimiento más favorable que corresponde a aquel que garantice las mejores condiciones técnicas y económicas del servicio a contratar.

Por lo anterior se deben demostrar los requisitos de capacidad solicitados, y de haberse respetados los principios de la función pública y la contratación estatal, se procederá a suscribir el contrato con los dueños del inmueble objeto del presente proceso.

Así las cosas, y una vez evaluadas las tres propuestas allegadas, la Gobernación del Putumayo evidencia que la más idónea y adecuada para garantizar la guarda y protección del archivo departamental e la Gobernación del Putumayo, es la presentada por el señor Mark Vladimir Mora, toda vez que, se ajusta al presupuesto del departamento, y es el único bien inmueble que, cuenta con el espacio suficiente para albergar el archivo departamental, esto es 1.400 m².

11. DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ALLEGAR CON LA PROPUESTA

1. Carta de presentación de la propuesta. Antecediendo a la firma, se debe indicar en forma clara el nombre de la persona que suscribe la propuesta.
2. Hoja de vida (Formato de la Función Pública).
3. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del propietario del inmueble.
4. Certificado de Libertad y Tradición del bien Inmueble: El arrendador deberá allegar el Certificado de Libertad y Tradición del bien inmueble, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el cual deberá presentarse de manera obligatoria con anterioridad al inicio de la ejecución del contrato. La no presentación de este documento dentro del término señalado facultará al Departamento para dar por terminado el contrato, sin que haya lugar a reconocimiento o pago de indemnización alguna a favor del arrendador.
5. Copia de la escritura pública de Adquisición del inmueble.
6. Fotocopia del Registro Único Tributario expedido por la DIAN donde se puede determinar régimen fiscal al que pertenece el proponente.
7. Certificado Judicial.

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-062
	ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS	VERSION: 01
		FECHA: 15/09/2015

8. PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA. Para su elaboración debe tener en cuenta el objeto y las obligaciones del contrato.
9. Certificado de antecedentes disciplinarios y fiscales.
10. Libreta militar.
11. certificado de afiliación de salud y pensión o pago de la última planilla de seguridad social.

12. INDEMNIDAD:

EL CONTRATISTA contará con plena autonomía para la ejecución de las actividades pactadas; por tal razón asume en forma total y exclusiva, la responsabilidad que se derive por la calidad e idoneidad de los servicios prestados al CONTRATANTE, así como la responsabilidad por los perjuicios que puedan derivarse de sus acciones u omisiones.

El contratista mantendrá indemne a la Gobernación del Putumayo contra todo reclamo, demanda, acción legal, que pueda causarse o surgir por daños y lesiones a personas o propiedades a terceros ocasionados por el contratista, sus subcontratistas o sus proveedores durante la ejecución de las actividades objeto del contrato hasta la liquidación definitiva del mismo. El contratista será responsable ante la entidad por todos los daños causados a las propiedades e instalaciones de la entidad ya sea por su culpa, por el personal a sus servicios, de sus subcontratistas o de sus proveedores y reconocerá y pagara el valor de tales daños o procederá a repararlos a satisfacción del Departamento del Putumayo.


13. SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

El arrendador declara y garantiza, bajo la gravedad de juramento, que ostenta la titularidad, posesión, disponibilidad jurídica y material del bien inmueble objeto del presente contrato, libre de gravámenes, limitaciones al dominio, embargos, litigios, afectaciones o reclamaciones de cualquier naturaleza que puedan generar evicción total o parcial. En consecuencia, se obliga al saneamiento por evicción en los términos de los artículos 1893 y siguientes del Código Civil Colombiano, y responderá de manera plena e integral frente al Departamento por cualquier perturbación, reclamación judicial o extrajudicial de terceros que afecte el uso, goce o tenencia pacífica del inmueble.

En caso de configurarse evicción total o parcial, el Departamento podrá dar por terminado el contrato de manera unilateral, sin perjuicio de exigir la indemnización integral de los perjuicios causados, incluidos los gastos, costos, honorarios profesionales y demás erogaciones en que deba incurrir la Entidad, sin que haya lugar a reconocimiento económico alguno a favor del arrendador.

14. ESTAMPILLAS

El contratista se obliga al pago de estampillas correspondientes, (liquidación oficina de Rentas Departamental) dentro de los 2 días hábiles siguientes a la suscripción del contrato, en las cuantías reguladas para la Entidad mediante las Ordenanzas Departamentales

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-062
	ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS	VERSION: 01
		FECHA: 15/09/2015

correspondientes y vigentes, que serán causación inmediata al momento de la suscripción del presente contrato.

15. RECOMENDACIÓN

Con la presentación de este estudio, queda evidenciada la necesidad de suscribir el contrato de arrendamiento tendiente a cumplir con los propósitos establecidos para la buena marcha y efectivo cumplimiento de los cometidos por la oficina de contratación referente al archivo de los procesos documentales de contratación, por la Secretaria de Servicios Administrativos Departamental, por consiguiente, se solicita adelantar el proceso contractual respectivo.

El presente documento se firma por el responsable en la ciudad de San Miguel de Agreda Mocoa Putumayo, en el mes de enero de 2026.

Atentamente,

RESPONSABLE

JAIRO FAVIAN ROSERO VALLEJO Secretario de Servicios Administrativos



ANÁLISIS DEL SECTOR PARA PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA

San Miguel Agreda de Mocoa, enero de 2026

Señor:
SECRETARIO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Delegado como Ordenador del Gasto
Decreto 004 del 03/01/2025
Gobernación del Putumayo
Ciudad.

Cordial saludo,

Adelantadas las diligencias correspondientes y relacionadas con el gasto necesario para realizar la contratación del siguiente objeto: **"ARRENDAMIENTO TEMPORAL DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DEPARTAMENTAL DEL PUTUMAYO"** esta dependencia presenta el análisis del sector de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del **Decreto 1082 de 2015**.


1. INTRODUCCIÓN

La Gobernación del Departamento del Putumayo tiene el deber legal de asumir las responsabilidades que le atañen dentro de su ámbito de competencia territorial, conforme a lo previsto en la Constitución Política, las leyes, ordenanzas y demás normas que regulan el ejercicio de la función pública, con el propósito de garantizar el adecuado cumplimiento de los fines estatales, el beneficio de los administrados y la correcta marcha de la Administración Departamental.

De conformidad con la estructura orgánica, el manual de funciones y competencias de la Gobernación del Putumayo, corresponde a la Secretaría de Servicios Administrativos dirigir, coordinar y fortalecer la gestión administrativa institucional, incluyendo la administración documental, la custodia, conservación y organización del archivo físico departamental, como soporte fundamental de la gestión pública, la transparencia administrativa y la garantía de los derechos ciudadanos.

En desarrollo de dichas competencias, la Administración Departamental ha identificado que dentro de su inventario de bienes inmuebles no cuenta con un espacio físico que reúna las condiciones técnicas, estructurales y operativas necesarias para el funcionamiento del Archivo Departamental, tales como área suficiente para el almacenamiento de la documentación, altura adecuada para la instalación de estantería especializada, condiciones de ventilación, iluminación, seguridad y accesibilidad, requeridas para la adecuada conservación de los documentos y el cumplimiento de la normativa archivística vigente.

Lo anterior cobra especial relevancia si se tiene en cuenta que la Gobernación del Putumayo debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 594 de 2000 – Ley General de Archivos, así como a los Acuerdos 049 y 050 de 2000 del Archivo General de la Nación, que establecen

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO: FT-OC-129
	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSION: 01
		FECHA: 10/11/2015

obligaciones precisas en materia de organización, conservación, custodia y protección del patrimonio documental del Estado, normas de obligatorio cumplimiento para todas las entidades públicas.

En el transcurso de la presente vigencia, la Secretaría de Servicios Administrativos ha evidenciado que el Archivo Departamental alberga aproximadamente cinco mil (5.000) unidades de conservación y más de cinco millones ochocientos mil (5.800.000) folios, situación que ha generado la saturación del espacio actualmente disponible, impidiendo incluso la recepción de nueva documentación desde hace más de tres (3) años, lo cual ha ocasionado congestión documental en las diferentes Secretarías y Dependencias de la Gobernación, afectando la eficiencia administrativa y el adecuado desarrollo de la función pública.

En este contexto, y ante la imposibilidad material y técnica de adecuar inmuebles de propiedad del Departamento para el uso requerido, la Administración Departamental se ve en la necesidad de acudir al mercado inmobiliario local para identificar un inmueble que permita garantizar la continuidad del servicio de gestión documental y archivo, en condiciones dignas, seguras y técnicamente adecuadas tanto para los funcionarios como para la conservación del acervo documental.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, compilado en el Decreto 1082 de 2015, la Gobernación del Departamento del Putumayo realizó el correspondiente análisis del sector inmobiliario en el municipio de Mocoa, con el fin de verificar las condiciones del mercado y analizar las alternativas disponibles que pudieran satisfacer la necesidad identificada. Como resultado de dicho análisis, se evidenció una oferta limitada de inmuebles que cumplan con las características técnicas mínimas requeridas para el funcionamiento del Archivo Departamental.

Durante el uso de la bodega anteriormente destinada al almacenamiento del archivo institucional, se evidenciaron limitaciones técnicas, estructurales y funcionales que comprometieron tanto la seguridad del inmueble como la adecuada conservación del acervo documental. Dicho inmueble no fue diseñado para soportar de manera permanente el peso del archivo físico, estimado entre 50 y 60 toneladas, lo que generó un hundimiento aproximado de dos (2) centímetros en la losa, evidenciando una insuficiencia estructural frente a las cargas a las que fue sometido.

Adicionalmente, la bodega presentaba un sistema constructivo predominantemente metálico, el cual no ofrecía condiciones óptimas de resistencia, estabilidad y durabilidad para el almacenamiento de archivo pesado a largo plazo. Asimismo, se identificaron riesgos asociados a la cubierta y al control ambiental, incrementando la probabilidad de filtraciones, humedad y deterioro del material archivístico, en contravención de los principios de conservación documental.

Desde el punto de vista operativo, el inmueble presentaba limitaciones en el área interna, accesos inadecuados para vehículos de carga, ausencia de espacios administrativos integrados y carencia de zonas de parqueadero, generando ineficiencias logísticas en los procesos de traslado, organización y consulta del archivo institucional.

Para efectos de dicho análisis, se solicitaron y evaluaron tres (3) cotizaciones de bienes inmuebles disponibles para arrendamiento, comparando criterios como área disponible, valor del canon mensual y condiciones generales del inmueble. Del análisis comparativo se concluyó que dos de



SIC EMIARTEC. S.C.D. CONSULTING	CODIGO: FT-OC-129
ANALISIS DEL SECTOR	VERSION: 01
	FECHA: 10/11/2015

las cotizaciones allegadas no cumplen con el área mínima requerida para albergar de manera adecuada el archivo físico del Departamento, razón por la cual no resultan técnicamente viables para el cumplimiento del objeto contractual.

Por el contrario, la cotización presentada por el señor Mark Vladimir Mora Carvajal corresponde a un inmueble que cuenta con un área significativamente superior, permitiendo la adecuada disposición de estantería, circulación, ventilación y crecimiento del archivo, garantizando así el cumplimiento de los estándares técnicos exigidos por la normativa archivística y la continuidad del servicio público de gestión documental. Este espacio garantizara el cumplimiento de los requerimientos técnicos y normativos exigidos para el almacenamiento del archivo. Como resultado, se seleccionó una bodega nueva, diseñada y construida específicamente para soportar altas cargas estructurales, con una capacidad aproximada de 4.500 kg/m², adecuada para el peso del archivo institucional. La edificación está construida en concreto reforzado, con columnas estructurales en hierro y concreto, lo que garantiza mayor resistencia y estabilidad frente a cargas permanentes.

La nueva bodega cuenta con cubierta tipo *Standing Seam*, que ofrece alta impermeabilidad y reduce significativamente el riesgo de filtraciones, protegiendo el archivo frente a agentes ambientales. Así mismo, dispone de un mezzanine destinado a áreas administrativas, optimizando el uso del espacio sin afectar el área de almacenamiento.


Desde el punto de vista funcional y logístico, el inmueble dispone de tres portones de acceso de gran formato, mayor área interna útil y zonas de parqueadero, lo que facilita las maniobras de carga y descarga y mejora la eficiencia operativa. Adicionalmente, cuenta con los diseños, planos, licencias y permisos correspondientes y, al tratarse de una infraestructura nueva, cumple con las condiciones técnicas y normativas exigidas.

Adicionalmente, el análisis económico permitió establecer que el canon de arrendamiento propuesto se encuentra acorde con las condiciones del mercado inmobiliario local para inmuebles de similares características y resulta compatible con el presupuesto disponible de la Entidad para la vigencia fiscal correspondiente, observando los principios de economía, eficiencia y responsabilidad fiscal que rigen la contratación estatal.

En síntesis, el análisis del sector inmobiliario realizado justifica la necesidad de celebrar un contrato de arrendamiento de un bien inmueble que reúna las condiciones técnicas, operativas y económicas requeridas para el funcionamiento del Archivo Departamental de la Gobernación del Putumayo, concluyendo que la alternativa seleccionada es la que permite satisfacer de manera integral la necesidad institucional, garantizar el cumplimiento de las obligaciones legales en materia de gestión documental y asegurar la correcta prestación de la función pública a cargo de la Entidad.

2. CONTEXTO DEL SECTOR

En 2025, el sector de arriendo de bienes inmuebles en Colombia mostró una **recuperación en las ventas de vivienda nueva**, con aumentos significativos (cerca del 38% en el primer semestre), impulsado por el segmento VIS y la demanda de inversionistas por propiedades con buen potencial de arriendo, aunque las iniciaciones de obra se redujeron; los **arriendos tuvieron ajustes controlados**, cercanos al IPC (con tope del 5.2%), y hubo un enfoque en la **inversión en inmuebles para renta**, especialmente cerca de polos de desarrollo urbano y

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-129
	ANALISIS DEL SECTOR	VERSION: 01
		FECHA: 10/11/2015

empresarial.

Cifras Clave del Mercado de Vivienda (Venta y Arriendo):

- **Ventas de Vivienda Nueva (1er Semestre 2025):** Crecimiento del 38.6% (100.075 a 138.662 unidades), con fuerte participación de VIS (Vivienda de Interés Social) y No VIS.
- **Proyección de Ventas (2025):** Se proyectaba un aumento del 9% en ventas de vivienda nueva.
- **Variación Precios (IPVN, 3er Trimestre 2025):** Incremento del 1.89% (apartamentos 1.93%, casas 1.09%) frente al trimestre anterior, según el DANE.
- **Incremento de Arriendos (Tope):** El límite máximo de ajuste fue del 5.20%, alineado con el IPC de 2024.

Tendencias Destacadas:

- **Recuperación en Ventas:** A pesar de la caída en iniciaciones de obra, las ventas repuntaron, mostrando una reactivación moderada.
- **Demanda de Inversión:** Los inversionistas buscaron inmuebles con alto potencial de arriendo, como los cercanos a universidades y centros empresariales, ante la racionalización de la inversión.
- **Concentración Geográfica:** Bogotá y Cundinamarca siguieron concentrando gran parte de la actividad del mercado.

Para el arrendamiento de un bien inmueble, no hay materias primas como en una fábrica, sino **factores clave que determinan el precio y sus variaciones**, como la ubicación, el estado físico (reformas, mantenimiento), la demanda, la infraestructura cercana (servicios, transporte) y factores macroeconómicos como el IPC (Índice de Precios al Consumidor), que fija el reajuste anual (ej. en 2026, topado por el IPC de 2025, alrededor del 5.1% en Colombia).

Factores que influyen en el precio del arriendo (como "materia prima" del servicio):

1. **Ubicación:** Zona con servicios, seguridad, comercio, escuelas.
2. **Estado y características del inmueble:** antigüedad, reformas, iluminación, mantenimiento, si es amoblado o no.
3. **Características de la zona:** Infraestructura, parques, acceso a transporte público.
4. **Tipo de inmueble:** Comercial (más IVA) o residencial.

Variación de Precios (Factores de Ajuste):

- **Índice de Precios al Consumidor (IPC):** El factor principal para el reajuste anual del canon de arrendamiento. El tope es el IPC del año anterior (ej. 5.1% para 2026, basado en el IPC de 2025).
- **Demanda:** Alta demanda en la zona puede justificar precios más altos.
- **Inflación y Economía:** Influyen en el costo de mantenimiento y, por ende, en

el valor percibido del arriendo.

- **Costos Indirectos:** Gastos como servicios públicos, impuestos (IVA en arriendos comerciales); seguros, que afectan el costo total para el arrendador.

3. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

Índice de Precios al Consumidor (IPC) - Información diciembre 2025

Información diciembre 2025

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación anual y mensual
Total nacional
2024 - 2025 (diciembre)

IPC	Variación anual		Variación mensual	
	2024	2025	2024	2025
IPC total	5,20	5,10	0,16	0,27

Fuente: DANE IPC


En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, y la variación mensual 0,27%.

En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, es decir, 0,10 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,20%.

El comportamiento anual del IPC total en diciembre de 2025 (5,10%) se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas

Variación y contribución mensual por divisiones de gasto

En el mes de diciembre de 2025, el IPC registró una variación de 5,10% en comparación con diciembre de 2024. En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (7,91%), Educación (7,36%), Salud (7,20%), Bebidas alcohólicas y tabaco (6,37%) y; por último, Transporte (5,35%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,10%). Entre tanto, las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,07%), Bienes y servicios diversos (4,97%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (4,76%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (3,31%), Prendas de vestir y calzado (2,12%), Recreación y cultura (1,85%) y; por último, Información y comunicación (1,22%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-129
	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSION: 01
		FECHA: 10/11/2015

Cuadro 1. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2024 - 2025

Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	2024	2025	
			Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	7,87	0,85	7,91	0,87
Educación	4,41	10,62	0,41	7,36	0,30
Salud	1,71	5,54	0,09	7,20	0,12
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	5,57	0,09	6,37	0,11
Transporte	12,93	5,19	0,70	5,35	0,72
TOTAL	100,00	5,20	5,20	5,10	5,10
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	3,31	0,63	5,07	0,95
Bienes y servicios diversos	5,36	3,33	0,18	4,97	0,26
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	6,96	2,13	4,76	1,48
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	2,18	0,09	3,31	0,13
Prendas de vestir y calzado	3,98	2,06	0,07	2,12	0,07
Recreación y cultura	3,79	-0,21	-0,01	1,85	0,06
Información y comunicación	4,33	-0,93	-0,03	1,22	0,03

Fuente: DANE, IPC.

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Restaurantes y hoteles, Transporte y Educación, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,32 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes

En diciembre de 2025 en comparación con diciembre de 2024, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (5,06%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (7,99%), arriendo efectivo (5,31%), transporte urbano (9,16%), carne de res y derivados (9,55%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (7,88%), café y productos a base de café (52,07%), suministro de agua (6,95%), educación preescolar y básica primaria (8,69%) y servicios relacionados con la copropiedad (8,55%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: papas (-24,61%), electricidad (-2,53%), arroz (-6,68%), equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-23,65%) y huevos (-2,51%).

**Cuadro 2. IPC Variación y contribución anual
Por principales subclases
Diciembre 2025**

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	5,06	0,65
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	7,99	0,60
Arriendo efectivo	5,31	0,49
Transporte urbano (incluye tren y metro)	9,16	0,42
Carne de res y derivados	9,55	0,23
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	7,88	0,18
Café y productos a base de café	52,07	0,15
Suministro de agua	6,95	0,14
Educación preescolar y básica primaria	8,69	0,13
Servicios relacionados con la copropiedad	8,55	0,10

Fuente: DANE, IPC.


Tasa de Cambio

La Tasa de Cambio Representativa del Mercado-TRM, corresponde al promedio ponderado de las operaciones de compra y venta de contado de dólares de los Estados Unidos de América a cambio de moneda legal colombiana, realizadas entre Intermediarios del Mercado Cambiario (IMC), así como de las operaciones que efectúan los IMC con las demás entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), distintas de IMC y aquellas que hacen los IMC con el Banco de la República o el Ministerio de Hacienda y Crédito Público MHCP. La TRM es calculada diariamente y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia con base en la información disponible y la reglamentación expedida por el Banco de la República, Variaciones de los precios del dólar tiene impacto en el precio de los insumos importados.

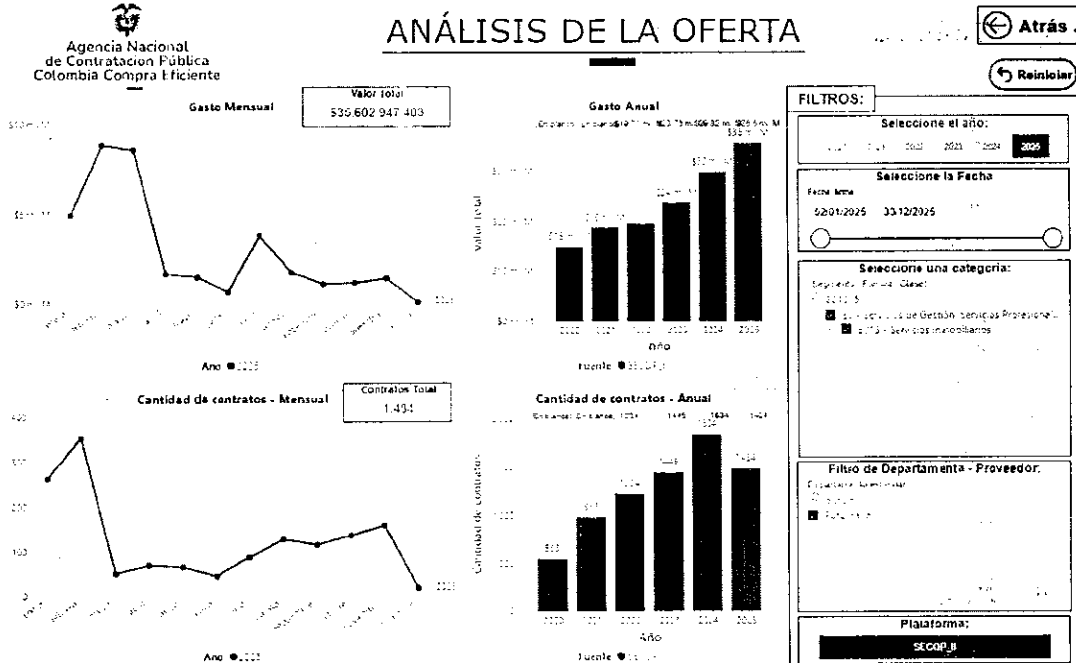


Fuente Banco de la Republica:


<https://www.banrep.gov.co/es/glosario/tasa-cambio-trm>

 <p>PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4</p>	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-129
	ANÁLISIS DEL SECTOR	
	VERSION: 01	
		FECHA: 10/11/2015

3. ANALISIS DE LA OFERTA

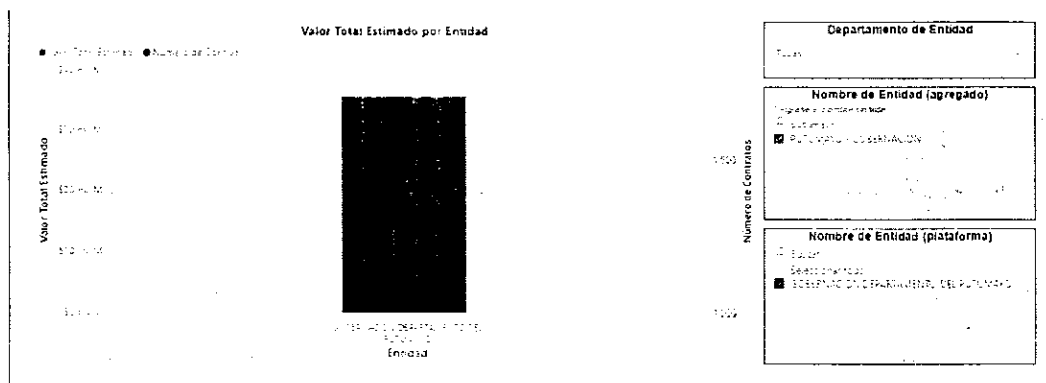


El análisis del sector de servicios inmobiliarios para el departamento del Putumayo, con base en la información del SECOP II para la vigencia 2025, evidencia una participación relevante y sostenida dentro de la contratación pública, con un valor total contratado de aproximadamente \$35.602 millones y 1.484 contratos suscritos, lo que refleja un mercado activo caracterizado por procesos de cuantía moderada y alta recurrencia. La dinámica mensual muestra una concentración significativa de la contratación en los primeros meses del año, especialmente en febrero y marzo, seguida de una disminución marcada y un comportamiento estable durante el resto de la vigencia, patrón que responde a una planeación anticipada de las necesidades institucionales y al cumplimiento del ciclo fiscal. A nivel histórico, el comportamiento anual presenta una tendencia creciente entre 2020 y 2024 y una leve reducción en 2025, sin que ello represente una contracción del sector, sino un ajuste en el volumen de procesos, manteniendo niveles elevados de demanda. En conjunto, estos elementos justifican técnicamente la realización del análisis del sector, en la medida en que permiten identificar patrones de contratación, rangos de precios, frecuencia de demanda y características del mercado inmobiliario público, insumos necesarios para la adecuada formulación de estudios previos, definición de presupuestos y estructuración eficiente de procesos contractuales.

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-129
	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSION: 01
		FECHA: 10/11/2015

millones, se distribuye entre un número amplio de proveedores, con participaciones individuales relativamente bajas, lo que confirma un mercado atomizado y sin concentración dominante. Aunque algunos proveedores presentan valores acumulados más altos, ninguno alcanzó niveles que indiquen control del mercado, y el número de contratos por proveedor es reducido, generalmente entre tres y cuatro, lo cual es consistente con servicios puntuales y recurrentes como arrendamientos, avalúos y apoyos inmobiliarios específicos.

Adicionalmente, se evidencia que la totalidad de los contratos se celebran bajo la modalidad de contratación directa, y que el 100 % de los procesos corresponde a proveedores no plurales, lo cual se ajusta a la naturaleza del sector, donde las necesidades suelen ser inmediatas, de cuantía moderada y con objetos contractuales claramente definidos. Este comportamiento ratifica la necesidad de un análisis del sector que permita establecer rangos de precios de referencia, identificar la capacidad real de los oferentes y justificar técnicamente la modalidad de selección empleada, garantizando coherencia entre la dinámica del mercado, la planeación contractual y el uso eficiente de los recursos públicos.



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

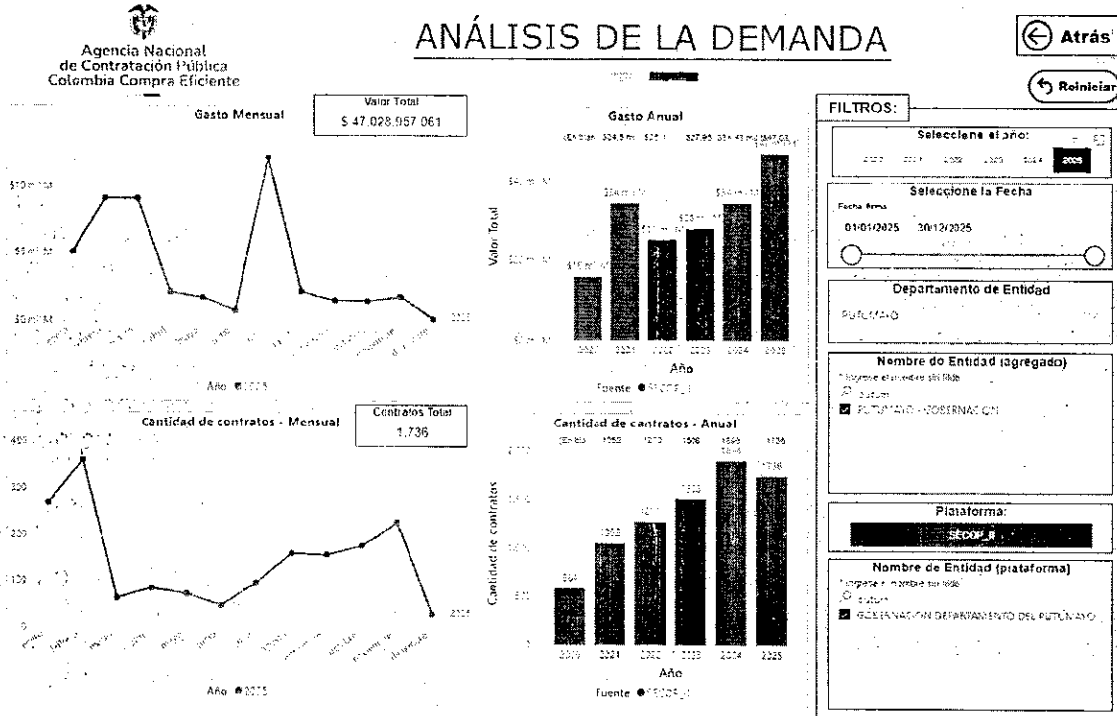
Año	2025			Total		
	Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor
8810 - Servicios de asesoría de gestión	4	\$372.787.444	1,85%	4	\$372.787.444	1,85%
8011 - Servicios de recursos humanos	1461	\$34.661.707.693	97,36%	1461	\$34.661.707.693	97,36%
8813 - Servicios inmobiliarios	5	\$249.387.266	0,70%	5	\$249.387.266	0,70%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	5	\$249.387.266	0,70%	5	\$249.387.266	0,70%
8014 - Comercialización y distribución	1	\$68.200.030	0,25%	1	\$68.200.030	0,25%
8016 - Servicios de administración de empresas	13	\$230.865.030	0,65%	13	\$230.865.030	0,65%
Total	1484	\$35.602.947.493	100,00%	1484	\$35.602.947.493	100,00%

Este corte confirma, ya sin dudas, cómo se mueve la contratación de servicios inmobiliarios dentro de la Gobernación del Putumayo durante 2025 y permite ubicar el sector en su justa proporción. La información muestra que la Gobernación del Departamento del Putumayo concentra la totalidad de la contratación analizada, con un valor cercano a \$35,6 mil millones y 1.484 contratos, lo que evidencia una gestión centralizada de este tipo de servicios. Al desagregar por familias UNSPSC, se observa que la contratación se encuentra fuertemente dominada por los servicios de recursos humanos, que representan aproximadamente el 97,36 % del valor total, mientras que los servicios inmobiliarios corresponden a una participación marginal del 0,70 %, equivalente a \$249 millones distribuidos en 5 contratos, todos asociados a alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

Esta distribución confirma que, aunque los servicios inmobiliarios no constituyen el eje principal del

gasto, si cumplen una función específica y necesaria para la operación institucional, atendiendo requerimientos puntuales de infraestructura física y apoyo logístico. Desde una perspectiva técnica, esta participación reducida refuerza la necesidad de un análisis del sector enfocado en la correcta estimación de precios, la justificación de la modalidad de selección y la identificación de oferentes idóneos, más que en estrategias de alta competencia o economías de escala. En consecuencia, el análisis del sector se orienta a garantizar eficiencia, razonabilidad del gasto y coherencia entre la necesidad institucional y el comportamiento real del mercado inmobiliario público en el departamento.

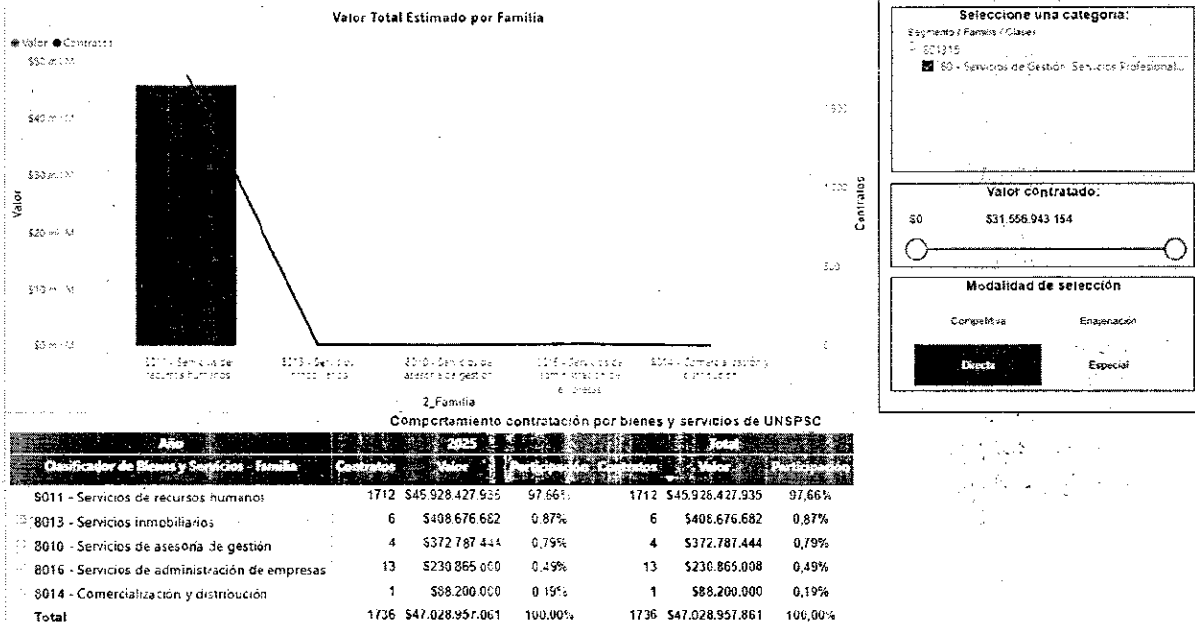
4. ANALISIS DE LA DEMANDA



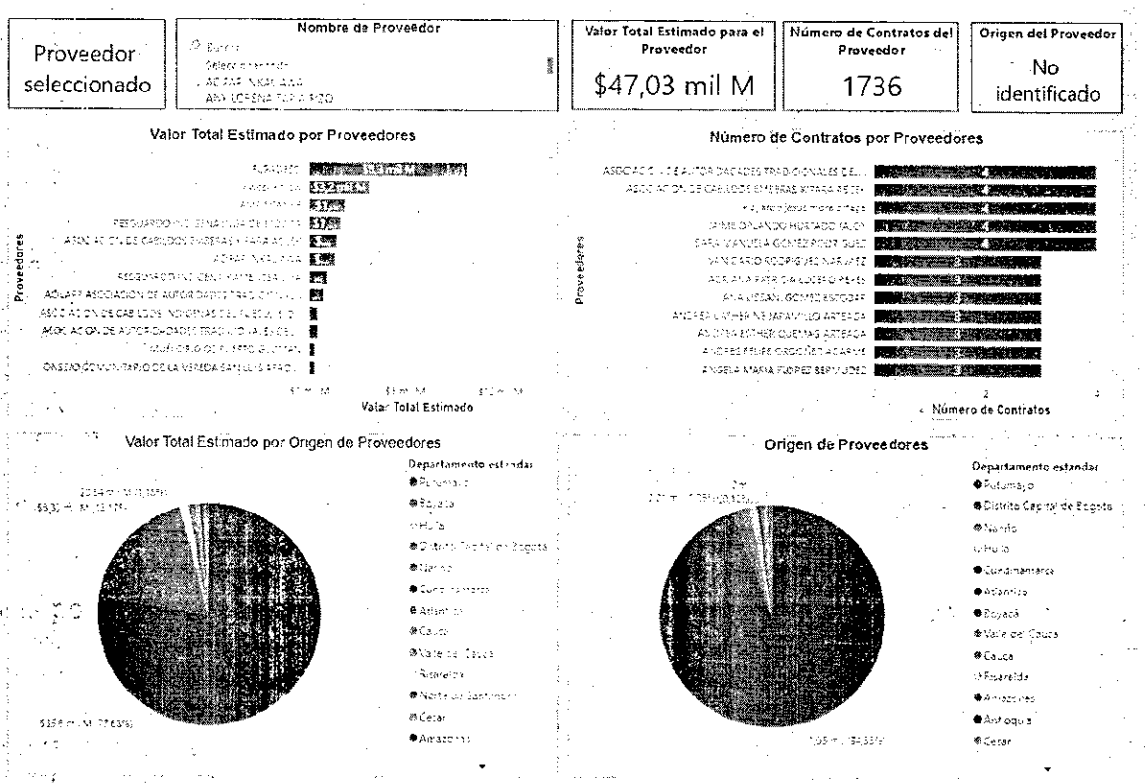
Este análisis de la demanda para la Gobernación del Putumayo en la vigencia 2025 muestra un comportamiento coherente con la dinámica institucional y el ciclo presupuestal. El valor total demandado asciende a aproximadamente \$47.028 millones, distribuido en 1.736 contratos, lo que evidencia una alta dependencia de la contratación para el funcionamiento operativo de la entidad. La evolución mensual del gasto confirma una concentración significativa al inicio del año, con niveles elevados en febrero y marzo, una reducción marcada hacia el segundo trimestre y un pico puntual en julio, seguido de una estabilización hasta el cierre de la vigencia, donde diciembre presenta una contracción propia del cierre fiscal.

Desde una perspectiva histórica, el gasto anual muestra una tendencia creciente y sostenida desde 2020, alcanzando su nivel más alto en 2025, lo que indica una expansión progresiva de las necesidades institucionales y una mayor utilización de la contratación pública como mecanismo de provisión de bienes y servicios. La cantidad de contratos sigue un patrón similar: crecimiento constante hasta 2024 y una leve reducción en 2025 frente al año inmediatamente anterior, sin que ello represente una disminución estructural de la demanda.

En términos técnicos, estos resultados permiten concluir que la demanda de la Gobernación del Putumayo es estable, recurrente y previsible, con picos asociados a la planeación anual y ajustes intermedios durante la ejecución. Esta caracterización justifica plenamente la realización de análisis de mercado y del sector, en tanto facilita la adecuada estimación de presupuestos, la programación de procesos contractuales y la selección de modalidades acordes con la magnitud y oportunidad de las necesidades institucionales.




Este análisis de la demanda por familia de bienes y servicios para la vigencia 2025 evidencia una alta concentración del gasto en la familia de servicios de recursos humanos, la cual representa aproximadamente el 97,66 % del valor total demandado, equivalente a \$45.928 millones, distribuidos en 1.712 contratos, confirmando que esta categoría constituye el principal soporte operativo de la Gobernación del Putumayo. En contraste, los servicios inmobiliarios presentan una participación reducida, con 6 contratos y un valor cercano a \$408,7 millones, equivalente al 0,87 % del total, mientras que las demás familias —servicios de asesoría de gestión, administración de empresas y comercialización y distribución— registran participaciones inferiores al 1 %, lo que evidencia demandas puntuales y de carácter complementario. Esta estructura de la demanda refleja una priorización clara hacia la contratación de talento humano y apoyos operativos, dejando a los servicios inmobiliarios como un componente necesario pero marginal, lo cual resulta técnicamente relevante para orientar el análisis del sector hacia la estimación precisa de costos, la justificación de la modalidad de selección directa y la definición de requerimientos proporcionales a la magnitud real de la demanda institucional.

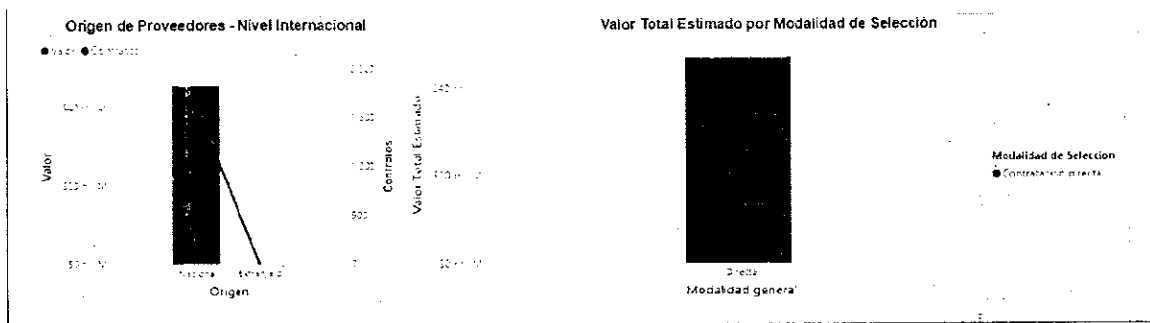


Este corte del análisis de la demanda por proveedores confirma con bastante claridad cómo se estructura la contratación de la Gobernación del Putumayo en la vigencia 2015. El valor total estimado asciende a \$47,03 mil millones, correspondiente a 1.736 contratos, distribuidos entre un número amplio de proveedores, lo que evidencia nuevamente un mercado atomizado, sin concentración excesiva en un solo actor. Aunque algunos proveedores presentan valores acumulados más altos, estos responden a la suma de varios contratos de cuantía moderada, y el número de contratos por proveedor se mantiene bajo, generalmente entre tres y cuatro, lo cual es consistente con una contratación recurrente y funcional, más que con esquemas de dependencia contractual.

El análisis por origen de los proveedores resulta especialmente relevante desde el punto de vista técnico: cerca del 77,68 % del valor contratado y aproximadamente el 94 % del número de proveedores corresponden al departamento del Putumayo, lo que demuestra una clara priorización del mercado local y un impacto directo en la economía regional. El restante porcentaje se distribuye entre proveedores de otros departamentos como Boyacá, Bogotá D.C., Nariño y Huila, con participaciones marginales, lo que indica que la demanda local logra ser atendida mayoritariamente por oferentes del territorio. En conjunto, esta información justifica técnicamente el análisis del sector y de la demanda, al evidenciar un mercado amplio, competitivo y predominantemente local, aspecto

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-129
	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSION: 01
		FECHA: 10/11/2015

clave para sustentar decisiones de planeación contractual, definición de presupuestos y selección de modalidades acordes con la realidad económica y territorial del departamento:



Este último corte termina de cerrar el panorama de la demanda contractual de la Gobernación del Putumayo en 2025 con dos conclusiones técnicas claras y bastante normales para el contexto territorial.

En primer lugar, el origen de los proveedores es exclusivamente nacional, tanto en valor como en número de contratos, sin participación de proveedores extranjeros. Esto confirma que las necesidades institucionales se atienden con oferta disponible en el país, especialmente a nivel regional, y que no existe dependencia de mercados internacionales, lo cual es coherente con la naturaleza de los bienes y servicios contratados, de alcance local y baja complejidad técnica especializada.

En segundo lugar, se evidencia que el 100 % del valor contratado se ejecuta mediante la modalidad de contratación directa, concentrando la totalidad de los \$47,03 mil millones. Esta situación es técnicamente consistente con un escenario dominado por servicios recurrentes, de cuantía moderada y necesidad inmediata, como los servicios de recursos humanos, inmobiliarios y apoyos administrativos. Desde la perspectiva del análisis de la demanda, este comportamiento justifica la selección de esta modalidad, siempre que se respalde con estudios previos adecuados y análisis de mercado que acrediten precios de referencia y condiciones objetivas.

En conjunto, estos resultados confirman una demanda local, previsible y funcional, que no requiere esquemas competitivos complejos ni apertura internacional, pero sí una planeación técnica rigurosa que garantice eficiencia, transparencia y razonabilidad en el uso de los recursos públicos.

5. ANÁLISIS PRECIOS DEL MERCADO

5.1. Objeto del análisis

El presente análisis de precios del mercado tiene como finalidad establecer la razonabilidad y conveniencia económica del canon de arrendamiento propuesto para el inmueble destinado al funcionamiento del archivo departamental, mediante la comparación de tres (3) cotizaciones

obtenidas en el mercado inmobiliario local, considerando variables técnicas, comerciales y funcionales como ubicación, área, distribución, adecuaciones, condiciones de uso institucional y valor del canon mensual.

5.2. Referentes de mercado analizados

1. Cotización – Luz María Carvajal (Bodega 625 m²): Esta cotización corresponde al arrendamiento de una bodega de **625 m²**, ubicada en el sector Ciudad Jardín de Mocoa, destinada a uso comercial con oficinas administrativas. El valor total mensual asciende a **\$13.970.000 IVA incluido**, con un valor base de \$11.739.496 más IVA del 19%. El precio refleja una infraestructura de tamaño medio, adecuada para almacenamiento y operación administrativa básica, sin descripción detallada de acabados especializados o zonas complementarias como parqueaderos amplios o áreas logísticas avanzadas. En términos de costo por metro cuadrado, se ubica en un rango intermedio del mercado local, lo que la hace una opción funcional y financieramente equilibrada para necesidades institucionales estándar.


2. Cotización – Luis Hernando Muriel Caicedo (Bodega 128 m²): La cotización presentada por el señor Luis Hernando Muriel Caicedo corresponde al arrendamiento de una bodega de **128 m²**, localizada en el barrio Jorge Eliécer Gaitán de Mocoa. El valor total es de **\$12.890.000 IVA incluido**, lo que evidencia un costo elevado en relación con el área disponible. Si bien puede responder a una ubicación estratégica o a condiciones específicas del inmueble, el valor por metro cuadrado resulta significativamente superior frente a otras ofertas analizadas, lo que reduce su eficiencia económica para operaciones que requieran mayor capacidad de almacenamiento o maniobra. Esta cotización resulta adecuada únicamente para necesidades muy puntuales de espacio reducido, pero no competitiva para requerimientos logísticos amplios.

3. Cotización – Mark Vladimir Mora Carvajal (Bodega 1.200 m² + parqueadero): La presente cotización corresponde al arrendamiento de una bodega de gran escala, con un área construida de **1.200 m²**, más **400 m² de parqueadero**, catalogada como bodega nueva, lo cual garantiza el cumplimiento de los requerimientos técnicos y normativos exigidos para el adecuado almacenamiento del archivo institucional. El valor mensual ofertado es de **\$23.800.000 IVA incluido**, resultado competitivo frente a la magnitud del inmueble, su nivel de dotación y las ventajas técnicas que ofrece.

La bodega fue diseñada y construida específicamente para soportar altas cargas estructurales, con una capacidad aproximada de 4.500 kg/m², adecuada para el peso del archivo institucional. La edificación se encuentra construida en concreto reforzado, con columnas estructurales en hierro y concreto, lo que garantiza mayor resistencia, estabilidad y seguridad frente a cargas permanentes y condiciones operativas exigentes.

Así mismo, cuenta con cubierta tipo Standing Seam, que proporciona alta impermeabilidad y reduce de manera significativa el riesgo de filtraciones, protegiendo el archivo frente a agentes ambientales. Dispone además de un mezzanine destinado a áreas administrativas, lo que permite optimizar el uso del espacio sin afectar el área útil de almacenamiento.

Desde el punto de vista funcional y logístico, el inmueble cuenta con oficinas administrativas, áreas de atención, múltiples baterías sanitarias, amplios portones de acceso de gran formato (tres en total), servicios públicos completos y acabados de alta calidad, lo que facilita las maniobras de carga y descarga, mejora la eficiencia operativa y permite el desarrollo simultáneo de actividades

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-129
	ANALISIS DEL SECTOR	VERSION: 01
		FÉCHA: 10/11/2015

administrativas, logísticas y de almacenamiento de gran volumen. Adicionalmente, dispone de zonas de parqueadero, así como de los diseños, planos, licencias y permisos correspondientes, cumpliendo integralmente con las condiciones técnicas y normativas exigidas.

En términos de costo-beneficio, esta cotización presenta el mejor rendimiento por metro cuadrado y mayores ventajas operativas frente a las demás alternativas analizadas. En consecuencia, el traslado a esta nueva bodega se encuentra plenamente justificado, en la medida en que garantiza la seguridad estructural del inmueble, la adecuada protección y conservación del archivo institucional y la continuidad del servicio en condiciones técnicas óptimas, mitigando los riesgos identificados en la bodega anteriormente utilizada.

5.3. Análisis comparativo de precios y condiciones del mercado

Del análisis comparativo de las tres cotizaciones de arrendamiento de bodega, se evidencia una diferencia sustancial en términos de área, costo y condiciones operativas: la cotización de **Luis Hernando Muriel Caicedo**, con un área de apenas **128 m²** y un valor mensual de **\$12.890.000 IVA incluido**, presenta el **mayor costo por metro cuadrado**, resultando poco eficiente para necesidades institucionales de almacenamiento o logística; por su parte, la oferta de **Luz María Carvajal**, correspondiente a una bodega de **625 m²** por **\$13.970.000 IVA incluido**, muestra una relación costo-beneficio intermedia, adecuada para operaciones estándar, aunque sin mayores ventajas en infraestructura o dotación especializada; finalmente, la cotización de **Mark Vladimir Mora Carvajal**, que ofrece **2.500 m² más 400 m² de parqueadero** por **\$23.800.000 IVA incluido**, se consolida como la opción **más favorable desde el punto de vista técnico y económico**, al ofrecer el menor costo relativo por metro cuadrado, mayor capacidad operativa, mejores condiciones físicas y una infraestructura integral que responde de manera más eficiente a requerimientos logísticos, administrativos y funcionales de mayor escala.

5.4 Análisis de valor por metro cuadrado (referencial)

La cotización de Luis Hernando Muriel Caicedo presenta un valor aproximado de \$100.700 por m², resultado de un canon mensual de \$12.890.000 para un área de 128 m², evidenciando el costo unitario más alto entre las alternativas analizadas. En el caso de Luz María Carvajal, el valor por metro cuadrado se estima en \$22.350 por m², considerando un canon mensual de \$13.970.000 para un área de 625 m², ubicándose en un rango intermedio del mercado local. Por su parte, la cotización de Mark Vladimir Mora Carvajal refleja el valor unitario más competitivo, con un costo aproximado de \$7.300 por m², teniendo en cuenta un canon mensual de \$23.800.000 para un área total de 3.250 m² (2.500 m² de bodega más 400 m² de parqueadero), lo que confirma una relación costo-beneficio ampliamente favorable desde el punto de vista técnico, económico y operativo.

6. Condiciones del mercado local

El mercado inmobiliario local para el arrendamiento de inmuebles destinados al funcionamiento del Archivo Departamental es limitado y altamente especializado, en razón de los requerimientos técnicos, funcionales y normativos que debe cumplir este tipo de infraestructura. Dicho uso exige inmuebles con amplias áreas construidas, condiciones estructurales aptas para altas cargas por almacenamiento documental, espacios que permitan la adecuada organización archivística, áreas administrativas complementarias, accesos amplios para maniobra, cargue y descargue de material, así como condiciones de seguridad, ventilación, control ambiental y servicios públicos estables.

En el municipio de Mocoa, la oferta de predios que cumplen simultáneamente con estas características es reducida, dado que la mayoría de inmuebles disponibles corresponden a bodegas de pequeña escala o locales comerciales que no reúnen las condiciones técnicas mínimas para la conservación, custodia y gestión documental. En consecuencia, esta escasez de oferta idónea incide directamente en la conformación de los precios del mercado y limita la existencia de múltiples alternativas plenamente comparables.

Esta situación justifica la selección de inmuebles que, aun cuando presenten diferencias en área o canon mensual, respondan de manera efectiva a las necesidades operativas y misionales del Archivo Departamental, garantizando la adecuada prestación del servicio público archivístico y la preservación del patrimonio documental del departamento.

7. Conclusión del análisis de mercado

De conformidad con el análisis comparativo de precios, áreas, condiciones físicas, funcionalidad y condiciones del mercado local, se concluye que la cotización presentada por el señor Mark Vladimir Mora Carvajal representa la opción más favorable para la entidad, al ofrecer:


- Un canon mensual competitivo dentro del rango analizado, en relación con la magnitud y características del inmueble.
- La mayor área total y construida, correspondiente a 2.500 m² de bodega más 400 m² de parqueadero, lo que optimiza de manera significativa el costo por metro cuadrado
- Una distribución interna funcional que incluye áreas administrativas, oficinas, zonas de atención, mesanina y espacios aptos para el almacenamiento organizado de archivo documental
- Adecuaciones físicas y constructivas de alta calidad, tales como baterías sanitarias, amplios accesos, portones metálicos, servicios públicos completos y condiciones estructurales adecuadas, sin generar costos adicionales de adecuación para la entidad.
- Condiciones de uso idóneas para el funcionamiento del Archivo Departamental, garantizando la conservación, custodia y gestión del patrimonio documental, en un contexto de oferta inmobiliaria limitada para este tipo de actividades.

En consecuencia, el valor de **VEINTE MILLONES DE PESOS MDA/CTE (\$ 20.000.000,00)** IVA incluido se considera razonable, competitivo y acorde con las condiciones del mercado inmobiliario local, garantizando la eficiencia en el uso de los recursos públicos y el adecuado cumplimiento del objeto contractual.

Atentamente:



JAIRO FAVIAN ROSERO VALLEJO
Secretario de Servicios Administrativos Departamental

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-063
	MATRIZ DE RIESGO	VERSION: 01
		FECHA: 15/09/2015

ANEXO N° 1 TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES. (Artículo 4° de la Ley 1150 de 2007 y Artículo 2.2.1.1.6.3. del Decreto 1082 de 2015).


Para este proceso contractual y en atención al Artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y el Artículo 2.2.1.1.6.3. del Decreto 1082 de 2015, entiéndase por riesgo es 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.

Con el fin de conocer los riesgos que afectarían el CONTRATO que se pretende adelantar, tanto en aspectos favorables como adversos; y con el fin de contribuir a asegurar los fines que el estado persigue con la contratación, la Secretaria de Planeación del Departamento del Putumayo, ha preparado este anexo, el cual permite dilucidar aspectos que deben ser considerados en la adecuada estructuración de ofertas y planes de contingencia y continuidad del CONTRATO.

De este modo, corresponderá al contratista seleccionado la asunción del riesgo previsible propio de este tipo de contratación, asumiendo su costo, siempre que el mismo no se encuentre expresamente a cargo del Departamento del Putumayo en los estudios previos.


Los riesgos que podrían afectar el normal desarrollo de las actividades previstas en esta contratación serían:

TABLA 1- MATRIZ DE RIESGOS									
CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCION	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	CALIFICACIÓN TOTAL	PRIORIDAD
Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Daño del bien inmueble	Deterioro o daños ocasionados por causas anteriores a la firma del futuro contrato, atribuibles al desgaste de la calidad de materiales, de las instalaciones hidro- sanitaria, eléctrica y diseños propios de la estructura del bien inmueble.	posible	mayor	alto	Alta
Específico	Interno	Ejecución	Operacional	deterioro del bien inmueble	Puede ocurrir que durante la ejecución del contrato, se presente deterioro del inmueble ocasionados por posibles accidentes por desprendimientos de techos o por ruptura de tubería, grietas y demás daños que no son detectables a simple vista sino con el continuo uso.	posible	mayor	alto	Alta

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CODIGO: FT-OC-063
	MATRIZ DE RIESGO		VERSION: 01
			FECHA: 15/09/2015

Especifico	Interno	Ejecución	Legal	Demandas de terceros por la titularidad y/o tenencia del bien inmueble.	Posibles demandas e investigaciones de los órganos de control.	posible	mayor	alto	Alta
Especifico	Interno	Ejecución	operacional	posible incumplimiento por parte del arrendador en los arreglos o adecuaciones	Posibilidad de daños en los bienes que se encuentren en el interior del bien, de propiedad de la Entidad estatal.	posible	mayor	alto	Alta

ASIGNACIÓN	TRATAMIENTO	IMPACTO DESPUÉS DEL TRATAMIENTO		AFECTA EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO	RESPONSABLE DEL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA DE INICIO DEL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA PARA COMPLETAR EL TRATAMIENTO	MONITOREO Y REVISIÓN	
		Probabilidad	Impacto Calificación total					CÓMO SE REALIZA EL MONITOREO	PERIODICIDAD DEL MONITOREO
arrendador	El arrendador deberá garantizar que el bien inmueble cuenta con todas las calidades necesarias para la normal ejecución del objeto del contrato.	Raro	Mayor Medio	NO	supervisor	Con los requisitos de ejecución	Hasta finalizar el contrato	Seguimiento al cumplimiento de los parámetros	Quincenal
arrendador	El arrendador deberá garantizar que el bien inmueble se someterá a las reparaciones necesarias para la normal ejecución del objeto del contrato.	Raro	Mayor Medio	NO	supervisor	Con los requisitos de ejecución	Hasta finalizar el contrato	Seguimiento al cumplimiento del cronograma	Semanal

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CODIGO: FT-OC-063
	MATRIZ DE RIESGO		VERSION: 01
			FECHA: 15/09/2015


arrendador	Revisión de los antecedentes del bien inmueble en el Registro de Instrumentos públicos.	Raro	Mayor	Medio	NO	supervisor	Con los requisitos de ejecución	Hasta finalizar el contrato	Seguimiento al Cumplimiento del cronograma	Hasta la finalización del contrato.
arrendador	El arrendador deberá garantizar que el bien inmueble se someterá a las reparaciones necesarias para la normal ejecución del objeto del contrato.	Raro	Mayor	Medio	NO	supervisor	Con los requisitos de ejecución	Hasta finalizar el contrato	Seguimiento al Cumplimiento del cronograma	Hasta la finalización del contrato.

PROBABILIDAD DEL RIESGO

NIVEL	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
1	Raro	Puede ocurrir excepcionalmente.
2	Improbable	Puede ocurrir ocasionalmente
3	Posible	Puede ocurrir en cualquier momento futuro.
4	Probable	Probablemente va a ocurrir.
5	Casi Cierto	Ocurre en la mayoría de las circunstancias.

IMPACTO DEL RIESGO

IMPACTO					
CLASIFICACIÓN CUALITATIVA	Obstruye la ejecución del CONTRATO de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del CONTRATO de manera baja. Aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual.	Afecta la ejecución del CONTRATO sin alterar el beneficio de las partes.	Obstruye la ejecución del CONTRATO sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual.	Perturba la ejecución del CONTRATO de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual
CLASIFICACIÓN MONETARIA	Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del CONTRATO.	Genera un impacto sobre el valor del CONTRATO entre el cinco (5%) y el	Incrementa el valor del CONTRATO entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%).	Impacto sobre el valor del CONTRATO en más del treinta por ciento (30%).


 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CODIGO: FT-OC-063
	MATRIZ DE RIESGO		VERSION: 01
			FECHA: 15/09/2015

	del CONTRATO.		quince por ciento (15%).		
CATEGORÍA	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
VALORACIÓN	1	2	3	4	5


VALORACIÓN DEL RIESGO

		IMPACTO				
CLASIFICACION CUALITATIVA		Obstruye la ejecución del CONTRATO de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del CONTRATO de manera baja. Aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual.	Afecta la ejecución del CONTRATO sin alterar el beneficio de las partes.	Obstruye la ejecución del CONTRATO sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual.	Perturba la ejecución del CONTRATO de manera grave imposibilitando o la consecución del objeto contractual.
CLASIFICACION MONETARIA		Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del CONTRATO	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del CONTRATO.	Genera un impacto sobre el valor del CONTRATO entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%).	Incrementa el valor del CONTRATO entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%).	Impacto sobre el valor del CONTRATO en más del treinta por ciento (30%).
CATEGORÍA	VALORACIÓN	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
		1	2	3	4	5
PROBABILIDAD	Raro	1			5	6
	Improbable	2		5	6	7
	Posible	3		5	6	7
	Probable	4	5	6	7	8
	casl cierto	5	6	7	8	9

VALORACIÓN DEL RIESGO	8, 9 Y 10	Riesgo Extremo
	6 y 7	Riesgo Alto
	5	Riesgo Medio
	2, 3 y 4	Riesgo Bajo

 PUTUMAYO GOBERNACIÓN NIT. 800.094.164-4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CODIGO: FT-OC-063
	MATRIZ DE RIESGO	VERSION: 01
		FECHA: 15/09/2015

Nota: El nivel de probabilidad de ocurrencia de los riesgos y la afectación del CONTRATO depende de la efectividad o no de las acciones realizadas por el contratista para eliminar o mitigar, según sea el caso, los riesgos que se presenten durante la ejecución del CONTRATO.



JAIRO FAVIAN ROSERO VALLEJO
Secretario de Servicios Administrativos Departamental



CERTIFICADO DE VIABILIDAD E IDONEIDAD PARA CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La Secretaria de Servicios Administrativos, sugiere celebrar un contrato cuyo objeto es **ARRENDAMIENTO TEMPORAL DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DEPARTAMENTAL DEL PUTUMAYO**, por valor de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000) M/CTE**, por un plazo de **DIEZ (10) MESES**, una vez revisada la documentación se observa que el bien inmueble se encuentra libre de gravámenes que puedan afectar el normal desarrollo del contrato y que, además cumple con las especificaciones de espacio solicitadas por la Gobernación del Putumayo ajustándose a los parámetros normativos, legales y técnicos solicitados en los estudios previos para celebrar el contrato de arrendamiento, además de contar con la idoneidad necesaria para el desarrollo del objeto previamente relacionado.

En virtud de lo anterior, este Despacho certifica que analizados los documentos presentados por el señor **MARK VLADIMIR MORA CARVAJAL** identificado con la cedula de ciudadanía No. **18.127.743** de Mocoa Putumayo, cumple las condiciones solicitadas en los estudios previos, por lo tanto, es viable celebrar el contrato de arrendamiento.

Para constancia firma,

JAIRO FAVIAN ROSERO VALLEJO
Secretario de Servicios Administrativos Departamental

Elaboró	Laura Benavides Prieto	Cristina Profesional Apoyo	Esp de	Secretaría de Servicios Administrativos
---------	------------------------	----------------------------	--------	---



GOBERNACIÓN DEL
PUTUMAYO
NIT 800 094 16 1-4

SECRETARIA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS ALMACÉN DEPARTAMENTAL

Revisadas las bases de datos y carpetas que reposan en la Oficina de Almacén Departamental quien está a cargo de la administración de los bienes muebles e inmuebles del Departamento del Putumayo es por eso que, el suscrito Almacenista General

CERTIFICA:

Que, el Departamento del Putumayo NO OSTENTA TITULARIDAD, NI CUENTA con un predio y/o infraestructura destinado al funcionamiento del Archivo Departamental

Se firma en Mocoa, a los 29 días del mes de enero de 2026

Atentamente,

JAIRO FAVIAN ROSERO VALLEJO
Almacenista general (E) mediante resolución 498 del 09/12/2025

Elshoro Jarama A. Cervantes Molina

SSAD

Profesional de Apoyo

Gestión de Recursos Humanos - Almacén Departamental

1030