

 MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES GESTIÓN ADMINISTRATIVA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Página: 1 de 20
		Código: MDN-COGFM- PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.17
	SGI	Vigente a partir de: 18-08-2022

I. FECHA DEL ESTUDIO PREVIO

Febrero 2023

II. DEPENDENCIA SOLICITANTE

DIRECCIÓN NACIONAL DE GAULA MILITARES – GAULA MILITAR TUMACO

III. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Misión del Comando General de las Fuerzas Militares es: la realización de operaciones militares orientadas a defender la soberanía, la independencia, la integridad territorial y la derrota de cualquier amenaza que vulnere el orden constitucional, para generar un ambiente de paz, seguridad y desarrollo, garantizando el orden constitucional de la Nación." y a su vez la Dirección Nacional de GAULA Militares cumple con dichas funciones mediante la asesoría y recomendación al Comando Superior en aspectos relacionados con la política gubernamental de antisequestro y antiextorsión, así mismo Direcciona, Supervisa y acompaña el desempeño operacional y administrativo de los GAULA Militares a nivel Nacional.

En junio de 1996, se expide la Ley 282 "Por la cual se dictan medidas tendientes a erradicar algunos delitos contra la libertad personal, especialmente el secuestro y la extorsión y se expiden otras disposiciones", en la cual se ordena la creación de los "Grupos de Acción Unificada por la Libertad Personal" conformados por las diferentes Fuerzas Militares y de Policía del Estado Colombiano, otorgando al director del programa, la facultad de reglamentar estas Unidades.

En junio de 1996, se expide la Ley 282 "Por la cual se dictan medidas tendientes a erradicar algunos delitos contra la libertad personal, especialmente el secuestro y la extorsión y se expiden otras disposiciones", en la cual se ordena la creación de los "Grupos de Acción Unificada por la Libertad Personal" conformados por las diferentes Fuerzas Militares y de Policía del Estado Colombiano, otorgando al director del programa, la facultad de reglamentar estas Unidades.

El director del Programa para la Defensa de la Libertad Personal expide la Resolución Ministerial No. 001 de 2000, "Por la cual se dictan normas sobre la organización, administración, financiación y operación de los Grupos de Acción Unificada por la Libertad Personal GAULA".

En consecuencia, el Comando General de las Fuerzas Militares, mediante Disposición 046 de 2002, dispone la aprobación de sus Unidades, Dependencias y Departamentos, entre ellos la Dirección GAULA Militares.

Producto de estos antecedentes, la hoy denominada Dirección Nacional GAULA Militares (DIGAU) ha trabajado asesorando al Comandante General de las Fuerzas Militares y los comandantes de las Fuerzas, direccionando estratégicamente el fortalecimiento de los Grupos de Acción Unificada por la Libertad Personal "GAULA", a través de la mejora continua de los diferentes procesos y gestionando administrativamente los recursos económicos y logísticos para que dichas unidades cumplan con su finalidad de atacar el delito en mención.

De acuerdo con lo anterior, el Grupo de Acción Unificada por la Libertad Personal "GAULA MILITAR TUMACO" para cumplir a cabalidad con sus funciones logísticas, Administrativas y operativas, acordes con su misión institucional; necesita de instalaciones físicas adecuadas que le permitan al personal militar que conforma dicha unidad desarrollar de manera eficiente sus funciones, por lo tanto se hace indispensable celebrar un contrato de arrendamiento de un bien inmueble en donde se puede alojar los funcionarios pertenecientes a la unidad.

Lo anterior debido a que en la actualidad el Comando General de las Fuerzas Militares, no cuenta con inmuebles u oficinas en donde alojar a dicho unidad especial (GAULA Militar Tumaco) en la Jurisdicción del



Tumaco Nariño de acuerdo con las condiciones establecidas en la Directiva permanente 0118000014605 en la cual se establece el Direccionamiento Para el Planeamiento de las Unidades Gaula Militares.

Ahora bien, como se menciona anteriormente, el Grupo de Acción Unificada por la Libertad Personal "GAULA MILITAR TUMACO" necesita un inmueble que le permita desarrollar integralmente todas sus actividades y para esto es indispensable el arrendamiento de un inmueble con un área mínima de 300 metros cuadrados, para el acomodamiento de sus funcionarios (Personal Administrativo, Operativo, logístico y seguridad) con puestos de trabajo adecuados, áreas de reunión, archivo, cafetería, baños y áreas comunes que permitan el confort y el desarrollo laboral digno para todos los funcionarios de la entidad acorde a los estándares legales vigentes. Adicional a esto, se necesita que el inmueble tenga una ubicación estratégica en términos de movilidad y seguridad, lo cual es indispensable para el cumplimiento de su misión institucional.

Por lo anterior, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, norma que desarrolla lo señalado en el numeral 7 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, EL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES – DIRECCIÓN NACIONAL DE GAULA MILITARES elabora los presentes estudios y documentos previos que a continuación se desarrollan con la finalidad de celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble el cual será destinado para la ocupación exclusiva del Grupo de Acción Unificada por la Libertad Personal "GAULA MILITAR TUMACO".

A. ANÁLISIS DEL SECTOR DESDE LA PERSPECTIVA TÉCNICA

La Dirección Nacional de Gaula Militares como Dirección Interna del Comando General de las Fuerzas Militares, cuenta con autonomía administrativa y financiera y tiene entre sus funciones celebrar contratos para el desarrollo de su misión institucional en virtud de lo dispuesto en Ley 282 de 1996 y demás normas concordantes, por lo tanto es imperativo que constituya un acuerdo contractual para el funcionamiento físico de las instalaciones del GAULA Militar Tumaco , por lo tanto se debe celebrar un contrato de arrendamiento con un bien inmueble que cumpla con los siguientes requerimientos técnicos:

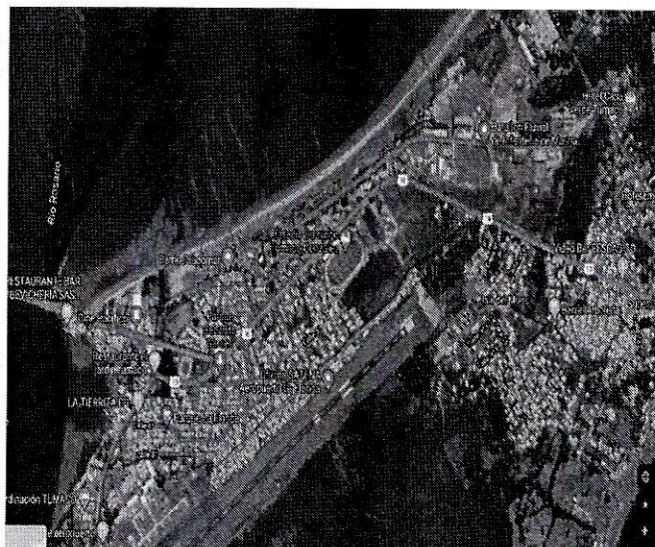
1. Inmueble con 300 M² área construida como mínimo, para la destinación específica de oficinas de trabajo.
2. Seis (6) parqueaderos.
3. 20 puestos de trabajo como mínimo.
4. Cinco (5) baños mínimos.
5. Un (1) Área para reuniones y capacitaciones, como mínimo.
6. Dos (2) cafeterías - cocinas como mínimo.
7. Un (1) tanque de almacenamiento de agua potable.

De acuerdo con lo anterior se ha realizado un análisis de bienes inmuebles en sectores estratégicos para la entidad en términos de localización, seguridad y movilización en el Municipio de Tumaco, los cuales son fundamentales para el funcionamiento del Grupo de Acción Unificada por la Libertad Personal "GAULA MILITAR TUMACO".

teniendo en cuenta la política pública de austeridad, eficiencia, economía y efectividad que debe prevalecer en la rama ejecutiva del orden nacional, con el fin de obrar de manera responsable y hacer prevalecer el principio de economía, en el marco de las normas sobre austeridad del gasto público impartidas por el Gobierno Nacional, la Dirección Nacional de GAULA Militares realizó un estudio de mercado hallando variedad de edificaciones para oficina con un área construida de 363 m² dentro del perímetro urbano del municipio de Tumaco, encontrando que el inmueble ofrecido por el señor JESUS FLORENCIO MOSQUERA MONCAYO ubicado en el Barrio PRADOMAR - Casa No.02 - Calle 7-23 C-18 Manzana 10 - Kilometro No.02 viaducto al morro de la ciudad de Tumaco, se ajusta a los aspectos técnicos requeridos, satisfaciendo la necesidad total de la Entidad, y cuenta con la tarifa de canon más favorables. El inmueble se encuentra demarcado en los siguientes linderos generales y especiales:



UBICACIÓN	LINDERO GENERAL Y ESPECIAL
Nororiente	Batallón Fluvial de Infantería de Marina BAFLIM Estadio Domingo Tumaco Gonzales
Sur	Parque Caballito Garcés
	Instituto Técnico Industrial Nacional
Sur oriente	Aeropuerto la florida – Tumaco
occidente	Viaducto puente del morro
Norte	Rio Rosario – Mar



Ubicación	Barrio PRADOMAR - Casa No.02 - Calle 7-23 C-18 Manzana 10 - Kilometro No.02 viaducto al morro de la ciudad de Tumaco
Área Total	Área construida 363 m ²
Adecuaciones locativas y estructurales necesarias	No necesita adecuaciones.
Áreas habitacionales	1. 20 puestos de trabajo como mínimo. 2. Cinco (5) baños mínimos. 3. Un (1) Área para reuniones y capacitaciones, como mínimo. 4. Dos (2) cafeterías - cocinas como mínimo. 5. Un (1) tanque de almacenamiento de agua potable.
Parqueaderos	6 parqueaderos descubiertos.
Valor total del canon	CUATRO MILLONES CIENTO DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (\$ 4.102.245,00) M/CTE, no incluye IVA

Ubicado en el Municipio de Tumaco, en uno de los sectores más centrales del municipio, buena ubicación estratégica, la cual cuenta con salida a carreteras principales que permiten la conexión de movilidad la unidad militar cercana (Batallón Fluvial de Infantería de Marina BAFLIM – Armada Nacional).

En consideración a lo anterior, se evidencia que el inmueble referenciado, cumple a cabalidad con la necesidad de la entidad y permitirá el desarrollo de nuestra misión institucional de manera eficiente y eficaz, por lo tanto es necesario adelantar los trámites que permitan llevar a cabo el proceso de contratación directa para la celebración del contrato de arrendamiento del inmueble Ubicado en el Barrio PRADOMAR - Casa No.02 - Calle 7-23 C-18 Manzana 10 - Kilometro No.02 viaducto al morro de la ciudad de Tumaco, el cual se arrienda como un todo para el uso y ocupación exclusiva del GAULA Militar Tumaco.

 MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES GESTIÓN ADMINISTRATIVA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Página: 4 de 20
		Código: MDN-COGFM- PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.17
	SGI	Vigente a partir de: 18-08-2022

B. ANÁLISIS DEL SECTOR DESDE LA PERSPECTIVA ECONÓMICA

EL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA

Contra todo pronóstico, el sector inmobiliario crecerá en 2023. Así lo determinó Camacol después de publicar un estudio que intimó en todos los detalles.

De acuerdo con dicho estudio, en 2022 se vendieron un récord de 234,592 nuevas viviendas en Colombia, lo que significó el segundo mayor nivel en la historia reciente del mercado inmobiliario del país y un sorprendente 28 % más que el promedio de los últimos años.

¡Esto es realmente impresionante! Las ventas continúan siendo fuertes en diferentes segmentos, con 168,224 viviendas de interés social –VIS– comercializadas y 66,368 unidades no VIS. Además, se informó que actualmente hay 360,000 viviendas en construcción en Colombia, ¡el mayor número de actividades en la historia del país! ¡Este es un gran momento para el mercado inmobiliario en Colombia y es emocionante ver cómo sigue creciendo y prosperando!

A pesar de la inflación, el aumento del costo del acero, las tasas de interés y la falta de flujo en la economía debido a la recesión que se avecina, la autoridad inmobiliaria de Colombia advirtió que el impacto de todos estos factores no sería tan drástico como se esperaba: hay esperanzas en el sector de la construcción.

No es para menos. Desde el Ministerio de Vivienda, encabezado por Catalina Velasco Campuzano, se han unido esfuerzos para lograrlo a través de programas de adquisición de vivienda como «Mi Casa Ya», así como subsidios concurrentes en asociación con las cajas de compensación familiar y otros apoyos y recursos destinados a financiar la tasa de interés de los créditos hipotecarios de los colombianos que ganan menos de 4 salarios mínimos legales vigentes –smmlv–.

El panorama es favorable. La inversión en el sector inmobiliario no puede detenerse, ya que es uno de los sectores de la economía real que beneficia a miles de colombianos y garantiza la materialización del derecho fundamental a la vivienda digna y el acceso al crédito para personas con menos recursos.

De esta manera, el Gobierno garantizará la continuidad de este programa que ha funcionado bien; así lo había dicho la nueva ministra: lo que estaba funcionando, se queda. Esto va en línea con las propuestas del presidente Petro, quien el martes 13 de diciembre de 2022 sancionó de manera oficial la reforma tributaria, la cual apunta al recaudo de más de 19 billones de pesos en 2023.

Las cartas están puestas sobre la mesa. El acceso a vivienda nueva, sin duda, constituye un objetivo plausible y transversal que beneficia a la sociedad colombiana, especialmente a los jóvenes trabajadores que ven oportunidades para invertir y crecer financieramente

Fuente: <https://actualicese.com/inversion-en-el-sector-inmobiliario-oportunidades-para-el-2023/#>

ARRIENDOS EN COLOMBIA

La Federación de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) explicó que los cánones de arrendamiento de vivienda urbana se podrán incrementar hasta un 13,12% y de acuerdo a la inflación causada en el 2023, según lo establecido en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

Según lo afirmó Karina Reyes, presidente de Fedelonjas, "este incremento es de alto interés para la población colombiana pues más del 34% de las viviendas en el país están alquiladas. El incremento del canon incide no solo sobre las familias que viven en arriendo sino sobre los propietarios de las viviendas que en un 85% pertenecen a los estratos 1, 2 y 3 y, a falta de pensión u otros ingresos adicionales, devengan su sustento de dichos alquileres".

 MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES GESTIÓN ADMINISTRATIVA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Página: 5 de 20
		Código: MDN-COGFM- PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.17
	SGI	Vigente a partir de: 18-08-2022

“El mercado de los arriendos asciende a 27,12 billones de pesos anualmente y la mayoría de las viviendas en alquiler se concentran en los estratos 1, 2 y 3”, agregó la presidente de Fedelonjas quien también recordó que “muchos propietarios apenas se están empezando a recuperar pues, aunque durante la pandemia rebajaron cánones, tuvieron que pagar sus obligaciones como créditos, impuestos y gastos habituales como impuestos y reparaciones”.

No obstante, aclaró que “los arrendamientos no necesariamente se incrementan automáticamente en enero sino cuando el contrato cumple 12 meses de haberse firmado o a partir de la última renovación o prórroga y que el aumento definido es legal siempre y cuando “éste no supere el 1% del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se encuentre arrendada, respetando el máximo del 2% del valor catastral del mismo”.

(Este sería el aumento de los arriendos para 2023: así lo debe calcular).

También es importante recordar que este reajuste no aplica para contratos de vivienda firmados antes de julio 10 de 2003 o en caso de alquiler de inmuebles para uso comercial. En usos como locales, bodegas, consultorios, oficinas y los diferentes a vivienda, tanto el valor como el monto incremento deberán acordarse entre las partes o de acuerdo a lo que quedó consignado en el contrato de arrendamiento.

Fedelonjas recomienda tener en cuenta los siguientes puntos por parte de arrendadores y arrendatarios:

- El incremento es aplicable sólo al momento de la renovación o prórroga del contrato de arrendamiento y siempre con previa comunicación por escrito por parte del arrendador.
- La notificación del aumento del valor del canon y la fecha en que se empezará a aplicar se debe hacer por escrito y a través de correo postal autorizado o a través del canal de notificaciones dispuesto en el contrato.
- El arrendador es libre de aplicar el porcentaje en que incrementa el canon o de abstenerse de hacerlo respetando los toques previstos.
- El arrendatario en caso de incumplimiento de lo dispuesto en la norma puede acudir a los entes de control de cada municipio para solicitar el ajuste de su canon de arrendamiento, lo cual puede llegar a implicar sanciones económicas para el arrendador.
- Elija siempre un profesional inmobiliario de reconocida trayectoria que elabore contratos con todas las condiciones legales, resguarde los derechos de las partes y le ayude a elegir el bien más rentable.

Fuente: <https://www.portafolio.co/economia/alza-de-arriendos-en-colombia-para-2023-576506>.

OFERTA

Atendiendo las especificaciones técnicas mínimas exigidas y las consideraciones jurídicas para el presente proceso de contratación y tenido en cuenta los lineamientos establecidos por la Dirección Nacional de Gula Militares para el arrendamiento de un inmueble con instalaciones laborales adecuadas y técnicamente eficientes para la realización de las actividades que estructuralmente tiene encomendadas.

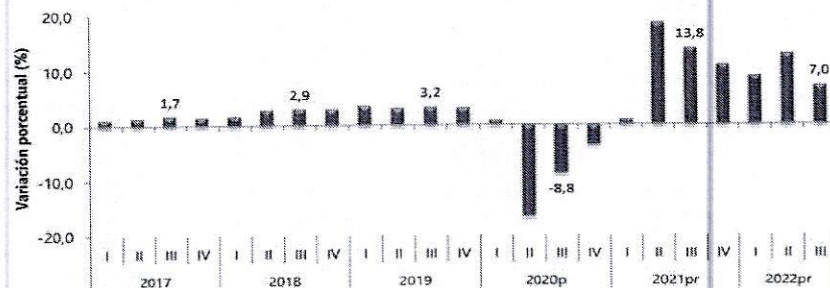
SECTOR FINANCIERO



Producto Interno Bruto (PIB)

III trimestre 2022 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen¹
2017-I / 2022^{pr}- III



Fuente: DANE, Cuentas nacionales

¹Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015

^{pr}preliminar

^pprovisional

En el tercer trimestre de 2022^{pr}, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 7,0% respecto al mismo periodo de 2021^{pr}. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 8,1% (contribuye 1,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 36,9% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 7,0% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2022^{pr}, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento 9,4%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 15,1% (contribuye 2,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 12,6% (contribuye 1,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 37,0% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

	MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES GESTIÓN ADMINISTRATIVA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Página: 7 de 20
		SGI	Código: MDN-COGFM- PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.17
			Vigente a partir de: 18-08-2022

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,6%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 7,5%.
- Construcción crece 2,8%.
- Explotación de minas y canteras crece 1,9%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen¹
Tercer trimestre 2022^{Pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022 ^{Pr} - III / 2021 ^{Pr} -III	2022 ^{Pr} / 2021 ^{Pr}	2022 ^{Pr} - III / 2022 ^{Pr} -II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-1,4	-1,0	-1,2
Explotación de minas y canteras	2,5	1,3	1,9
Industrias manufactureras	7,0	12,6	0,9
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	2,7	4,9	-0,4
Construcción	13,4	9,2	2,8
Comercio al por mayor y al por menor ³	8,1	15,1	0,9
Información y comunicaciones	14,0	17,6	1,5
Actividades financieras y de seguros	9,2	5,8	-0,2
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	7,9	10,0	1,6
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	2,9	6,1	-0,7
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	36,9	37,0	7,5
Valor agregado bruto	6,6	9,2	0,9
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	10,8	11,9	3,1
Producto Interno Bruto	7,0	9,4	1,6

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

¹En preliminar

ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

En el tercer trimestre de 2022^{Pr}, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021^{Pr}. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.



Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022 ^{pt} - III / 2021 ^{pt} - III	2022 ^{pt} / 2021 ^{pt}	2022 ^{pt} - III / 2022 ^{pt} - II
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,4

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

C. ANALISIS DEL SECTOR DESDE LA PERSPECTIVA LEGAL

De conformidad con lo señalado en el artículo 1973 de Código Civil, el Contrato de Arrendamiento de bien Inmuebles aquel en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

Por su parte, el artículo 1892 del citado código prescribe que son obligaciones del arrendador: entregar al arrendatario el bien arrendado, a mantener el bien en estado de servir para el fin que ha sido arrendada y a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, de conformidad con lo estipulado en el artículo 1987 del C.C. Ahora bien, si el arrendatario es turbado en su goce por terceros que puedan justificar algún derecho anterior al contrato, de acuerdo con el artículo 1988, podrá solicitar una disminución proporcional de la renta y en caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiera arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo y a exigir indemnización de todo perjuicio causado.

En cuanto a las obligaciones del arrendatario el artículo 1996 y siguientes del C.C. establecen que éste debe usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

En ese orden de ideas, el contrato de arrendamiento se entiende como una de las operaciones inmobiliarias financieras más comunes que tiene lugar en todas partes del mundo respecto de todo tipo de objetos (el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio). En este contrato existen dos partes, una es considerada arrendador y es la parte que da el goce del objeto que pondrá a concesión de la parte considerada arrendataria para que esta última la utilice y ofrezca por ese uso un pago acordado previamente.

En Colombia la celebración de los contratos de arrendamiento de locales, oficinas o bodegas, se encuentra regulada bajo las normas de la legislación mercantil o Código de Comercio y sus cláusulas contractuales; estas últimas de gran relevancia, como quiera que frente a los contratos de arrendamiento existe libertad contractual a través de la negociación directa, caso contrario sucede cuando se trata de contratos de arrendamiento de vivienda, donde no existe tanta libertad contractual, toda vez que esta se limita a los parámetros de Ley 820 de 2003,

Ahora bien, teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento que se pretende celebrar es entre un particular y una entidad Estatal, la norma aplicable es el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y sus normas reglamentarias. En ese orden, se precisa que la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de entidades Estatales, se encuentra prevista en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 como una causal de contratación directa y reglamentada por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Office, Reglamentario 1082 de 2015, el cual 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."

Bajo estos lineamientos y una vez revisado el contexto general de las normas antes citadas con relación al contrato de arrendamiento, se determina que el oferente puede ser cualquier persona natural, jurídica de naturaleza pública y/o privada legalmente constituidas, que cuenten con el derecho de propiedad o el goce del inmueble y que éste cumpla como mínimo con las especificaciones técnicas requeridas por parte de la Dirección Nacional de GAULA Militares – GAULA Militar Tumaco.

De tal manera que los contratos de arrendamiento regulados bajo los preceptos normativos de la legislación mercantil, así como los contenidos en el régimen de la contratación estatal, se celebran bajo la negociación directa, siempre y cuando cumplan con las características técnicas requeridas.

Finalmente, teniendo como precedente el análisis anterior, se concluye que se reúnen las condiciones legales que permiten contratar directamente con el señor JESUS FLORENCIO MOSQUERA MONCAYO, el arrendamiento del inmueble ubicado en el Barrio PRADOMAR - Casa No.02 - Calle 7-23 C-18 Manzana 10 - Kilometro No.02 viaducto al morro de la ciudad de Tumaco, de su propiedad, el cual se arrienda para el uso exclusivo del GAULA Militar Tumaco, el cual cumple a cabalidad con las condiciones técnicas establecidas, por lo que es procedente celebrar un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE sin que medie licitación o concurso según lo dispuesto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con el artículo 2.2.1.21A.11 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015.

Con la publicación de los estudios y documentos previos, la Entidad busca suministrar al público en general la información necesaria para que puedan valorar adecuadamente el alcance de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.1.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015. Estos estudios estarán a disposición del oferente interesado y en general de quien manifieste interés en ellos, mediante su publicación en el Portal Colombia Compra Eficiente — Sistema Electrónico de la Contratación Pública — SECOP II www.colombiacompragov.co.

IV. Descripción del objeto a contratar:

- A. Objeto: EL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES – DIRECCION NACIONAL DE GAULA MILITARES requiere tomar en arriendo un bien inmueble, el cual será destinado para la ocupación exclusiva de la oficina de GAULA MILITAR TUMACO.

El inmueble ubicado en el Barrio PRADOMAR - Casa No.02 - Calle 7-23 C-18 Manzana 10 - Kilometro No.02 viaducto al morro de la ciudad de Tumaco; el inmueble tiene un área construida de 363 metros cuadrados que se arrienda como cuerpo cierto y está descrito en la escritura No 339 del 22 de mayo de 2006, se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No 252-14999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Tumaco, el cual se determina con los siguientes linderos: POR EL FRENTE: Limita con la Calle 7, en longitud de once metros (11 MTS), POR EL COSTADO DERECHO: entrando limita con la casa y lote # 3 adjudicado en principio a Miguel Antonio Quelal en longitud de once metros(11 MTS), POR EL COSTADO IZQUIERDO: limita con la carrera 23B y zona de terrenos del instituto, en once metros(11 MTS); y POR EL RESPALDO: Limita con la casa y lote # , adjudicado a GABRIEL RUBIANO ZUÑIGA, en once metros(11).

 MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES GESTIÓN ADMINISTRATIVA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Página: 10 de 20
		Código: MDN-COGFM- PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.17
	SGI	Vigente a partir de: 18-08-2022

A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el inmueble objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto y para la ocupación exclusiva de la oficina de GAULA Militar Tumaco.

- B. Clasificador de bienes y servicios: De conformidad al artículo 2.2.1.1.2.1.3 numeral 1 del Decreto No. 1082 de 2015, por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública, se deberá incluir la descripción del objeto a contratar identificado con el cuarto nivel del clasificador de Bienes y Servicios el cual es el sistema de codificación de las Naciones Unidas para estandarizar productos y servicios, así:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
80000000	80130000	80131500	80131500	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES.

- C. Especificaciones técnicas – obligaciones del contratista:

DECLARACIONES DEL ARRENDADOR:

1. Conoce y acepta los Documentos del Proceso de contratación.
2. Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibió del ARRENDATARIO respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
3. Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente Contrato.
4. Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales; y del sistema de seguridad social integral.
5. El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del presente contrato.
6. El ARRENDADOR al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad.
7. El ARRENDADOR declara bajo gravedad de juramento que el bien no se encuentra sujeto a ninguna afectación, de igual forma declara que el inmueble no se encuentra inmerso en ningún proceso judicial.
8. El ARRENDADOR entiende que debe asumir las obligaciones fiscales que genere el contrato de arriendo, tales como impuesto de IVA, Retención en la fuente, RetelCA y demás obligaciones impuestas por la Ley y las autoridades competentes según corresponda de acuerdo con su régimen tributario.

OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DEL ARRENDADOR

1. Entregar a la Entidad Estatal, el inmueble colindante dado en arrendamiento, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos con todos los accesorios en perfectas condiciones, junto con sus servicios públicos, los cuales deben encontrarse a paz y salvo por todo concepto; previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y recibido por el supervisor del Contrato.
2. Mantener en el inmueble los bienes y usos conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el Contrato y garantizar durante la ejecución del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad Estatal.
3. Librar a la Entidad de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
4. Presentar en el plazo establecido la factura o documento equivalente del canon de arrendamiento.
5. Cargar en el SECOP II las facturas o documento equivalente.
6. Efectuar el pago de impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro pago que pueda recaer sobre los inmuebles.
7. Realizar las reparaciones necesarias que requiere los inmuebles para ser entregados al arrendatario con el fin de ser habitados de acuerdo con los fines del objeto contractual.
8. Permitir que el ARRENDATARIO instale los avisos necesarios para la identificación de las instalaciones que funcionarán en los inmuebles, así como de las campañas, promociones o actos que

	MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES GESTIÓN ADMINISTRATIVA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Página: 11 de 20
		SGI	Código: MDN-COGFM- PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.17
			Vigente a partir de: 18-08-2022

el ARRENDATARIO considere necesarios para cumplir con su misión y objetivos cuando este lo requiera.

9. Recibir el canon de arrendamiento, dentro del periodo y condiciones determinadas en el contrato.
10. Recibir el inmueble al término de la duración del presente contrato.
11. Permitir el uso del inmueble según objeto del contrato.
12. El ARRENDADOR deberá informar al ARRENDATARIO si su naturaleza tributaria cambia durante la ejecución del contrato, entendiendo que los impuestos que se generen por virtud de la ley, serán asumidos en su totalidad por el ARRENDADOR.
13. El contratista se compromete a realizar la respectiva verificación y cargue de facturas electrónicas en el sistema de facturación electrónica OLIMPIA mediante el respectivo envío de los documentos al correo electrónico: siifnacion.facturaelectronica@minhacienda.gov.co, de acuerdo al procedimiento establecido por la entidad y el Ministerio de Hacienda. NOTA: si por algún motivo se llegará a cambiar el procedimiento por parte del Gobierno Nacional, el contratista se compromete a realizar los ajustes necesarios para implementar el nuevo procedimiento.
14. El contratista (arrendador) obligado a facturar electrónicamente deberá emitir sus facturas con una fecha de vencimiento hasta el último día calendario del mes en curso, correspondiente al mes de pago de canon de arrendamiento.
15. El contratista deberá entregar la documentación para realizar el trámite de pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes en curso, dentro de los primeros 5 días calendario del mes en curso.
16. Las demás obligaciones que por Ley corresponden.

OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DEL ARRENDATARIO

1. Conservar los inmuebles objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal que sufra éste por el uso que de él se haga.
2. Pagar el canon de arrendamiento, de acuerdo con las condiciones y términos acordados y estipulados en el Contrato.
3. Permitir, en cualquier tiempo, las visitas del ARRENDADOR o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación de los inmuebles u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del ARRENDATARIO.
4. Exigir al ARRENDADOR la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
5. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor quien resolverá y suscribirá las actas, controlará los asuntos necesarios durante el desarrollo del contrato.
6. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el ARRENDADOR.
7. 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.
8. Realizar el pago de los servicios públicos dentro de los tiempos establecidos para tal fin durante la duración del contrato.
9. Realizar las reparaciones locativas que requiere el inmueble objeto del presente contrato. Se entienden por reparaciones locativas las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del ARRENDATARIO o de sus dependientes, como por ejemplo descalabros de paredes, rotura de cristales, entre otros.

V. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Se cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No 3623 de fecha 01 de febrero de 2023, con cargo a la Unidad Ejecutora 15-01-02-003 DIRECCIÓN NACIONAL DE GAULA MILITARES, Rubro: A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS, Recurso: 10 por valor de CUARENTA Y UN MILLONES VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$ 41.022.450) M/CTE, expedido por el jefe de presupuesto DIGAU, para la vigencia 2023.



VI. PRESUPUESTO OFICIAL

El presupuesto total para este proceso asciende a la suma de CUARENTA Y UN MILLONES VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$ 41.022.450) M/CTE, no incluye IVA, toda vez que el arrendador pertenece al Régimen simplificado.

VII. EJECUCIÓN

- A. Plazo de ejecución: El plazo de ejecución será a partir del 1 de marzo del 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023, previa suscripción del acta de entrega del inmueble suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y el estado del bien recibido, expedición del Registro Presupuestal y demás trámites a que haya lugar.
- B. Plazo de duración: El plazo de duración del contrato será de seis (6) meses adicionales al plazo establecido para la ejecución.
- C. Lugar de entrega y ejecución: el inmueble se arrienda como un todo y cuerpo cierto, se encuentra ubicado en el municipio de Tumaco, en la siguiente dirección: Barrio PRADOMAR - Casa No.02 - Calle 7-23 C-18 Manzana 10 - Kilometro No.02 viaducto al morro de la ciudad de Tumaco. El Arrendador hará entrega del inmueble en la fecha de suscripción del contrato, mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y el estado del bien recibido.

VIII. FORMA DE PAGO:

a) Valor total del contrato de arrendamiento:

CUARENTA Y UN MILLONES VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$41.022.450) M/CTE no incluye IVA e incluidos toda clase de impuesto a que haya lugar.

b) Valor Canon de arrendamiento:

Valor Canon mensual es por la suma de CUATRO MILLONES CIENTO DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (\$ 4.102.245,00) M/CTE no incluye IVA e incluidos toda clase de impuesto a que haya lugar, (no incluye servicios públicos).

VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
\$4.102.245,00	\$ 41.022.450

c) Forma de pago:

El valor del contrato se pagara de forma parcial de la siguiente forma: diez (10) cuotas iguales por valor de CUATRO MILLONES CIENTO DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (\$ 4.102.245,00) M/CTE, no incluye IVA e incluidos toda clase de impuesto a que haya lugar, (no incluye servicios públicos), y se pagarán mensualmente dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la presentación del respectivo informe de supervisión, factura con fecha de vencimiento último día hábil del mes, cuenta de cobro o documento equivalente debidamente cargado en la plataforma electrónica SECOP II y en la plataforma OLIMPIA, para la previa verificación por parte de la entidad, certificación del pago de aportes parafiscales, visto bueno suscrito por el supervisor del Contrato en cada uno de los pagos respectivos, cupo de PAC, situación de recursos por el Tesoro Nacional y cumplimiento de los demás trámites administrativos a que haya lugar.

	MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES GESTIÓN ADMINISTRATIVA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Página: 13 de 20
		SGI	Código: MDN-COGFM- PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.17
			Vigente a partir de: 18-08-2022

Los servicios públicos de: Gas, Energía, Agua y Alcantarillado; serán asumidos por el arrendatario. En caso de moras en el pago de las mensualidades el Arrendatario, deberá asumir cualquier tipo de gastos como intereses o cobros por reconexión.

La PERSONA NATURAL deberá allegar copia de la planilla de pago de aportes a salud, pensión y riesgos laborales, con el respectivo comprobante de pago, el ingreso base de cotización debe ser sobre el 40% del valor bruto mensual facturado.

PARAGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO se obliga a consignar el canon de arrendamiento en la cuenta AHORROS No. 050-80647-0 de la entidad bancaria BANCO DE OCCIDENTE, cuyo titular es el señor JESUS FLORECIO MOSQUERA MONCAYO.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de terminación anticipada, habrá lugar al pago de arrendamiento efectivamente causado, liquidado en forma proporcional al tiempo transcurrido,

PARAGRAFO TERCERO: El anterior pago estará sujeto al cumplimiento de los trámites administrativos a que haya lugar, a la expedición de la obligación en el SIIF, y a la aprobación del Programa Anual Mensualizado de Caja – PAC.

PARAGRAFO CUARTO: La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del canon de arrendamiento con posterioridad, no se entenderá como modificación de la obligación que a cargo del ARRENDATARIO consagra la presente cláusula.

PARAGRAFO QUINTO: Si durante la ejecución del presente contrato, el ARRENDADOR llegare a cambiar su régimen tributario, este asumirá todos los costos de los impuestos a que haya lugar. La Dirección Nacional de GAULA Militares se exonera de cualquier responsabilidad de pago sobre dichos tributos, por cuanto la condición de pago y el presupuesto oficial se encuentra prevista de manera clara e inequívoca en el presente acuerdo contractual.

d) Pago de servicios públicos:

El pago de los servicios públicos será asumido por el Arrendatario (GAULA Militar Tumaco).

IX. REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES

De conformidad con lo estipulado en el artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 221 del Decreto 19 del 2012, quien señala; "(...) Todas las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras domiciliadas o con Sucursal en Colombia, que aspiren a celebrar contratos con las entidades estatales, se inscribirán en el Registro Único de proponentes del Registro Único Empresarial de la Cámara de Comercio con jurisdicción en su domicilio principal. No se requerirá de este registro, ni de clasificación, en los casos de contratación directa; contratos para la presentación de los servicios de salud; contratos de mínima cuantía, enajenación de los bienes del Estado (...)"

Por lo anterior y teniendo en cuenta que es un proceso de Selección por la contratación directa, no se solicitara para este proceso.

X. TIPO DE CONTRATO: Arrendamiento de bien inmueble.

XI. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Artículo 3 de la Ley 80 de 1993, los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de estos, las entidades buscan el

	MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES GESTIÓN ADMINISTRATIVA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Página: 14 de 20
		SGI	Código: MDN-COGFM- PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.17
			Vigente a partir de: 18-08-2022

cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines.

De acuerdo con lo anterior y atendiendo lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 *"Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos"*, así como lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional"*, los procesos de selección se rigen bajo los principios de transparencia, economía, responsabilidad, deber de selección objetiva, entre otros, previstos en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública como reglas que deben aplicar las entidades del Estado para el cumplimiento de su función administrativa.

Ahora bien, en materia contractual el artículo 2 de la ley 1150 de 2007, señaló que la escogencia del contratista se deberá efectuar con arreglo a las diferentes modalidades de selección como son la licitación pública, la selección abreviada, el concurso de méritos, la contratación directa y de mínima cuantía; siempre y cuando cumplan con las disposiciones contempladas para cada una de ellas.

A. La modalidad de selección.

Así mismo, el numeral 4 Literal i) del artículo 2 de la mencionada norma indica que: *"(...) La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: (...) i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles,"*

Por su parte, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 establece que:

"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."*

De acuerdo con lo anterior, una vez establecidas las condiciones que debe tener el inmueble, se buscaron alternativas y después de un análisis comparativo se encontró que el inmueble ofrecido por el JESUS FLORENCIO MOSQUERA MONCAYO ubicado en el Barrio PRADOMAR - Casa No.02 - Calle 7-23 C-18 Manzana 10 - Kilometro No.02 viaducto al morro de la ciudad de Tumaco, satisface las necesidades de ubicación, espacio, estado y económicamente es la que ofrece mejor precio por metro cuadrado para la Entidad.

XII. NORMAS APLICABLES

Las normas vigentes de la Legislación Colombiana se presumen conocidas por todos los proponentes. Debe tenerse presente la normatividad aplicable a cada proceso según su naturaleza.

- Constitución Política de la República de Colombia.
- Ley 57 de 1887 "Código Civil".
- Ley 1564 de 2012 "Código de Procedimiento Civil.
- Decreto 410 de 1971 "Código de Comercio".

 MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES GESTIÓN ADMINISTRATIVA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Página: 15 de 20
		Código: MDN-COGFM- PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.17
	SGI	Vigente a partir de: 18-08-2022

- Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo".
- Ley 100 de 1993 "Por la cual se crea el Sistema de Seguridad Social Integral y se dictan otras disposiciones"
- Ley 80 de 1993 "Por la cual se expide el Estatuto de la Contratación de la Administración Pública".
- Ley 1150 de 2007 "Por la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos".
- Ley 1474 de 2011 "Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública".
- Ley 1480 de 2011 "Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones."
- Ley 1882 del 15 de enero 2018 "Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones"
- Decreto Ley 019 de 2012 "Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública".
- Decreto 1082 de 2015.
- Resolución No. 4223 de 23 de junio de 2022, "Por la cual se delegan unas funciones y competencias relacionadas con la contratación de bienes y servicios con destino al Ministerio de Defensa Nacional, a las Fuerzas Militares y la Policía Nacional y se dictan otras disposiciones.
- Resolución No. 4130 de 2022 (Manual de Contratación del Ministerio de Defensa Nacional y sus Unidades Ejecutoras).
- Manuales de Colombia Compra Eficiente.
- Demás normas que modifiquen adicionen o reglamenten las anteriores

XIII. ANÁLISIS ECONÓMICO Y TÉCNICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

A. Precios Históricos: La Dirección Nacional de GAULA Militares celebro un contrato así:

Contrato de arrendamiento de bien inmueble No. 009 de fecha 19 de Enero de 2022	
CONTRATANTE	DIRECCION NACIONAL DE GAULA
TIPO DE PROCESO	ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE
CONTRATISTA	JESUS FLORENCIO MOSQUERA MONCAYO
NIT	19.155.275 de Bogotá DC
OBJETO	El ARRENDADOR se obliga a entregar en arrendamiento al MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL - COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES - DIRECCIÓN NACIONAL DE GAULA MILITARES, el inmueble ubicado en la Casa No.02 - Calle 7-23 C-18 Manzana 10 - Kilometro No.02 viaducto al morro de la ciudad de Tumaco, el cual será destinado para la ocupación exclusiva del GAULA Militar Tumaco, identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 252-14999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Tumaco, el cual se determina por los siguientes linderos: POR EL FRENTE: Limita con la Calle 7, en longitud de once metros (11 MTS), POR EL COSTADO DERECHO: entrando limita con la casa y lote # 3 adjudicado en principio a Miguel Antonio Quelal en longitud de once metros(11 MTS), POR EL COSTADO IZQUIERDO: limita con la carrera 23B y zona de terrenos del instituto, en once metros(11 MTS); y POR EL RESPALDO: Limita con la casa y lote # , adjudicado a GABRIEL RUBIANO ZUÑIGA, en once metros11). A pesar de la descripción de cabida y de linderos, el inmueble se arrienda como un todo y en cuerpo cierto, para el uso exclusivo de la entidad.
VALOR DEL CONTRATO	CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS PESOS (\$ 42.975.900,00)

	MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES GESTIÓN ADMINISTRATIVA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Página: 16 de 20
			Código: MDN-COGFM- PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.17
		SGI	Vigente a partir de: 18-08-2022

PLAZO DE EJECUCIÓN	EL PLAZO DE EJECUCIÓN SERÁ HASTA EL 28 DE FEBRERO 2023
---------------------------	--

B. Adquisiciones propias

VIGENCIA	CONTRATO	CONTRATISTA	FECHA SUSCRIPCIÓN	PLAZO DE EJECUCIÓN	VALOR MESUAL	VALOR TOTAL
2018	007	JESUS FLORENCIO MOSQUERA MONCAYO	15 -01-2018	14,5 meses	\$3.503.451,00	\$50.811.476,64
2019	016	JESUS FLORENCIO MOSQUERA MONCAYO	01-04-2019	12 meses	\$3.503.451,00	\$ 42.041.412,00
2020	017	JESUS FLORENCIO MOSQUERA MONCAYO	17-03-2020	12 meses	\$3.633.079,00	\$ 43.596.948,00
2021	020	JESUS FLORENCIO MOSQUERA MONCAYO	15-03-2021	12 meses	\$3.767.501,00	\$ 45.210.012,00
2022	090	JESUS FLORENCIO MOSQUERA MONCAYO	19-01-2022	11 MESES	\$3.906.900,00	\$42.975.900,00

C. Cotizaciones

Proveedor	Ubicación	Área Construida M2	Canon Mensual sin IVA	Valor M2
JESUS FLORENCIO MOSQUERA	SAN ANDRES-TUMACO	363	\$ 4.102.245	\$ 11.301
JOSE LUIS JIMENEZ	SAN ANDRES-TUMACO	160	\$ 5.000.000	\$ 31.250
SAMUEL SEBASTIAN BEDOYA	SAN ANDRES-TUMACO	160	\$ 4.900.000	\$ 30.625
Valor Promedio M2:				\$ 24.391,98

D. Términos de negociación (cuando se trate de importaciones). N/A

E. Consulta de la Tasa Representativa del Mercado: (Cuando se presente cotizaciones en moneda extranjera.) N/A

F. Información en el PIE N/A

G. Análisis de impuestos a cancelar por parte del contratista

No incluye e incluye los de más impuestos a que haya lugar

 MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES GESTIÓN ADMINISTRATIVA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Página: 17 de 20
		Código: MDN-COGFM- PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.17
	SGI	Vigente a partir de: 18-08-2022

H. Cuadro cubrimiento de la necesidad:

DESCRIPCION DE LOS BIENES Y/O SERVICIOS	NECESIDAD	PROYECTADO	DÉFICIT
	Meses	Meses	Meses
Arriendo un bien inmueble, el cual será destinados para la ocupación exclusiva del GAULA Militar Tumaco.	10 meses	10 meses	0 meses

I. Conclusiones del análisis que soporta el valor estimado del contrato.

Se tomó el menor valor ofertado y adicionalmente se verifico que el inmueble cubra con la necesidad planteada por el Gaula Tumaco infraestructura mínima de 363 m², con puestos de trabajo adecuados, áreas de reunión y capacitación, archivo, cafetería, baños y áreas comunes que permitan el confort y el desarrollo laboral digno para todos los funcionarios de la entidad acorde a los estándares legales vigentes. Adicional a esto, se necesita que el inmueble tenga una ubicación estratégica en términos de movilidad y seguridad, lo cual es indispensable para el cumplimiento de nuestra misión institucional.

Con base en la anterior información, se determinó que el precio por metro cuadrado para arriendo (incluido iva) se sitúa en un promedio de \$ 24.391,98 Por lo anterior, y al comparar el precio promedio del metro cuadrado en la zona contra el valor del precio por metro cuadrado del inmueble a arrendar, que es de \$ 11.301; se concluyó que el precio a pagar por metro cuadrado de la propiedad a arrendar se sitúa por debajo del precio cuadrado del sector; siendo este precio conveniente para la Entidad. Por lo anterior, el valor del canon mensual será de CUATRO MILLONES CIENTO DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (\$ 4.102.245,00), no incluye IVA, toda vez que el arrendador pertenece al Régimen simplificado

- XIV. **REQUISITOS AMBIENTALES PROPIOS DEL PROCESO.** El estructurador técnico en coordinación con la Dirección de Protección de Recursos Estratégicos del COGFM y/o con un experto técnico ambiental que dicha Dirección determine, analizarán los aspectos e impactos ambientales asociados a la ejecución del contrato y determinan las obligaciones contractuales necesarias para el ejercer el control y/o disminución de impactos.

ASPECTOS AMBIENTALES	IMPACTOS AMBIENTALES	OBLIGACIONES PARA EL CONTROL DE LOS ASPECTOS E IMPACTOS AMBIENTALES IDENTIFICADOS.
Medio ambiente	Uso inadecuado de residuos solidos	El inmueble debe contar con zonas de almacenamiento de residuos sólidos aprovechables y no aprovechables, que cumplan con los requerimientos técnicos correspondientes. (la entidad gestiona sus residuos de acuerdo con sus políticas ambientales) si existen procedimiento de destrucción de papel (ecológico - sostenible) y reciclaje.
Ahorro eficiente Recursos naturales	Gasto innecesario de recursos	El inmueble debe contar con la totalidad de sistemas o tecnologías ahorradores de agua y energía (lampara led y luminarias naturales).

- XV. **JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.**

Se precisa que el artículo 2.2.1.1.2.2.2 "Ofrecimiento más favorable" del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, no hace alusión a algún criterio de selección para la modalidad de contratación directa, como quiera que éste hace referencia únicamente a los procesos adelantados mediante licitación pública y selección abreviada de menor cuantía.

	MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES GESTIÓN ADMINISTRATIVA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Página: 18 de 20
			Código: MDN-COGFM- PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.17
		SGI	Vigente a partir de: 18-08-2022

XVI. SOPORTE QUE PERMITA EL ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGACIÓN.

De acuerdo con lo estipulado en el numeral 6 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se deberán prever todos los riegos involucrados en la contratación, es decir todas aquellas circunstancias que, de presentarse durante el desarrollo del proceso de contratación y ejecución del contrato, que puedan generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del proceso.

No	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (que puede pasar y, como puede ocurrir)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	CALIFICACION TOTAL TOTA	PRIORIDAD	A QUIEN SE LE ASIGNA	TRATAMIENTO - CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	IMPACTO DESPUÉS DEL TRATAMIENTO	MONITOREO REVISIÓN	
														COMO	CUANDO
1	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Se presenta por la expedición de normas que impongan nuevos tributos, impuestos, o cargas parafiscales, que puedan afectar el equilibrio económico del contrato	Genera una carga adicional a las previstas, que puede afectar a cualquiera o a las dos partes del contrato	improbable (2)	improbable (2)	Riesgo Bajo	Posible	Contratista	Establecer Junto con el contratista el mecanismo de ajuste frente a la ocurrencia del riesgo.	Menor	Seguimiento al cambio de regulación	En la ocurrencia del hecho
2	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Cuando el contrato deba ser suspendido por causas ajenas a la voluntad de entidad y/o cuando sea solicitado por parte del contratista, se le notificará a este el acto administrativo que suspende el contrato, el cual deberá indicar con claridad las causas exógenas o las razones expuestas por el Contratista, así como la fecha de reanudación del mismo.	Suspensión del contrato	raro (1)	Posible (3)	Riesgo Bajo	Posible	Contratista y Entidad.	Mitigar la causa de la Suspensión.	Menor	Seguimiento a la causa de la suspensión a través de la supervisión del contrato.	En la ocurrencia del hecho
3	Específico	Externo	Ejecución	Naturalista	Si existen fenómenos naturales que puedan afectar la correcta prestación del servicio	Presentar acciones de contingencia para garantizar la prestación del servicio.	improbable (2)	Posible (3)	Riesgo Medio	Posible	Contratista	Responsabilidad del contratista contar con herramientas que garanticen la correcta prestación del servicio.	Moderado	Informar al supervisor del contrato Indicando las medidas que tomará	En la ocurrencia del hecho
4	Específico	Externo	Ejecución	Operacionales	Inadecuado mantenimiento de zonas localativas	Deterioro del inmueble y bienes comunes	raro (1)	improbable (2)	Riesgo Bajo	Posible	Contratista	Responsabilidad del contratista realizar los mantenimientos adecuados que garanticen la correcta o prestación del servicio	Menor	A través de inspecciones permanentes por parte del supervisor del contrato	Durante toda la ejecución del contrato.
5	Específico	Externo	Ejecución	Operacionales	Daño hidráulico y/o eléctrico o de cualquier otro tipo que impida el uso y goce del inmueble.	Imposibilidad de atención y cumplimiento de funciones	Posible (3)	Posible (3)	Riesgo Medio	Posible	Contratista	Responsabilidad del contratista contar con herramientas que garanticen la correcta prestación del servicio.	Moderado	Informar al supervisor del contrato Indicando las medidas que tomará	En la ocurrencia del hecho

 MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES GESTIÓN ADMINISTRATIVA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Página: 19 de 20
		Código: MDN-COGFM- PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.17
	SGI	Vigente a partir de: 18-08-2022

XVII. EL ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS.

Con fundamento en lo indicado en el Decreto No. 1082 de 2015, Artículo 2.2.1.2.1.4.5. **No obligatoriedad de garantías.** En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3 de las Disposiciones Especiales del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos...”

Por lo anterior y por tratarse de un contrato de arrendamiento de bien inmueble a través de selección de contratación directa, no se exigirán garantías.

XVIII. INDICACIÓN DE SÍ LA CONTRATACIÓN ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE.

En el marco de la globalización y la internacionalización de los mercados, el Decreto 1082 de 2015 exige a las entidades públicas la indicación de si la contratación respectiva se encuentra cobijada por un Acuerdo Internacional o un Tratado de Libre Comercio suscrito por el Estado Colombiano ya que se deben observar las obligaciones en ellos contenidas. Y teniendo en cuenta las nuevas disposiciones establecidas en el numeral 8 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, el comité estructurador verificó, si la contratación está cobijada por un acuerdo internacional o un tratado de libre comercio vigente, contenidos en el manual explicativo de los capítulos contratación pública de los acuerdos comerciales negociados, por Colombia para las entidades contratantes emitido por el Ministerio de Comercio, industria y Turismo y el Departamento de Planeación.

El comité estructurador verificó: Que la cuantía del proceso no se somete al capítulo de compras públicas.

XIX. COMITÉS.

a. Comité técnico estructurador

CP ARIAS RODRIGUEZ JOSÉ ANÍBAL
 Cargo: Suboficial Propiedad, Planta y Equipo

b. Comité Jurídico Estructurador:

PS. JOHN MAIKOL GONZALEZ RODRIGUEZ
 Asesor jurídico DIGAU.

c. Comité Económico Estructurador:

PS. MARIANA ARBOLEDA COMBARIZA
 Asesora económica

e. Supervisor del contrato.

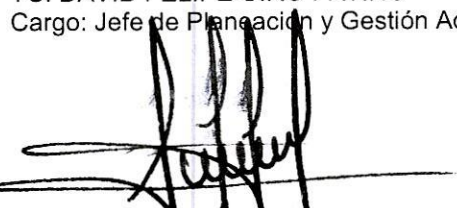
CT. GUSTAVO ADOLFO RIERA PALACIOS
 Oficial GAULA Militar Tumaco

 MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES GESTIÓN ADMINISTRATIVA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Página: 20 de 20 Código: MDN-COGFM- PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.17
	SGI	Vigente a partir de: 18-08-2022

f. Gerente del proyecto o jefe de dependencia.

TC. DAVID FELIPE CIRO PATIÑO

Cargo: Jefe de Planeación y Gestión Administrativa



TC. DAVID FELIPE CIRO PATIÑO

Gerente de Proyecto

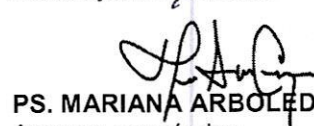
PS. JOHN MAIKOL GONZALEZ RODRIGUEZ

Asesor jurídico DIGAU.



PS. MARIANA ARBOLEDA COMBARIZA

Asesora económica



CP. ARIAS RODRIGUEZ JOSÉ ANÍBAL

Cargo: Suboficial técnico

