ESTUDIOS PREVIOS PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA
PARA CONTRATAR UN ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE TRANSITO Y TRANSPORTE DEL MUNICIPIO DE MOCOA

San Miguel de Agreda de Mocoa, 01 de septiembre de 2026

Doctor
CARLOS HUGO PIEDRAHITA PÉREZ
Alcalde Municipal de Mocoa

Ref.: Presentación de estudios previos

La Secretaria Financiera y Administrativa, se permite presentar los estudios y documentos previos requeridos, 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 funcinamiento de la sede administrativa y parqueadero de la secretaria de transito y transporte del Municipio Mocoa, de conformidad con lo dispuesto por los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, y artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, para adelantar la celebración del contrato requerido, que tiene por objeto la celebración de un contrato de "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE TRANSITO Y TRANSPORTE DEL MUNICIPIO DE MOCOA"

Aunado a lo anterior, el artículo 2.2.1.1.1.6.1 Decreto 1082 de 2015 impone la obligación de hacer un Análisis del Sector al que pertenece el Contratista y en el que se ofrece los bienes o servicios que está interesada la entidad contratante, en este mismo documento se incluyen los aspectos que corresponden a dicho análisis.para adelantar el proceso de selección y la consecuente celebración del contrato, que el deber de análisis contenido en este artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, tiene que cumplirse en todas las modalidades de selección de Contratistas. que se pretende celebrar, así:

I. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER

El Municipio de Mocoa, Putumayo, como entidad territorial y, por ende, persona jurídica de derecho público que compone la división político-administrativa del Estado, goza de autonomía en la gestión de sus intereses. Una de sus principales funciones es garantizar la aplicación de lo estipulado en la Constitución Política de Colombia, en su artículo 2°, que establece:

> *"Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo (...). Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares."*

Para cumplir con los fines del Estado, el artículo 3° de la Ley 80 de 1993 autoriza a los servidores públicos a celebrar y ejecutar contratos, estableciendo modalidades y procedimientos que garanticen los principios de eficiencia, eficacia, transparencia y economía en las compras estatales. En este sentido, el municipio de Mocoa, como capital del departamento del Putumayo, debe satisfacer sus necesidades administrativas y operativas

financieraadministrativa@mocoa-putumayo.gov.co
Código Postal: 860001
Calle 7 No. 6 - 42 - Barrio Centro
Edificio Palacio Municipal - Mocoa Putumayo
AlcaldiaDeMocoaCiudadCapital
www.mocoa-putumayo.gov.co

mediante una planificación adecuada, articulada con instrumentos como la Ley 2294 de 2023, que contiene el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, “Colombia, potencia mundial de la vida”.
La Administración Municipal debe velar por el cumplimiento de los derechos de los ciudadanos prestando el servicio para el que han sido concebidas las diferentes Secretarías, velando por el buen funcionamiento de las Instalaciones físicas en cada dependencia, en condiciones de espacio suficiente pero sobre todo adecuado y organizado, en condiciones de trabajo amables, confortables y dignas; con buena imagen para los usuarios, a fin de que puedan ejercer sus funciones y brindar un mejor servicio a los usuarios tanto internos como externos.

La Administración Municipal tiene la responsabilidad de velar por el cumplimiento de los derechos de los ciudadanos a través de la prestación eficiente de servicios públicos. Esto implica garantizar espacios físicos adecuados para el funcionamiento de sus dependencias, como la Secretaría de Tránsito y Transporte, en condiciones que permitan tanto a los usuarios como a los funcionarios desarrollar sus actividades en entornos organizados, confortables y seguros. Sin embargo, actualmente la Administración no cuenta con un espacio propio para atender las necesidades de esta Secretaría, lo que genera la necesidad de arrendar un inmueble dentro del perímetro urbano de Mocoa.

Cabe resaltar que, para realizar los procedimientos encomendados por el Ministerio de Transporte, cómo autoridad suprema de tránsito definir, orientar, vigilar e inspeccionar la ejecución de la política nacional en materia de tránsito definidos en la ley 769 de 2002 y sus reglamentarios como es la Resolución 12379 de 2012, Resolución 2501 de Julio 24 de 2015. De igual manera, para realizar las funciones encomendadas otorgadas por las normas vigentes en calidad de Autoridad de Tránsito, la secretaria de Tránsito y Transporte presta sus servicios a través de sistemas en línea y plataforma informática a nivel nacional como el Registro único Nacional de Tránsito "RUNT" que funciona de acuerdo con directrices operativas y de instalación emanadas del Ministerio de Transporte el cual funciona con fibra óptica entre otras características.

La Secretaría de Tránsito y Transporte desempeña funciones críticas para la movilidad y seguridad vial en el municipio, conforme a las disposiciones de la Ley 769 de 2002 (Código Nacional de Tránsito). Estas funciones incluyen la prevención de accidentes, la regulación del tránsito vehicular y la atención de trámites administrativos como la expedición de licencias, matrículas y comparendos. Para su correcto funcionamiento, la Secretaría requiere instalaciones adecuadas que cumplan con los siguientes requisitos:

En primer lugar, se requiere un espacio amplio y distribuido adecuadamente, con áreas destinadas a la dirección, trámites de tránsito, atención al público, archivo histórico, depuración de documentos y comparendos, así como zonas básicas como cafetería, baños y archivo. Además, es necesario contar con una zona de parqueo que permita la custodia de vehículos inmovilizados y retenidos preventivamente. Este espacio debe incluir áreas acondicionadas para albergar más de 40,000 expedientes físicos.

En segundo lugar, la infraestructura debe contar con instalaciones tecnológicas avanzadas, como redes eléctricas adecuadas y acceso a internet de alta velocidad mediante fibra óptica, indispensable para garantizar el funcionamiento de sistemas nacionales como el Registro Único Nacional de Tránsito (RUNT) y el Sistema Integrado. de Información sobre Multas y Sanciones por Infracciones de Tránsito (SIMIT). También se requiere espacio técnico para la instalación de antenas satelitales y equipos relacionados, esenciales para las operaciones tecnológicas de la Secretaría.

Cabe resaltar que, para realizar los procedimientos encomendados por el Ministerio de Transporte, cómo autoridad suprema de tránsito definir, orientar, vigilar e inspeccionar la ejecución de la política nacional en materia de tránsito definidos en la ley 769 de 2002 y sus reglamentarios como es la Resolución 12379 de 2012, Resolución 2501 de Julio 24 de 2015; la secretaria de tránsito tiene las siguientes secciones:

financieraadministrativa@mocoa-putumayo.gov.co
Código Postal: 860001
Calle 7 No. 6 - 42 - Barrio Centro
Edificio Palacio Municipal - Mocoa Putumayo
AlcaldiaDeMocoaCiudadCapital
www.mocoa-putumayo.gov.co

- Sección directiva.
- Sección de Trámites de Tránsito
- Sección de comparendos
- Sección de atención al público
- Archivo de historiales vehiculares
- Sección de depuración y manejo de archivo.
- Cafetería
- Zona de parqueo de vehículos.

A su vez el archivo general contiene: Registro automotor, documentos de dirección, informes de accidentes de tránsito.

Síntesis de lo antes expuesto, la Secretaría de Tránsito y Transporte de Mocoa requiere un inmueble bastante amplio, con condiciones técnicas adecuadas, con condiciones de accesibilidad, comodidad y seguridad tanto para los usuarios que requieren los servicios como para los funcionarios de la Administración. En cuanto a la amplitud, se requiere que el inmueble posea espacios físicos y áreas suficientes para que funcionen las diferentes secciones de la Secretaria de Transito, además y como factor importante, es necesario que posea un espacio físico amplio y despejado para la funcionalidad de las dos antenas satelitales estilo platón que miden más de un metro de ancho y un peso aproximado de 70 kilogramos, fijadas en pared o superficie plana.
Es crucial que el inmueble cuente con condiciones de comodidad y accesibilidad. Esto incluye ventilación adecuada, iluminación natural y artificial, y acabados en buen estado que permiten un ambiente digno para usuarios y funcionarios. Estas características son fundamentales para garantizar un servicio eficiente y de calidad.

En correlación, en las condiciones de comodidad requeridas el inmueble debe poseer los servicios básicos de energía, acueducto y alcantarillado, debe estar provisto de iluminación natural y artificial suficiente, ventilación adecuada, enchape de pisos, techos, puertas y ventanas en buen estado, para que la Oficina de Tránsito instale los mobiliarios para su funcionamiento permitiendo así entornos y ambientes sanos tanto para los usuarios y funcionarios.

Como se ha anunciado, para realizar los trámites necesarios y objeto de la Oficina de Tránsito posee diferentes secciones de administración y operación, las cuales deben tener los siguientes espacios:

SECCIÓN	PUESTOS DE TRABAJO Y/O ESPACIO DEFINIDO
Sección Directiva	Despacho/ secretario o jefe de oficina
Sección tramites, atención al Público y comparendos	(3) funcionarios- técnicos; (2) funcionario – auxiliar
Zonas de archivo	60 estantes metálicos distribuidos en (5) cuartos apropiados.
Depuración y manejo de archivo	(1) funcionario – técnico en archivo.
Cafetería	-
Baños para funcionarios	-
Zona de parqueo vehículos	-

En ese sentido, la administración municipal requiere la suscripción de un contrato de arrendamiento de un inmueble que reúna las condiciones técnicas necesarias para el óptimo desarrollo de las funciones de la Secretaria de Tránsito y Transporte de Mocoa, sede que debe funcionar en este Municipio, por instrucciones del Ministerio de Transporte.

financieraadministrativa@mocoa-putumayo.gov.co
Código Postal: 860001
Calle 7 No. 6 - 42 - Barrio Centro
Edificio Palacio Municipal - Mocoa Putumayo
AlcaldiaDeMocoaCiudadCapital
www.mocoa-putumayo.gov.co

Que, la Secretaría Financiera y Administrativa Municipal para dar cumplimiento a lo recomendado, ofició al propietario del inmueble precitado, para conocer el valor del canon de arrendamiento para la vigencia 2026 de un área dentro de las actuales instalaciones del nuevo terminal de transporte - vereda los Guaduales, con un área de 1329.54 m2 de, con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado por la ley y las observaciones presentadas.

Teniendo en cuenta que el objeto del contrato representa una necesidad permanente para el Municipio, toda vez que se requiere garantizar la continua prestación de los servicios públicos, el ejercicio de la función pública y el desarrollo de los programas y proyectos asociados, se suscribirá un contrato de arrendamiento para cumplir con la necesidad del presente estudio. Este inmueble, será de uso exclusivo y se limitará únicamente para la ubicación de estos bienes. La Gestión de la Entidad, es producto del desarrollo de su actividad misional y administrativa.

Finalmente, la necesidad antes descrita se encuentra debidamente incorporada en el Plan Anual de Adquisiciones de la entidad territorial.

II. DESCRIPCION DEL OBJETO Y CONDICIONES DEL CONTRATO

A) OBJETO

"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE TRANSITO Y TRANSPORTE DEL MUNICIPIO DE MOCOA".

B) Clasificacion UNSPSC.

El Código de este servicio se encuentra codificado en el clasificador de bienes y servicios en el sistema de codificación de las naciones unidas –UNSPSC, como se indica a continuación, de conformidad con los parámetros establecidos por el programa de Colombia Compra Eficiente:

CODIGO	DESCRIPCIÓN
80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

C) Especificaciones Técnicas de la sede administrativa y parqueadero

ESPECIFICACIONES	DESCRIPCIÓN
Inmueble para funcionamiento de la oficina administrativa e instalaciones de la secretaria de tránsito y transporte	Se requiere un espacio amplio, adecuado y estratégicamente ubicado en el municipio de Mocoa, que cumpla con los requisitos técnicos, operativos y legales establecidos por el organismo de tránsito. Este espacio debe garantizar el correcto funcionamiento de las oficinas administrativas de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal, así como incluir un parqueadero destinado a los vehículos inmovilizados duramente. El inmueble deberá estar acondicionado para albergar no solo las oficinas, sino también las instalaciones necesarias para el óptimo funcionamiento de los equipos y sistemas tecnológicos que respaldan la operación de la Secretaría. Además, deberá ofrecer áreas específicas para el desarrollo de las actividades propias de las diferentes secciones a saber:

financieraadministrativa@mocoa-putumayo.gov.co
Código Postal: 860001
Calle 7 No. 6 - 42 - Barrio Centro
Edificio Palacio Municipal - Mocoa Putumayo
AlcaldiaDeMocoaCiudadCapital
www.mocoa-putumayo.gov.co

	<table><tr><th colspan="2">SECCIÓN</th></tr><tr><td>1</td><td>Sección Directiva</td></tr><tr><td>2</td><td>Sección tramites, atención al Público y comparendos</td></tr><tr><td>3</td><td>Zonas de archivo</td></tr><tr><td>4</td><td>Depuración y manejo de archivo</td></tr><tr><td>5</td><td>Cafetería</td></tr><tr><td>6</td><td>Baños para funcionarios</td></tr><tr><td>7</td><td>Zona de parqueo vehículos</td></tr></table>
Parqueadero para Vehículos Inmovilizados	Los parqueaderos deben estar ubicados entre las zonas que delimite la autoridad de tránsito conforme a la división existente en materia de movilidad, prestando un servicio durante las 24 horas día incluyendo días laborales, dominicales o feriados.

D) Obligaciones del Arrendatario: La Entidad Estatal contratante se obliga a:

1. Mantener el inmueble arrendado en óptimas condiciones, salvo el deterioro razonable que sea consecuencia del uso legítimo y adecuado del mismo, conforme a lo pactado en el contrato y las normas aplicables.
2. Realizar el pago puntual del canon de arrendamiento establecido en el contrato, así como de las cuotas de administración ordinarias, en caso de aplicar, y asumir el costo de los servicios públicos a partir de la entrega formal del inmueble.
3. Realizar las reparaciones locativas necesarias para garantizar el mantenimiento y el adecuado uso del inmueble, atendiendo a lo dispuesto por el Código Civil y las condiciones específicas del contrato.
4. Llevar a cabo las adecuaciones y reparaciones adicionales que sean necesarias para el correcto funcionamiento del inmueble, siempre que dichas acciones se ajusten a las necesidades operativas de la entidad contratante y cuenten con la aprobación correspondiente.
5. Permitir al Arrendador o a sus representantes realizar visitas de inspección al inmueble en cualquier momento, con el propósito de verificar su estado, conservación u otros aspectos de interés, siempre que dichas visitas no interfieran con la continuidad y eficiencia del servicio público a carga de la entidad.
6. Solicitar al Arrendador la ejecución adecuada, oportuna y conforme a lo pactado, del objeto del contrato, garantizando la calidad del servicio prestado.
7. Designar un supervisor para el contrato, quien será el encargado de vigilar el cumplimiento de las obligaciones por parte del Arrendador y asegurar la correcta ejecución del contrato.
8. Analizar y dar respuesta de manera razonable y adecuada a los requerimientos o solicitudes que formule el Arrendador dentro del marco del contrato.
9. Devolver el inmueble al Arrendador al término del contrato en las mismas condiciones en que fue entregado, excepto el deterioro normal causado por el uso y goce legítimos. La restitución deberá realizarse conforme a un acta que documente el estado del inmueble y las observaciones pertinentes

E) Obligaciones del arrendador: El Arrendador se obliga a:

1. Entregar a la Entidad Estatal contratante 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 contratante.

financieraadministrativa@mocoa-putumayo.gov.co
Código Postal: 860001
Calle 7 No. 6 - 42 - Barrio Centro
Edificio Palacio Municipal - Mocoa Putumayo
AlcaldiaDeMocoaCiudadCapital
www.mocoa-putumayo.gov.co

3. Realizar las adecuaciones necesarias que resulten indispensables para la conservación del bien arrendado y que permanezca en el tiempo para el cumplimiento del objeto contractual.
4. Librar a la Entidad Estatal contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
5. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
6. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
7. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
8. En el momento de la entrega del inmueble al Arrendador, el Arrendatario dispondrá de un plazo máximo de un (1) mes para desocupar completamente el bien, retirar los bienes o equipos propios de la Entidad, y restituir el inmueble en las condiciones pactadas en el contrato.
9. Las demás que imponen las leyes civiles y comerciales.

F) Plazo de ejecución.

El plazo para la ejecución del presente contrato es de **TRES (03) MESES Y VEINTE (20) DÍAS, SIN QUE SUPERE EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026,** contados a partir de la legalización del contrato, el cual se entenderá con la expedición del Registro Presupuestal, y la firma del acta de inicio.

G) Lugar de prestación del servicio

El bien inmueble requerido por la administración municipal se encuentra ubicado en la Vereda los Guaduales del Municipio de Mocoa - Putumayo.

H) Supervisión.

La vigilancia y supervisión del contrato que llegare a celebrarse estará cargo de la secretaria Financiera y Administrativa municipal.

III. ANALISIS DEL SECTOR

3.1 ANALISIS DEL SECTOR.

En cumplimiento con las previsiones del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, que dispone que las entidades estatales en la etapa de planeación deben realizar un análisis, para conocer el sector relativo al objeto que se pretende contratar y siguiendo las instrucciones dadas por la *Agencia Nacional – Colombia Compra Eficiente, en la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector,* tenemos que en materia de Contratación Directa, el Análisis del Sector se establece desde los aspectos: *legales, organizacionales, comerciales, técnicos análisis del riesgo,* dejándose claro que no será necesario que el Instituto haga un estudio de la oferta y la demanda.

De igual manera en lo referente a los contratos de arrendamiento el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece:

> *"***Arrendamiento de bienes inmuebles.** *Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*
>
> *1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.*
> *2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública".*

financieraadministrativa@mocoa-putumayo.gov.co
Código Postal: 860001
Calle 7 No. 6 - 42 - Barrio Centro
Edificio Palacio Municipal - Mocoa Putumayo
AlcaldiaDeMocoaCiudadCapital
www.mocoa-putumayo.gov.co

En ese orden de ideas, se procederá a verificar el cumplimiento de lo preceptuado por la ley, para ello, es importante dar a conocer que, la capital del Putumayo (Mocoa) está conformada por diferentes zonas, sitios, barrios e infraestructuras donde prevalece la economía agrícola, ganadera y el comercio, del mismo modo, se encuentran ubicadas entidades financiera que operan para el Departamento del Putumayo, Banco Agrario y Banco Popular, BBVA entre otros, además existen fundaciones, algunas sucursales de empresas del sector: Gubernamental, Salud, Electrodomésticos, Automotores, Cooperativas de ahorro y crédito, microempresas de artesanías, alimenticias entre otros que dinamizan la economía de esta zona. De ahí reviste la importancia y concurrencia de los demás municipios vecinos hacia este lugar.
Si bien, el dinamismo económico presente en esta zona, encontramos la limitante frente a la oferta de locales que cumplan con los requerimientos técnicos exigidos por la entidad e indicados en la descripción de la necesidad, para el cumplimiento de sus objetivos, y las escasas opciones de arrendamiento de inmuebles se ven restringidas por sus propietarios, puesto que estos no acceden a las condiciones de pago, requisitos legales (Aportes en salud y pensión) y demás requisitos que exige las normas de contratación estatal.

La Administración Municipal ve la necesidad de arrendar el inmueble objeto de este contrato, debido a que actualmente la Alcaldía de Mocoa no cuenta con un inmueble para el adecuado y oportuno funcionamiento de la Oficina de Tránsito y Transporte Municipal ubicada en el municipio, a fin de dar cumplimiento a las funciones asignadas por el Ministerio de Transporte y la salvaguarda del acervo documental que posee esta oficina en sus más de 40.000 carpetas vehiculares.

Que, en ese orden de ideas, la Secretaría Administrativa y Financiera Municipal, en conjunto con la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal, realizaron una búsqueda de un espacio óptimo para el funcionamiento de la oficina y el parqueadero para vehículos inmovilizados, encontrando un inmueble con la suficiente extensión y condiciones estructurales para la satisfacción de la necesidad de la entidad, en la Vereda Guaduales, predio correspondiente a la Edificación del Nuevo Terminal del Transportes del Municipio de Mocoa.

Así entonces, se recibió en junio de 2026 propuesta sobre el valor del canon mensual por valor de TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA PESOS ($3.737.230), por concepto de arrendamiento de bien inmueble, cuya descripción y extensión se describirá en el estudio de mercado.

Finalmente, de acuerdo a la revisión de las propiedades de la Administración Municipal, se concluye que NO cuenta con un inmueble con las características requeridas por la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal.

3.2 ANÁLISIS DE LA DEMANDA

A) CONTRATACIÓN EFECTUADA POR OTRAS ENTIDADES CON EL MISMO O SIMILAR OBJETO DE SERVICIO.

Se realizó el correspondiente análisis histórico en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP, de los procesos adjudicados y celebrados por otras entidades públicas a nivel nacional, departamental y municipal durante la presente vigencia, cuyos objetos contractuales son iguales o similares al de la presente necesidad, encontrándose la siguiente información:

financieraadministrativa@mocoa-putumayo.gov.co
Código Postal: 860001
Calle 7 No. 6 - 42 - Barrio Centro
Edificio Palacio Municipal - Mocoa Putumayo
AlcaldiaDeMocoaCiudadCapital
www.mocoa-putumayo.gov.co

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía	Estado	
	ALCALDIA MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO	CD-115-2025	ARRENDAMIENTO INMUEBLE	Presentación de oferta	22/01/2025 3:50 PM (UTC -5 horas)	-	8.809.920 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	ALCALDIA MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO	CD-150-2025	ARRENDAMIENTO INMUEBLE	Presentación de oferta	22/01/2025 2:39 PM (UTC -5 horas)	-	98.538.624 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL DEL VALLE DEL CAUCA	CVC CD 16 2025	ARRENDAMIENTO INMUEBLE UGC JAMUNDI	Presentación de oferta	22/01/2025 9:43 AM (UTC -5 horas)	-	57.519.840 COP	Publicado	Detalle
	EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO HOSPITAL SAN RAFAEL.*	024-2025	ARRENDAMIENTO INMUEBLE	Presentación de oferta	21/01/2025 3:05 PM (UTC -5 horas)	-	32.866.836 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	ALCALDIA MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO	CD-141-2025	ARRENDAMIENTO INMUEBLE	Presentación de oferta	21/01/2025 10:42 AM (UTC -5 horas)	-	29.568.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	personeria municipal de sogamoso	PMS-002-2025	ARRENDAMIENTO INMUEBLE	Presentación de oferta	20/01/2025 5:08 PM (UTC -5 horas)	-	7.890.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL EJE CAFETERO	FGN-REC-CD-0008-2025	ARRENDAMIENTO INMUEBLE SEDE DOSQUEBRADAS RISARALDA	Presentación de oferta	17/01/2025 11:45 AM (UTC -5 horas)	-	71.693.599 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL EJE CAFETERO	FGN-REC-CD-0007-2025	ARRENDAMIENTO INMUEBLE SEDE VICAL PEREIRA	Presentación de oferta	17/01/2025 11:35 AM (UTC -5 horas)	-	56.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL EJE CAFETERO	FGN-REC-CD-TORRE C-2025	ARRENDAMIENTO INMUEBLE TORRE C PEREIRA	Presentación de oferta	17/01/2025 10:53 AM (UTC -5 horas)	-	167.150.137 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL EJE CAFETERO	FGN-REC-CD-TORRE B-2025	ARRENDAMIENTO INMUEBLE TORRE B PEREIRA	Presentación de oferta	17/01/2025 10:27 AM (UTC -5 horas)	-	506.881.885 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle

B) CONTRATACIONES A NIVEL LOCAL

Revisado el historial de contratos realizados por la Administración Municipal, se observa que, durante las últimas vigencias se encuentran los siguientes contratos suscritos por la Alcaldía de Mocoa Putumayo, publicados en el SECOP II.

No. CONTRATO	VIGENCIA	OBJETO	CUANTÍA
CD-120	2020	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN IMMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE TRANSITO Y TRANSPORTE MUNICIPAL DE MOCOA PUTUMAYO	$21.120.000
CD-102	2021		$27.244.792
CD-133	2022		$25.000.000
CD-036	2023		$31.860.000
CD-080	2024		$9.000.000
CD-193	2024		$19.133.333
CD-067	2025		$40.502.000

3.3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

En el municipio de Mocoa, la oferta de inmuebles en arrendamiento es amplia, dado que, al ser la capital del departamento, atrae a numerosas personas que deciden establecerse en la ciudad para vivir y trabajar. Sin embargo, la disponibilidad de inmuebles que cumplan con las condiciones técnicas y la extensión necesarias para el adecuado funcionamiento de la oficina de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal es significativamente limitada.

Esto se debe a que el espacio requerido debe contar con áreas específicas destinadas a diferentes funciones, como oficinas administrativas, atención al usuario, y, especialmente, un amplio terreno para habilitar un parqueadero destinado a los vehículos inmovilizados. Estas condiciones particulares se reducen considerablemente la oferta viable de inmuebles que cumplen con estas características esenciales.

financieraadministrativa@mocoa-putumayo.gov.co
Código Postal: 860001
Calle 7 No. 6 - 42 - Barrio Centro
Edificio Palacio Municipal - Mocoa Putumayo
AlcaldiaDeMocoaCiudadCapital
www.mocoa-putumayo.gov.co

El municipio no cuenta con una oferta suficiente que satisfaga las necesidades específicas de la entidad. Según una búsqueda realizada, las opciones viables entre quienes pueden ofrecer un espacio adecuado son las siguientes:

- **Asociación Voluntaria de Vicentinas de la Caridad:** Inmueble ubicado en el barrio Jardín de Mocoa.
- **Terminal de Transportes de Mocoa SA:** Inmueble ubicado en la vereda Los Guadales de Mocoa.

Estas alternativas destacan por su capacidad para ofrecer inmuebles con el espacio necesario, tanto para las áreas administrativas y de atención al usuario como para un parqueadero destinado a los vehículos inmovilizados, aunque es indispensable evaluar en detalle sus condiciones técnicas y de cumplimiento con los requisitos de la entidad.

3.4. ESTUDIO DEL MERCADO

El análisis económico realizado para determinar el valor del arrendamiento tuvo en cuenta la dimensión del área de las instalaciones requeridas, su estado estructural, las condiciones del mercado inmobiliario y la ubicación del establecimiento necesaria para el funcionamiento de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal.

En este contexto, se recibió una propuesta de servicio de arrendamiento con fecha del mes de junio de 2026, presentación por **TERMINAL DE TRANSPORTES DE MOCOA SA** , identificada con NIT 900.258.971-1 y representada legalmente por el señor **JHOM JAIRO LUNA SOSA**, portador de la cédula de ciudadanía No. 97.471.779 de Sibundoy. La propuesta corresponde al arriendo de un inmueble ubicado en la vereda Los Guaduales, en las instalaciones del nuevo terminal de transporte del municipio de Mocoa, por un valor mensual de **TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA PESOS ($3.737.230) M/CTE.**, incluido IVA.

Este valor se considera favorable para la entidad, dado que mantiene un costo aproximado al canon de arrendamiento pagado en vigencias anteriores. Además, el inmueble cumple con las condiciones de infraestructura necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal.

En este sentido, la propuesta se alinea con los principios de economía, eficacia y eficiencia, permitiendo a la entidad alcanzar los objetivos trazados para la prestación de servicios en beneficio de la comunidad. Asimismo, el inmueble propuesto cumple con los requisitos de espacio para las áreas administrativas, la atención al usuario y el parqueadero destinado a vehículos inmovilizados, asegurando una operación óptima y funcional.

El estudio económico para determinar el valor del arrendamiento se adelantó teniendo en cuenta la dimensión del área de las instalaciones a arrendar, su estado estructural, y de acuerdo con las condiciones de mercado, y el sector en que se encuentra el establecimiento requerido.

Descripción del inmueble

El inmueble disponible consta de una extensión superficial de **1.329,54** metros cuadrados y se encuentra ubicado en la Vereda los Guaduales del Municipio de Mocoa, en las instalaciones del terminal de Transporte de Mocoa, con escritura Publica No.772 del 24 de junio del 2002 y escritura pública No. 2289 del 11 de diciembre de 2008, con matricula Inmobiliaria No. 440-47713 de la Notaria Única de Mocoa, Código Catastral No. 860010001000000220007000000000 y Certificado de Instrumentos públicos del 26 de enero de 2026

Este inmueble consta con los siguientes espacios, los cuales podrá destinarse para las siguientes secciones:

DESCRIPCIÓN	DESTINACIÓN	AREA M2

financieraadministrativa@mocoa-putumayo.gov.co
Código Postal: 860001
Calle 7 No. 6 - 42 - Barrio Centro
Edificio Palacio Municipal - Mocoa Putumayo
AlcaldiaDeMocoaCiudadCapital
www.mocoa-putumayo.gov.co

OFICINA PRIMER PISO	ATENCIÓN A USUARIOS CON CAPACIDADES ESPECIALES	11.83
SEGUNDO PISO	MODULOS OFICINAS	307.3
TERCER PISO	ARCHIVO DOCUMENTAL	310.41
PARQUEADERO	PARQUEADERO CON CERRAMIENTO SIN TECHO SIN PISO PARA VEHICULOS INMOVILIZADOS	700
TOTAL		**1.329,54**

UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN	UND	METROS	COMPLEMENTO
OFICINA DE TRANSITO ATENCIÓN PMR 11.83 m2	ORIENTE	M	2.4	PASILLO
	OCCIDENTE	M	2.4	BATERÍA SANITARIA DE ENFERMERÍA
	NORTE	M	4.93	LOCAL COMERCIAL 10 (MÓDULO DE OFICINAS)
	SUR	M	4.93	LOCAL COMERCIAL 9 (MÓDULO DE OFICINAS)
OFICINA DE TRANSITO SEGUNDO PISO 307.3 m2	ORIENTE	M	5.72	VACÍO PASILLO PRINCIPAL
		M	2.54	ESCALERAS
		M	4.35	BATERÍA SANITARIA MIXTA UBICADA CONTIGUO A ESCALERAS
	OCCIDENTE	M	12.61	VACÍO HACIA PLATAFORMA DE DESCENSO DE PASAJEROS
	NORTE	M	1.23	PASILLO CONTIGUO A ESCALERAS
		M	2.4	ESCALERAS
		M	22.23	VACÍO HACIA PLATAFORMA DE ASCENSO DE PASAJEROS
	SUR	M	25.86	VACÍO HACIA PASILLO DE INGRESO DEL DESCENSO DE PASAJEROS
OFICINA DE TRANSITO TERCER PISO 310.41 m2	ORIENTE	M	12.6	VACÍO HACIA PLATAFORMA DE ASCENSO DE PASAJEROS
	OCCIDENTE	M	12.6	PASILLO PRINCIPAL
	NORTE	M	3.63	VACÍO HACIA OFICINA 3 DEL MÓDULO OPERATIVO
		M	22.23	VACÍO HACIA PLATAFORMA DE ASCENSO DE PASAJEROS
	SUR	M	25.86	VACÍO HACIA PASILLO DE INGRESO DEL DESCENSO DE PASAJEROS
PARQUEDERO PARA VEHICULOS INMOVILIZADOS 700 m2	ORIENTE	M	12	PREDIO TERMINAL
	OCCIDENTE	M	12	PREDIO TERMINAL
	NORTE	M	58,334	PREDIO LUZ MARIAN LOPEZ
	SUR	M	58,334	VÍA ACCESO A CUARTOS TÉCNICOS

El sistema estructural constituye el soporte básico, el armazón o esqueleto de las nuevas instalaciones del terminal de transporte, la condición de seguridad de resistencia a la rotura de los elementos que la componen; columna, vigas o viguetas, muros y cubiertas, se encuentran en buen estado.

financieraadministrativa@mocoa-putumayo.gov.co
Código Postal: 860001
Calle 7 No. 6 - 42 - Barrio Centro
Edificio Palacio Municipal - Mocoa Putumayo
AlcaldiaDeMocoaCiudadCapital
www.mocoa-putumayo.gov.co

Después de haber realizado el estudio económico y de mercado se encuentra que el inmueble identificado reúne con los requerimientos necesarios para el funcionamiento de las oficinas de Tránsito y Transporte de Mocoa Putumayo, lo que conlleva a la entidad mostrar su interés y ofertar el arrendamiento llegando a la conclusión que el valor del canon mensual asciende a **TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA PESOS ($3.737.230) M/CTE**, de lo cual se deja expresa constancia mediante el presente documento:

Detalle	unid	Cant	Valor mes	Valor total
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE TRANSITO Y TRANSPORTE DEL MUNICIPIO DE MOCOA	Mes	03	$3.737.230	$11.211.690
	Días	20	$124.574,33	$2.491.487
TOTAL				**$ 13.703.177**

V. VALOR Y FORMA DE PAGO

A. VALOR DEL CONTRATO

Realizado el estudio del sector y del mercado, se estima que el valor del contrato a celebrar será por valor de **TRECE MILLONES SETECIENTOS TRES MIL CIENTO SETENTA Y SIETE PESOS ($13.703.177) M/CTE.**

B. FORMA DE PAGO

La Administración Municipal pagará al Arrendador el valor del contrato de la siguiente forma: **MENSUALIDAD VENCIDA** a razón de **TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA PESOS ($3.737.230) M/CTE.** Incluido IVA y cuota de administración. Para el cobro de cada mensualidad el arrendador deberá presentar: **a)** Cuenta de cobro y/o factura, en la cual se debe expresar el número de contrato, objeto, y periodo de facturación, **b)** Acreditación del pago de aportes a seguridad social del periodo facturado **c)** Acta de cumplimiento suscrita por el supervisor en la que conste el cumplimiento del objeto contractual. Para el pago final, deberá acompañarse igualmente por el acta de liquidación correspondiente.

C. AMPARO PRESUPUESTAL

Para amparar el valor del contrato que se pretende celebrar la entidad cuenta con el respectivo certificado de disponibilidad presupuestal expedido por el profesional universitario de presupuesto así:

No. de CDP	2026002122	**Fecha de Expedición**	28/08/2026	**Vigencia**	31/12/2026
Código	**Nombre cuenta**			**Recurso**	**Valor**
2. 2.1. 2.1.2. 2.1.2.02 2.1.2.02.02 2.1.02.02.007	GASTOS FUNCIONAMIENTO ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS ADQUISICIONES DIFERENTES DE ACTIVOS ADQUISICIÓN DE SERVICIOS Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de arrendamiento y leasing			Ingresos de libre destinación	**$14.948.920**
TOTAL					**$14.948.920**

IV. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACION

financieraadministrativa@mocoa-putumayo.gov.co
Código Postal: 860001
Calle 7 No. 6 - 42 - Barrio Centro
Edificio Palacio Municipal - Mocoa Putumayo
AlcaldiaDeMocoaCiudadCapital
www.mocoa-putumayo.gov.co

De conformidad con el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, la función administrativa está al servicio de los intereses generales y desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad, y publicidad mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Atendiendo a las obligaciones de la constitución política de Colombia, y en particular la consagrada en el artículo 2°, que establece: "*son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la constitución (…)".*

Que la ley 1150 de 2007 en su título I hace referencia a los principios de eficiencia y transparencia que rigen la Contratación Pública. En este sentido, y dando cumplimiento a los principios en su artículo 2º establece las modalidades de selección de las cuales contempla la contratación directa.

Por la naturaleza del objeto del contrato, concerniente a un arrendamiento del bien inmueble, la modalidad de contratación es directa, de acuerdo con lo señalado en el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que cita: "*Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.*
2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."*

Tal como fue descrito en el Análisis del sector, para el presente proceso de contratación, se hace necesario contratar el inmueble descrito, ubicado en la vereda los Guaduales de Mocoa, toda vez que, es el bien que cuenta con todas las características y condiciones técnicas para el desarrollo de las funciones que le atañen a la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal, y que son pocas las edificaciones dentro del Municipio, con la capacidad y amplitud requeridos para el funcionamiento de dicha dependencia.

D. CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE OFERTAS

De acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa, por lo tanto, teniendo en cuenta la necesidad presentada el arrendador debe tener en cuenta los siguientes requerimientos mínimos.

Requisito mínimo	Forma de acreditarlo
CAPACIDAD JURÍDICA	
CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA. (PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA)	Carta de la propuesta debidamente diligenciada y firmada
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL	Presentar Certificado de Existencia y Representación Legal con fecha de expedición no mayor a 30 días.
DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL	Fotocopia de la cedula de ciudadanía

financieraadministrativa@mocoa-putumayo.gov.co
Código Postal: 860001
Calle 7 No. 6 - 42 - Barrio Centro
Edificio Palacio Municipal - Mocoa Putumayo
AlcaldiaDeMocoaCiudadCapital
www.mocoa-putumayo.gov.co

Requisito mínimo	Forma de acreditarlo
ACREDITACION DE PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE	Copia de escritura pública donde conste la adquisición del bien a nombre de la persona jurídica, acompañado del certificado de libertad y tradición con expedición no mayor a 30 días.
REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO.	Copia simple del RUT
ANTECEDENTES JUDICIALES DEL REPRESENTANTE LEGAL	De conformidad con el Decreto 019 de 2011, la administración municipal realizara la verificación de los antecedentes judiciales en la página web correspondiente.
ANTECEDENTES DE MEDIDAS CORRECTIVAS DEL REPRESENTANTE LEGAL	No registrar antecedentes pendientes ante la policía nacional de Colombia.
ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS DEL REPRESENTANTE LEGAL Y DE LA PERSONA JURÍDICA	No registrar sanciones en el Certificado de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación, vigente.
ANTECEDENTES FISCALES DEL REPRESENTANTE LEGAL Y DE LA PERSONA JURÍDICA	No registrar sanciones en el Certificado de responsabilidad fiscal de la contraloría, vigente.
CERTIFICADO REDAM. NO ESTAR REGISTRADO COMO DEUDOR MOROSO CONFORME A LO ESTIPULADO EN EL ART. 6 LEY 2097 DE 2021.	Certificado de registro de deudores alimentarios morosos (REDAM), DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA Ley 2097 del 2 de julio de 2021. La cual deberá ser descargada de la plataforma. https://redam.gov.co Esta inhabilidad también se predica del deudor alimentario moroso que actúe como representante legal de la persona jurídica que aspira a contratar con el estado.

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 Responsables Fiscales 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 Inhabilidad "SIRI" de la Procuraduría General de la Nación. En caso que el proponente, se encuentre relacionado en el boletín o se encuentre inhabilitado, no podrá contratar con el municipio de Mocoa salvo que acredite que tiene un acuerdo de pago vigente y que está cumpliendo con el mismo o que se encuentra habilitado para contratar.

E. ANALISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

En desarrollo de lo señalado en el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del decreto 1082 de 2015, la Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente. Para el presente caso, se presenta en análisis de los riesgos conforme el ANEXO 1.

F. GARANTIA PARA EL PROCESO DE CONTRATACION

De conformidad al Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015; **No obligatoriedad de garantías.** Cita: *"*En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos

financieraadministrativa@mocoa-putumayo.gov.co
Código Postal: 860001
Calle 7 No. 6 - 42 - Barrio Centro
Edificio Palacio Municipal - Mocoa Putumayo
AlcaldiaDeMocoaCiudadCapital
www.mocoa-putumayo.gov.co

2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos"

Por lo tanto, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato, su valor y a la forma de pago, la cual se realizará en las mensualidades vencidas, la entidad determina NO EXIGIR garantías.

G. INDICACION DE SI EL PROCESO ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

Las contrataciones directas no están cobijadas por acuerdos internacionales o tratados de libre comercio.

Atentamente,

ALBERS JAVIER SALAS PUSIL
Secretario Financiero y Administrativo Municipal

Elaboró:	Deysi Paola Rosero Ramos	Técnico Administrativo	Secretaria Financiera y Administrativa	

financieraadministrativa@mocoa-putumayo.gov.co
Código Postal: 860001
Calle 7 No. 6 - 42 - Barrio Centro
Edificio Palacio Municipal - Mocoa Putumayo
AlcaldiaDeMocoaCiudadCapital
www.mocoa-putumayo.gov.co