1. MARCO GENERAL DE LA ARN

Mediante Decreto Ley 4138 de 2011 se creó la AGENCIA COLOMBIANA PARA LA REINTEGRACIÓN DE PERSONAS Y GRUPOS ALZADOS EN ARMAS -ACR como una Unidad Administrativa Especial con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera, presupuestal y patrimonio propio, adscrita al Departamento Administrativo de la Presidencia de la República, con el objeto de: *"gestionar, implementar, coordinar y evaluar de forma articulada con las instancias competentes, los planes, programas y proyectos de la Política de Reintegración, con el fin de propender por la paz, la seguridad y la convivencia".*

Por medio del Decreto Ley 897 del 29 de mayo de 2017, se modificó entre otros, el nombre de la Agencia Colombiana para la Reintegración de Personas y Grupos Alzados en Armas, por la denominación de "Agencia para la Reincorporación y la Normalización - ARN"; y, que, de acuerdo con el artículo 17 de Ley 2294 de 2023 por medio del cual se modificó el artículo 4 del Decreto Ley 4138 de 2011, su objeto consiste en: *"(…) gestionar, implementar, coordinar y evaluar, de forma articulada con las entidades e instancias competentes, las políticas de inclusión en la vida civil en el marco de los programas de reinserción, reintegración, reincorporación y de sometimiento o sujeción a la justicia de exintegrantes de grupos armados organizados, estructuras armadas organizadas de alto impacto, así como de las diseñadas para el acompañamiento a miembros activos y retirados de la Fuerza Pública que se encuentren sometidos y cumpliendo con las obligaciones derivadas del régimen de condicionalidad de la Jurisdicción Especial para la Paz, con el fin de promover la construcción de la paz, la seguridad humana y la reconciliación"*; y por consiguiente, todas las referencias que hagan las disposiciones legales y reglamentarias vigentes a la Agencia Colombiana para la Reintegración de Personas y Grupos Alzados en Armas, deben entenderse referidas a la Agencia para la Reincorporación y Normalización (ARN).

Que el artículo 5 del Decreto Ley 4138 de 2011, adicionado por el Decreto 69 de 2018, el Decreto 1212 de 2018 y modificado por el Decreto 1230 de 2023, establece entre otras, las siguientes funciones para la **Agencia para la Reincorporación y la Normalización,** así:

(…)"

17. Administrar los recursos humanos, físicos y financieros a su cargo, en concordancia con los principios de la función administrativa.

(…)"

Según la estructura orgánica de la Entidad establecida mediante el Decreto referido, y de acuerdo con lo preceptuado en su artículo 17, la **Secretaria General** tiene a su cargo desempeñar, entre otras, las siguientes funciones:

"1. Asistir al Director General en la definición de las políticas, objetivos y estrategias relacionadas con la gestión del talento humano y de los recursos físicos, financieros y tecnológicos de la entidad. (…)"

5. Dirigir el desarrollo de las funciones a cargo de la Subdirección Administrativa y Financiera.

6. Liderar la gestión de los recursos de la entidad, haciendo el seguimiento y aplicando medidas preventivas y correctivas a las que haya lugar. (…)"

8.Coordinar y adelantar todos los trámites y procedimientos relacionados con la gestión contractual de la entidad (…)"

A su vez, el artículo 8° del Decreto 2253 de 2015 (por medio del cual se modificó la estructura orgánica de la Entidad) dispone que la **Subdirección Administrativa** tiene a su cargo, entre otras, las siguientes competencias:

"1. Dirigir, ejecutar y controlar los planes, programas, proyectos, procesos, servicios y actividades en materia de gestión documental y administración de recursos;

2. Dirigir, administrar, coordinar y hacer seguimiento a los procesos relacionados con el recurso físico y de bienes y servicios de la entidad, garantizando su adecuado funcionamiento, (…);

5. Adelantar, bajo las directrices de la Secretaría General, la actividad contractual de la Entidad de conformidad con el proceso de adquisición de bienes y servicios. (…)

10. Organizar, bajo las directrices impartidas por la Secretaría General, la prestación de los servicios generales y de apoyo requeridos para el buen funcionamiento de la entidad."

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 24 de la Resolución No. 0767 de 2018, "*Por medio de la cual se crean grupos internos de trabajo en la estructura interna de la Agencia para la Reincorporación y la Normalización, se asignan funciones y se dictan otras disposiciones*", se creó el **Grupo de Gestión Administrativa** adscrito a la Subdirección Administrativa, el cual, según el artículo 25 ibidem tiene, entre otras, las siguientes funciones:

"1. Apoyar en la formulación de políticas, procesos y procedimientos relacionados con la prestación de servicios generales, (…);

3. Coordinar y controlar los requerimientos relacionados con la prestación de los servicios generales y seguros de la Entidad;

4. Coordinar con la elaboración de los requerimientos técnicos para las solicitudes de bienes y servicios y las modificaciones, remodelaciones, ampliaciones y mejoras de los inmuebles de la Agencia. (…)

7. Cumplir con la oportuna y correcta prestación de los servicios generales de la Agencia. (…)"

2. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ARN PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

La Entidad, en desarrollo de su misión institucional estableció por medio del Decreto 4138 de 2011, un marco de competencias funcionales con el propósito de llevar a cabo la implementación de la Política y el Proceso de Reintegración de la población desmovilizada (de conformidad con las pautas establecidas en el CONPES 3554 de 2008), para lograr garantizar la legalidad en forma sostenible de dicha población y beneficiar a sus familias, a través de la creación de programas de educación, formación para el trabajo, apoyo psicosocial, así como también la generación de proyectos productivos; los cuales han sido efectuados con el acompañamiento de la academia, la sociedad civil, el sector terciario y la institucionalidad.

Por otra parte, desde el año 2017, la Agencia adquirió un nuevo componente misional con ocasión de la celebración del *"Acuerdo Final para una Paz Estable y Duradera entre el Gobierno Nacional y la FARC-EP*" el 24 de noviembre de 2016. Dicho factor corresponde a la puesta en funcionamiento del proceso de

reincorporación colectiva, individual y comunitaria; ejecutada bajo los parámetros dispuestos en los Decretos Ley 897 y 899 de 2017; y, de conformidad con los lineamientos para la implementación de la Política Nacional para la Reincorporación Social y Económica (PNRSE – CONPES 3931 de 2018) de exintegrantes de las FARC-EP, la cual estipula las condiciones para el acceso a mecanismos y recursos necesarios para la estabilización social, económica y comunitaria de la población en reincorporación. Lo anterior se desarrolla a través del Programa de Reincorporación Integral creado por el artículo 20 de la Ley 2294 de 2023 (Plan Nacional de Desarrollo 2023-2026), por medio del cual se modifica el artículo 3 de la Ley 897 de 2017.

Aunado a lo expuesto, el entorno misional de la Agencia para la Reincorporación y la Normalización – ARN fue ampliado con ocasión de las nuevas competencias funcionales conferidas a través del Decreto 1629 del 09 de septiembre de 2019; siendo estas: *"Administrar los inmuebles que requiera la Fuerza Pública para prestar seguridad donde se ubicaron los Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación, o donde el Gobierno nacional estime pertinente reubicarlos"*[1] *y "(…) los bienes y servicios, así como establecer los suministros necesarios para adelantar el proceso de reincorporación en los lugares y por el término que establezca el Gobierno Nacional, para lo cual el Director de la Agencia para la Reincorporación y la Normalización (ARN), adoptará el reglamento. (…)"*[2]. y, de conformidad con lo establecido en el Decreto 965 del 7 de julio de 2020 tiene a su cargo la política de atención de las personas que se someten individualmente a la justicia, certificadas como exintegrantes de un Grupo Armado Organizado (GAO) por el Comité Interinstitucional de Sometimiento Individual a la Legalidad (CISIL), creado por el artículo 2.2.5.8.3.1. del Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia 1069 de 2015, adicionado por el citado Decreto 965 de 2020.

Del mismo modo, debe brindar acompañamiento a miembros activos y retirados de la Fuerza Pública que se encuentren sometidos y cumpliendo con las obligaciones derivadas del régimen de condicionalidad de la Jurisdicción Especial para la Paz, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 17 de la Ley 2294 de 2023 (Plan Nacional de Desarrollo 2023-2026). Por lo anterior, se amplía el espectro de población objeto que atiende la Entidad.

Así las cosas, en consonancia con lo expuesto, para la Entidad es un fin de carácter prioritario determinar e implementar condiciones adecuadas que propicien la prestación de un servicio llevado a cabo con calidad y de manera oportuna a la población objeto de atención en las rutas y procesos por medio de los cuales desarrolla su misión. Para ello, la Agencia para la Reincorporación y la Normalización – ARN ha procurado que la atención, además de ser realizada por un equipo robusto de empleados públicos y contratistas calificados, también sea efectuada en espacios físicos óptimos que cumplan con las normas y reglamentaciones establecidas por el ordenamiento jurídico. Por tal motivo ha sido necesario celebrar contratos de arrendamiento de bien inmueble en los municipios y ciudades donde hace presencia y presta sus servicios dentro del territorio nacional (Sede Central – Bogotá; Sedes Grupos Territoriales).

Es pertinente aclarar que, hoy día, la Agencia para la Reincorporación y la Normalización – ARN cuenta con dos inmuebles de su propiedad (Bogotá y Cali), los cuales fueron destinados en forma definitiva a título traslaticio de dominio por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (Resolución 340 de 2023), los cuales tiene como **propósito exclusivo** ser lugares transitorios para firmantes en situación de vulnerabilidad, para garantizar el cumplimiento del Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera.

[1] Numeral 22 del 5 del Decreto Ley 4138 de 2011, adicionado por el artículo 1° del Decreto 1629 del 2019.
[2] Numeral 23 del 5 del Decreto Ley 4138 de 2011, adicionado por el artículo 1° del Decreto 1629 del 2019.

La Agencia para la Reincorporación y la Normalización – ARN, a nivel central, tiene una sede única en la ciudad de Bogotá D.C. y a nivel territorial, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2 de la Resolución No. 3068 del 30 de diciembre de 2021 (*"Por la cual se modifica la Resolución No. 0767 de 2018, modificada por las Resoluciones 3065 y 3991 de 2019, 0835 de 2020, 0490 y 1473 de 2021, mediante la cual se crean grupos internos de trabajo en la estructura de la Agencia para la Reincorporación y Normalización*), está conformada por diecinueve (19) Grupos Territoriales, distribuidos así:

ITEM	GRUPO TERRITORIAL
1	ARN GT URABÁ
2	ARN GT ATLÁNTICO-MAGDALENA
3	ARN GT BOGOTÁ
4	ARN GT CUNDINAMARCA-BOYACÁ-CASANARE
5	ARN GT SANTANDER-MAGDALENA MEDIO
6	**ARN GT VALLE DEL CAUCA-EJE CAFETERO**
7	ARN GT NORTE SANTANDER
8	ARN GT CAQUETÁ
9	ARN GT TOLIMA
10	ARN GT ANTIOQUIA CHOCÓ
11	ARN GT SUCRE – BOLIVAR - CÓRDOBA
12	ARN GT CESAR – LA GUAJIRA
13	ARN GT META Y ORINOQUIA
14	ARN GT HUILA
15	ARN GT NARIÑO
16	ARN GT CAUCA
17	ARN GT ARAUCA
18	ARN GT PUTUMAYO
19	ARN GT GUAVIARE

El Grupo Territorial **ARN Valle del Cauca - Eje Cafetero** está compuesto por tres **(3**) sedes, dos de ellas en la ciudad de Cali (Cali Tequendama y **Cali – Aguablanca**) y, en Pereira.

Actualmente este Grupo Territorial, de acuerdo con la información suministrada por la Subdirección Territorial mediante **MEM24-012311 del 29 de octubre de 2024,** tiene asignada para la presente vigencia (2025) una población sujeto de atención de **1215** personas aproximadamente, que se encuentra en los diferentes procesos (Reintegración, Reincorporación, Atención Diferencial GAO, Justicia y Paz; y, Auto SAR AI 067 de 2021 - fallo JEP), como se indica en la siguiente relación:

Proyección de población atendida para 2025						
Etiquetas de fila	Reincorporación	Reintegración	Justicia y Pa	Atención diferencial	Comparecientes	Total población
ARN VALLE DEL CAUCA - EJE CAFETERO	608	257	87	120	143	1215

Ahora bien, acorde a lo expuesto, de cara al análisis del sector y la evaluación técnica y financiera que soporta la presente contratación, se tiene que el inmueble ubicado en la **Carrera 27 No. 103 - 71 del Barrio Manuela Beltrán, en la ciudad de Cali**, cumple con las especificaciones de infraestructura física - eléctrica requeridas y

las condiciones de seguridad exigidas, por lo cual es favorable para la Entidad disponer del uso y goce del referido inmueble.

Lo anterior se sustenta con el Estudio de Seguridad actualizado el 21 de octubre de 2024 para la presente contratación, realizado por la Empresa de Vigilancia UT ARN SV, así como los conceptos técnicos para verificación de la eléctrica del 1 de noviembre de 2024 y física de fecha 24 de enero de 2025, emitidos por el Ingeniero civil, Abel Mauricio Jimenez Roa y el ingeniero eléctrico David Hernando Salas Delgado del equipo de infraestructura del Grupo de Gestión Administrativa de la Subdirección Administrativa. Se precisa que los conceptos se encuentran anexos al presente documento, por lo cual harán parte integral del expediente contractual.

Por otra parte, cabe resaltar que, desde el 2014, con ocasión del Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble No. 857 de 2014 celebrado entre la Alta Consejería Presidencial para la Reintegración Social y Económicas de Personas y Grupos Alzados en Armas, hoy Agencia para la Reincorporación y la Normalización – ARN, y LA FUNDACIÓN CARVAJAL, **el Grupo Territorial ARN Valle del Cauca (Aguablanca), hoy VALLE DEL CAUCA - EJE CAFETERO** funciona en el inmueble ubicado en la **Carrera 27 No. 103-71 del Barrio Manuela Beltrán, en la ciudad de Cali**. Posteriormente, el arrendamiento del inmueble referido fue renovado a través de los Contratos No. 1153 de 2014, No. 1202 de 2016, No. 1479 del 2017, No. 1200 de 2016, No. 1508 de 2017, No. 1792 de 2018, No. 1612 de 2019, No. 1739 de 2020, No. 1662 de 2021, No. 1281 de 2022, No. 2224 de 2023 y, No. 1506 de 2024, **el cual se encuentra vigente hasta el 31 de enero de 2025.**

No obstante lo anterior, desde la Coordinación del **Grupo Territorial ARN Valle del Cauca – Eje Cafetero,** y la Dirección Programática de Reintegración se analizó la pertinencia de continuar con el funcionamiento de la sede ubicada en la ciudad de Cali (Aguablanca) teniendo en cuenta que a la presente fecha no se cuenta con asistente de atención debido a que renunció y la planta quedó vacante y, además es escasa la convergencia de la población sujeto de atención a dicha sede, siendo el punto de mayor afluencia el ubicado en la sede ubicada en Cali - Tequendama. Así las cosas, en atención al principio de austeridad del gasto público y de eficiencia administrativa, desde la Dirección Programática de Reintegración se tomó la decisión del cierre de la referida sede (Cali - Aguablanca).

Por lo anterior, teniendo en cuenta que la Entidad garantiza el desarrollo de su misionalidad y el cumplimiento de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026 “Colombia Potencia Mundial de Vida”, las metas de implementación del acuerdo de paz y todos los compromisos que permiten contribuir a la salvaguarda de derechos y de los cometidos sociales en la ciudad de Cali y en todos los territorios que conforman el departamento del Valle del Cauca al contar con otra sede ubicada en la **Carrera 41 No. 5A - 48 Barrio Tequendama**, es propicio y oportuno adelantar todas las gestiones para llevar a cabo el cierre operativo y físico de la sede ubicada en la **Carrera 27 No. 103-71 del Barrio Manuela Beltrán**. En ese sentido, y con el fin único de organizar administrativa e institucionalmente al grupo territorial y poder realizar las adecuaciones locativas correspondientes para entregar en buen funcionamiento el inmueble, se hace necesario celebrar un nuevo contrato por el periodo comprendido entre el **1° de febrero de 2025 y hasta el 31 de marzo de 2025.**

La presente contratación se encuentra contemplada en el Plan Anual de Adquisiciones de Bienes y Servicios, en la modalidad de contratación directa.

3. ANÁLISIS DEL SECTOR

Teniendo como base la "Guía para la Codificación de Bienes y Servicios" de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas, V.14.080, se logra identificar los servicios a adquirir y su correspondiente número de producto, clase, familia, segmento y el nombre del grupo hasta el cuarto nivel, así:

Tabla – Clasificador de bienes y servicios UNSPSC

CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC								
GRUPO	**CÓDIGO SEGMENTO**	**NOMBRE SEGMENTO**	**CÓDIGO FAMILIA**	**NOMBRE FAMILIA**	**CÓDIGO CLASE**	**NOMBRE CLASE**	**CÓDIGO PRODUCTO**	**NOMBRE PRODUCTO**
(F) Servicios	(80000000)	(80) Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	(80130000)	(8013) Servicios inmobiliarios	(80131500)	(801315) Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	(**80131502**)	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
Código UNSPSC **80131502** Producto: Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales.								

Fuente: Elaboración propia.

3.1 IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR

Los sectores productivos o sectores de la economía se utilizan para establecer una clasificación de la actividad económica de una región en función del tipo de proceso productivo que la caracteriza. En la actualidad, existen cinco tipos de sectores económicos que, a su vez, se dividen en diferentes ramas de producción: sector primario, secundario, terciario, cuaternario y quinario. Estos dos últimos, se consideran, por parte de algunos estudiosos, como parte del sector terciario.

Cada país apuesta por uno u otro en función, entre otros factores clave, de los recursos propios con los que cuenta, de sus posibilidades de crecimiento y expansión, y de sus políticas y estrategias de desarrollo.

Sectores económicos clásicos: sector primario, secundario y terciario

Tradicionalmente, y hasta hace escasas décadas, se distinguían tres sectores de producción y fabricación básicos: sector primario, secundario y terciario. El sector económico más básico es el sector primario, que aglutina todas las actividades encaminadas a extraer o cosechar productos de la tierra. Le sigue el sector secundario, encargado del procesamiento de las materias primas, la fabricación industrial y todas las actividades relacionadas con la fabricación. Por último, el sector terciario es el que ofrece servicios de todo tipo a la población en general.

Sector primario

El sector primario, conocido también como agropecuario, es el que obtiene el producto de los recursos naturales (tanto renovables como no renovables) para después transformarlo en materias primas no elaboradas destinadas principalmente a la producción industrial y al abastecimiento de determinados tipos de servicios. Algunos ejemplos de actividades del sector primario son las siguientes:

- Agricultura
- Ganadería
- Pesca
- Explotación de los recursos forestales
- Minería

Sector secundario

El sector secundario o industrial comprende las actividades económicas destinadas a la transformación de las materias primas, es decir, la industria y la construcción. Así, mientras que el sector primario se limita a obtener de manera directa los recursos de la naturaleza, el sector secundario ejecuta procedimientos industriales para transformar dichos recursos. Esta actividad de transformación puede ser también artesanal, cuando la elaboración de los bienes se realiza de manera sencilla e implica tiradas de pocas unidades. Entre los ejemplos del sector secundario cabe destacar los siguientes:

- Elaboración de metal y fundición
- Producción de automóviles
- Producción textil
- Industria química
- Fabricación
- Energía
- Ingeniería

Sector terciario

El sector terciario está formado por todas aquellas actividades que no producen una mercancía, pero abastecen al mercado de servicios y bienes, por este motivo se denomina también sector servicios. En la actualidad, este sector se ha diversificado y ha crecido espectacularmente, llegando a conformar hasta el 70 % del producto interior bruto de algunos países desarrollados. Ejemplos del sector terciario serían los siguientes:

- Transporte
- Distribución
- Turismo
- Entretenimiento
- Finanzas
- Administraciones Públicas

Los nuevos sectores económicos: sector cuaternario y quinario

Con la irrupción de las nuevas tecnologías y el desarrollo de los servicios digitales han surgido diversas actividades económicas con especificidades propias que han dado lugar a sectores productivos de nuevo alcance: el sector cuaternario o de la información y el sector quinario.

Sector cuaternario

El sector cuaternario comprende las actividades económicas basadas en labores intelectuales o en la denominada economía del conocimiento. Así, su valor se obtiene a partir de ideas científicas.

Fundamentalmente, este nuevo sector nace de la I+D+i, de la investigación, el desarrollo y la innovación; unas actividades propias del sector secundario e industrial, pero que por su importancia estratégica y sus modos propios de producción actualmente permiten hablar de ellas como un sector diferenciado del resto. Algunos ejemplos de sector cuaternario serían los siguientes:

- Tecnología de la información
- Investigación científica
- Cultura
- Educación
- Consultoría

Sector quinario

No existe un consenso unánime entre los estudiosos sobre la existencia de un quinto sector de actividad, ya que muchos lo consideran una extensión del sector terciario. Sin embargo, la definición más generalizada es la que considera el sector quinario como una rama de la economía enfocada a la creación, reordenación e interpretación de ideas y proyectos con la ayuda de la ciencia de datos y las nuevas tecnologías. Además, según la descripción realizada por algunos economistas, dentro de este sector también se puede incluir a las organizaciones sin ánimo de lucro, así como a todas aquellas que buscan la sostenibilidad y la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos. Entre los ejemplos del sector quinario cabe destacar los siguientes:

- Oficiales del gobierno
- Directivos de grandes empresas
- Líderes científicos
- Legisladores
- Directivos de ONG
- Líderes tecnológicos

Así pues, el objeto a contratar se enmarca en el sector terciario de la economía que incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplo de ello tenemos telecomunicaciones, el transporte, la medicina, la enseñanza, el comercio, el turismo, el gobierno, el sector financiero, administrativo y el sector de sanidad. Dentro de este sector no se encuentra la realización ni producción de mercancías de consumo ni bienes de equipo. En el sector

terciario se presentan todas las actividades que prestan algún servicio a la comunidad, a las empresas y a las personas en general.

Para el sector servicios, podríamos señalar que se encuentra conformado por diferentes actividades entre las cuales cabe mencionar las siguientes:

- Comercio al por menor y al por mayor
- Transporte y almacenamiento
- Transporte aéreo
- Alojamiento y servicios de comida
- Información y comunicaciones
- Actividades financieras y de seguro
- Actividades inmobiliarias
- Actividades profesionales, científicas y técnicas
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo
- Administración pública y defensa
- Educación
- Actividades de atención de la salud humana y asistencia social
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación
- Actividades de asociaciones
- Entre otras.

Como se advierte, el sector servicios es enormemente heterogéneo, en él se enmarcan actividades muy diversas que se pueden clasificar siguiendo diferentes criterios.

En primer lugar, teniendo en cuenta quien gestiona el servicio, podemos distinguir dos grandes grupos:

- Servicios públicos: prestados por las administraciones públicas con los ingresos obtenidos por los impuestos. En otros, el Estado es principal proveedor de los servicios de sanidad y educación.
-
- Servicios privados: Prestados por empresas privadas en busca de un beneficio económico. Aquí estarían los demás servicios (transporte, turismo, ocio, comercio, actividades financieras, etc.).

En segundo lugar, podemos distinguir diversos grupos, según el tipo de servicio prestado:

- Servicios sociales: Administración pública, educación, sanidad. Estas actividades son gestionadas mayoritariamente por el Estado.
-
- Servicios de distribución: comercio, transportes, comunicaciones, correo.
-
- Servicios al consumidor: hostelería, restauración, ocio, cultura, doméstico, etc.

- Servicios a las empresas: Bancos, seguros, etc. Estos servicios también son prestados a los particulares.

Así, para el presente proceso, se puede identificar como sector principal el ramo de servicios, y como subsector el campo de las actividades de arrendamiento y servicios inmobiliarios.

El mercado inmobiliario engloba una variedad de bienes, desde casas y terrenos hasta edificios comerciales, disponibles para compra, venta o alquiler. El precio de estos bienes fluctúa según factores como ubicación, tamaño, calidad y demanda. Además de los inmuebles, el mercado incluye empresas y profesionales dedicados a transacciones y proyectos inmobiliarios. Esta industria no solo facilita transacciones, sino que también impacta la economía de un país.
Por su parte, el mercado inmobiliario se divide en varios segmentos principales, cada uno con características y dinámicas particulares; las divisiones más comunes del mercado inmobiliario son:

Residencial

- Viviendas unifamiliares: Casas individuales diseñadas para una sola familia.
- Viviendas multifamiliares: Edificios de apartamentos o condominios que albergan múltiples unidades habitacionales.

Comercial

- Oficinas: Espacios diseñados para actividades comerciales y administrativas.
- Retail (comercial minorista): Propiedades destinadas a tiendas y establecimientos de venta al por menor.
- Industrial: Instalaciones para la fabricación, almacenamiento y distribución de bienes.
- Hoteles y hospitalidad: Propiedades destinadas a la industria hotelera y de alojamiento temporal.

Inversiones

- Inversiones residenciales: Propiedades compradas con el propósito de alquilarlas o revenderlas por un beneficio.
- Inversiones comerciales: Adquisición de propiedades comerciales para generar ingresos a través de alquileres o venta.

Terrenos y desarrollo

- Terrenos urbanos: Parcelas de tierra sin desarrollar en áreas urbanas, destinadas para proyectos residenciales, comerciales o industriales.
- Desarrollo inmobiliario: Proyectos para construir nuevas propiedades, incluyendo viviendas, oficinas, centros comerciales, entre otros.

Especializados

- Inmobiliario de lujo: Propiedades de alta gama con características exclusivas y precios elevados.
- Inmobiliario rural: Propiedades en áreas rurales, como granjas, ranchos o terrenos agrícolas.
- Inmobiliario recreativo: Propiedades como segundas residencias, cabañas, o propiedades para actividades recreativas.

Otros segmentos

- Gobierno y sector público: Propiedades propiedad o gestionadas por entidades gubernamentales para uso público o administrativo.
- Educación y salud: Propiedades destinadas a instituciones educativas, hospitales y centros de salud.3

3.2 ASPECTOS ECONÓMICOS

De acuerdo con la clasificación industrial internacional uniforme de todas las actividades económicas CIIU, el objeto de la presente contratación se podría identificar en los siguientes códigos:

SECCIÓN	GRUPO
L	6810. Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
L	6820. Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata.

Para esta contratación específica y considerando que lo que se requiere contratar es el arrendamiento de bienes inmuebles, dentro de los cuales se encuentra el que se pretende contratar con este procedimiento, el cual estará destinado al archivo documental de la entidad, necesario para el desarrollo de los objetivos administrativos de la ARN, en cumplimiento de las disposiciones del Archivo General de la Nación, la persona jurídica arrendadora, debe considerar sus costos en función de la actividad económica, por lo que es necesario considerar los siguientes aspectos que pueden afectar el sector inmobiliario y a las actividades asociadas al mismo.

- **Salario Mínimo:**

El salario mínimo al igual que el Índice de Precios al Consumidor son indicadores que afectan la productividad y los costos al interior de una organización, donde su precio o valor nominal, crece anualmente en cualquier economía. A continuación, se muestra el salario mínimo y el auxilio de transporte desde el año 2010 hasta el año 2025.

Salario mínimo y auxilio de transporte 2010 – 2025

Año	Salario Mínimo Mensual ($)	Auxilio de Transporte ($)	Decreto
2025	$ 1.423.500	$ 200.000	1572 y 1573 de 2024
2024	$ 1.300.000	$ 162.000	2292 y 2293 de 2023
2023	$ 1.160.000	$ 140.606	2613 de 2022
2022	$ 1.000.000	$ 117.172	1724 de 2021
2021	$ 908.526	$ 106.454	1785 de 2020
2020	$ 877.803	$ 102.854	2360 de 2019
2019	$ 828.116	$ 97.032	2451 de 2018
2018	$ 781.242	$ 88.211	2269 de 2017
2017	$ 737.717	$ 83.140	2209 de 2016

[3] https://www.domoblock.io/blog/que-es-el-mercado-inmobiliario-como-funciona

Año	Salario Mínimo Mensual ($)	Auxilio de Transporte ($)	Decreto
2016	$ 689.455	$ 77.700	2552 de 2015
2015	$ 644.350	$ 74.000	2731 de 2014
2014	$ 616.000	$ 72.000	3068 de 2013
2013	$ 589.500	$ 70.500	2738 de 2012
2012	$ 566.700	$ 67.800	4919 de 2011
2011	$ 535.600	$ 63.600	33 de 2011
2010	$ 515.000	$ 61.500	5053 de 2009

Fuente: Elaboración propia basada en cifras del Ministerio de Trabajo

El salario mínimo al igual que el subsidio de transporte, relacionados anteriormente, se deben tener en cuenta dentro de este estudio, dado que es un indicador de capacidad productiva en un país.

Para calcular el valor del salario mínimo, se tienen en cuenta algunas variables económicas, donde definitivamente la principal variable es la inflación del año inmediatamente anterior. Generalmente el salario mínimo, se toma por parte de los empresarios y el gobierno como la base para el incremento de los salarios de los demás trabajadores que no devenguen este valor.

Cabe anotar, que para el presente contrato es importante analizar el valor del salario mínimo legal vigente, no solo por la incidencia que tiene en la economía, sino también, por la incidencia que tiene en la determinación de honorarios para el equipo de trabajo necesario para poder cumplir con los tiempos de entrega de los servicios demandados por la Entidad. De igual forma, el contratista debe disponer del personal necesario que le permita cumplir con los tiempos de entrega de los servicios demandados. Por lo anterior, es necesario tener en cuenta este aspecto económico, ya que tiene incidencia en la fijación de salarios al interior de una organización.

Además del salario final, también se podrían nombrar otras variables de importancia como lo son; prestaciones, tasas y contribuciones, las cuales debe tener en cuenta el futuro proponente al momento de estructurar costos directos e indirectos.

- **Índice de Precios al Consumidor (IPC)**

El IPC es una investigación estadística que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor de un conjunto de bienes y servicios de consumo final que demandan los consumidores.

El indicador es utilizado para la toma de decisiones, tanto del gobierno como de los entes privados, al tiempo que permite analizar situaciones de carácter económico.

Los propósitos de uso de la información del IPC se pueden circunscribir en diferentes ámbitos de uso nacional. Principalmente, el índice se usa como factor de ajuste en la determinación de salarios, estados financieros, en la solución de demandas laborales y fiscales. Igualmente, el IPC se emplea para calcular la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, para obtener equilibrios en partidas de las cuentas nacionales y como factor de análisis del comportamiento de la economía.

Comportamiento histórico del IPC

DANE

Colombia, Indice de Precios al Consumidor (IPC)

Variaciones porcentuales
2014 - 2024

AÑO 2024, MES 12 — **Base Diciembre de 2018 = 100,00**

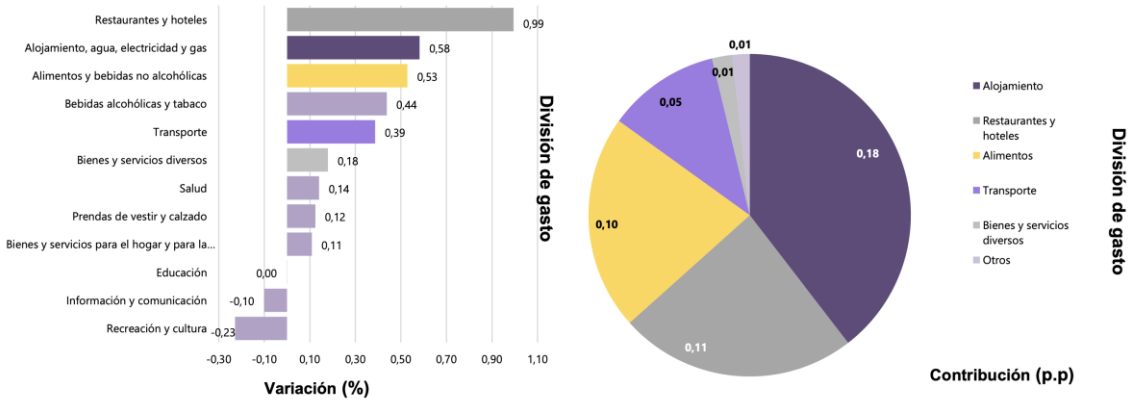
Mes	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Enero	0,49	0,64	1,29	1,02	0,63	0,60	0,42	0,41	1,67	1,78	0,92
Febrero	0,63	1,15	1,28	1,01	0,71	0,57	0,67	0,64	1,63	1,66	1,09
Marzo	0,39	0,59	0,94	0,47	0,24	0,43	0,57	0,51	1,00	1,05	0,70
Abril	0,46	0,54	0,50	0,47	0,46	0,50	0,16	0,59	1,25	0,78	0,59
Mayo	0,48	0,26	0,51	0,23	0,25	0,31	-0,32	1,00	0,84	0,43	0,43
Junio	0,09	0,10	0,48	0,11	0,15	0,27	-0,38	-0,05	0,51	0,30	0,32
Julio	0,15	0,19	0,52	-0,05	-0,13	0,22	0,00	0,32	0,81	0,50	0,20
Agosto	0,20	0,48	-0,32	0,14	0,12	0,09	-0,01	0,45	1,02	0,70	0,00
Septiembre	0,14	0,72	0,05	0,04	0,16	0,23	0,32	0,38	0,93	0,54	0,24
Octubre	0,16	0,68	-0,06	0,02	0,12	0,16	-0,06	0,01	0,72	0,25	-0,13
Noviembre	0,13	0,60	0,11	0,18	0,12	0,10	-0,15	0,50	0,77	0,47	0,27
Diciembre	0,27	0,62	0,42	0,38	0,30	0,26	0,38	0,73	1,26	0,45	0,46
En año corrido	3,66	6,77	5,75	4,09	3,18	3,80	1,61	5,62	13,12	9,28	5,20

Fuente: Cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) (www.dane.gov.co)

En el mes de diciembre de 2024, el IPC registró una variación de 5,20% en comparación con diciembre de 2023. En el último año, las divisiones Educación (10,62%), Restaurantes y hoteles (7,87%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,96%), Bebidas alcohólicas y tabaco (5,57%), y por último, Salud (5,54%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,20%).

Entre tanto, las divisiones Transporte (5,19%), Bienes y servicios diversos (3,33%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (3,31%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,18%), Prendas de vestir y calzado (2,06%), Recreación y cultura (-0,21%) y por último, Información y comunicación (-0,93%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

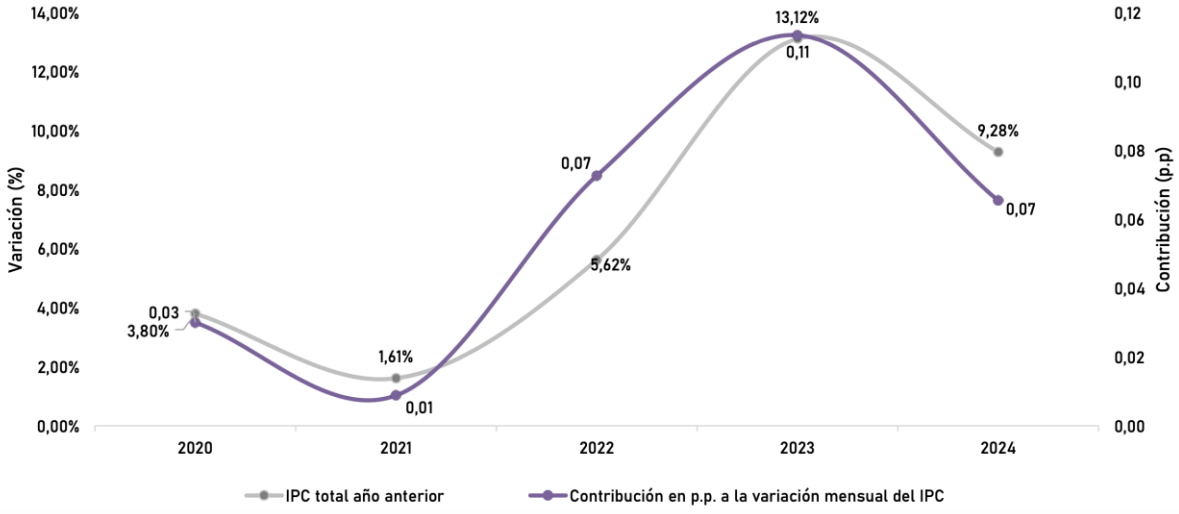
Variación y contribución mensual según divisiones de gasto - Diciembre 2024



Fuente: Cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) (www.dane.gov.co)

Contribución de los arrendamientos a la variación mensual total del IPC versus el resultado del IPC del año anterior

Diciembre 2020 – Diciembre 2024



Fuente: Cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) (www.dane.gov.co)

De acuerdo con lo anterior, para el presente proceso es fundamental involucrar y analizar el indicador del Índice de Precios al Consumidor, por cuanto es una variable macroeconómica que se emplea para actualizar los valores de los bienes y servicios del país, para nuestro caso el valor del IPC tiene un efecto directo en la estructuración del presupuesto de cada uno de los elementos que lo integran (Salarios, prestaciones, tasas y contribuciones, insumos para la producción y otros).

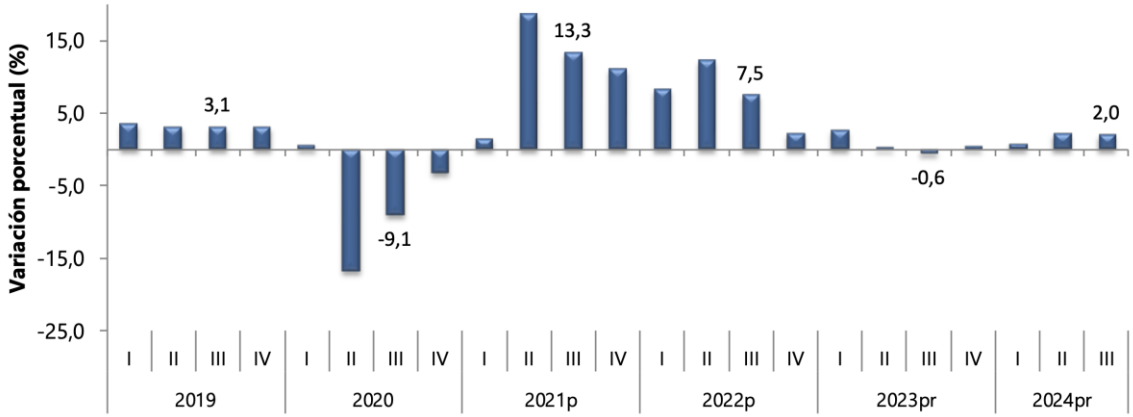
- **Producto Interno Bruto**

El PIB es un indicador importante porque permite evaluar el desempeño económico de un país. El PIB es el valor total de los bienes y servicios producidos en un país durante un cierto periodo de tiempo (generalmente un trimestre o un año); o sea, el total de lo producido con los recursos utilizados en la economía, valorando cada bien final o servicio al precio que se maneja en el mercado. Para el cálculo del PIB solo se considera la producción del país, dentro de las fronteras geográficas de la nación, sin importar si esta producción la realizaron personas o empresas nacionales o extranjeras.

En Colombia, los recursos involucrados en los procesos de compra pública representan cerca del 13% del PIB, lo cual hace al Estado el principal comprador de la economía nacional. Debido a su importancia y magnitud, las compras estatales pueden modificar la estructura y el funcionamiento de los mercados.

En consecuencia, las Entidades Estatales deben promover la competencia e incidir positivamente en los mercados relacionados a sus procesos de compra pública, de tal manera que generen valor por dinero en estos procesos de adquisición.

Variación anual del Producto Interno Bruto.
Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen1
2019-I / 2024pr-III



Fuente: Cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) (www.dane.gov.co)

En el tercer trimestre de 2024pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,0% respecto al mismo periodo de 2023pr. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 10,7% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 14,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 2,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2024pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,6%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,9% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,2% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Valor agregado por actividad económica

De acuerdo con lo expuesto anteriormente y en especial para el presente proceso los efectos macroeconómicos que deriven de esta contratación se verán reflejados posteriormente de manera positiva en el PIB Nacional de la presente vigencia, de tal forma que es un referente de la economía que se debe tener en cuenta en el presente análisis.

Tasas de crecimiento en volumen – Tercer trimestre 2024.

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024pr-III / 2023pr-III	2024pr / 2023pr	2024pr-III / 2024pr-II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	10,7	8,9	2,5
Explotación de minas y canteras	-7,1	-4,1	-2,1
Industrias manufactureras	-1,3	-2,8	0,2
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	1,0	2,7	-0,2
Construcción	4,1	2,4	-0,2
Comercio al por mayor y al por menor[3]	1,0	0,2	0,3
Información y comunicaciones	0,8	-0,9	1,2
Actividades financieras y de seguros	4,4	0,9	1,5
Actividades inmobiliarias	2,0	1,9	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	0,5	0,2	0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	2,1	4,2	-0,7
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	14,1	9,8	3,6
Valor agregado bruto	**2,1**	**1,7**	**0,2**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	1,3	0,7	0,2
Producto Interno Bruto	**2,0**	**1,6**	**0,2**

Fuente: Cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) (www.dane.gov.co)

De acuerdo con lo expuesto anteriormente y en especial para el presente proceso los efectos macroeconómicos que deriven de esta contratación se verán reflejados posteriormente de manera positiva en el PIB Nacional de la presente vigencia, de tal forma que es un referente de la economía que se debe tener en cuenta en el presente análisis.

Actividades Inmobiliarias

En el tercer trimestre de 2024pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior:

Tasas de crecimiento en volumen – Tercer trimestre 2024.

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024pr-III / 2023pr-III	2024pr / 2023pr	2024pr-III / 2024pr-II
Actividades inmobiliarias	2,0	1,9	0,5

Fuente: Cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) (www.dane.gov.co)

3.3 Aspectos Técnicos

Condiciones de mercado - sector inmobiliario

El mercado inmobiliario es el conjunto de las acciones de oferta y demanda de bienes inmuebles. La naturaleza de estos bienes puede ser muy distinta, diferenciándose entre bienes de naturaleza residencial, comercial, industrial, urbano, etc. Todas las operaciones que se produzcan relacionadas con la compra y venta de este tipo de inmuebles forman el sector inmobiliario, esencial para el desarrollo de una economía sostenible de un país.

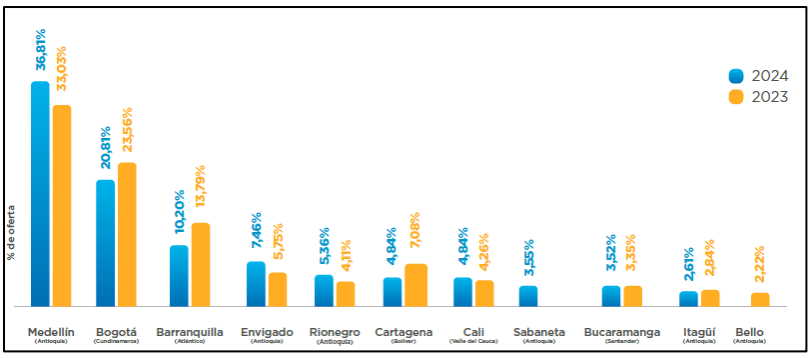
El mercado inmobiliario, sin embargo, no solamente incluye esta oferta y demanda de bienes inmuebles, sino que comprende otros muchos ámbitos importantes para el sector. Nos referimos, sobre todo, a la promoción inmobiliaria, a la inversión que puede ser realizada por empresas o particulares y la financiación, es decir, la acción que permite la adquisición o desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Debemos destacar que el mercado inmobiliario no es inmóvil, sino que está sujeto a cambios y evoluciones que pueden afectar directamente a la propia economía, tanto a nivel general como particular. En este sentido, estas fluctuaciones de auges y caídas del mercado y sector inmobiliario también influyen en los cambios del precio de la vivienda, que puede sufrir variaciones importantes tanto al alza como a la baja.

El mercado inmobiliario colombiano en cifras.[4]

En el 2024 evidenciamos una concentración de la oferta en Medellín, con el 36,81% de la participación. Le sigue Bogotá (20,81%), con una caída de 3 puntos porcentuales frente al primer trimestre de 2023. De igual forma, observamos una reducción en la oferta de inmuebles en arriendo en Cartagena, correspondiente a 4 puntos porcentuales. Por el contrario, municipios del departamento antioqueño, como Envigado, Itagüí, Bello y Sabaneta incrementaron su participación en este trimestre del año.

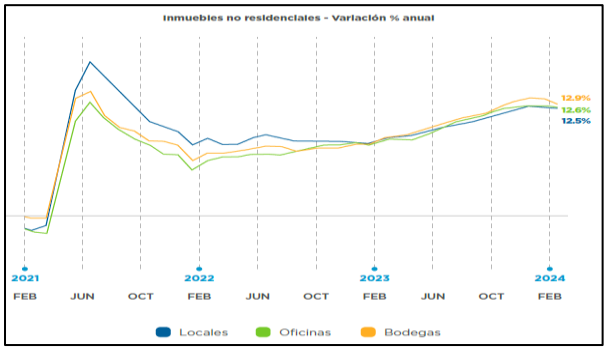
OFERTA DE INMUEBLES POR CIUDADES



Fuente: https://www.ciencuadras.com

Comportamiento de los arrendamientos no residenciales

En cuanto al comportamiento de los no residenciales, similar a lo registrado en los residenciales, hubo una ligera desaceleración de las variaciones anuales frente al cierre de 2023, cuando bordearon el 13.6% en bodegas y el 12.7% para locales y oficinas.



Fuente: https://www.ciencuadras.com

Arrendamientos no residenciales por ciudades

En los arrendamientos no residenciales, los cánones aumentaron en todas las ciudades para locales comerciales. Se destacaron por su crecimiento Medellín (13.5%), Barranquilla (13.0%) y Cali (12.6%). Por su parte, en las oficinas sobresalió Bucaramanga por su menor presión en los cánones, que crecieron 8.8%.

[4] https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2024/04/I-Informe-Trimestral-2024-comprimido.pdf

Inmuebles no residenciales por ciudades
Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice ELDRI* FEB-23	ENE-24	FEB-24	Var. % Mensual	Var. % Anual	Frente al total
LOCALES	Barranquilla	128.0	143.7	144.6	0.7	13.0	
	Bogotá	119.1	132.8	133.8	0.8	12.4	
	Bucaramanga	118.0	129.2	130.0	0.6	10.2	
	Cali	125.7	139.4	141.6	1.5	12.6	
	Cartagena	129.6	143.3	143.9	0.4	11.0	
	Medellín	130.1	145.9	147.7	1.2	13.5	
	Otras	126.9	139.7	141.6	1.4	11.6	
	Total	**125.2**	**139.4**	**140.8**	**1.0**	**12.5**	
OFICINAS	Barranquilla	127.9	145.6	146.5	0.7	14.5	
	Bogotá	114.9	126.2	127.9	1.4	11.4	
	Bucaramanga	116.7	125.9	126.7	0.7	8.6	
	Cali	123.7	139.2	141.7	1.8	14.5	
	Cartagena	126.6	140.3	142.6	1.6	12.6	
	Medellín	126.9	143.5	145.6	1.5	14.8	
	Otras	119.1	130.6	131.1	0.4	10.1	
	Total	**120.8**	**134.2**	**136.0**	**1.4**	**12.6**	
BODEGAS	Barranquilla	125.9	142.9	144.7	1.2	14.9	
	Bogotá	121.9	135.9	137.6	1.3	12.9	
	Bucaramanga	123.8	134.9	136.6	1.2	10.4	
	Cali	123.9	139.5	141.5	1.5	14.2	
	Cartagena	139.2	147.6	150.7	2.1	8.3	
	Medellín	128.9	144.8	146.9	1.4	13.9	
	Otras	115.9	127.8	128.7	0.7	11.1	
	Total	**124.8**	**139.6**	**140.9**	**0.9**	**12.9**	

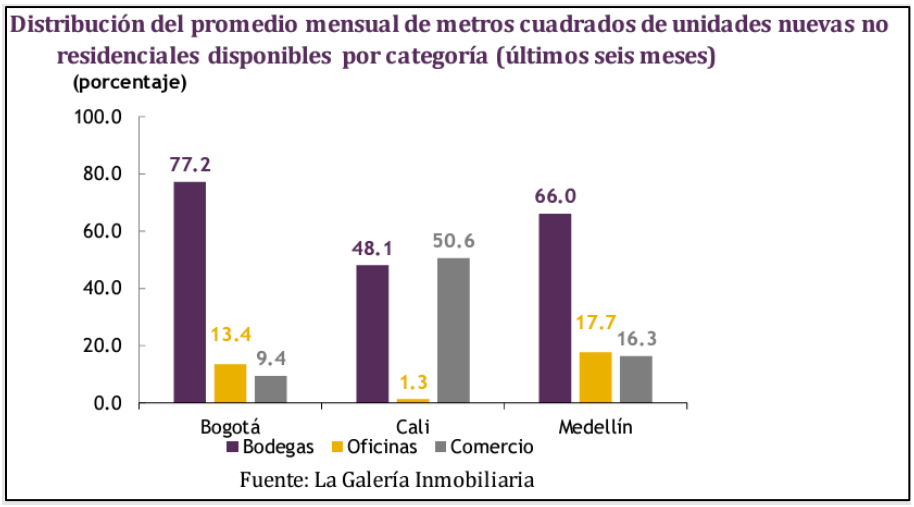
Fuente: Davivienda Rent Index (ELDRI)

- **Respecto al mercado inmobiliario no residencial de unidades nuevas**

En cuanto al mercado inmobiliario no residencial, el informe especial "Análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en Colombia", realizado por el Banco de La República, manifiesta:

(…)
La oferta de inmuebles no residenciales se expandió en Bogotá y Cali, pero se contrajo en Medellín. A su vez, las ventas se contrajeron en Medellín y Bogotá, por lo que los índices de rotación evidenciaron un aumento durante los últimos seis meses. Las bodegas son el principal participante del mercado no residencial de Bogotá y Medellín, mientras que los locales comerciales lo son para Cali. Desde el año 2017 La Galería Inmobiliaria monitorea y recolecta información de unidades nuevas no residenciales en las ciudades de Bogotá, Cali y Medellín. Dichos inmuebles se dividen en tres categorías: bodegas, oficinas y comercio. En la distribución de metros cuadrados disponibles de estas edificaciones por ciudad, a noviembre de 2023 se resalta la importancia de las bodegas para Bogotá y Medellín, y de unidades de comercio para Cali (Ver gráfico). La oferta de inmuebles no residenciales, que se mide a través de la cantidad de metros cuadrados disponibles, presentó un crecimiento anual positivo en Bogotá (52,3%), al igual que en Cali (6,9%), mientras que Medellín registró una contracción (-37,9%). Las dinámicas de Bogotá y Medellín se explican por la evolución de la oferta de bodegas, las cuales presentaron cambios en igual sentido. En el caso de Cali, el stock de oferta de bodegas permanece en 100.000m2 y la expansión provino de una mayor oferta de locales de comercio. Frente a lo registrado en el

primer trimestre de 2023, se observa un cambio de tendencia tanto en Cali como en Medellín: la primera presentaba contracciones y la segunda presentaba expansiones.



3.4. ASPECTOS REGULATORIOS

3.4.1.1 Generalidades Regulatorias.

De conformidad con el objeto a contratar las normas regulatorias se encuentran contentivas en el Código Civil, Código de Comercio, Ley 1150 de 2007 artículo 2 numeral 4 literal i) y en el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11.

3.4.1.2 Control de Legalidad

Para efectos del contrato de arrendamiento de bien inmueble se debe tener en cuenta el régimen tributario del/los propietario(s) del inmueble o el régimen tributario de quien se encarga la intermediación del arrendamiento de un bien inmueble a una empresa administradora de finca raíz (en caso de aplicar); así como que el inmueble se encuentre en espacio para uso comercial, de acuerdo con el POT o PBOT del municipio.

Para el caso específico, se tiene que, el inmueble es administrado por **LA FUNDACION CARVAJAL**, identificada con **NIT. 890.314.970-7**, representada legalmente por **Marcela del Socorro Astudillo Palomino**, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.973.970, según se expresa en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, el 23 de enero de 2025, con ocasión del Contrato de Administración No. 4181.010.26.1.281 de 2022, suscrito el 24 de febrero de 2022. EL contrato en comento es suscrito por el **FONDO ROTATORIO DE TIERRAS URBANAS DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**, identificado con NIT. 890.399.011-3, propietario del inmueble ubicado en la Carrera 27 No.103-71 Barrio Manuela Beltrán, identificado con Matrículas Inmobiliarias No. **370-316521**; **370-316561** y **370- 317964**; de acuerdo con lo indicado en los Certificados de Tradición Nos. **240717357397509925**, **240717304497509924** y **240717496997509926** expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali del 17 de julio de 2024, verificado en la Ventanilla Única de Registro Inmobiliario el día 20 de enero de 2025. En este sentido,

atendiendo al valor del contrato en Unidad de Valor Tributario (UVT) y, al régimen tributario, el cual corresponde a "impuesto sobre las ventas IVA", **el valor del contrato de arrendamiento de bien inmueble a celebrar está sujeto al impuesto del IVA.**

Por otro lado, de acuerdo con lo indicado en los Certificados de Uso de Suelo expedidos por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de la Alcaldía de Santiago de Cali de fecha 26 de septiembre de 2024, el inmueble objeto de arrendamiento presenta como "Área Residencial Predominante" - "Regulación de las actividades de organismo que prestan servicios de salud, educativos, culturales y otros servicios sociales excepto servicio de seguridad / Permitido condicionado/, lo cual consta en el concepto infraestructura física aportado y elaborado por los profesionales de la Subdirección Administrativa y Grupo de Gestión Administrativa.

3.5. ESTUDIO DE LA OFERTA

Teniendo en cuenta la naturaleza y objeto de la presente contratación, no se realiza estudio de oferentes de mercado, lo anterior en razón a que el inmueble objeto de análisis cumple con las especificaciones técnicas requeridas por la ARN, de igual forma satisface las necesidades concernientes a espacio, costo y ubicación.

En razón a que el inmueble de propiedad del **FONDO ROTATORIO DE TIERRAS URBANAS DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**, identificado con NIT. 890.399.011-3, es administrado por la **FUNDACIÓN CARVAJAL**, con **NIT. 890.314.970-7**, representada legalmente por **Marcela del Socorro Astudillo Palomino**, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.973.970, según se expresa en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, el 24 de enero de 2025, esta confirió **poder general** a **MÓNICA MARIA ZAPATA DOMINGUEZ,** identificada con cédula de ciudadanía No. **31.528.174**, para que actúe en su nombre y representación, quien suscribe la oferta económica, la cual establece un canon mensual por la suma de **OCHO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE** (**$8.893.576,00), incluido IVA,** distribuido de la siguiente manera:

Valor ofertado canon mensual de arrendamiento (antes de IVA)	IVA (19%)	TOTAL Valor canon mensual de arrendamiento (incluido IVA)
$ 7.473.593,28	$ 1.419.982,72	$ 8.893.576,00

3.6. ESTUDIO DE LA DEMANDA

Para analizar la demanda del sector, la entidad ha tenido en cuenta la modalidad de contratación para el uso y gozo del inmueble realizada en los años anteriores, siendo esta el arrendamiento de bienes inmuebles mediante la contratación directa. A manera de ejemplo, se exponen los aspectos del contrato que se encuentra actualmente en ejecución:

AGENCIA PARA LA REINCORPORACIÓN Y LA NORMALIZACIÓN (ARN) **Información General del Proceso** CD-ARN-1194-2024

Tipo de Proceso	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)
Estado del Proceso	Celebrado
Causal de Otras Formas de Contratación Directa	Arrendamiento o Adquisición de Inmuebles (Literal I)
Régimen de Contratación	Estatuto General de Contratación
Grupo	[F] Servicios
Segmento	[80] Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
Familia	[8013] Servicios Inmobiliarios
Clase	[801315] Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.
Detalle y Cantidad del Objeto a Contratar	"Arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento de la sede del Grupo Territorial ARN VALLE DEL CAUCA – EJE CAFETERO, con sede en la ciudad de CALI- AGUABLANCA."
Cuantía a Contratar	El valor del presente Contrato es hasta por la suma de $17.787.152,00, incluido IVA; siendo el canon de arrendamiento mensual la suma de $8.893.576,00, incluido IVA, mensual y/o proporcional por fracción de mes.
Tipo de Contrato	Contrato de Arrendamiento N. 1506-2024.

4. EL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN

4.1. OBJETO:

"Arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento de la sede del **Grupo Territorial ARN Valle del Cauca – Eje Cafetero**, ubicada en la ciudad de **Cali - Aguablanca".**

Alcance del Objeto: El ARRENDADOR entrega a la ARN para su uso y goce en calidad de arrendamiento el inmueble ubicado en la Carrera 27 No.103-71, Barrio Manuela Beltrán, distribuido así:

Inmueble con dos (2) pisos: **PISO UNO**: Un cuarto para equipos de telecomunicaciones y espacio para puestos de trabajo. **SEGUNDO PISO**: Dos (2) baños, una cocineta, dos (2) oficinas independientes cerradas y espacio para puesto de trabajo.

Cuenta con Escritura Pública No. 7542 del 31 de agosto de 1989 NOTARIA 10 de CALI; con Matriculas Inmobiliarias No. 370-316521; 370-316561 y 370-317964 y Cédulas Catastrales Nos. 76001010014060001000350000001, 76001010014060001000250000001, 76001010014060001000150000001.

Se precisa que, pese a la descripción de la cabida y los linderos, el inmueble objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto.

4.2. Identificación del contrato a celebrar:

De acuerdo con la tipología contractual existente, se celebrará un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE.**

4.3. Obligaciones.

4.3.1 Por parte del contratista:

1. Suscribir el Acta de Verificación e Inventario del inmueble, dejando constancia del estado físico en que se encuentra y entrega, la relación detallada de los elementos que los componen, y el estado de funcionamiento de las acometidas de servicios públicos.
2. Permitir y garantizar la continuidad del uso y goce pacífico del inmueble durante la vigencia del contrato.
3. Entregar y mantener el inmueble en perfecto estado de funcionamiento de todos los elementos, terminales y redes del sistema hidráulico como grifos, sanitarios y orinales; y, que cuenten con sistemas e implementos ahorradores de agua.
4. Realizar el lavado de tanques de almacenamiento de agua cada seis (6) meses, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1575 de 2007. Asimismo, el contratista deberá suministrar los certificados de los lavados de tanques realizados. Lo anterior aplica, siempre y cuando el plazo de ejecución del contrato sea superior al término referido.
5. Garantizar que el sistema eléctrico y el sistema de iluminación del inmueble permanezcan en perfecto estado de funcionamiento y sean de la más alta eficiencia energética.
6. Garantizar que las redes internas de los servicios públicos y puntos telefónicos continúen en perfecto estado de funcionamiento.
7. Realizar las acciones que se requieran para que el inmueble no presente agrietamientos, fisuras o fallas estructurales en paredes, pisos, techos, columnas, entre otros; de modo tal que, si se deben hacer remodelaciones o adecuaciones civiles, éstas correrán por cuenta del ARRENDADOR, incluyendo la pintura de las zonas afectadas. En el caso en que se generen escombros, el ARRENDADOR debe exigir a quien

contrate el cumplimiento del artículo 15 de la Resolución 0472 de 2017 "Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de Construcción y Demolición (RCD) y se dictan otras disposiciones".

8. Realizar el mantenimiento correctivo de la estructura del inmueble con el objeto de evitar y corregir fisuras y grietas, humedades e inundaciones en el inmueble objeto del presente contrato. De igual manera, efectuar las reparaciones o sustituciones que sean necesarias cuando las mismas no sean atribuibles al ARRENDATARIO o no correspondan a un uso indebido del inmueble.

9. Entregar en buen estado de funcionamiento los elementos de acondicionamiento de temperatura (aires acondicionados y/o ventilación). En caso de que el inmueble sea ofertado con aires acondicionados y estos lleven más de tres (3) años de funcionamiento, se realizará el diagnóstico por la entidad para establecer el estado de la vida útil, caso en el cual si requiere cambio el ARRENDADOR deberá retirarlos o sustituirlos por los de más alta eficiencia energética existentes en el mercado. Si el resultado del diagnóstico es que los elementos de acondicionamiento de temperatura necesitan mantenimiento (preventivo y/o correctivo), deberá proceder con su realización para garantizar su optimo funcionamiento. (Solo si aplica).

10. Entregar y mantener el inmueble en buen estado de conservación de sus puertas, ventanas y demás elementos de seguridad, así como garantizar el uso de los accesos verticales (elevadores) y su mantenimiento (preventivo y/o correctivo) si a ello hubiere lugar.

11. Informar oportunamente al supervisor del contrato, la existencia de cualquier petición o amenaza de quien, actuando por fuera de la ley, pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses del ARRENDATARIO.

12. Manifestar y aceptar, con la firma del presente contrato, que no cursan en su contra embargos judiciales o administrativos, medidas cautelares, litigios o procesos de ninguna índole, relacionados directa y exclusivamente con el inmueble entregado en arrendamiento y, en caso de que ello ocurra, EL ARRENDADOR se obliga a dar aviso inmediatamente al ARRENDATARIO.

13. En caso de venta del inmueble, el contrato de arrendamiento que se suscribe será respetado por el adquiriente, teniendo como privilegio EL ARRENDATARIO, la primera opción de arrendamiento del inmueble arrendado. En todo caso, EL ARRENDADOR debe garantizar al ARRENDATARIO, el plazo de ejecución del presente contrato.

14. Expedir factura electrónica o documento equivalente para cada pago, en caso de estar obligado a ello o si se adquiere esta obligación durante la ejecución del contrato, en virtud de la normatividad tributaria vigente, utilizando los sistemas de facturación establecidos en la ley, los decretos reglamentarios y los actos administrativos expedidos por la DIAN.

15. Las demás que se desprendan de la naturaleza del Contrato de Arrendamiento y demás normas aplicables del Código de Comercio y Código Civil; y asimismo cumplir con lo estipulado en el Decreto 1076 de 2015, especialmente lo establecido en el Articulo 2.2.6.1.3.1 "Obligaciones de generador de residuos peligrosos"; y, demás normas aplicables en materia ambiental.

4.2.1. Por parte de la ARN:

1. Expedir el registro presupuestal del Contrato.
2. Elaborar y suscribir el Acta de inventario y recibo del inmueble, dejando constancia del estado físico en que se encuentra, la relación detallada de los elementos que lo componen y el estado de funcionamiento de las acometidas de servicio público, y elementos conexos lo integren el inmueble.
3. Destinar el inmueble para el funcionamiento de la sede del **Grupo Territorial ARN Valle del Cauca - Eje Cafetero,** ubicada en la ciudad de **Cali - Agua Blanca.**

4. Abstenerse de subarrendar, total o parcialmente el inmueble entregado en calidad de arrendamiento, o darles una destinación distinta a la prevista en el presente Contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 523 del Código de Comercio, salvo autorización expresa del arrendador.
5. Realizar el pago de los cánones de arrendamiento previa presentación por parte del ARRENDADOR de los documentos requeridos, acorde con los plazos establecidos por LA ARN.
6. Conservar el inmueble recibido en buen estado de funcionamiento.
7. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de los elementos de acondicionamiento de temperatura (aires acondicionados y/o ventilación), recibidos (solo si aplica).
8. Cancelar las tarifas que se generen por el uso normal de los servicios públicos instalados o que se llegaren a instalar a partir de la fecha del acta de inventario y recibo del inmueble o durante la ejecución y hasta la culminación del contrato de arrendamiento.
9. Realizar la restitución material y formal del inmueble objeto del contrato en buen estado (salvo el deterioro normal causado por el uso legítimo), dentro del plazo previamente acordado por el arrendador y arrendatario.
10. Entregar a la finalización del plazo del Contrato de Arriendo, copia de los recibos de servicios públicos de los últimos dos (2) meses, totalmente cancelados.
11. Permitir en cualquier tiempo, previa coordinación con el Supervisor del contrato, 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 de la entidad estatal.
12. Exigir al arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
13. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el arrendador.
14. Avisar de manera oportuna y prudente cualquier avería que requiera atención de mejora necesaria en el inmueble y/o los equipos instalados en el mismo como motobomba de agua en sótano, motor de acceso a personas con movilidad reducida (salva escalera); por lo anterior el arrendatario se obliga a realizar una revisión periódica preventiva de estos elementos, por su cuenta cada cuatro (4) meses; y, en caso de encontrar alguna afectación avisar de manera inmediata al arrendador para evitar daños estructurales irreparables. Lo anterior aplica, siempre y cuando el plazo de ejecución del contrato sea igual o superior al término referido.
15. Las demás que se desprendan de la naturaleza del Contrato de Arrendamiento y demás normas aplicables del Código de Comercio y Código Civil.

4.3. Plazo ejecución / Plazo de entrega:

El plazo del presente contrato será el período comprendido entre el **1° de febrero de 2025 y hasta el 31 de marzo de 2025**, previa expedición del Registro Presupuestal, soporte del pago de las Estampillas a las que haya lugar y suscripción del Acta de Verificación e Inventario del inmueble.

En el evento de requerirse una prórroga en el plazo de ejecución del Contrato, el **ARRENDATARIO** deberá manifestar por escrito y/o correo electrónico su interés en tal sentido, sin perjuicio de la limitación establecida en el inciso segundo del parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993

4.4. Forma de pago:

La ARN cancelará el valor del canon de arrendamiento por el mes correspondiente o en forma proporcional por los días causados. Los pagos se realizarán dentro del mes del arriendo facturado, previa presentación de los siguientes documentos:

1. Factura electrónica o documento equivalente de conformidad con la ley.
2. Certificación del supervisor en la que conste la verificación de cumplimiento del objeto, las obligaciones y el cumplimiento del artículo 50 de la ley 789 de 2002, el artículo 135 de la Ley 1753 de 2015 y demás normas concordantes
3. Constancia sobre el cumplimiento de los pagos a seguridad social, cajas de compensación y demás de acuerdo con el artículo 50 de la ley 789 de 2002 y demás normas concordantes o pago de los aportes al sistema de general de seguridad social en salud y pensión. En el evento que EL ARRENDADOR sea persona jurídica, se deberá aportar Certificación expedida por el Revisor Fiscal (cuando corresponda) o representante legal.
4. Informe periódico de seguimiento de supervisión de personas jurídicas (Formato BS- F- 36), si aplica.

Para el primer pago además se debe anexar el Acta de Verificación e Inventario del inmueble suscrito por la persona designada por LA ARN y EL ARRENDADOR.

La ARN sólo adquiere obligaciones con el contratista y bajo ningún motivo o circunstancia aceptará pagos a terceros, salvo que se aprueben por parte del ordenador del gasto las figuras jurídicas dispuestas en las leyes comerciales o civiles que permiten realizar el pago de los recursos a favor de un tercero.

La forma de pago prevista está sujeta a la situación de los recursos por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público una vez se encuentre aprobado el PAC (Programa Anual de Caja).

Los pagos se harán en pesos colombianos, a través de consignación en la cuenta que el contratista señale, respecto de las entidades financieras afiliadas al sistema automático de pagos, previos los descuentos de Ley.

La factura electrónica o documento equivalente deberá describir de manera detallada el producto o servicio prestado de acuerdo con el nivel de detalle establecido en el Clasificador Central de Productos (CPC) del DANE. La ARN no se hace responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago al ARRENDADOR cuando ellas fueren ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones establecidas en el presente Contrato.

En caso de que el ARRENDADOR tenga la obligación de expedir factura de venta, en virtud de la normatividad tributaria vigente, será requisito indispensable para el pago la presentación de la factura electrónica de venta con validación previa a su expedición, conforme con las disposiciones señaladas en el Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria, en concordancia con lo dispuesto en las resoluciones vigentes que para el efecto sean expedidas por la DIAN. Este mismo requisito será necesario en caso de que el contratista actualmente no tenga la obligación de expedir factura electrónica de venta, pero que posteriormente adquiera dicha obligación durante la ejecución del contrato, conforme a lo establecido en la ley, los decretos reglamentarios y los actos administrativos expedidos por la DIAN, en cuyo caso la factura electrónica de venta con validación previa será exigida a partir de la fecha en que el contratista adquiera la obligación legal de expedirla.

De conformidad con el literal f) del Artículo 617 del Estatuto Tributario y el numeral 8 del Artículo 11 de la Resolución 042 de 2020 expedida por la DIAN, el proveedor o contratista debe discriminar detalladamente en la factura los conceptos de cobro, especificando por separado si se trata de venta de bienes y/o prestación de servicios de cualquier naturaleza, asignando a cada concepto el valor que le corresponde. La ARN practicará las retenciones en la fuente por impuestos, estampillas y contribuciones a que haya lugar, con base en la información plasmada en la respectiva factura (Si Aplica).

Será válida la factura electrónica sin validación previa, únicamente cuando no pueda llevarse a cabo la validación previa, por razones tecnológicas atribuibles a la DIAN o a su proveedor tecnológico autorizado, caso en el cual esta situación deberá ser acreditada por el contratista siguiendo las disposiciones establecidas por la DIAN para estos casos.

La ARN no se hace responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago al ARRENDADOR cuando ellas fueren ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones establecidas en el presente Contrato.
En el evento en que el contrato se ejecute en departamentos o municipios en donde estén vigentes impuestos o estampillas regionales, deberá contemplar que se le realizarán las retenciones a que haya lugar por parte la ARN, o deberá acreditar la declaración del impuesto o estampilla correspondiente cuando éste deba realizarse previamente.

4.5. Lugar de ejecución/ Lugar de entrega:

El objeto del contrato se ejecutará en la ciudad de **Cali - Distrito Aguablanca.**

5. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

El objeto que se requiere contratar corresponde a un ARRENDAMIENTO, definido en el artículo 1973 del Código Civil, como aquél *"contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".*

Para tal efecto, el Artículo 2 numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007, dispone que la escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas: *[…] 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: […] i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles."*

Por su parte en materia de arrendamiento de bienes inmuebles, el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, dispone que, en relación con el contrato de arrendamiento, la Entidad podrá contratar directamente, tomando como consideraciones las condiciones del mercado, sin que se requiera obtener previamente varias ofertas y el análisis y comparación de las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas por la Entidad y las opciones de arrendamiento, las cuales se encuentran expuestas en el numeral 2 del presente estudio. Del análisis que haga la entidad a efecto de establecer las condiciones del mercado, se dejará constancia escrita en el respectivo expediente de la contratación.

De conformidad con las normas anteriormente señaladas, procede la Contratación Directa para satisfacer la necesidad descrita en el presente estudio previo.

6. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

6.1. Indicar si está cobijado por un acuerdo marco de precios

Una vez revisada la Tienda Virtual del Estado Colombiano (TVEC) de Colombia Compra Eficiente: https://www.colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano, se precisa que actualmente los bienes y servicios objeto de la presente contratación, NO se encuentran amparados bajo ningún Acuerdo Marco de Precios; por lo tanto, se debe aplicar la modalidad de selección correspondiente de acuerdo con la naturaleza del bien o servicio a contratar y la cuantía del mismo.

6.2. Variables utilizadas y forma para calcular el presupuesto de la contratación.

6.2.1. Régimen tributario aplicable

De acuerdo con el Registro Único Tributario aportado, **para la presente contratación aplica el Impuesto sobre las ventas IVA.**

6.2.2. Valor del Canon de Arrendamiento

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 y en virtud de los motivos expuesto en el numeral 2 del presente documento, la Entidad aceptó la oferta de canon de arrendamiento presentada por la FUNDACIÓN CARVAJAL, la cual establece un canon mensual por la suma de **OCHO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE (**$8.893.576), incluido IVA**.

El presupuesto para la presente contratación se fijó de conformidad con la oferta comercial presentada, por consiguiente, el valor total del contrato asciende a la suma de **DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE ($17.787.152,) incluido IVA**; discriminada de la siguiente manera:

Vigencia	Periodo de ejecución del contrato	Valor total canon mensual de arrendamiento ofertado (incluido IVA)	TOTAL, VIGENCIA (Incluido IVA)
2025	1 al 28 de febrero	$ 8.893.576,00	**$ 17.787.152,00**
	1 al 31 de marzo	$ 8.893.576,00	

6.3. Rubros que componen el valor estimado del contrato.

A-03-03-01-001- FONDO DE PROGRAMAS ESPECIALES PARA LA PAZ: PROGRAMA DE REINTEGRACION SOCIAL Y ECONOMICA.

6.4. El Certificado de Disponibilidad Presupuestal que respalda la contratación.

El presente proceso se encuentra amparado con el **Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 21225 de fecha 24 de enero de 2025,** expedido por el/la Coordinador(a) del Grupo de Presupuesto de la ARN.

7. JUSTIFICACIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES

7.1. Requisitos mínimos habilitantes. (CUMPLE / NO CUMPLE)

7.1.1. Capacidad Jurídica:

No aplica teniendo en cuenta la modalidad de contratación.

7.1.2. Capacidad Financiera y Organizacional:

No aplica teniendo en cuenta la modalidad de contratación.

7.1.3. Capacidad Técnica:

No aplica teniendo en cuenta la modalidad de contratación.

8. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

8.1. Factores de Selección:

No aplica teniendo en cuenta la modalidad de contratación.

9. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	A quién se le asigna	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y Revisión	
					(Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)								Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría				¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	Específico	Interno/externo	Ejecución	Operacional	Daño estructural o de instalaciones de energía y agua y acueducto en el inmueble que impidan la continuación del contrato de arrendamiento	Imposibilidad de que continúe el funcionamiento del Grupo o Punto de Atención, y costos extraordinarios en que se incurran para darle continuidad al servicio que presta la ARN	2	5	7	Alto	Contratista	Dejar constancias de entra y recibo del inmueble en donde indique el estado del mismo, y dar aviso oportuno al arrendador en caso de evidenciar un posible daño estructural	1	2	3	Bajo	SI	Supervisor – Grupo de Gestión Administrativa	Durante la Ejecución del contrato	Elaboración de informe de supervisión, informes del contratista y reunión con el contratista	Al momento de la entrega del bien inmueble arrendado, y cada seis (6) meses

No.	2	3	4	5
Clase	Especifico	Especifico	General	General
Fuente	Interno	Interno	Externo	Externo
Etapa	Ejecución		Ejecución	Ejecución
Tipo	Operacional	Operacional y técnico	De ejecución	Operacional
Descripción (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Imposibilidad de ejecutar las actividades por causa de orden público	Dada la misión de la ARN problemas de orden público o político pueden afectar el inmueble Alteración del orden público, Paros, huelgas, actos terroristas, y/o hechos similares que impidan el uso del inmueble o afecten la estructura del mismo.	Expedición y/o modificación de normas: ocurre por cambios normativos o por la expedición de normas posteriores a la suscripción del contrato, que afecten las condiciones económicas, jurídicas y/o técnicas inicialmente pactadas."	Parálisis total o parcial de la prestación del servicio por la declaratoria de alguna emergencia derivada de una pandemia, epidemia, desastre antrópico o natural.
Consecuencia de la ocurrencia del evento	No se cumplan los eventos programados por causa de alteraciones del orden público	Paralización del contrato por daños en el inmueble	Alteración del equilibrio contractual	Inejecución total o parcial del objeto y obligaciones contractuales de la relación contractual entre las partes
Probabilidad	1	2	1	3
Impacto	2	5	1	5
Valoración del riesgo	3	7	2	8
Categoría	bajo	Alto	Bajo	Alto
A quién se le asigna	Entidad /Arrendador	ARN	Entidad / Arrendador	Entidad / Arrendador
Tratamiento/ Controles a ser implementados	Previsibilidad del orden público de los lujares a ejecutar el evento con anticipación, al mismo	Suspensión o Terminación de común acuerdo el contrato	La Entidad y el contratista están en la obligación de cumplir con las disposiciones legales que surjan durante la ejecución del contrato y lo afecten	Las partes en caso de presentarse alguna emergencia o situación especial deberán cumplir y atender, las disposiciones y reglamentaciones dictadas por el Gobierno Nacional en procura de atender la misma. Realizar las modificaciones contractuales que resulten necesarias para la suspensión o cambios a las condiciones del contrato que permitan la ejecución o terminación de la relación contractual, sin afectación de ninguna de las partes.
Impacto después del tratamiento: Probabilidad	1	2	1	2
Impacto	2	5	1	3
Valoración del riesgo	3	7	2	5
Categoría	Bajo	Alto	Bajo	Medio
¿Afecta la ejecución del contrato?	SI	SI	NO	Si
Persona responsable por implementar el tratamiento	Supervisor	Supervisor, Secretaria General y Asesor de Seguridad	Oficina asesora jurídica y Contratista	Oficina asesora jurídica y Contratista
Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Durante el Plazo de ejecución del contrato	Una vez se detecte o se denuncie el riesgo de orden público	Durante la ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato
Monitoreo y Revisión: ¿Cómo se realiza el monitoreo?	Informar el estado del orden público constantemente	Seguimiento a actividades	Contrato, sus modificaciones y sus antecedentes	Contrato, sus modificaciones y sus antecedentes
Periodicidad ¿Cuándo?	Constantemente	Permanente	Constantemente	Constantemente

10. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Atendiendo la naturaleza, las características del contrato y de las partes contratantes; y de acuerdo con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, no se exigirán garantías para el presente proceso

11. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

La modalidad de Contracción Directa NO está cobijada por un Acuerdo Comercial vigente para el Estado Colombiano en los términos del Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, elaborado por Colombia Compra Eficiente.

12. COMPRAS PÚBLICAS SOSTENIBLES (IMPACTO AMBIENTAL Y SU MITIGACIÓN)

El contrato que se suscriba como producto del presente estudio previo, genera para el contratista, la obligación de conocer las políticas y directrices consagradas en la Política Nacional de Producción y Consumo Sostenible de Colombia

13. SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA

El seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico del Contrato será ejercido por La ARN a través del/la **COORDINADOR(A) DEL GRUPO TERRITORIAL ARN VALLE DEL CAUCA - EJE CAFETERO**, cargo desempeñado actualmente por **JENNIFER BETANCOURT MARIN,** o por la persona designada por el Ordenador del Gasto en la sección de “Información Presupuestal” en el ítem “Asignaciones para el seguimiento” del Contrato Electrónico de Arrendamiento correspondiente.

Fecha, enero de 2025.

DIANA MARCELA TORRES RICO
Subdirectora Territorial (e)

Proyectó Técnicamente: Mónica Liliana González Mizar – Profesional Contratista Subdirección Administrativa
Danna Valentina Morales Ávila – Profesional Contratista Subdirección Administrativa
Angie Melissa Arévalo Jiménez – Profesional Contratista Subdirección Administrativa
Proyectó Jurídicamente: Carlos Julián Ruíz Dionisio – Abogado Grupo de Gestión Contractual
Revisó Jurídicamente: Diego Felipe Herrera Piñeros – Abogado Grupo de Gestión Contractual
Proyectó Financieramente: Leila Milena Duran Sánchez – Financiera Grupo de Gestión Contractual
Aprobó Jurídicamente: Juan Pablo Rendón García – Asesor / Coordinador Grupo de Gestión Contractual.

Agencia para la Reincorporación y la Normalización - ARN	**ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA**