

**\*CONFIDENCIAL\***



**MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL  
COMANDO GENERAL FUERZAS MILITARES  
EJÉRCITO NACIONAL  
BATALLON ASPC-17 "CLARA ELIZA NARVAEZ ARTEAGA"**



## **ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

(Numerales 7 y 12 Artículo 25 Ley 80 de 1993)

(Artículos 2.2.1.2.1.4.1.1. y 2.2.1.2.1.5.1. del Decreto 1082 de 2015)

Carepa, diez (10) de enero de 2018.

**ASUNTO: CELEBRAR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL MINISTERIO DE DEFENSA- EJÉRCITO NACIONAL – BASPC17 Y GLORIA MARIA HERNANDEZ GIRALDO – POLLO ARABE QUE POLLO TAN RICO.**

### **1. ANTECEDENTES**

Que el Ministerio de Defensa - Ejército Nacional es propietario del inmueble denominado TRECE DE JUNIO, ubicado en el municipio de Carepa (Antioquia), e identificado con la cédula catastral N° 147-01-000-0018-00006-0000-00000 y folio de matrícula Inmobiliaria N° 008-2727 de la oficina de Instrumentos públicos de Apartado (Antioquia); adquirido por la citada cartera ministerial mediante Escritura Pública N° 1508 de fecha 09 de Septiembre del año 1976, la cual fue otorgada en la Notaría Única del Circulo de Turbo.

Que la señora GLORIA MARIA HERNANDEZ GIRALDO, con cedula de ciudadanía No. 21.395.779 expedida en la ciudad de Medellín (Antioquia) y como propietario del establecimiento de comercio POLLO ARABE QUE POLLO TAN RICO solicitó ocupar, mediante contrato de arrendamiento, un local con un área de NUEVE PUNTO SETENTA Y SEIS M2 (9,76m2), perteneciente al predio de mayor extensión citado con anterioridad, con el objeto de la venta de comidas rápidas, jugos naturales y bebidas de greca.

### **2. DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL CONTRATO.**

Al suscribir contrato de arrendamiento con la señora GLORIA MARIA HERNANDEZ GIRALDO, con cedula de ciudadanía No. 21.395.779 expedida en la ciudad de Medellín (Antioquia) y como propietario del establecimiento de comercio POLLO ARABE QUE POLLO TAN RICO, se pretende formalizar en debida forma la ocupación que ésta viene llevando a cabo de un local que es propiedad del Ministerio de Defensa y a cargo del Ejército Nacional, evitando así que los entes de control inicien cualquier tipo de acción por permitir que Entidades que no pertenecen a ésta Fuerza, utilicen sus bienes inmuebles en desarrollo de actividades particulares, configurándose esto como un uso indebido, el cual a la postre puede

Patria, Honor, Lealtad

"Dios en todas nuestras actuaciones"

Fe en la causa

Kilómetro 1 Vía al mar Carepa Antioquia Teléfono 823 8180

causar un detrimento al erario y desencadenar para quienes lo permitan algún tipo de responsabilidad fiscal, administrativa, disciplinaria e incluso penal.

De la misma forma y con los recursos que se generan como contraprestación por dicha ocupación, la Unidad Militar responsable administrativamente del bien inmueble, los utiliza para cubrir diversas necesidades apremiantes que se presentan al interior de la misma y que coadyuvan en el bienestar del personal que allí labora.

### **3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO**

**OBJETO:** Se trata de un área de un local NUEVE PUNTO SETENTA Y SEIS M2 (9,76m2), la cual hace parte del predio de mayor extensión denominado TRECE DE JUNIO ubicado en el municipio de Carepa, Antioquia y en el cual se encuentra asentado el cantón militar de la Décima Séptima Brigada; inmueble de propiedad del Ministerio de Defensa - Ejército Nacional, tal como consta en Escritura Pública N° 1508 del 09 de septiembre de 1976 Otorgada en la Notaría única del Círculo de Turbo, Antioquia e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°008-2727 de la oficina de Instrumentos públicos de Apartado (Antioquia) y cedula catastral No. 147-01-000-0018-00006-0000-00000.

**LINDEROS ESPECIALES:** **POR EL NORTE** tienda del soldado a una distancia de (6,00mts) **POR EL OCCIDENTE** con corredor de la tienda del soldado a una distancia de (1,00mts), **POR EL ORIENTE**, con la peluquería del Batallón de A.S.P.C. N° 17 “Clara Elisa Narváez” y con el pozo de agua que surte la tienda del soldado a una distancia de (1,00mts) **POR EL SUR**, con el área social de la tienda del soldado a una distancia de (1,00mts).

### **4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.**

En aplicación al criterio de selección objetiva, se aplicarán los principios de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la Constitución Política de Colombia, Código Civil, Código de Comercio, Ley 142 de 1994, Ley 1437 de 2011, Ley 1607 de 2012; Ley 80 de 1993 y sus Decretos Reglamentarios, la Ley 1150 de 2007 y Decreto 1082 de 2015. Del orden interno: Resolución Ministerial de Delegación de Competencias (actualmente vigente la N° 4519 del 27 de mayo de 2016), Directiva Permanente de Ingenieros (actualmente vigente la N° 0313 del 3 de julio de 2015), Directiva de Arrendamientos N° 0251 de 2007, Boletín No. 01 de enero de 2015 emanado por la Dirección Financiera de Ejército (Facturación del IVA en los contratos de arrendamiento) y las demás que sean concordantes.

**5. PLAZO ESTIMADO:** Se establece hasta el treinta y uno (31) de enero de 2018.

**6. LUGAR DE EJECUCIÓN:** En las instalaciones del cantón militar de la **DÉCIMA SÉPTIMA BRIGADA**, con sede en la ciudad de Carepa, ubicado en el Departamento de Antioquia.

**7. HORARIO DE ATENCIÓN:** Por razones de seguridad, el servicio de atención se prestará de 06:00 horas hasta las 22:00 horas, bajo la supervisión del personal que integra la seguridad del Batallón de Apoyo y Servicio Para el Combate N° 17 “Clara Elisa Narváez Arteaga”.

## **8. RAZONES DE LA CONVENIENCIA.**

La suscripción del contrato de arrendamiento con la señora GLORIA MARIA HERNANDEZ GIRALDO, con cedula de ciudadanía No. 21.395.779 expedida en la ciudad de Medellín (Antioquia) y como propietario del establecimiento de comercio POLLO ARABE QUE POLLO TAN RICO, para la venta de comidas rápidas, jugos naturales y bebidas de greca al personal militar, se considera viable, conveniente y oportuna. Toda vez que la señora GLORIA MARIA HERNANDEZ ejerce una actividad económica de carácter privada la cual radica en la venta de comidas rápidas jugos y bebidas de greca y con los recursos que se generan como contraprestación por dicha ocupación, la Unidad Militar responsable administrativamente del bien inmueble, los utiliza para cubrir diversas necesidades apremiantes que se presentan al interior de la misma y que coadyuvan en el bienestar del personal que allí labora.

## **9. SOPORTE TÉCNICO Y ECONÓMICO DEL VALOR DEL CONTRATO.**

De acuerdo al estudio de mercado anexo al presente documento, el valor del canon de arrendamiento mensual corresponde a la suma de **UN MILLÓN TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$1.397.250)** e IVA equivalente a la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$265.478)** para un total de **UN MILLÓN SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE (\$1.662.700)** IVA incluido y sin aporte a servicios públicos. Pago que el ARRENDATARIO efectuará durante los cinco (5) primeros días de cada mes, mediante consignación en la cuenta corriente N° 052004595 del banco BBVA a nombre del Fondo Interno recursos propios del Batallón de Apoyo y Servicios para el Combate N° 17 “Clara Elisa Narváez Arteaga”. No obstante, si el precio se pagare en cheque, se entenderá el pago satisfecho una vez el banco realice el abono, siempre y cuando el cheque se presente en tiempo en el banco para su pago oportuno. El valor del canon de arrendamiento será incrementado anualmente con fundamento en el valor que arroje **el nuevo estudio de mercado** que, de manera previa, deberá elaborar la Unidad. En todo caso, dicho monto no podrá ser inferior al porcentaje del IPC, debidamente certificado por el DANE o la entidad competente.

**SERVICIOS PÚBLICOS:** El área de terreno objeto de arrendamiento no cuenta con los servicios públicos de agua y energía eléctrica.

**IVA:** En atención a la implementación de la nueva Reforma Tributaria Ley 1819 del 29 de Diciembre de 2016, el precio pagado por concepto de arrendamiento del bien inmueble objeto del contrato se encuentra gravado con la Tarifa General del 19% del Impuesto a las Ventas (IVA), tributo que es responsabilidad del ARRENDATARIO y el cual se encuentra incluido en el valor del canon de arrendamiento antes mencionado.

#### **10. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MAS FAVORABLE.**

Omitido.

#### **11. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.**

Tratándose de un contrato de Arrendamiento, los riesgos previsibles apuntarían al incumplimiento de las obligaciones contraídas en el cuerpo del contrato.

#### **12. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LAS GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRA CONTRACTUAL DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO.**

Para avalar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, por conducto de una entidad bancaria o de las compañías de seguros legalmente constituidas, expedirá garantía a favor del MINISTERIO DE DEFENSA - EJÉRCITO NACIONAL - BATALLÓN DE ASPC N° 17 “CLARA ELISA NARVAEZ ARTEAGA” que cubra el siguiente riesgo: a) **cumplimiento:** en cuantía del diez por ciento (10%) del valor total del contrato con vigencia igual al termino de duración de este y cuatro (4) meses más).

Respetuosamente,

**MY. OSCAR FERNANDO GAMBA MILA.**

Ejecutivo y Segundo Comandante.

Batallón de Apoyo y Servicios para el Combate No. 17 “Clara Elisa Narváez Arteaga”