

 <div>MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES GESTIÓN ADMINISTRATIVA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA</div>	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Página: 1 de 19
		Código: MDN-COGFM-PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.16
	SGI	Vigente a partir de: 10-10-2019

I. FECHA DEL ESTUDIO PREVIO

MARZO DE 2020.

II. DEPENDENCIA DE LA NECESIDAD

DIRECCIÓN NACIONAL DE GAULA MILITARES – GAULA MILITAR CAQUETA-

III. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

a) Antecedentes:

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.

Teniendo en cuenta que la responsabilidad Central de la Dirección Nacional de GAULA Militares, es direccionar y orientar a las Unidades, en el fortaleciendo de las capacidades conjuntas, coordinadas e interinstitucionales implementando directrices e instrucciones en áreas de inteligencia, prevención, administrativa y operacionales para combatir los delitos que atentan contra la libertad personal especialmente el secuestro y la extorsión. los vehículos se requieren para el desplazamiento del personal, en el desarrollo de las diferentes actividades que se originen en la Dirección Nacional de GAULA Militares

Lo anterior contribuye al cumplimiento de los diferentes objetivo estratégico, teniendo en cuenta que los vehículos son herramientas para desplazamiento en pro de cumplir los mismos, tales como: N° 2 para; “alcanzar y mantener la superioridad en el desarrollo de todas las operaciones conjuntas y combatir las nuevas expresiones de crimen organizado a través de la integración de las capacidades y roles militares”, objetivo específico N° 2.4 “contribuir con las capacidades militares a combatir las nuevas expresiones de crimen organizado” “PLAN BICENTENARIO HEROES DE LA LIBERTAD”, línea estratégica 2, “Control Militar Efectivo”, objetivo estratégico 2 “Contribuir a la protección de la población”.

Los GAULA Militares fueron creados bajo la Ley 282 de 1996, exclusivamente para evitar y actuar en contra del secuestro y la extorsión en Colombia. El personal que conforma la unidad élite está altamente calificado para llevar a cabo operaciones de rescate de secuestrados y desmantelamiento de bandas criminales causantes de los delitos que menoscaban la libertad personal de los colombianos. Por tal razón, el **GAULA MILITAR CAQUETA** lidera, direcciona, coordina y establece directrices para el cumplimiento de políticas de seguridad encaminadas a combatir los delitos de secuestro y extorsión, a través de sus diversas secciones Directivas, Administrativas, Operacionales y logísticas, las cuales se encuentran conformadas por Oficiales, Suboficiales y personal Civil profesional y técnico altamente capacitado, los cuales necesita de un espacio adecuado para laborar, por lo tanto es indispensable que la institución cuente con instalaciones laborales adecuadas y técnicamente eficientes para la realización de las actividades que estructuralmente tiene encomendadas la Dirección Nacional de GAULA Militares, en virtud de lo dispuesto en Ley 282 de 1996 y demás normas concordantes.

De igual modo, existe un trabajo interinstitucional en los GAULA Militares que garantiza una autofiscalización de los procedimientos, ya que tiene un componente del CTI de la Fiscalía General de la Nación y las Fuerzas Militares que permite eficacia, rapidez en los procesos. En este momento el país cuenta con 26 Gaula del Ejército Nacional, cuatro de la Armada Nacional y dos Élite con componentes de la Fuerza Aérea.

La instalación del Comando General de las FFMM en la actualidad no cuenta con oficinas e instalaciones propias en donde puedan ubicarse las oficinas de **GAULA MILITAR CAQUETA** en la ciudad de **Florencia (Caquetá)**; para el cumplimiento de su objetivo, el **GAULA MILITAR CAQUETA** necesita contar con unas instalaciones adecuadas para cumplir con su misión de prevenir y erradicar el flagelo de la extorsión y secuestro. Así mismo contar con un espacio suficiente y adecuado en donde se pueda continuar con las funciones de erradicar las conductas que amenazan y violentan la libertad personal, en especial la extorsión y el secuestro siendo necesario entonces, el arrendamiento de un inmueble en zona central de la ciudad, teniendo en cuenta que no se poseen los bienes inmuebles necesarios para el funcionamiento de las instalaciones del **GAULA MILITAR CAQUETA** conlleva a la irrestricta necesidad de contratar en

arrendamiento los inmuebles que se requieran para el funcionamiento, garantizando así el cumplimiento de los objetivos misionales, es por ello que anualmente se adelanta el estudio de mercado pertinente para corroborar las condiciones del bien inmueble contratado en la vigencia anterior, o buscar inmuebles que representen mejor opción para la entidad, teniendo en cuenta factores de ubicación, acceso a población con movilidad reducida, cumplimiento de normas de salud y seguridad en el trabajo, capacidad de áreas para la prestación de servicios administrativos y costos logísticos y administrativos de traslados de sedes arrendadas con anterioridad, aunado todo ello al presupuesto asignado al funcionamiento de la entidad para el rubro correspondiente

En cumplimiento de lo anterior, se verificaron las condiciones del mercado inmobiliario en el sector de interés, demostrando en este estudio previo que la opción más favorable para la entidad es mantener el inmueble donde actualmente funciona **GAULA MILITAR CAQUETA** teniendo en cuenta la comparación de las condiciones de los bienes inmuebles del sector que satisfacen las necesidades identificadas frente a los costos del arrendamiento bajo los principios de objetividad y transparencia como lo indica la norma

b) Definición de la necesidad:

Que la misión del Comando General – Dirección Nacional de Gaula Militares es conducir operaciones militares orientadas a defender la soberanía, la independencia, la integridad territorial y la derrota de la amenaza, para contribuir a generar un ambiente de paz, seguridad y desarrollo garantizando el orden constitucional de la nación y el contrato a celebrarse se relaciona con esta misión porque apoya la gestión de la Dirección Nacional Gaula militares – Sección de Planeación y Gestión Administrativa.

Existen actividades diversas que debe realizar el Director Nacional de GAULA Militares, para el cumplimiento de la Misión y los objetivos trazados; para lo cual requiere del uso de herramientas y conocimientos muy variados que pueden ser tanto físicos como intelectuales, lo que hace necesario contar con personal especializado para el logro de los objetivos propuestos. Por lo anterior y al no contar con personal de planta que supla esta necesidad, se requiere contar un profesional para prestar sus servicios profesionales como Abogado Especialista en Derecho Administrativo, para apoyar la Sección de Planeación y Gestiona Administrativa de la **DIRECCIÓN NACIONAL DE GAULA MILITARES** en la Estructuración y Desarrollo de los procesos y procedimientos administrativos y de selección, ejecución y liquidación de los contratos que se celebren o desarrollen a cargo de la Dirección.

Arrendamiento de un inmueble ubicado preferiblemente cerca de las instalaciones CTI, fiscalía, de fácil a todo aquel ciudadano que requiera de nuestra asesoría, en el área Centro de la ciudad de Florencia (Caquetá); que cuente con la infraestructura que garantice un amplio espacio para el desarrollo idóneo, adecuado y apto que garantice el normal funcionamiento de las funciones asignadas al **GAULA MILITAR CAQUETA**, factores estos que determinan y coadyuvan a la consecución de los objetivos misionales del **GAULA**, así como la atención de sus oficiales y funcionarios quienes deben orientar y asistir a los ciudadanos que lo requieran en temas de extorsión y secuestro buscando así la protección de sus derechos y el cumplimiento de nuestro deberes

Así mismo contar con un espacio suficiente y adecuado en donde se pueda continuar con sus funciones de prevenir el secuestro y la extorsión durante la vigencia 2020.

DESCRIPCION DE LOS BIENES Y/O SERVICIOS	NECESIDAD	PROYECTADO A ADQUIRIR	DEFICIT
	Meses	Meses	Meses
Arrendamiento de un bien inmueble, donde el arrendador se obliga a entregar al arrendatario, Ministerio de Defensa Nacional Dirección Nacional de Gaula Militares del Comando General de Las Fuerzas Militares, que se destinará para la ocupación exclusiva de la oficina del GAULA MILITAR CAQUETA, durante la vigencia 2020. El valor del canon de arrendamiento incluye IVA toda vez que el propietario es responsable de IVA no incluye servicios públicos. El inmueble debe estar localizado en la ciudad de FLORENCIA; y se arrendará como cuerpo cierto.	09	09	3

Disposiciones para el uso de los bienes inmuebles de acuerdo con el Plan de ordenamiento territorial (POT) para la ciudad de **Florencia (Caquetá)**

c) 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 CAQUETA**, por lo tanto se debe celebrar un contrato de arrendamiento con un bien inmueble que cumpla con los siguientes requerimientos técnicos:

- 1. Inmueble con 160 M² área construida como mínimo, para la destinación específica de oficinas de trabajo.
- 2. 1 parqueadero para el parque automotor permanente del GAULA MILITAR CAQUETA (vehículos y motos),
- 3. 5 puestos de trabajo como mínimo y adecuaciones habitacionales las cuales necesitan instalaciones adecuadas.
- 4. Dos (2) baños mínimos.
- 5. Un (1) salón de reuniones
- 6. Una (1) cocina
- 7. Un (1) área de archivo.

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 la ciudad de **Florencia (Caquetá)**, los cuales son fundamentales para el funcionamiento del **GAULA MILITAR CAQUETA**

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 **160 m²** dentro del perímetro urbano (norte y centro) de la ciudad de **Florencia (Caquetá)**, encontrando que los inmuebles ofrecidos por la firma **INGECOL HS Y CIA S EN C**, ubicado en la **Carrera 10 No 6-69 Florencia (Caquetá)** , se ajusta a los aspectos técnicos mínimos requeridos, inclusive superando de manera satisfactoria las necesidades totales de la Entidad, y cuenta con las tarifas de canon más favorables para la Entidad

Ubicación	Carrera 10 No 6-69 Florencia (Caquetá)
Área Total	160 metros cuadrados
Adecuaciones locativas y estructurales necesarias	No necesita adecuaciones.
Puntos de red	2
Puntos de conexión eléctrica	8
Áreas habitacionales	Inmueble con 160 M ² área construida como mínimo, para la destinación específica de oficinas de trabajo. 1 parqueadero para el parque automotor permanente del GAULA MILITAR CAQUETA (vehículos y motos), 5 puestos de trabajo como mínimo y adecuaciones habitacionales las cuales necesitan instalaciones adecuadas. Dos (2) baños mínimos. Un (1) salón de reuniones Una (1) cocina Un (1) área de archivo.
Parqueaderos	1 parqueadero
Valor total del canon	\$ 29.271.690,00 incluye IVA toda vez que el propietario es responsable de IVA

Así mismo de conformidad con lo dispuesto en los numerales 7 y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, este último modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011 y el Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se procede a efectuar el estudio previo para llevar a cabo una contratación.

D) PERSPECTIVA COMERCIAL.

“... CONTEXTO DEL MERCADO DE ARRENDAMIENTOS A NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL

Los planteamientos contenidos en este numeral son pertinentes en primera instancia a las condiciones habitacionales contemporáneas de Colombia y, en buena parte, son también representativos del mercado de vivienda y, específicamente, del mercado de arrendamientos de América Latina. La intervención y regulación histórica de este mercado, la naturaleza de las unidades económicas de la

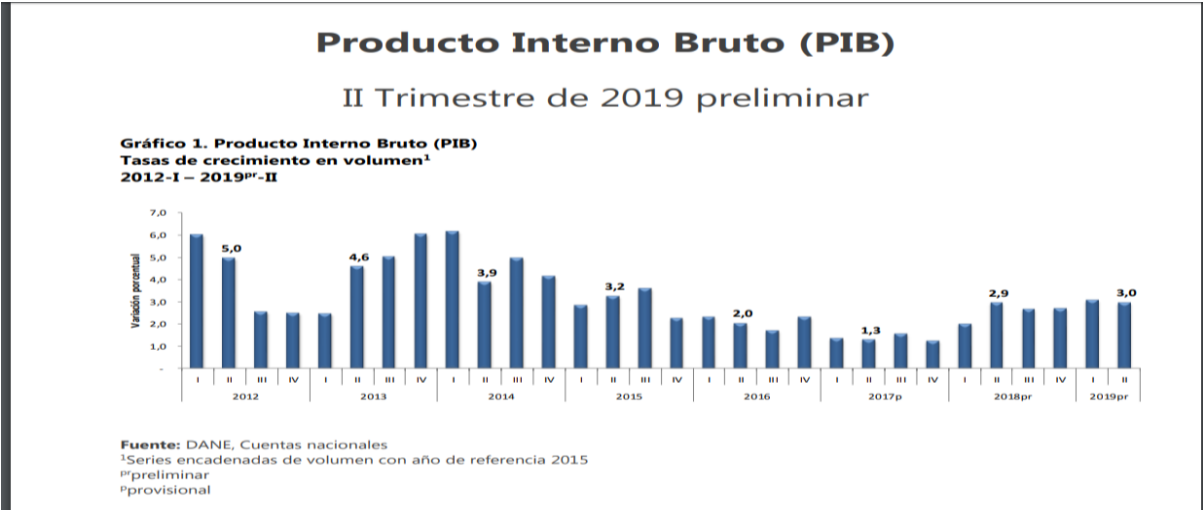
oferta y la demanda, la calidad del stock, etc., presentan características comunes, además de las que corresponden, en un marco más amplio, al nivel de calidad de vida y habitacional de la región.

La trascendencia cultural de la propiedad

Bajo el conjunto de principios que soportan la fundamentación de la teoría del desarrollo a escala humana, adquiere carácter prioritario la orientación de acciones dirigidas hacia la satisfacción de las necesidades humanas fundamentales, entendiendo este proceso como el mecanismo de intermediación a través del cual es efectivamente posible elevar la calidad de vida de las personas. En materia de necesidades humanas, “... La persona es un ser de necesidades múltiples e interdependientes. Por ello las necesidades humanas deben entenderse como un sistema en que las mismas se interrelacionan e interactúan. Simultaneidades, complementariedades y compensaciones son características de la dinámica del proceso de satisfacción de las necesidades.” 19 Dentro de la variedad posible de categorías de clasificación de las necesidades humanas, la combinación de categorías existenciales y axiológicas permite integrar necesidades de ser, tener, hacer y estar, con aquellas inherentes a subsistencia, protección, afecto, entendimiento, participación, ocio, creación, identidad y libertad. Bajo el contexto que define la identificación y escala de necesidades humanas, el análisis de las mismas debe tomar como punto de partida la distinción entre necesidades y satisfactores de tales necesidades. En este sentido, “... Un satisfactor puede contribuir simultáneamente a la satisfacción de diversas necesidades o, a la inversa, una necesidad puede requerir de diversos satisfactores para ser satisfecha. ... Cabe agregar que cada necesidad puede satisfacerse a niveles diferentes con distintas intensidades. ... La calidad e intensidad tanto de los niveles como de los contextos dependerá de tiempo, lugar y circunstancia.”20 Siguiendo el contexto descrito de los principios fundamentales de la teoría del desarrollo a escala humana, la vivienda como tal no constituye una necesidad sino que representa un satisfactor de necesidades, considerada específicamente como satisfactor sinérgico en la medida en que, por la forma en que satisface una necesidad determinada, estimula y contribuye a la satisfacción simultánea de otras necesidades. ...”

FUENTE: 19 MAX-NEEF Manfred, ELIZALDE Antonio, HOPENHAYN Martín. Desarrollo a escala humana. Una opción para el futuro. Centro de Alternativas de Desarrollo, CEPAUR. Santiago de Chile. 20 Ibid Págs. 26 y 27 Caracterización del mercado de arrendamientos urbano para el segmento de la población de bajos ingresos MAVDT – UN HÁBITAT – FIRST INITIATIVE CENAC.

PERSPECTIVA ECONOMICA



1 Artículo 192 del EOSF “Para transitar por el territorio nacional todo vehículo automotor debe estar amparado por un seguro obligatorio vigente que cubra los daños corporales que se causen a las personas en accidentes de tránsito. Quedan comprendidos dentro de lo previsto por este numeral los automotores extranjeros en tránsito por el territorio nacional. Las entidades aseguradoras a que se refiere el artículo 196 numeral 1 del presente Estatuto estarán obligadas a otorgar este seguro. 2 Para el caso del SOAT, de acuerdo con el Decreto 3990 de 2007, es un “suceso ocasionado o en el que haya intervenido al menos un vehículo automotor en movimiento, en una vía pública o privada con acceso al público, destinada al tránsito de vehículos, personas y/o animales, y que como consecuencia de su circulación o tránsito, cause daño en la integridad física de las personas”.

3. Revisión condiciones técnicas y financieras SOAT

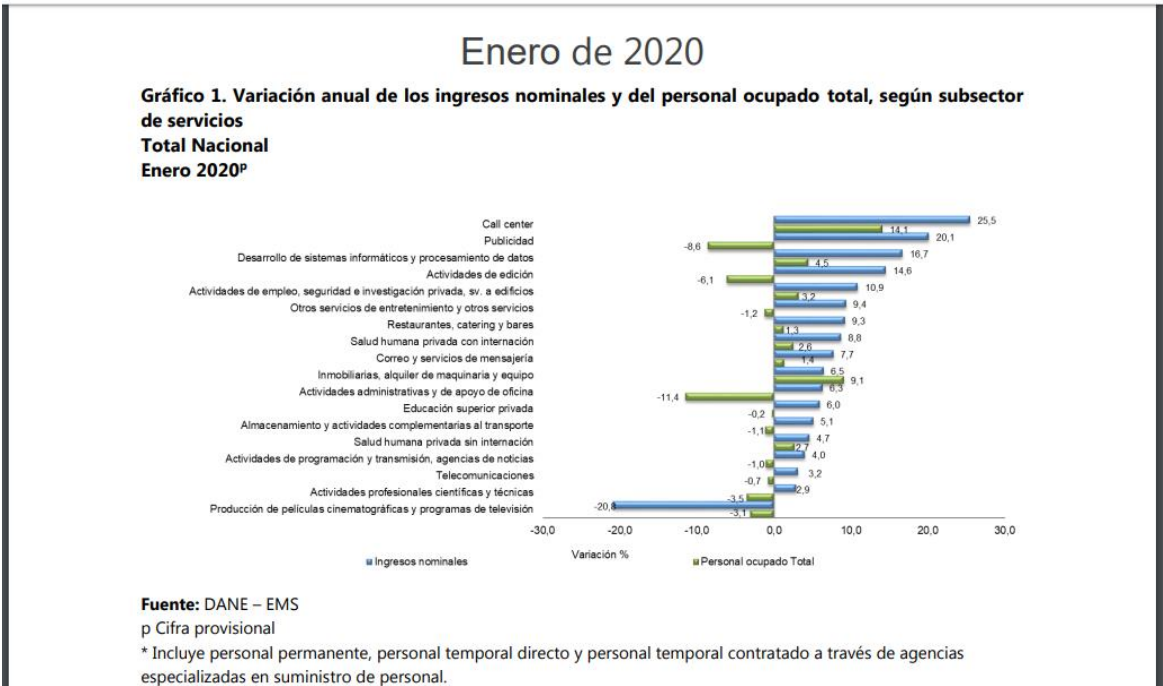
Fuente DANE
https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_ltrim19_produccion_y_gasto.pdf

En el segundo trimestre de 2019pr, el Producto Interno Bruto en su serie original crece 3,0% respecto al mismo periodo de 2018pr. Las actividades económicas que más contribuyen3 a esta dinámica son (ver tabla 1): • Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida crece 4,8%. • Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y servicios sociales crece 3,1%. • Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 3,6% Durante el primer semestre de 2019, respecto al mismo periodo del año anterior, el crecimiento del Producto Interno Bruto es de 3,0%. Las actividades que más explican este comportamiento son: • Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida crece 4,4%. • Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y servicios sociales crece 3,5%. • Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 3,6%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie corregida de efecto estacional y calendario crece 1,4%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y servicios sociales creció 1,6%.
• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida crece 1,4%.
• Construcción con un crecimiento del 2,6%.

ANALISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO



En enero de 2020, diecisiete (17) de los dieciocho (18) subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con enero de 2019.

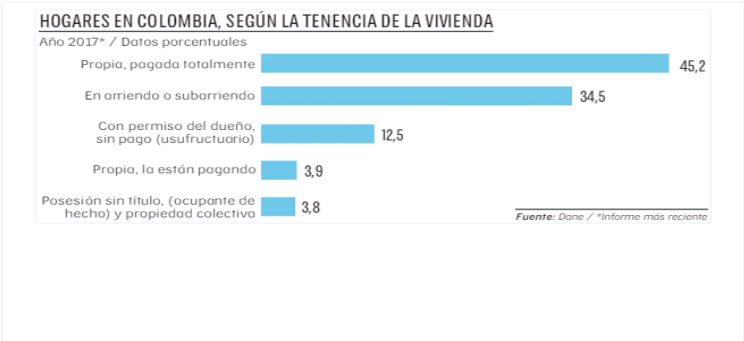
Sección	División	Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.	Descripción	Ingresos por			
				Ingresos Totales	servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
				Variación (%)	Contribución (%)	Contribución (%)	
H	División 52		Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	5,1	4,7	0,1	0,4
H	División 53		Correo y servicios de mensajería	7,7	7,5	0,0	0,2
I	División 56		Restaurantes, catering y bares	9,3	8,5	0,7	0,1
J	División 59, excepto Clase 5920		Actividades de edición	14,6	14,0	0,2	0,4
J	División 60 y Clase 6391		Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-20,8	-11,6	-9,3	0,1
J	División 61		Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	4,0	6,5	0,1	-2,5
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391		Telecomunicaciones	3,2	0,2	3,1	-0,1
LN	Sección L, División 68		Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	16,7	14,7	2,5	-0,4
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320		Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	6,5	7,4	-1,4	0,6
M	División 74		Actividades profesionales científicas y técnicas	2,9	5,8	-2,3	-0,5
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130		Publicidad	20,1	20,3	-0,3	0,1
N	División 82		Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	10,9	11,0	0,0	-0,1
N	Clase 8220		Call center	25,5	25,4	-0,1	0,2
NS	Grupo 854		Actividades administrativas y de apoyo de oficina	6,3	6,1	0,1	0,1
P	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96		Educación superior privada	6,0	5,2	0,0	0,8
Q	Grupo 861		Salud humana privada con internación	8,8	8,6	0,1	0,0
Q	Grupo 862 y 869		Salud humana privada sin internación	4,7	5,3	0,1	-0,7
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96		Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	9,4	6,9	0,6	1,9

Fuente: DANE – EMS p Cifra provisional * Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias especializadas en suministro de personal.

“A partir de esta publicación se generan cifras para la sección “Ediciones” que en CIIU 3.0 se encontraba en industria, además de un mayor nivel de desagregación; la sección Salud Humana, se separa en salud humana privada con internación y salud humana privada sin internación, también se desagregan las Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades en actividades de centros de llamadas (call center) y en actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades excepto call center”. En esta encuesta se presenta el personal ocupado bajo dos esquemas: el primero es el tradicional que incluye el personal permanente y el personal temporal directo llamado personal ocupado sin agencias; el segundo esquema es el llamado personal ocupado total que incluye el personal permanente, el personal temporal directo y el personal temporal contratado a través de agencias especializadas en el suministro de personal. En el presente boletín, se muestran los resultados para el personal ocupado total y su desagregación. En los anexos se encuentran los resultados para los dos esquemas de personal”

ANALISIS ARRIENDO EN COLOMBIA

Según “Jorge Rovira, gerente de Compass Group Colombia, quien destacó que en los últimos años el porcentaje de quienes decidieron optar por el alquiler sigue creciendo. Incluso, al mirar el informe más reciente de Calidad de Vida del Dane (2017), destaca que el 34,5 por ciento de los colombianos viven en arriendo o subarriendo”



Con los anterior podemos observar que el sector inmobiliario en Colombia se desarrolla de forma positiva y decreciente, es decir que podemos ver confianza para la entidad en estar optando por un contrato de arriendo que cubra la necesidad manifiesta en el GAULA CAQUETA.

E) 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 articulo 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.

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.

 <div> MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES GESTIÓN ADMINISTRATIVA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA </div>	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Página: 8 de 19
		Código: MDN-COGFM-PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.16
	SGI	Vigente a partir de: 10-10-2019

Así las cosas, la Dirección Nacional de GAULA Militares con el fin de contratar el arrendamiento de uno o varios inmuebles para la adecuación de las instalaciones del **GAULA MILITAR CAQUETA**, realizó el estudio de mercado con empresas que puedan prestar y satisfacer este tipo de necesidad arrojando como resultado que la oferta presentada por la firma **INGECOL HS Y CIA S EN C con NIT 901.081.252-4**, se ajusta a los aspectos técnicos solicitados y cuenta con las tarifas de canon más favorables para la Entidad.

En materia Tributaria, teniendo en cuenta el artículo 420 del Estatuto Tributario modificado por el artículo 173 de la Ley 1819 de 2016, los servicios de arrendamiento se encuentran gravados por el impuesto al valor agregado IVA, tarifa que corresponde al 19%, siempre y cuando entre el arrendador o arrendatario exista un responsable del refirmen común. Por tanto, el responsable del régimen común será el encargado de la recaudación y declaración del impuesto.
Por tanto, después de verificar el propietario del inmueble no es responsable de IVA

Finalmente, teniendo como precedente el análisis anterior, se concluye que se reúnen las condiciones legales que permiten contratar directamente con la sociedad la firma INGECOL HS Y CIA S EN C con NIT 901.081.252-4 representada legalmente por el señor NELSON HURTADO identificado con C.C 17.069.007 de Bogotá D.C, quien actúa en calidad de propietario del bien inmueble urbano según Escritura pública No. 2759 de fecha 27 de septiembre de 2017 y matrícula inmobiliaria No. 420-25935 expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Florencia, el arrendamiento de la propiedad ubicada en la ciudad de Florencia-Caquetá, en la siguiente dirección: Carrera 10 No 6-69, descrito en la escritura pública No. 2759 de fecha 27 de septiembre de 2017, de la Notaría Segunda del Circulo de Florencia- Caquetá, con la matrícula Inmobiliaria No 420-25935 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Florencia, inmueble que se arriendan como un todo para el uso exclusivo del GAULA MILITAR CAQUETA, las cuales cumplen 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.

Sector Aplicable: 80131501 - Arrendamiento de residencias
Perfil: Persona natural o jurídica que cuente con la capacidad jurídica para celebrar contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en zona central de la ciudad de Florencia (Caquetá).
Tal y como lo ordena del Decreto 1082 de 2015, se procede a verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Florencia (Caquetá) y las posibles opciones de inmuebles que puedan satisfacer la necesidad planteada.

III) Descripción del objeto a contratar

A) **OBJETO:** El ARRENDADOR se obliga a entregar en arrendamiento al MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL - COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARESES - DIRECCIÓN NACIONAL DE GAULA MILITARESES- **GAULA MILITARES CAQUETA**-, el inmueble ubicado en **Carrera 10 No 6-69 Florencia –Caquetá-** , descrito en la escritura pública No. 2759 de fecha 27 de septiembre de 2017, de la Notaría Segunda del Circulo de Florencia- Caquetá, con la matrícula Inmobiliaria No 420-25935 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Florencia los cuales se encuentran enmarcados dentro de los siguientes **LINDEROS:** Por el Oriente: con predios de LA ESTRELLA, en extensión de 20.00 metros; Por el Occidente: con propiedad de GREGORIO RAMÍREZ, en extensión de 20.00 metros; Por el Norte: con la carrera 10, en extensión de 8.00 metros Por el sur: con propiedad del señor MIGUEL GUERRERO, en extensión de 8.000 metros y encierra, A pesar de la descripción de cabida y de linderos, los inmuebles colindantes se arriendan como un todo y en cuerpo cierto, para el uso exclusivo de la Dirección Nacional de GAULA MILITARES–GAULA MILITARES CAQUETA.

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	80131501	ARRENDAMIENTO DE RESIDENCIAS.

C) **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** El inmueble que se toma en arriendo se encuentra ubicado en la **Carrera 10 No 6-69** de la ciudad de Florencia (Caquetá)

El inmueble objeto del contrato de arrendamiento tiene un área construida de 160 metros cuadrados y se arrienda como cuerpo cierto. y consta de:

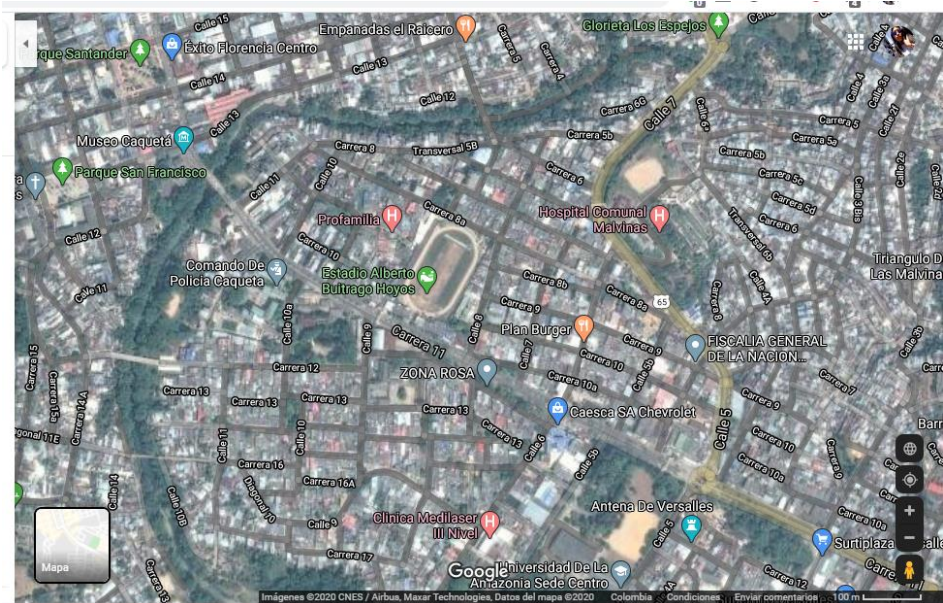
CARACTERISTICAS DEL BIEN INMUEBLE:

- ✓ Inmueble con 160 M² área construida, para la destinación específica de oficinas de trabajo.
- ✓ 1 parqueadero para el parque automotor permanente del GAULA MILITAR CAQUETA (vehículos y motos),
- ✓ 5 puestos de trabajo como mínimo y adecuaciones habitacionales las cuales necesitan instalaciones adecuadas.
- ✓ Dos (2) baños
- ✓ Un (1) salón de reuniones
- ✓ Una (1) cocina
- ✓ Un (1) área de archivo.

LINDEROS:

Por el Oriente: con predios de LA ESTRELLA, en extensión de 20.00 metros;
Por el Occidente: con propiedad de GREGORIO RAMÍREZ, en extensión de 20.00 metros;
Por el Norte: con la carrera 10, en extensión de 8.00 metros
Por el sur: con propiedad del señor MIGUEL GUERRERO, en extensión de 8.000 metros y encierra

UBICACIÓN



D) **DECLARACIONES DEL ARRENDADOR.** El ARRENDADOR hace las siguientes declaraciones:

El ARRENDADOR hace las siguientes declaraciones: 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, servicios públicos 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

 <div>MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES GESTIÓN ADMINISTRATIVA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA</div>	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Página: 10 de 19
		Código: MDN-COGFM-PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.16
	SGI	Vigente a partir de: 10-10-2019

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

E) **OBLIGACIONES DE LAS PARTES:**

OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DEL ARRENDADOR. El ARRENDADOR se obliga o tiene derecho a: 1. Entregar a la Entidad Estatal, el inmueble dado en arrendamiento, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos 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. Efectuar el pago de impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro pago que pueda recaer sobre el inmueble. 6. Realizar las reparaciones necesarias que requiere el inmueble asignado. Esto implica que toda mejora que sea necesarias para el uso normal del bien corre a cargo del arrendador; lo anterior significa que, durante el tiempo que dure el arrendamiento, el arrendador debe hacer todas las obras, actividades y reparaciones necesarias que le permitan al arrendatario el uso satisfactorio del bien y asegure su conservación. 7. Permitir que el ARRENDATARIO instale los avisos necesarios para la identificación de las instalaciones que funcionarán en el inmueble, así como de las campañas, promociones o actos que el ARRENDATARIO considere necesarias para cumplir con su misión y objetivos. 8. Recibir el canon de arrendamiento, dentro del periodo y condiciones determinadas en el contrato. 9. Recibir el inmueble al término de la duración del presente contrato. 10. Permitir el uso del inmueble según objeto del contrato. 11. obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y trabas 12. entregar el bien inmueble libre de apremios judiciales o requerimientos de terceros que provoquen la alteración en la tenencia y goce del bien 15. mantener los precios estipulados en su oferta durante la ejecución del contrato 13. El ARRENDADOR es conocedor que debe asumir las obligaciones fiscales que genere el contrato de arriendo, tales como IVA, Retención en la fuente, reteica y demás obligaciones que impongan las autoridades competentes y la ley; se obliga a comunicar si presenta un cambio en su calificación tributaria que implique el pago de IVA sobre arriendos o no aplique según el caso 14. EL ARRENDADOR se obliga a informar inmediatamente al ARRENDATARIO el cambio de régimen tributario que llegare a realizar, de no hacerlo, exonera de toda responsabilidad al ARRENDATARIO siendo a su cargo todas las sanciones que ello implique 17. Si durante la ejecución del presente contrato el ARRENDATARIO llegare a cambiar de **NO OBLIGADO** a **OBLIGADO**, este asumirá los costos relacionados con el cambio de régimen, exonerando de toda responsabilidad a la DIGAU –GAULA CUNDINAMARCA. 18. Subir al SECOP II la factura o documento equivalente de forma mensual, para los tramites de pagos correspondientes. 19. Las demás obligaciones que por Ley corresponden. **OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DEL ARRENDATARIO. EL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL - COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES -DIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA se obliga o tiene derecho a:** 1. Conservar el inmueble 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 del inmueble 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 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

F) **CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL**

El valor total del presente contrato se subordina a las apropiaciones presupuestales del año 2020 y se cancelará con cargo a la Unidad Ejecutora 15-01-02-003, de acuerdo a Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 4820 del 28 de febrero de 2020, rubro A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS, recurso 10” expedido por la Jefe de Presupuesto; por valor de **VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE (\$29.271.690,00) M/CTE**. El presente Contrato está sujeto a registro presupuestal y el pago de su valor a las apropiaciones presupuestales, expedido por el Jefe de Presupuesto del DIGAU para la vigencia **2020**.

 <div>MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES GESTIÓN ADMINISTRATIVA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA</div>	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Página: 11 de 19
		Código: MDN-COGFM-PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.16
	SGI	Vigente a partir de: 10-10-2019

G) PRESUPUESTO OFICIAL

El presupuesto oficial para el presente proceso es de la suma de hasta **VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE (\$29.271.690,00) M/CTE** incluye IVA toda vez que el propietario no es responsable de IVA

H) EJECUCIÓN

- I. **El plazo de ejecución** será a partir del **01 de abril de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020**, 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.
- II. **Plazo de duración:** El plazo de duración del contrato será de seis (6) meses adicionales al plazo establecido para la ejecución.
- III. **Lugar de ejecución:** El inmueble que se toma en arriendo se encuentra ubicado en la **Carrera 10 No 6-69 de la ciudad de Florencia (Caquetá)**. El inmueble objeto del contrato de arrendamiento tiene un área construida de **160** metros cuadrados y se arrienda como cuerpo cierto El Arrendador hará entrega del inmueble en la fecha de inicio del contrato, mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y el estado del bien recibido.

I) FORMA DE PAGO:

FORMA Y CONDICIONES DE PAGO.- El valor total del contrato se cancelará en forma parcial de nueve (09) cuotas mensuales por valor de TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE (\$3.252.410) M/CTE, incluye IVA toda vez que el propietario es responsable de IVA y se pagarán dentro de los TREINTA (30) días calendario siguientes a la presentación de factura, (subida al SECOP II) o documento equivalente, 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

PARAGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO se obliga a consignar el canon de arrendamiento en la **CUENTA CORRIENTE No. 500-88674-2 de Banco de Occidente**, cuyo titular es el arrendador INGECOL HS Y CIA S EN C. En caso de cambio de la misma, el ARRENDADOR avisará por lo menos con treinta (30) días de antelación al supervisor del contrato, para lo cual será suficiente con que aporte la nueva certificación bancaria y diligencie nuevamente el formato de beneficiario de cuenta.

La **PERSONA JURÍDICA**, deberá acreditar el pago de los aportes a seguridad social, ARL y parafiscales mediante certificación expedida y soportada (planillas de pago) por el revisor fiscal cuando este exista de acuerdo con los requerimientos de ley o en su defecto por el representante legal.

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 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

PAGO SERVICIOS: El pago de los servicios públicos será asumido por la Dirección Nacional de GAULA Militares. - **GAULA MILITAR CAQUETA-**

J) 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

 <div> MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES GESTIÓN ADMINISTRATIVA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA </div>	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Página: 12 de 19
		Código: MDN-COGFM-PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.16
	SGI	Vigente a partir de: 10-10-2019

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

K) **TIPO DE CONTRATO:** Contrato Arrendamiento Bienes Inmuebles.

L) **FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN**

De acuerdo con los lineamientos emanados por la Ley 1150 de 2007 y en especial lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, el objeto que se pretende contratar es de arrendamiento de inmuebles.

Así mismo, en el literal I del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 se indica el arrendamiento o adquisición de inmuebles como una causal para que proceda la modalidad de selección de contratación directa

De acuerdo con los lineamientos emanados por la Ley 1150 de 2007 y en especial lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, el objeto que se pretende contratar es de arrendamiento de inmuebles.

Así mismo, en el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 se indica el arrendamiento o adquisición de inmuebles como una causal para que proceda la modalidad de selección de contratación directa.

De igual forma, con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del decreto 1082 de 2015. “...Acto Administrativo de justificación de la contratación directa. La entidad estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener:

1. *La causal que invoca para contratar directamente.*
2. *El objeto del contrato.*
3. *El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista.*
4. *El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos. ...”*

Así mismo, con lo establecido en el artículo 2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. “... 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. ...”*

Reglas que fueron seguidas por la DIGAU y expuestas en el acápite del "ESTUDIO DEL SECTOR" del presente estudio previo.

En consecuencia, la modalidad de selección para celebrar el contrato de arrendamiento del bien inmueble que servirá de infraestructura física para el **GAULA MILITAR CAQUETA**, es CONTRATACION DIRECTA.

M) **NORMAS APLICABLES**

Las normas vigentes de la Legislación Colombiana, se presumen conocidas por todos los proponentes.

- 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”.
- 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. 4519 del 27 de Mayo de 2016, “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. 6302 de 2014 (Manual de Contratación del Ministerio de Defensa Nacional y sus Unidades Ejecutoras).
- Directiva permanente del Ministerio de Defensa No. 15 del 10 de marzo de 2015 “Políticas de Contratación Sector Defensa”
- Manuales de Colombia Compra Eficiente.
- Demás normas que modifiquen, adicionen o reglamenten las anteriores

N) **ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.**

a) **Precios Históricos**

AÑO	OBJETO	VR TOTAL	DURACION
2018	El arrendador se obliga a entregar en arrendamiento al MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL - COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES - DIRECCION NACIONAL DE GAULA MILITARES, el inmueble ubicado en la ciudad de Florencia-Caquetá, en la siguiente Dirección CARRERA 10 # 6-69, descrito en la escritura No 3.665 del 24 de noviembre del 2010 de la Notaría primera del círculo de Florencia-Caquetá	\$ 45.409.092	14.5 MESES
2019	El arrendador se obliga a entregar en arrendamiento al MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL - COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES - DIRECCION NACIONAL DE GAULA MILITARES, el inmueble ubicado en la ciudad de Florencia-Caquetá, en la siguiente Dirección CARRERA 10 # 6-69, descrito en la escritura No 3.665 del 24 de noviembre del 2010 de la Notaría primera del círculo de Florencia-Caquetá	\$37.636.368	12 MESES

b) **Sondeo de mercado**

Como parte del análisis del sondeo de mercado para obtener los precios de referencia del mercado, se tuvo en cuenta tres cotizaciones presentadas por INGECOL HS, cuyo resultado se comparó a continuación:

Proveedor	Barrio	Habitaciones	Baños	Garajes	Canon Mensual	M2	Valor metro cuadrado
-----------	--------	--------------	-------	---------	---------------	----	----------------------

INGECOL HS	FLORENCIA (CAQUETÀ)	5	2	1	\$ 3.252.410	160	\$20.328
INGECOL HS	FLORENCIA (CAQUETÀ)	5	2	1	\$4.500.000	150	\$30.000
INGECOL HS	FLORENCIA (CAQUETÀ)	3	1	1	\$5.000.000	140	\$35.714
Valor total promedio metro cuadrado							\$28.681

Con base en la anterior información, se determinó que el precio por metro cuadrado para arriendo (sin incluir servicios públicos) se sitúa en un promedio de \$28.681. 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 \$20.328; 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 de \$ 3.252.410 incluye IVA toda vez que el propietario es responsable de IVA y por tanto es el precio de mercado más conveniente para la Entidad.

Incluye IVA toda vez que el propietario es responsable de IVA.

Cubrimiento de la necesidad:

DESCRIPCION DE LOS BIENES Y/O SERVICIOS	NECESIDAD	PROYECTADO A ADQUIRIR	DEFICIT
	Meses	Meses	Meses
Arrendamiento de un bien inmueble, donde el arrendador se obliga a entregar al arrendatario, Ministerio de Defensa Nacional Dirección Nacional de Gaula Militares del Comando General de Las Fuerzas Militares, que se destinará para la ocupación exclusiva de la oficina del GAULA MILITAR CAQUETA, durante la vigencia 2020. El valor del canon de arrendamiento incluye IVA toda vez que el propietario es responsable de IVA, no incluye servicios públicos. El inmueble debe estar localizado en el sector del barrio Santa Clara de la ciudad de Florencia (Caquetá); y se arrendará como cuerpo cierto.	09	09	03

Conclusiones del análisis que soporta el valor estimado del contrato.

Una vez efectuado un estudio de mercado de los sectores y de acuerdo con la disponibilidad del inmueble para el arriendo se cumplieron con las características de infraestructura para el hábitat del GAULA MILITAR CAQUETA y de acuerdo con la cotización presentada por **INGECOL HS Y CIA S EN C**; se pudo determinar que la cotización del canon mensual para la vigencia **2020**, por valor de \$ 3.252.410 incluye IVA toda vez que el propietario es responsable de IVA.

ANALISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: La DIRECCIÓN NACIONAL DE GUALAS MILITARES, podrá contratar tomando como única consideración las condiciones del mercado, sin que se requiera obtener previamente varias ofertas.

O) **JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.**

De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, Artículo 2.2.1.2.1.4.10, el precio de mercado más conveniente para la Entidad será el que resulte de: "... 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública..."

P) **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.

AMBIENTALES		ASPECTOS E IMPACTOS AMBIENTALES IDENTIFICADOS.
Medio ambiente	Uso inadecuado de residuos solidos (se verifica en ejecución)	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.
Almacenamiento de agua	Contaminación de los sistemas de almacenamiento de agua potable. (se verifica en ejecución)	Contar con tanques de almacenamiento de agua que no sean de asbesto.

Q) REQUISITOS RELACIONADOS CON EL SISTEMA DE GESTIÓN DE LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO. (Artículo 25 de la Resolución 0312 de 2019):

CUMPLIMIENTO SISTEMA DE GESTIÓN DE LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

Decreto 1072 de 2015 REGLAMENTO INTERNO DE TRABAJO, Artículo 2.2.4.6.4. Sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo (SG-SST), señala: PARÁGRAFO 2. Dentro de los parámetros de selección y evaluación de proveedores y contratistas, el contratante podrá incluir criterios que le permitan conocer que la empresa a contratar cuenta con el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST). (Decreto 171 de 2016, Resolución 0312 de 2019 y demás normas que aplique al Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo.

En cumplimiento de lo anterior, se deberá diligenciar (Según aplique):

En el evento de que el proponente sea una persona natural Prestación de servicios deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos mediante diligenciamiento y presentación con la oferta del ANEXO “CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO SISTEMA DE GESTIÓN DE LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

En caso de tratarse de persona Natural o Jurídica o Consorcio o Unión Temporal, cada uno de sus miembros debe dar cumplimiento al presente requisito. Para lo anterior deberá diligenciar y presentar con la oferta ANEXO MANIFESTACIÓN DEL OFERENTE SOBRE EL SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO (SG-SST)”

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

No.	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	Descripción (Qué puede pasar y, si es posible, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	A quien se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento				Afecta la ejecución del contrato	Persona responsable por implementar el tratamiento / control	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha en que se completa el tratamiento / control	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					Cómo	Cuando
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACION	OPERACIONAL	Inadecuada elaboración de estudios previos de conveniencia y oportunidad y diseño de la futura contratación,	Selección de propuestas que no satisfagan las necesidades de la entidad, afectar la gestión institucional y atrasar el proceso del objeto a contratar	3	4	3	BAJO	Contratante	En la elaboración de los estudios previos debe tenerse claro la necesidad estatal, el objeto y las especificaciones técnicas. debe interactuar la parte jurídica para que el estudio quede ajustado a la modalidad contractual que le	1	1	2	BAJO	No	Jefe de Area que requiere el bien	En la etapa de Planeación	N/A	A través de los estudios de mercado, inquietudes de proponentes interesados a través de correo electrónico y comunicaciones internas del proceso.	Antes de publicarlo

5	General	Interno	Contratación	Que el arrendador no permita el uso del bien inmueble durante el plazo de ejecución del contrato	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato, por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad .	1	1	2	BAJO	ENTIDAD	Gestión oportuna para agilizar los trámites administrativos internos que permitan inicio oportuno de la ejecución del contrato e impidan variación de precios del producto ofertado	1	1	2	BAJO	SI	Presupuesto	INICIO PLAZO DE EJECUCION	El supervisor deberá realizar seguimiento a la ejecución del contrato	Una vez suscrito el contrato
6	ESPECIFICO	EXTERN	EJECUCION OPERACIONAL	Los daños que las instalaciones sufran debido a fenómenos naturales	El inmueble puede sufrir daños y afectación en su infraestructura debido a hechos de la naturaleza	2	1	4	BAJO	CONTRATISTA	Mantener en buen estado la instalación, cuidando los bienes que se encuentran dentro.	2	2	4	BAJO	NO	Contratista	ADJUDICACION	El supervisor del contrato deberá informar cualquier daño que sufra las instalaciones debido a fenómenos naturales	En forma continua desde la fecha de suscripción del contrato hasta terminar su ejecución.

S) 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, Aanalizando la naturaleza del objeto a desarrollar y conforme a las actividades las cuales se programan de manera periódica (mensual) bajo la coordinación del jefe de la dependencia, no se considera riesgos de incumplimiento. De otro lado, el perfil exigido tanto en la idoneidad como la experiencia, son garantías para la adecuada ejecución, evitando su siniestralidad.

T) 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.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.1.3.1. “**Definiciones**” del Decreto 1082 de 2015, “Acuerdos Comerciales son tratados internacionales vigentes celebrados por el Estado colombiano, que contienen derechos y obligaciones en materia de compras públicas, en los cuales existe como mínimo el compromiso de trato nacional para: (i) los bienes y servicios de origen colombiano y (ii) los proveedores colombianos”, por ende la Dependencia Usuaria procedió a verificar lo pertinente de conformidad con lo indicado en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, así:

- a). Si la cuantía del proceso lo somete al capítulo de compras públicas;
- b). Si la Entidad Estatal se encuentra incluida en la cobertura del capítulo de compras

 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 19
		Código: MDN-COGFM-PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.16
	SGI	Vigente a partir de: 10-10-2019

públicas;
c). Si los bienes y servicios a contratar no se encuentran excluidos de la cobertura del capítulo de compras públicas”.

Conforme lo establecido en el Manual Explicativo de los Capítulos de Contratación Pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia, publicado por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Departamento Nacional de Planeación, “Todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la Ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales, y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos”, se encuentran excluidos de la aplicación de los acuerdos y tratados internacionales suscritos con Colombia, como quiera que se trata de un contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble

U) OTROS REQUISITOS: DOCUMENTACION DEL BIEN INMUEBLE

Con el fin de garantizar la legalidad y estado de la propiedad del inmueble a contratar, el contratista debe allegar los siguientes documentos:

❖ **DOCUMENTACION DEL INMUEBLE:**

- Copia escritura pública de adquisición del bien inmueble
- Certificado del certificado de libertad y tradición bien inmueble no superior a 30 días antes de la suscripción del contrato
- Copia del recibo pago impuesto predial último año gravable debidamente cancelado y al día, del bien inmueble
- Carta de propuesta de arrendamiento del bien inmueble ofrecido.
- Copia de los recibos públicos debidamente cancelados del mes anterior a la fecha de suscripción del contrato

❖ **DOCUMENTACION DEL ARRENDADOR:**

A) *Si es Persona Jurídica:* Si quien ofrece el inmueble en arrendamiento es una persona jurídica dedicada al negocio inmobiliario, deberá aportar los siguientes documentos:

- Certificado de Aportes Parafiscales
- Copia del RUT actualizado con la actividad inmobiliaria correspondiente
- Copia de la Cédula de Ciudadanía del representante legal de la Inmobiliaria que suscribe el contrato
- Certificado de inhabilidades e incompatibilidades, suscrito por el Representante legal de la Inmobiliaria
- Certificado de la Cuenta Bancaria donde se le depositaran los pagos del contrato.
- Copia del Certificado de existencia y representación de la persona jurídica que suscribirá el contrato de arrendamiento.

V) COMITÉS.

GERENTE PROYECTO
TC. ANDRES VICENTE SANCHEZ FIGUEROA

COMITÉ JURÍDICO ESTRUCTURADOR
PS. MAYRA ALEXANDRA MONTOYA V

COMITÉ ECONOMICO Y FINANCIERO ESTRUCTURADOR
PS. ELIANA GÓMEZ RODRIGUEZ

COMITÉ TECNICO ESRUCTURADOR
SS. JEISON ALEJANDRO FERNÁNDEZ BEDOYA

SUPERVISOR DEL CONTRATO
CT CRISTIAN MORA ARTUNDUAGA
JEFE UNIDAD DE INTELIGENCIA Y EVALUACION
Cel.3208511629
correo: ggcaq@outlook.com

 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 19
		Código: MDN-COGFM-PROGESAD-DIADF-FU.95.1-6 V.16
	SGI	Vigente a partir de: 10-10-2019

ORIGINAL DEBIDAMENTE FIRMADO
COMITÉ JURÍDICO ESTRUCTURADOR

ORIGINAL DEBIDAMENTE FIRMADO
COMITÉ ECONOMICO

ORIGINAL DEBIDAMENTE FIRMADO
COMITÉ TECNICO ESRUCTURADOR

ORIGINAL DEBIDAMENTE FIRMADO
GERENTE PROYECTO