Ciudad y fecha:	Leticia, Amazonas – 26 de abril 2024
Dependencia generadora:	Grupo Aéreo del Amazonas GAAMA

1. ESTUDIO DE NECESIDAD

1.1. JUSTIFICACIÓN DE NECESIDAD

La FAC Grupo Aéreo del Amazonas, tiene dos locales denominados Cafetería Bar Soldados y Cafetería Despacho, ubicado de la siguiente manera, la Cafetería Soldados se encuentra en el Escuadrón de Seguridad y Defensa de Bases ESDEB y la Cafetería Despacho la cual se encuentra en la zona de espera y embarque de pasajeros de la Unidad, dichos espacios fueron diseñados y destinados a prestar el servicio de cafetería y venta de alimentos, teniendo por objetivo funcional impactar de manera positiva en la calidad de vida y bienestar del personal que hace uso de este ellos, tanto Oficiales, Suboficiales, Soldados y Civiles.

Se justifica esta contratación en la medida que se garantiza el pago de un canon de arrendamiento según los precios de mercado y a la vez se pone a disposición del personal residente y transeúnte del GAAMA servicio de venta de alimentos.

1.2. OBJETO DEL CONTRATO

Arrendamiento de los bienes inmuebles denominados Cafetería Bar Soldados GAAMA y Cafetería Despacho GAAMA, para prestar el servicio de preparación y venta de productos alimenticios al personal del Grupo Aéreo del Amazonas.

1.3. FUNDAMENTO JURÍDICO (Modalidad de Selección)

El presente proceso de selección y el contrato por suscribir como resultado del mismo estarán sometidos a la legislación y jurisdicción colombiana y se rigen por las normas de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto No. 1082 de 2015, Decreto 1860 de 2021 y las demás normas que las complementen, modifiquen o reglamenten, así como por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del presente proceso de selección.

Se tiene que, a nivel jurídico, las actividades relacionadas en la ficha técnica, de acuerdo con el Literal “i” numeral 4° artículo 2° Ley 1150 de 2007; corresponden a actividades propias del arrendamiento de inmuebles, lo cual se configura en una de las causales de contratación directa.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.7, la modalidad de selección para la presente contratación es la Directa para el arrendamiento de inmuebles, donde se debe aplicar el artículo 2.2.1.2.1.4.1, acto administrativo que justifica la modalidad de contratación. La Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad contratación directa, el cual debe contener la causal que invoca para contratar directamente, el objeto, el presupuesto, las condiciones que exigirá al contratista, lugar de consulta de los estudios y documentos previos.

Considerando que el presente proceso se llevará a cabo mediante el procedimiento de Contratación Directa, deben tenerse presentes las siguientes disposiciones jurídicas:

El artículo 2, numeral 4, literal i de la Ley 1150 del 16 de julio de 20017 mediante el cual se introdujeron medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993.

- Artículo 2.2.1.2.1.4.11, Subsección 4 "Contratación Directa", Sección 3 "Modalidades de Selección", del Capítulo II "Disposiciones Especiales del Sistema de Compras y Contratación Pública" del Título Contratación Estatal" del Decreto 1082 del 28 de mayo 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".

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias. Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del código civil, el contrato de arrendamiento es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

1.4. TIPO DE CONTRATO

Contrato de arrendamiento.

1.5. CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO A CELEBRAR

Plazo de ejecución	Desde la suscripción y cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, en los términos del artículo 41 de la Ley 80de 1993, que se estima desde mayo 2 de 2024 hasta mayo 2 de 2025.

<table>
<tr><td>Lugar de ejecución</td><td>GRUPO AEREO DEL AMAZONAS “GAAMA”, Kilometro 3 Antigua vía Tarapacá - Leticia, Amazonas</td></tr>
<tr><td>Forma de pago (Canon de arrendamiento)</td><td>
El Ministerio de Defensa Nacional – FAC de acuerdo con el estudio del mercado estima que el valor del contrato a celebrar ascenderá aproximadamente a la suma de SEIS MILLONES DE PESOS M/L ($6.000.000)

El valor de CIEN MIL PESOS M/L ($100.000), corresponde a lo estimado de servicios públicos por concepto de ENERGÍA ($70.000), y AGUA ($30.000), valor ya incluido en el valor total del canon conforme lo dispuesto en el Estatuto Tributario.
<table>
<tr><th>MES</th><th>VALOR ARRENDAMIENTO</th><th>SERVICIOS PÚBLICOS</th><th>VALOR TOTAL CANON</th></tr>
<tr><td>Desde 02-May/24 hasta 02-Jun/24</td><td>400.000</td><td>100.000</td><td>$ 500.000</td></tr>
<tr><td>Desde 02-Jun/24 hasta 02-Jul/24</td><td>400.000</td><td>100.000</td><td>$ 500.000</td></tr>
<tr><td>Desde 02-Jul/24 hasta 02-Ago/24</td><td>400.000</td><td>100.000</td><td>$ 500.000</td></tr>
<tr><td>Desde 02-Ago/24 hasta 02-Sep/24</td><td>400.000</td><td>100.000</td><td>$ 500.000</td></tr>
<tr><td>Desde 02-Sep/24 hasta 02-Oct/24</td><td>400.000</td><td>100.000</td><td>$ 500.000</td></tr>
<tr><td>Desde 02-Oct/24 hasta 02-Nov/24</td><td>400.000</td><td>100.000</td><td>$ 500.000</td></tr>
<tr><td>Desde 02-Nov/24 hasta 02-Dic/24</td><td>400.000</td><td>100.000</td><td>$ 500.000</td></tr>
<tr><td>Desde 02-Dic/24 hasta 02-Ene/25</td><td>400.000</td><td>100.000</td><td>$ 500.000</td></tr>
<tr><td>Desde 02-Ene/25 hasta 02-Feb/25</td><td>400.000</td><td>100.000</td><td>$ 500.000</td></tr>
<tr><td>Desde 02-Feb/25 hasta 02-Mar/25</td><td>400.000</td><td>100.000</td><td>$ 500.000</td></tr>
<tr><td>Desde 02-Mar/25 hasta 02-Abr/25</td><td>400.000</td><td>100.000</td><td>$ 500.000</td></tr>
<tr><td>Desde 02-Abr/25 hasta 02-May/25</td><td>400.000</td><td>100.000</td><td>$ 500.000</td></tr>
<tr><td colspan="3">TOTAL</td><td>$ 6.000.000</td></tr>
</table>
El arrendatario deberá realizar el pago mensual (anticipado) del canon de arrendamiento que corresponde a la suma de Quinientos mil pesos MCTE ($500.000,00) incluido IVA y servicios públicos, dentro de los cinco (05) primeros días posteriores a la firma del acta de inicio y de la misma manera en los once (11) meses siguientes, contados a partir del inicio de la ejecución del contrato, así mismo, dicho valor será consignado en la Cuenta Corriente Banco Popular No. 110080166622 a nombre de “Tesoro Mindefensa COFAC
</td></tr>
</table>

	Pagaduría Grupo Aéreo del Amazonas" en cuyo caso el ARRENDATARIO deberá entregar cada mes una copia de la consignación al Elemento administrativa – ESALO y al Supervisor del contrato del GRUPO AÈREO DEL AMAZONAS. La constancia de pago del canon mensual deberá ser remitida al supervisor del contrato dentro de los cinco (05) días posteriores al pago.

2. CONDICIONES TÉCNICAS

2.1. DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

El Grupo Aéreo del Amazonas, se compromete a entregar a título de arrendamiento los bienes inmuebles denominados "Cafetería Bar Soldados GAAMA (Área cafetería)" y "Cafetería Despacho GAAMA (Área cafetería)", para la prestación de servicios de preparación y venta de productos alimenticios.

El bien inmueble denominado Cafetería Bar Soldados GAAMA cuenta con un área de **16,94 m²**, Alinderada así: **NORTE: -**Plaza de armas. **SUR: -** Cancha de microfútbol. **ORIENTE:** Oficinas Personal ESDEB-405 **OCCIDENTE:** Alojamiento Soldados.




El bien inmueble denominado Cafetería Bar Despacho GAAMA cuenta con un área de **35 m²**, Alinderada así: **NORTE: -**Torres de Control. **SUR: -**Baños despacho. **ORIENTE:** Hangar ESTEC **OCCIDENTE:** Sala despacho.




2.2. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

Para el presente arrendamiento se debe hacer envío de la siguiente documentación con el fin de dar cumplimiento a los procesos autorizados por la FAC:

• Matrícula mercantil (si la tiene).
• Cedula ciudadanía representante legal.
• Planillas de pago aportes al sistema de seguridad social de los últimos 6 meses.
• RUT.
• Anexo 1 – Compromiso de confidencialidad.
• Anexo 2 - Compromiso Antisoborno y Anticorrupción.
• Anexo 3 - Pacto integridad.
• Anexo 4 - Declaración Juramentada.
• Anexo 5 - Formato reporte de multas y sanciones.
• Anexo 6 - Manifestación sobre Inhabilidades, incompatibilidades o conflicto de intereses.
• Anexo 7 – Formato de notificación electrónica.
• Anexo 8 – Formato de aceptación de especificaciones técnicas.
• Cotización – oferta económica.
• Consultas y/o pantallazos de Contraloría, Procuraduría, Policía Antecedentes, RNMC de la Policía, para el Representante Legal.
• Consulta RUES y SECOP.
• REDAM.

2.1. Obligaciones generales y particulares del Contratista y de la Entidad

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO Constituye obligaciones especiales:

a) Cuidar y mantener en perfectas condiciones el bien recibido en arrendamiento, respondiendo por todo daño o deterioro que sufra el mismo.
b) Restituir el inmueble a la finalización del contrato de arrendamiento, en el estado inicial que se entregó por parte de la FAC, habiendo realizado la desinfección y aseo total de los espacios arrendados y sus inventarios.
c) Destinar el bien inmueble dado en arriendo única y exclusivamente para prestar el servicio de Cafetería y venta de alimentos.
d) Acatar las leyes, decretos, políticas, directivas y órdenes relacionadas con aspectos sanitarios, de seguridad y horarios de venta emitidos por autoridades civiles y militares incluido el arrendatario.
e) Responder por las relaciones y prestaciones laborales o de cualquier otra índole respecto al personal que contrate, así como de la respectiva afiliación al sistema de seguridad social (Salud, pensión y ARL).
f) El personal antes de ingresar a la Unidad deberá presentar estudio de seguridad, salud, pensión, ARL y curso de manipulación de alimentos al día, así mismo estos documentos deben permanecer vigentes por el término que dure el contrato de arriendo.

g) El arrendatario se compromete a dotar a su personal de uniformes y dotación industrial que se requiera para el personal que trabaje a su favor, de lo cual el supervisor del presente contrato dejará la respectiva constancia.
h) El arrendatario no podrá suministrar a terceros y a mantener en reserva toda la información que se llegue a obtener de la Unidad o sus instalaciones como consecuencia del presente contrato, esta obligación será durante la ejecución del contrato y con posterioridad a la misma, de igual manera, el personal del arrendatario que realice actividades en el espacio objeto de arrendamiento, no podrán realizar tomas fotográficas o fílmicas de la Unidad o sus activos estratégicos.
i) El arrendatario responderá por los daños que se generen en la Unidad, a sus instalaciones, activos estratégicos o bienes muebles, generados por sus empleados.
j) El arrendatario se compromete a permitir que el supervisor del contrato realice revisiones mensuales al inmueble con el fin de recomendar la realización de mantenimientos preventivos o correctivos al inmueble que estarán en cabeza del arrendatario.
k) El arrendatario se compromete a permitir que el GAAMA, realice revisiones de salubridad y correcto manejo de alimentos, así como a dar estricto cumplimiento a las recomendaciones que se deriven de dichas visitas.
l) El arrendatario se compromete a no realizar modificaciones no autorizadas, y las autorizadas estarán a cargo del arrendatario.
m) El arrendatario se compromete a controlar que sus empleados y funcionarios no circulen por lugares no autorizados en la Unidad y porten el respectivo fichero.
n) El arrendatario se compromete a informar con mínimo treinta (30) días de anterioridad el cambio de personal (funcionarios y empleados) que se relacionen FAC Código: DE-DEAJU-FR-022 FORMATO: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS – PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES Versión N°: 03 Vigencia: 23-10-2023 directamente con el presente contrato, así mismo, informará quién lo reemplazará; en caso de presentarse cambios de personal como consecuencia de incapacidades, licencias, vacaciones o retiro por cualquier causa del personal que se encuentre trabajando en el establecimiento de comercio, dichos cambios deberán ser comunicados al arrendador por intermedio del supervisor del contrato para su respectiva aprobación y elaboración del permiso de ingreso temporal a la Unidad.
o) El personal que sea contratado por el arrendatario para actividades laborales del establecimiento será sometido a estudios de seguridad por parte del Grupo de Inteligencia Aeronáutica (ESCIN-402) para su ingreso a la Unidad.
p) Una vez terminado el contrato, el arrendatario devolverá el bien inmueble en buen estado, debidamente aseado y pintado con pintura técnica apropiada según los colores informados por el arrendador, o en su defecto en color blanco.
q) El arrendatario no tiene permitido el ingreso de proveedores, todos los productos o suministros necesarios para la venta de productos alimenticios, deberán ser ingresados a la UMA por el personal que labora en el establecimiento de comercio.
r) El arrendatario no tiene facultad para subarrendar total o parcialmente el inmueble, por lo cual se hace especial claridad en que se encuentra expresamente prohibido al arrendatario subarrendar el inmueble objeto del presente contrato a terceros.

s) El arrendatario no podrá realizar el cambio de destinación del inmueble, sin expresa autorización del arrendador, quien tendrá la facultad de aceptar o negar el cambio de destinación, evento en el cual no se encuentra obligado a exponer las razones que le asistan para negarlo.
t) El contratista se compromete a firmar acta de inicio dentro de los tres días hábiles siguientes a la suscripción del contrato.
u) El arrendatario se compromete a no realizar expendio de bebidas embriagantes a excepción de que el comando de la Unidad autorice la venta para fechas especiales.
v) El arrendatario no podrá vender cigarrillo, ni vaper o sustancias alucinógenas.
w) El arrendatario no podría utilizar propaganda política, religiosa, ni de equipos de futbol.
x) El arrendatario debe cumplir con lo establecido por la Unidad con el tema de austeridad del gasto en función de los servicios públicos.
y) El arrendatario debe garantizar la seguridad física de los productos alimenticios y/o mercancía que deja en horas no laborales.
z) Las demás obligaciones propias de los arrendamientos de acuerdo con las disposiciones legales.

El arrendatario hace las siguientes declaraciones:

1) Conoce y acepta las condiciones del contrato de arrendamiento.
2) Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente contrato de arrendamiento.
3) No se encuentra incurso en ninguna causal de inhabilidad o incompatibilidad al momento de la celebración del presente contrato.
4) Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales inherentes al sistema de seguridad social integral y aportes parafiscales, cuando a ello hubiese lugar del personal que desarrollará las actividades en el inmueble.
5) El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas, servicios públicos tales como servicio de agua y energía.
6) Manifiesta que los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos en desarrollo de este contrato no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas.
7) El arrendatario se compromete a no contratar menores de edad para desarrollar ningún tipo de actividades en el inmueble objeto del contrato, así como a no permitir que se subcontrate a menores de edad para tales efectos, dando aplicación a la resolución 1677 de 2008 del Ministerio de Protección Social y los pactos, convenios y convenciones internacionales ratificados por Colombia, sobre los derechos de los niños.
8) Ninguna de las partes responderá por daños ocasionados por terremotos, explosiones, humedades, ni por animales que deterioren los espacios, ni demás contingencias que se puedan presentar por caso fortuito o fuerza mayor.
9) El arrendatario no podrá ceder todo o parte del presente contrato a ningún título a persona alguna, sea natural o jurídica, nacional o extranjera sin el consentimiento previo, expreso y escrito del arrendador, quién tendrá la facultad de aceptar o negar la cesión, evento en el cual no se encuentra obligado a exponer las razones que le asistan para negarlo.

10) Este contrato se regula, además de las estipulaciones contenidas en la presente, por las leyes civiles y comerciales colombianas, sus decretos reglamentarios y las disposiciones que correspondan a su esencia y naturaleza.
11) La ejecución del presente contrato se realizará de conformidad con lo previsto en las normas tributarias aplicables en la República de Colombia. Todos los impuestos, tasas y contribuciones establecidas o que se establezcan en la nación, o cualquier entidad territorial o cualquier autoridad y que se causen por la celebración, perfeccionamiento, ejecución, cumplimiento o liquidación del presente contrato, estarán a cargo del arrendatario. Las modificaciones que se introduzcan al régimen tributario vigente a la fecha de suscripción del presente contrato no generaran en ningún caso compensaciones a favor de ninguna de las partes.
12) Conforme al artículo 68 de la ley 80 de 1993, las partes se comprometen a utilizar los mecanismos de solución previstos en la mencionada ley. Dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la presentación del conflicto las partes se reunirán para solucionarlo, para lo cual el arrendador fijará fecha, hora y lugar; si existe acuerdo levantarán acta donde conste lo acordado; si subsiste el conflicto el mecanismo para solucionarlo será escogido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. Para dicha escogencia se tendrá en cuenta las características y condiciones especiales de cada conflicto, con el fin de evitar dilaciones injustificadas que afecten la ejecución del contrato.
13) Será obligación del arrendatario mantener a la FAC – GRUPO AEREO DEL AMAZONAS-GAAMA, indemne de cualquier reclamación, daño o perjuicio proveniente de terceros que tenga como causa las actuaciones del arrendatario o de las de sus subcontratistas o dependientes, de conformidad con la normatividad vigente.

EXCLUSION DE RELACION LABORAL E INDEMNIDAD

No existirá relación alguna entre el arrendador y las personas que el arrendatario contrate para la ejecución de las actividades de comercio. El arrendatario se obliga a mantener al arrendador indemne por cualquier reclamación de terceros que tenga como causas sus propias actuaciones.

OBLIGACIONES PARTICULARES DEL ARRENDADOR

Las siguientes son las obligaciones del arrendador derivadas del presente contrato:

1) Permitir al arrendatario, previa autorización del supervisor del contrato, la adecuación de las áreas donde se ubicará la venta de productos alimenticios.
2) Facilitar al arrendatario, el acceso a las áreas de venta de alimentos, para llevar a cabo las diligencias a que haya lugar, dentro de los horarios acordados por el arrendador y arrendatario.
3) Permitir al arrendatario, llevar a cabo la señalización y promoción, tanto interna como externa, previa coordinación con el supervisor del contrato de las áreas de venta de productos alimenticios de conformidad con las políticas de publicidad que para el efecto ponga en práctica el arrendatario.
4) Permitir el mantenimiento y adecuación del local destinado para la prestación del servicio.

5) Realizar las mejoras locativas causadas por el deterioro y uso normal del inmueble.
6) Librar y mantener indemne al arrendatario de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
7) Colaborar con el arrendatario en la realización de los trámites necesarios para el adecuado funcionamiento del inmueble al interior de la Unidad Aérea y gestionar de forma oportuna las autorizaciones requeridas para la realización de adecuaciones al inmueble por parte del arrendatario.
8) Realizar encuestas de satisfacción al personal de la UMA para verificar el buen funcionamiento del punto de venta, estas se deberán hacer de manera trimestral. El resultado se deberá retroalimentar con el arrendatario.
9) El comando de la unidad NO se hará responsable por los créditos generado por la venta de los alimentos.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO

Ante la ocurrencia de uno o cualquiera de los eventos que se indican a continuación, se dará por terminado el presente contrato: a) Por liquidación obligatoria, forzosa o concordato de cualquiera de las partes; b) Por incumplimiento por parte del arrendador o del arrendatario de cualquiera de las obligaciones emanadas del contrato, no subsanadas en un término de diez (10) días calendario contados a partir de la notificación del incumplimiento; c) Por mutuo acuerdo entre las partes; d) Por no pago del canon de arrendamiento mensual pactado, dentro de los términos estipulados. Las partes acuerdan que, previo al agotamiento de doce meses, en el caso de realizarse un nuevo contrato de arrendamiento con la misma persona jurídica que ocupa el inmueble, se realizará el respectivo ajuste del canon de arrendamiento, las partes se reunirán para acordar el ajuste al canon de arrendamiento.

2.3. CLASIFICACIÓN UNSPSC

CODIGO UNSPSC 80131502

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131502	80- Servicios de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos	13- Servicios Inmobiliarios	15- Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.	02- Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.4. ESTIMACIÓN DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLOS

Anexo matriz de riesgo implementada por Colombia Compra Eficiente.

3. ESTUDIO ECONÓMICO

Informe inmobiliario anual de Colombia2023 fuente: https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2024/02/Informe-Anual-2023-comprimido.pdf.

La economía colombiana, igual que todas las del mundo, se ha visto impactada por los efectos de los recientes eventos inesperados y desafortunados que han ocurrido en el planeta.

En este sentido, datos de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) indican una disminución del 50% en ventas de vivienda durante el año 2023. Por el contrario, un panorama más alentador se prevé para la vivienda usada, segmento en el que se proyecta un crecimiento del 14% en 2024.

Además, en este nuevo año, la dinámica cambiante del mercado inmobiliario estará orientada hacia la digitalización y la transformación tecnológica. Se hará énfasis en la experiencia del usuario y la optimización de la eficiencia operativa, a través de herramientas como la realidad virtual, la inteligencia artificial y el análisis de datos. Estas iniciativas, no solo impulsan la competitividad, sino que posicionan a los intermediarios inmobiliarios como promotores del cambio hacia un futuro más sólido y sostenible.

Por lo anterior, la implementación de estrategias de diversificación y la adopción de tecnologías proptech son necesarias para mantener el éxito en este sector; así como el enfoque en la sustentabilidad y en las inversiones en propiedades para arrendar.

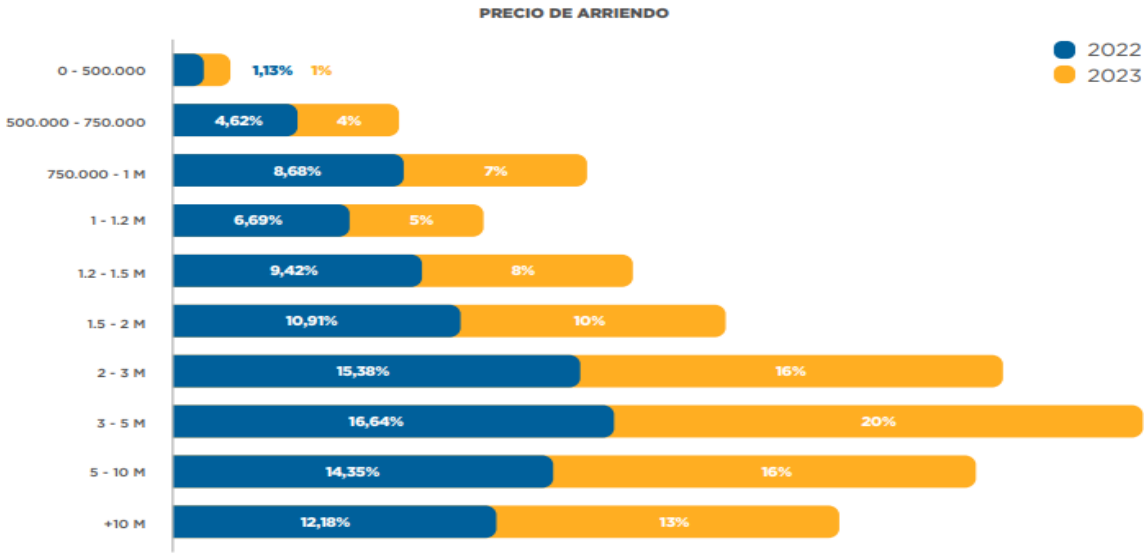
Con este contexto, te presentamos este informe anual del sector inmobiliario, un análisis del comportamiento de los inmuebles en el país en 2023. El ejercicio está basado en información de nuestro portal Ciencuadras y la de algunos de nuestros aliados, como Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos), El Libertador y La Galería Inmobiliaria.

Ciencuadras es un ecosistema inmobiliario digital que cuenta con más de 180 mil inmuebles nuevos, usados y en arriendo. Con innovación, cercanía y tecnología, conectamos a las personas con sus espacios perfectos, ya sea para vivir, hacer negocios o para invertir. Además, en nuestro portal interactúan agentes inmobiliarios, constructoras, entidades financieras y aseguradoras. Si quieres ampliar o conocer más de nosotros, puedes escribirnos a nuestro correo redes@ciencuadras.com o visitarnos en ciencuadras.com

Análisis de precios de arriendo

Tal como ocurrió en 2022, al cierre de 2023 la oferta de precios de arriendo se concentró en el rango de los 3 y 5 millones, seguida de los cánones de entre 2 y 3 millones, con un 20% y 16% de la participación, respectivamente.

La oferta de arriendo fue mayor para apartamentos, con un 46,45%, sin embargo, la oferta de locales, bodegas y otras tipologías, también fue representativa, con el 41,26% del total.



Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2023.*



Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2023.*

Top 10 de las búsquedas por ciudades

Con un 64,8% de participación, Bogotá (35,60%), Medellín (18,80%) y Cali (10,40%) fueron las ciudades preferidas en 2023 para comprar inmuebles nuevos, usados o para arrendar en el país.

Comparado con 2022, el top 5 se mantuvo invariable, aunque evidenciamos un aumento en Cali y Bucaramanga. Por otro lado, Cartagena y Barranquilla disminuyeron.

Además, Pereira tuvo un comportamiento relevante en este año, asegurando una posición dentro del top 10.

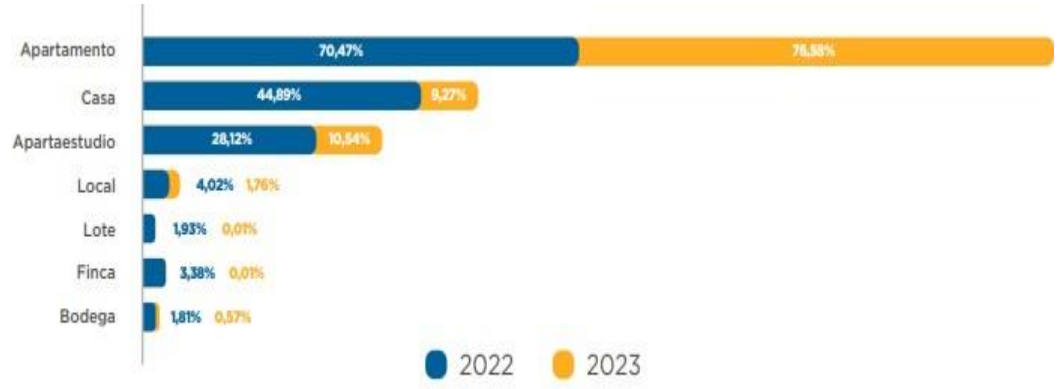


Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2023.*

Tipo de inmueble más buscado

De la misma forma que ocurrió en 2022, en el año 2023 los inmuebles tipo apartamento generaron el mayor interés, presentando un ligero aumento del 6,11% entre ambos años.

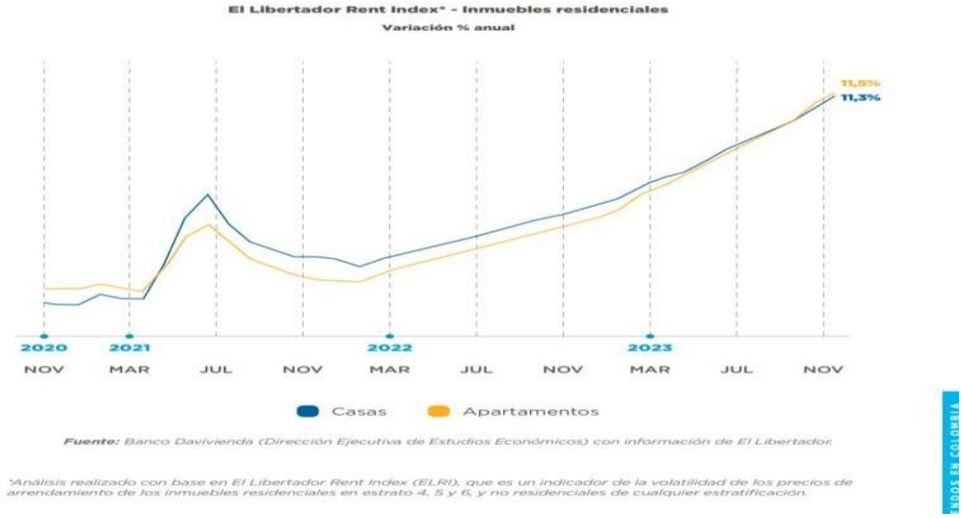
Específicamente, el 96% de las búsquedas se hizo en 2023 sobre apartamentos, casas y apartaestudios, con el 76%, 10,54% y 9,27%, respectivamente.



Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2023.*

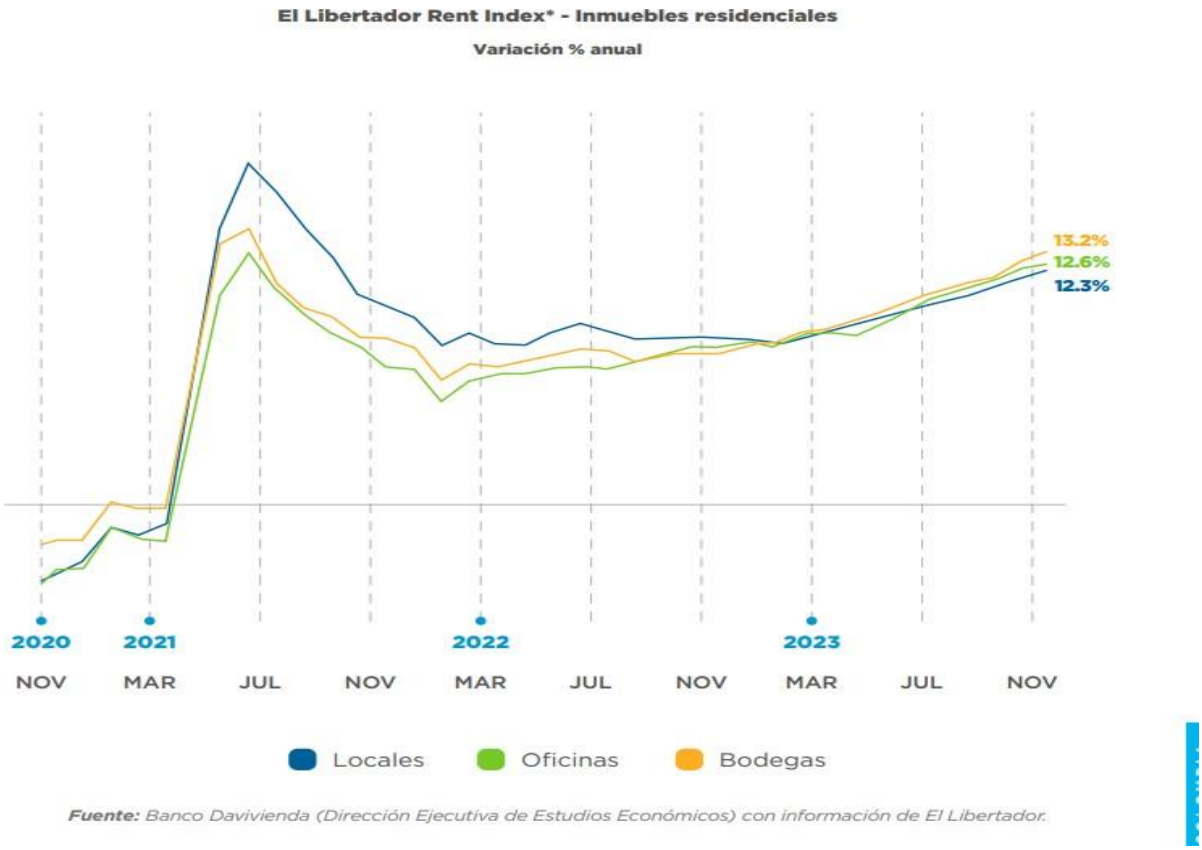
Comportamiento de los arrendamientos residenciales

El comportamiento de los arrendamientos residenciales cerró el año 2023 con un crecimiento anual de 11.3% para casas y del 11.5% para apartamentos, aumentos relacionados a la inflación. Por lo anterior, se estimaron alzas hasta del 11% sobre los cánones de arrendamiento



Comportamiento en cánones de arrendamiento no residenciales

El segmento de inmuebles no residenciales superó el aumento que tuvieron los residenciales en 2022, con un incremento en ese entonces del 8,7% en locales y del 8,3% para oficinas y bodegas. En cuanto a 2023, el aumento fue del 12.3% anual para locales, 12.6% oficinas y 13.2% bodegas. Se puede evidenciar un comportamiento en la gráfica que la tendencia sigue al alta.



Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador.

Arrendamiento de inmuebles comerciales por ciudades

Arrendamiento de inmuebles comerciales por ciudades Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador. Inmuebles no residenciales por ciudad:

Todas las ciudades registraron crecimientos anuales mayores al 10%.

Locales: El caso extremo es Medellín, con un 13.4% de variación anual.
Oficinas: Barranquilla, Cali y Medellín sobresalieron por sus variaciones anuales superiores al 14%.
Bodegas: Barranquilla fue donde los cánones tuvieron la mayor expansión anual (14.3%) y Bucaramanga la más baja (10%).

Inmuebles no residenciales por ciudad

	Ciudades	Índice NOV-22	Índice OCT-23	Índice NOV-23	Var. % Mensual	Var. % Anual	Frente al total
LOCALES	Barranquilla	125.4	139.7	141.1	1.0	12.5	
	Bogotá	116.7	129.7	130.8	0.8	12.1	
	Bucaramanga	115.9	126.3	127.6	1.1	10.1	
	Cali	123.4	136.9	138.5	1.2	12.3	
	Cartagena	124.8	137.9	139.5	1.2	11.8	
	Medellín	126.7	142.0	143.7	1.2	13.4	
	Otras	123.5	135.8	137.3	1.1	11.2	
	Total	**122.3**	**135.9**	**137.3**	**1.1**	**12.3**	
OFICINAS	Barranquilla	125.4	142.0	143.4	1.0	14.4	
	Bogotá	112.0	124.0	124.8	0.7	11.5	
	Bucaramanga	115.1	124.0	124.2	0.2	7.9	
	Cali	120.0	136.5	137.4	0.7	14.5	
	Cartagena	124.0	137.9	139.0	0.7	12.1	
	Medellín	122.7	139.6	140.8	0.9	14.7	
	Otras	117.2	127.7	128.6	0.7	9.7	
	Total	**117.7**	**131.5**	**132.5**	**0.7**	**12.6**	
BODEGAS	Barranquilla	122.8	134.9	140.4	4.1	14.3	
	Bogotá	118.7	132.6	133.6	0.8	12.5	
	Bucaramanga	119.3	131.2	131.2	0.0	10.0	
	Cali	121.1	135.7	137.9	1.7	13.9	
	Cartagena	132.9	142.9	146.7	2.6	10.4	
	Medellín	125.6	141.3	143.0	1.2	13.8	
	Otras	117.2	125.9	129.5	2.8	10.5	
	Total	**121.4**	**135.8**	**137.5**	**1.3**	**13.2**	

Fuente: *Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador.*

3.1. ESTUDIO DEL SECTOR (Análisis Precisos históricos, cotizaciones, otros.)

Para la determinación del valor del canon de arrendamiento, este comité realizo un estudio del sector, para conocer el promedio del costo de arrendamiento por metro cuadrado en territorio cercano a la Unidad militar, así



MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL

DEPARTAMENTO DE POLICÍA AMAZONAS

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PN - DEAMA No. 13-1-30037-23 CELEBRADO ENTRE LA POLICÍA NACIONAL Y LA SEÑORA HANNE DORANI PINTO SANGAMA IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANÍA No. 41.060.336, PROPIETARIA DEL ESTABLECIMIENTO COMERCIAL CAFETERÍA CREDIJADO, CUYO OBJETO ES "*ARRIENDO DE ESPACIOS FÍSICOS DESTINADOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE RESTAURANTES (CASINO DE OFICIALES Y CASINO DE AGENTES) Y CAFETERÍA PARA LA ATENCIÓN DEL PERSONAL UNIFORMADO, NO UNIFORMADO Y VISITANTES DEL DEPARTAMENTO DE POLICÍA AMAZONAS*".

Entre los suscritos, de una parte: Coronel MANUEL ALEXANDER MONTAÑA GROSSO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 74.181.592 de Sogamoso – Boyacá, obrando en nombre de la NACIÓN - POLICÍA NACIONAL, en su calidad de COMANDANTE DEL DEPARTAMENTO DE POLICÍA AMAZONAS, nombrado mediante Resolución de la Dirección General No. 3945 del 29/11/2023 y debidamente facultado para celebrar contratos, conforme a lo dispuesto en el Artículo 12 de la Ley 80 de 1993 y la Resolución No. 2115 del 23/06/2023 de la Dirección General de la Policía Nacional, quien en adelante se denominará la **POLICÍA NACIONAL**, por una parte y por la otra la señora HANNE DORANI PINTO SANGAMA, mayor de edad, vecino de Leticia – Amazonas, identificado con la cédula de ciudadanía No. 41.060.336 expedida en Leticia – Amazonas, propietaria del establecimiento comercial cafetería CREDIJADO, quien actúa en nombre propio y quien en adelante se denominará el **ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arriendo, previas las siguientes consideraciones: a) Que se elaboraron los estudios previos de conformidad con lo señalado en el Decreto 734 de 2012. b) El presente proceso de contratación, se realizará bajo la modalidad de Contratación Directa – Arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, en concordancia con el numeral 2.2.4.2.5.3. De la Resolución No. 03049 de 2014, y el artículo 4.4.1. de la Resolución 00090 de 2018 c) La **POLICÍA NACIONAL** designará un supervisor para el presente contrato, el cual mantendrá comunicación con el **ARRENDATARIO**, durante el desarrollo del Contrato y ejercerá las funciones prescritas en la Resolución 00090 del 15 de enero de 2018 de la Policía Nacional. d) Que el presente contrato corresponde al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. e) Que habiéndose dado cumplimiento a todos los trámites y requisitos que exige la contratación administrativa para este tipo de contrato, es procedente la celebración del mismo, el cual se regirá por las siguientes clausulas: ***PRIMERA - OBJETO***: El objeto del presente contrato es *ARRIENDO DE ESPACIOS FÍSICOS DESTINADOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE RESTAURANTES (CASINO DE OFICIALES Y CASINO DE AGENTES) Y CAFETERÍA PARA LA ATENCIÓN DEL PERSONAL UNIFORMADO, NO UNIFORMADO Y VISITANTES DEL DEPARTAMENTO DE POLICÍA AMAZONAS*. ***SEGUNDA - VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO***: Para efectos legales, fiscales y presupuestales, el valor del canon de arrendamiento total para un periodo de doce (12) meses es la suma de *VEINTIÚN MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHENTA Y SEIS PESOS ($21.928.086,00) COP*, con un canon de arrendamiento mensual de *UN MILLÓN OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS ($1.827.340,00) MONEDA LEGAL*, teniendo en cuenta el incremento del IPC para el año 2023. El valor del canon de arrendamiento no incluye IVA, este será asumido por el futuro ARRENDATARIO, debiendo reportar a la DIAN de conformidad con su régimen tributario.



COMANDO GENERAL FUERZAS MILITARES
ARMADA DE COLOMBIA
GRUPO DE GUARDACOSTAS DEL AMAZONAS

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

No. 015-ARC-GAMA-2023

FECHA	:	30 DE JUNIO DE 2023
ENTIDAD:	:	GRUPO DE GUARDACOSTAS DEL AMAZONAS
DEPENDENCIA	:	DEPARTAMENTO LOGÍSTICO
CONTRATISTA	:	JOHANA SALOME LOZADA BERNAL
NIT/CC	:	1121198894
DIRECCIÓN	:	CALLE 11 #1* 93 IANE
TELÉFONO	:	
PAIS DE UBICACIÓN Y CIUDAD	:	Leticia-Amazonas-Colombia
E-MAIL	:	yosalome@gmail.com
VALOR MENSUAL CANON DE ARRENDAMIENTO	:	El ARRENDATARIO cancelará al ARRENDADOR la suma mensual del canon de arrendamiento por SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS TRES PESOS M/CTE ($643.703) excluido de IVA e incluido Servicios públicos y demás erogaciones que correspondan; el valor del arriendo para el año 2024 tendrá un reajuste teniendo en cuenta el IPC con el que cierra el año 2023.
VIGENCIA FISCAL	:	2023

El Comandante del Grupo de Guardacostas del Amazonas de la Armada Nacional, debidamente nombrado mediante la Resolución No.1204 del 01 de diciembre del 2022 expedida por el Ministerio de Defensa Nacional, resolución N0. 1417 del 08 de marzo de 2018 mediante la cual se expide el Manual de Contratación del Ministerio de Defensa Nacional, conforme a lo dispuesto en la Ley 80 de 1993 con facultado para asumir las funciones y competencias relacionadas con la contratación de bienes y servicios destinados a la Armada Nacional en virtud de la Resolución de Delegación Decreto 1082 de 2015 se publica el proceso, facultado para asumir las funciones y competencias relacionadas con la suscripción de contratos de arrendamiento destinados a la Armada Nacional y quien en adelante se denomina **EL ARRENDADOR;** y de otra parte la señora **JOHANA SALOME LOZADA BERNAL,** mayor de edad, identificada con cédula de Ciudadanía No. **1121198894**, que en lo sucesivo se denominará **EL ARRENDATARIO,** hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento el cual se regirá bajo las siguientes clausulas:

CLAUSULA PRIMERA. OBJETO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN ESPACIO CON ÁREA TOTAL DE 10 M2, UBICADO DENTRO DE LAS INSTALACIONES DEL GRUPO DE GUARDACOSTAS DEL AMAZONAS, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO DE CAFETERÍA, RESTAURANTE Y PRODUCTOS MISCELÁNEOS PARA EL PERSONAL MILITAR Y CIVIL.

CLÁUSULA SEGUNDA. VALOR MENSUAL TOTAL CANON DE ARRENDAMIENTO: El valor mensual del canon de arrendamiento por **SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS TRES PESOS M/CTE ($643.703)** excluido de IVA e incluido Servicios públicos y demás erogaciones que correspondan; el valor del arriendo para el año 2024 tendrá un reajuste teniendo en cuenta el IPC con el que cierra el año 2023.

V/R CANON 2022 + IPC	SP 15%	VALOR TOTAL CANON MENSUAL	CANTIDAD MESES	VALOR TOTAL CONTRATO
$ 559.742	$ 83.961	$ 643.703	17	$ 10.942.951

CLAUSULA TERCERA. FORMA Y CONDICIONES DE PAGO: El ARRENDATARIO se obliga con el Grupo de Guardacostas del Amazonas a pagar mensualmente el canon de arrendamiento en forma anticipada dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes las sumas de dinero generadas por concepto de canon y servicios públicos deberán ser consignados en la cuenta corriente **N° 506055698** de Banco BBVA a nombre de (fondos internos de Guardacostas del Amazonas), especificando concepto y mes que están cancelando, copia del recibo de consignación debe ser entregado en tesorería y enviarlo escaneado al correo electrónico: tesoreria.cgama@armada.mil.co.

Parágrafo – Mora: El no pago oportuno del canon de arrendamiento autoriza al ARRENDADOR a cobrar intereses de mora correspondientes a la tasa máxima legal permitida.

Valor Arriendo	Metros	Valor unitario M2	Ubicación
$1.827.340	180	$10.152	Leticia, Departamento de Policía
$643.703	10	$64.370	Leticia, Fuerza militares Armada
	Promedio	**$37.261**	

Lo que se puede concluir en el estudio realizado es que el metro cuadrado de locales comerciales en áreas municipales cercanas a la unidad militar, está en un promedio de **$37.261** m/cte.

Teniendo en cuenta las condiciones especiales del municipio de Leticia – Amazonas, es de suma importancia mencionar que, el avalúo del Mt2 no se cuenta con una cotización, ya que en el municipio no se encuentra una empresa que realice peritajes en zonas comerciales.

Por lo tanto, de acuerdo con la información del estudio del sector se determina el valor aproximado del canon de arrendamiento de la siguiente forma:

La edificación que se encuentra en los estados financieros de la Unidad como KIOSKO Y BAR tiene un área total de **137,25 m²** y un valor de **$340.046.659,35**, dando un valor por m² de **$2.477.571,00**, a este valor se le aplica un porcentaje de **0,45%** para determinar el valor por m² lo que equivale a **$11.149,07,** este valor es multiplicado por el área a arrendar, dando un valor final de arriendo de **$188.865,26**. De la misma manera se realiza el ejercicio con el bien denominado DESPACHO. Los resultados se muestran en la siguiente tabla:

NOMBRE	AREATOTAL M2	VALOR TOTAL	VALOR/M2	VALOR %/M2	AREA A ARRENDAR M2	VALOR ARRIENDO
Cafetería Bar Soldados GAAMA	137,25	$ 340.046.659,35	$ 2.477.571,29	$ 11.149,07	16,94	$ 188.865,26
Cafetería Despacho GAAMA	460,00	$ 916.408.545,82	$ 1.992.192,49	$ 8.964,87	35	$ 313.770,32

El valor del canon de arrendamiento por este método es de **$502.635,58**

Teniendo en cuenta esta información y basados en que los puntos a arrendar se encuentra dentro de una base militar; en donde se cuenta con una serie de requisitos desde el mismo ingreso a la Unidad; y que no goza de una clientela amplia se determina que el valor del arredramiento sea tomando por intermedio del comité de bienestar, quienes dispusieron como canon de arrendamiento conjunto para las dos cafeterías un valor de **$500.000,00**, incluido todos los impuestos a que haya lugar y servicios públicos (energía , agua potable y alcantarillado), **es de precisar, la cafetería del despacho solo tendrá servicio para los vuelos operaciones se prevé que sean 2 veces al mes.**

3.2. VALOR DEL CONTRATO

El Ministerio de Defensa Nacional – FAC de acuerdo con el estudio del mercado estima que el valor del contrato a celebrar ascenderá aproximadamente a la suma de: Seis Millones de pesos m/cte. ($6.000.000), de los cuales el arrendatario pagará en calidad de canon de arrendamiento mensual la suma de quinientos mil pesos ($500.000) incluido todos los impuestos a que haya lugar, dentro de los cinco (05) primeros días posteriores a la firma del acta de inicio y de la misma manera en los once (11) meses siguientes.

NOTA: En caso de que el lugar de actividad para la ejecución las actividades se realicen en Leticia, NO aplicara el IVA según el ARTICULO 270. EXCLUSIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS EN EL DEPARTAMENTO DEL AMAZONAS, de acuerdo con lo siguiente:

"ARTÍCULO 270. LEY 223 DE 1995
Exclusión de impuesto sobre las ventas en el Departamento del Amazonas.
Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 191 de 1995, la exclusión del régimen del impuesto sobre las ventas se aplicará sobre los siguientes hechos:

- *La venta de bienes realizados dentro del territorio del Departamento del Amazonas*
- *La prestación de servicios realizados en el territorio del Departamento del Amazonas"*

3.3. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN

CDP No.	N/A
Oficio de autorización de vigencias futuras No.	N/A

Nota: Este numeral se diligenciará cuando la Entidad actúa como arrendatario, de lo contario, colocar NO APLICA.

4. GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL EXIGIRÁ PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO (en caso de requerirse)

AMPARO	%	VIGENCIA
CONTRATO DE CUMPLIMIENTO	20	Desde la suscripción del contrato, durante el plazo ejecución y hasta 6 meses más.

Cumplimiento del contrato: Para garantizar a la Entidad la cobertura de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial del contratista respecto de sus obligaciones contractuales, así como de su cumplimiento tardío o defectuoso y el pago de las multas y de la cláusula penal pecuniaria pactadas.

5. ANEXOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE DOCUMENTO

5.1. DATOS DEL FUTURO CONTATISTA

Contratista	Johana Salome Lozada Bernal
Representante Legal (cuando se trate de persona jurídica)	Johana Salome Lozada Bernal
Dirección/Ciudad	Calle 11B N° 1A-93 Leticia, Amazonas
Teléfono	3123816230
Correo Electrónico	yosalome@gmail.com
Justificación	Es de vital importancia para el Grupo Aéreo del Amazonas, contar con un espacio que le permita ofrecer y mostrar su servicio integral a fin de incorporar y desarrollar personas en actividades productivas que contribuyan al desarrollo social, económico y tecnológico del país. Surgiendo la necesidad de contar con un espacio físico, que preste el servicio de preparación y venta de productos alimenticios ubicado en un punto estratégico de la Unidad Militar Aérea, de fácil acceso y de tránsito constante de potenciales clientes. El Grupo Aéreo del Amazonas GAAMA, debe garantizar el normal funcionamiento de las áreas esenciales de trabajo y velar por el continuo

	desarrollo y cumplimiento de la misión encomendada por la FAC. Esto, bajo la premisa de brindar al personal que se encuentra a cargo de trabajar por la consecución de dicho objetivo, un ambiente óptimo con todas las facilidades necesarias para su correcto desempeño, tratando siempre y en todo momento de satisfacer las necesidades básicas del personal que habita o labora en la guarnición militar. Teniendo en cuenta lo anterior, y ante la imposibilidad de satisfacer la totalidad de las necesidades con fuerza propia, se hace necesario la búsqueda de alternativas que permitan lograr dicho propósito; es así como se efectúa la suscripción de contratos de arrendamiento para la realización de actividades comerciales destinadas al servicio de preparación y venta de alimentos, permitiendo de esta manera satisfacer las necesidades del personal militar y civil que labora y reside en la Unidad.

5.2. SUPERVISIÓN

PRINCIPAL

Grado y Nombre	ST. LEAL LIZCANO CAMILO
Dependencia a la que pertenece	ESALO-ESSER
Teléfono	314.4033906
Correo Electrónico	Camilo.leal@fac.mil.co

SUPLENTE

Grado y Nombre	AT. Lozano Gómez Angie Tatiana
Dependencia a la que pertenece	ESALO-ESSER
Teléfono	3108278582
Correo Electrónico	angie.lozano@fac.mil.co

5.3. ANEXOS

No.	DOCUMENTO	SI	N/A
1	Oficio de Inicio	X	
2	Resolución de nombramiento	X	
3	Matriz de Riesgo	X	
4	Solicitud de Cotización	X	
5	Acta de Verificación	X	
6	Documentos del oferente - contratista	X	

FIRMAS:

<table>
<tr><td colspan="2">
TC PABLO JOSE DIAZ MORA
Segundo Comandante Jefe BACOF Comando Base Aérea
Delegado Contractual</td></tr>
<tr><td>
MY. JOSE FERNANDO BELTRAN LOPEZ
Gerente del Proyecto</td><td>
AT. JOSE GIOVANNY SANCHEZ SAENZ
Comité Estructurador Técnico</td></tr>
<tr><td>
CO. PAULA ANDREA CARVAJAL RODRIGUEZ
Comité Estructurador Económico</td><td>
CO. MARTHA ANGÉLICA SALINAS ARENAS
Comité Estructurador Jurídico</td></tr>
</table>