DE: SCBIM14	FECHA: 13-01-2026
PARA: CBCAI1	N°. Interno:

En desarrollo de lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011, artículo 8 de la Ley 1150 de 2007, TÍTULO 1 "*Contratación Estatal*", Capitulo 1. "*Sistema de Compras y Contratación Pública*", Sección 2. "*Estructura y Documentos del Proceso de Contratación*", Subsección 1. "*Planeación*", artículo 2.2.1.1.2.1.1 "*Estudios y documentos previos*", del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 y Decreto 399 del 13 de abril de 2021, el SEGUNDO COMANDANTE DEL BATALLLON DE I.M No. 14 de la Armada de Colombia, nombrado mediante Resolución No. 001-ARC-CBCAI1-2026 de fecha 02 de enero de 2026 presenta a consideración los siguientes estudios y documentos previos en los cuales se analiza la conveniencia y la oportunidad de realizar la contratación respectiva, así:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

En desarrollo de su función Constitucional [1] "*La Armada Nacional desarrolla operaciones navales con el propósito de contribuir a la defensa de la soberanía, la independencia, la integridad del territorio y el orden constitucional, así como la protección y desarrollo de los intereses nacionales.*", Razón por la cual, el Batallón de Comando y Apoyo de I.M No.1 como unidad de apoyo logístico de la Brigada de Infantería de Marina No.1 ubicada en el departamento de Sucre, tiene como función principal proveer los bienes y servicios requeridos por las unidades operativas y administrativas de la guarnición y coadyuvar de esta manera al cumplimiento de la misión institucional.

Por su parte, el Batallón de Comando y Apoyo de I.M No.1 como unidad ejecutora del presupuesto le corresponde realizar las labores necesarias para efectuar la contratación de los bienes y servicios que permitan satisfacer las necesidades, así mismo es la encargada de ejercer las funciones y competencias relacionadas con la contratación de bienes y servicios para cumplir con su labor institucional en el marco de sus actividades misionales y operativas, dentro de los cuales se encuentran prestar apoyo logístico para el desarrollo operacional y administrativo en la Guarnición y propender por la satisfacción de las necesidades y requerimientos de instalaciones para mantener el pie de fuerza y talento humano de la institución.

La Armada Nacional, no cuenta con instalaciones en el municipio de Carmen de Bolívar departamento de Bolívar para alojar al personal militar que compone al Batallón de Infantería de Marina No.13 perteneciente a la Brigada de Infantería de Marina No.1, quienes desarrollan operaciones de control y seguridad en la jurisdicción del municipio de Carmen de Bolívar, tales como Operaciones Terrestres Unificadas, puestos de control y registro y control de área en tareas: Defensivas, ofensivas, de estabilidad y de apoyo de la defensa a la autoridad civil (ADAC) y acciones de esfuerzo no armado (Acción Integral), enmarcados en el manual Fundamental del Ejercito 3.0, que sean necesarios para el cumplimiento de la misión, así mismo desarrolla operaciones conjuntas, coordinadas, combinadas e inteligénciales al igual que acciones interinstitucionales y multilaterales (CCIM) con el fin de neutralizar el Sistema de Amenaza Persistente (SAP), conformado por los Grupos Armados Organizados GAO "CLAN DEL GOLFO" Estructuras Organizadas de Crimen de Alto Impacto y Delincuencia Común, que generan los factores de inestabilidad que afectan la región, como lo son, el narcotráfico, el contrabando, abigeato, la extorsión, el tráfico de armas, municiones y explosivos que afecten la Seguridad Nacional y/o la población civil, logrando dinamizar, potencializar y optimizar la eficacia de las capacidades actuales de sus unidades basados en lineamientos gubernamentales y los dictados de la Política de Defensa y Seguridad del Ministerio de Defensa Nacional, para constituirse en marco estratégico para la

[1] *Constitución Nacional artículo 217 La Nación tendrá para su defensa unas Fuerzas Militares permanentes constituidas por el Ejército, la Armada y la Fuerza Aérea. Las Fuerzas Militares tendrán como finalidad primordial la defensa de la soberanía, la independencia, la integridad del territorio nacional y del orden constitucional. La Ley determinará el sistema de reemplazos en las Fuerzas Militares, así como los ascensos, derechos y obligaciones de sus miembros y el régimen especial de carrera, prestacional y disciplinario, que les es propio.*

actuación de las Fuerzas Militares, evitando cualquier alteración del orden público y preservando la integridad del personal, neutralizando actos delincuenciales por parte de los agentes generadores de violencia durante los desplazamientos tácticos terrestres en la jurisdicción.

Teniendo en cuenta que actualmente él el Batallón de Infantería de Marina No.13, no cuenta con bienes inmuebles propios para el funcionamiento de los puestos de Infantería de Marina donde se desarrollan temas de seguridad y de Acción Integral en los municipios del Departamento de Bolívar, siendo necesario suscribir contratos de arrendamiento con personas naturales o jurídicas, y así garantizar el servicio a la población civil, ya que los habitantes que residían en estos municipios y sus corregimientos vivieron los estragos causados por los Grupos Armados Organizados (GAO) los cuales son aquellos 'que bajo una dirección de un mando responsable ejerzan sobre un territorio un control tal que les permita realizar operaciones militares sostenidas y concertadas, por tal motivo la FUERZA NAVAL DEL CARIBE (FNC) asigno tropas de manera permanente por medio del Batallón de Infantería de Marina No. 13, con el fin de seguir construyendo a la consolidación de los Montes de María, logrando con esto que no se presenten nuevamente acciones terroristas que traigan como consecuencia desplazamientos forzosos, contribuyendo a la seguridad que hoy disfrutan los habitantes del municipio del Carmen de Bolívar.

Razón por la cual se requiere contar con un espacio amplio con el fin de garantizar la seguridad e integridad del personal del Batallón de Infantería de Marina No.13 en la jurisdicción del municipio de Carmen de Bolívar, para así poder hacer presencia en el municipio las 24 horas del día, permitiendo el normal desarrollo de las operaciones de soberanía y seguridad en este territorio y así dar cumplimiento al artículo 2, inciso 2 de la Constitución Política de Colombia, que establece que *"las autoridades de la Republica están constituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del estado y de los particulares"* y de esta forma seguir contribuyendo con la paz y el progreso de sus habitantes.

Por lo anterior, se requiere suscribir un contrato de arrendamiento con el señor ORLANDO DE JESÚS TORRES MUÑOZ, mayor de edad identificado con Cedula de Ciudanía No. 73.547.205, radicado en el Carmen de Bolívar, quien figura como propietario del bien inmueble que cumple con las especificaciones técnicas requeridas para el desarrollo de las funciones de acción integral y teniendo en cuenta que su ubicación es un punto estratégico para el cumplimiento de la misión de la Armada Nacional ante la sociedad civil, entes gubernamentales eclesiásticos, organizacionales no gubernamentales, fundaciones y las empresas privadas para potencializar la imagen institucional, así mismo en las instalaciones del inmueble está ubicada la emisora marina estéreo Carmen de Bolívar de la Armada Nacional la cuenta con licencia de funcionamiento otorgada por MICTIC para prestar el servicio de radiodifusión sonora de interés público, la cual se sintoniza (Marina Estéreo 91.7 FM) en el Carmen de Bolívar - Departamento de Bolívar.

En ese sentido, se requiere contratar un arrendamiento de un (01) bien inmueble para ser utilizado como Casa Almirante en el municipio de Carmen de Bolívar situado en el departamento de Bolívar, con el fin de seguir brindando apoyo y seguridad a la población civil que allí habita. Teniendo en cuenta que los habitantes que residen en este municipio y sus alrededores vivieron los estragos del accionar subversivo, motivo por el cual el mando naval empleo presencia de nuestros hombres de manera permanente con el fin de brindar atención integral y seguridad a sus habitantes.

Consecutivamente este requerimiento tiene respaldo legal en la Constitución Política de Colombia de 1991, en su artículo 2 inciso 2 en el cual quedo establecido que "Las autoridades de la república están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del estado y de los particulares" en concordancia con el Programa de Seguridad Democrática establecido por la Presidencia de la República y las políticas institucionales de la Armada Nacional; la Brigada de Infantería de Marina No.1 a través del Batallón de Infantería de Marina No.13 el cual es responsable directo de la Jurisdicción antes mencionada.

Cabe resaltar que el funcionamiento de la Casa Almirante en este Municipio contribuye eficazmente en el mejoramiento de la seguridad y la integración social con la población civil, así como el cumplimiento de la misión institucional, teniendo en cuenta los principios de economía y oportunidad, nuestra presencia ha continuado de manera ininterrumpida, pues

sería mucho más costoso e ineficiente que se ubicara en un territorio donde se dio a nivel nacional la consolidación democrática.

En ese sentido, el Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 1, adelantó requerimiento presupuestal, no obstante, atendiendo el presupuesto otorgado a la Entidad, mediante Orden Administrativa le fue asignados $48.354.506, los cuales fueron distribuidos así:

- **Vigencia: 2026**: Acuerdo respaldo contenido en el CDP No. 6126 de fecha 07/01/2026, hasta por la suma de $47.890.859

En virtud de lo anterior se concluye que los recursos permiten satisfacer su necesidad en un 100%, así:

DESCRIPCION BIEN/OBRA/ SERVICIO A CONTRATAR	CANTIDAD NECESARIA	CANTIDAD OBJETO DE ADQUISICIÓN ACORDE ESTUDIO DE MERCADO	CANTIDAD DIFERENCIA FALTANTE	% SATISFACCIÓN NECESIDAD
Arrendamiento	$47.890.859	$47.890.859	$0	100%

De acuerdo con la necesidad anteriormente descrita se permite efectuar la contratación del arriendo de una vivienda por 11 meses y días, de acuerdo con el cuadro relacionado a continuación de la proyección del gasto.

PRESUPUESTO VIGENCIA 2026			
MES	**No. MES / DÍAS**	**CANON MENSUAL**	**PORCENTAJE DE SATISFACCIÓN DE LA NECESIDAD ANUAL**
Enero	16 días	$2.214.608	100%
Febrero	1 mes	$ 4.152.386	
Marzo	1 mes	$ 4.152.386	
Abril	1 mes	$ 4.152.386	
Mayo	1 mes	$ 4.152.386	
Junio	1 mes	$ 4.152.386	
Julio	1 mes	$ 4.152.386	
Agosto	1 mes	$ 4.152.386	
Septiembre	1 mes	$ 4.152.386	
Octubre	1 mes	$ 4.152.386	
Noviembre	1 mes	$ 4.152.386	
Diciembre	1 mes	$ 4.152.386	

Es del caso precisar, que el presente proceso requiere vigencias futuras para garantizar el cumplimiento de la Misión Institucional, en el Municipio de Carmen de Bolívar – Departamento de Bolívar de manera ininterrumpida.

La no realización de este contrato afectaría directamente los fines del estado, en lo enmarcado en la Constitución Política de Colombia y las funciones principales del Ministerio de Defensa Nacional en función del Decreto 1512 de 2000, en su artículo 5, inciso 1, el cual establece "*participar en la definición, desarrollo y ejecución de las políticas de defensa y seguridad nacional, la independencia, la integridad territorial y el orden constitucional, el mantenimiento de* las condiciones necesarias para el ejercicio y el derecho de las libertades públicas, y para asegurar que los habitantes de Colombia convivan en paz".

Por lo anterior, la Dependencia Usuaria solicita al Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 1, adelantar proceso de selección que permita contratar el ARRENDAMIENTO DE UN (01) INMUEBLE PARA SER UTILIZADOS COMO CASA ALMIRANTE en el Municipio de Carmen de Bolívar – Departamento de Bolívar, de acuerdo con las especificaciones y características descritas en el anexo técnico del presente estudio, con el fin de garantizar el cumplimiento de la Misión Institucional.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

2.1 OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA SER UTILIZADO COMO CASA ALMIRANTE EN EL MUNICIPIO DEL CARMEN DE BOLÍVAR CON EL FIN DE GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES DE ACCIÓN INTEGRAL Y SEGURIDAD PARA LA POBLACIÓN DE ESTE MUNICIPIO", de acuerdo con las especificaciones técnicas descritas del presente estudio.

2.2 LUGAR DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El bien inmueble objeto del presente contrato se encuentra ubicado en el municipio del Carmen de Bolívar en la Calle 22 No. 52 y 53

2.3 PLAZO DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato, será hasta el **31 DE DICIEMBRE 2026**, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

2.3.1: FORMA DE EJECUCION: El contratista seleccionado se comprometerá a realizar la entrega del Bien una vez realizada la solicitud de entrega del mismo por parte del supervisor designado dentro del contrato.

2.4 CANTIDADES A RECIBIR: N/A

2.5 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: El tipo de contrato a celebrar es de ARRENDAMIENTO

La Ley 80 de 1993 no define los contratos de arrendamiento, razón por la cual le son aplicables lo previsto dentro del Artículo 40 de la misma Ley en el sentido de que las partes tienen plena autonomía para acordar las estipulaciones de los mismos, de acuerdo con su esencia y naturaleza. De acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil: *"El arrendamiento es un contrato en que las 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."*

2.6 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: Las especificaciones técnicas corresponden a las descritas en el presente documento.

2.7 CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

De conformidad con la clasificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas.

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
f	80000000 Servicio de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos	80130000 Servicios inmobiliarios	80131500 Alquiler de propiedades o edificaciones	80131501 Arrendamiento de residencias

CLASIFICACIÓN	PRODUCTO
80131501	Arrendamiento de residencias

2.8 ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO.

Las Entidades Estatales que adelanten sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de la Administración Pública, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa o para la enajenación de bienes del Estado. Esto por cuanto, en el caso de la contratación directa, al no existir una pluralidad de oferentes no hay necesidad de analizar si un Acuerdo Comercial aplica o no, pues en estos procesos de

contratación no se otorga el puntaje de la Ley 816 de 2003 ni se aplican los factores de desempate de la Ley 2069 de 2020. (MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN CCE-EICP-MA-03 V1. 24/11/2021).

2.9 ACUERDO MARCO DE PRECIOS

En acatamiento de las discrecionalidades del Decreto No. 1082 del 25 de mayo de 2015, artículo 2.2.1.2.1.2.7. "*Procedencia del Acuerdo Marco de Precios*" y que ordena que "*...las entidades estatales de la Rama Ejecutiva del Poder Público del orden nacional, obligadas a aplicar la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, o las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o sustituyan, están obligadas a adquirir Bienes y Servicios de Características Técnicas Uniformes a través de los Acuerdos Marco de Precios vigentes*", se adelantó verificación en la página www.colombiacompra.gov.co (Colombia Compra Eficiente), encontrando que los bienes, obras y servicios a contratar, es decir **no están incluidos** en acuerdo marco alguno, acuerdo obra en relación de acuerdos actualmente suscritos que se encuentran vigentes.

2.10 TIPO DE ADJUDICACIÓN

El Gerente de Proyecto, recomienda que el proceso a seguir en virtud del presente estudio previo se adjudique en forma TOTAL, atendiendo que se trata de un contrato de arrendamiento de bien inmueble el cual constituye una unidad y su naturaleza no permite fraccionamiento.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:

3.1 MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

CONTRATACIÓN DIRECTA, Conforme lo contemplado en el artículo 2 numeral 4 literal i) de la Ley 1150 del 16 de julio de 2007, Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional", LIBRO 2 "RÉGIMEN REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL", PARTE 1 "DISPOSICIONES GENERALES", TÍTULO 1 "CONTRATACIÓN ESTATAL", CAPITULO 2. "DISPOSICIONES ESPECIALES DEL SISTEMA DE COMPRAS Y Contratación PÚBLICA", SECCIÓN 1. "MODALIDADES DE SELECCIÓN", SUBSECCIÓN 4. "CONTRATACIÓN DIRECTA", Articulo 2.2.1.2.1.4.11. "*Arrendamiento de bienes inmuebles" las Entidades Estatales pueden adquirir o arrendar inmuebles mediante la contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

"*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"

3.2 ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO:

En concordancia con el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y la "*Guía para la elaboración de estudios de sector*" de Colombia Compra Eficiente, el artículo 15 del Decreto 1510 de 2013 establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, entre otros aspectos el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo. El resultado del análisis efectuado acuerdo aspectos relacionados **ANEXO "D".**

3.3 VARIABLES UTILIZADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA RESPECTIVA CONTRATACIÓN: PRECIOS HISTÓRICOS, PRECIOS DE MERCADO Y POSIBLES COSTOS ASOCIADOS A LA CONTRATACIÓN.

PRECIOS HISTÓRICOS: En años anteriores el Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 1 de la ARC, ha solicitado contratar el objeto que ahora se pretende, teniéndose que se han ejecutado los siguientes contratos:

AÑO	CONTRATO	CONTRATISTA	PLAZO DE EJECUCIÓN (MESES)	VR. CANON MENSUAL	VALOR CONTRATO
2020	0008-ARC-CBACAIM1-2020	ORLANDO DE JESUS TORRES MUÑOZ	12	$2.902.857	$35.008.456
2022	002-ARC-CBCAI1-2022	ORLANDO DE JESUS TORRES MUÑOZ	14	$3.038.081	$44.558.521
2023	0016-ARC-CBCAI1-2023	ORLANDO DE JESUS TORRES MUÑOZ	12	$3.436.677	$41.240.124
2024	0017-ARC-CBCAI1-2024	ORLANDO DE JESUS TORRES MUÑOZ	12	$3.755.600	$45.067.200
2025	012-ARC-CBCAI1-2025	ORLANDO DE JESUS TORRES MUÑOZ	7	$3.950.891,20	$ 27.656.238,40

Como se evidencia en la tabla anterior (cuadro económico), se puede concluir de los precios promedio citados con antelación, entre otros aspectos:

a. Que en el mercado nacional y foráneo existen bienes o servicios como los requeridos para satisfacer la necesidad institucional.
b. Que hay en el mercado nacional y foráneo proveedores que cuentan con la capacidad de proveer el objeto a contratar.
c. Siendo precisamente la anterior consideración, una de aquellas por las que se ha solicitado se adjudique el proceso de selección que se adelante, de manera total.
d. Que el presupuesto asignado por el Mando para el proceso de selección, alcanza para adquirir las cantidades mínimas indicadas en el presente estudio previo, en el acápite en que se registró la necesidad institucional.

ANALISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO, JUSTIFICACIÓN DEL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:

Se procede a justificar la necesidad, pertinencia y ventajas de realizar al arrendamiento del inmueble que anteriormente fue contratado por la institución, al canon cotizado por el señor ORLANDO DE JESUS TORRES MUÑOZ

En reunión y negociación previa con el contratista, este efectuó una cotización por valor de $4.152.386,00 para el canon de arrendamiento, el cual, se considera ajustado al inmueble y los servicios que ofrece el mismo, por los siguientes motivos:

1. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 de la Ley 820 de 2003:

"El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el 1% del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente."

No obstante dada la especial connotación de destinación del inmueble y con el propósito de evitar el desgaste acelerado que sufren los inmuebles al alquilarlos por días, el propietario del inmueble lo ofreció en arriendo con un

canon de arrendamiento que ha beneficiado a la entidad

2. Por su parte, el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, determina que: "Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon...." Resáltese que si bien, la norma establece el incremento en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon, también indica su límite máximo, el cual no debe exceder el 1% del valor comercial del inmueble (equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente).

El canon de arrendamiento actualmente ofertado por el propietario del inmueble donde se alojaría el personal militar del BIM13, se ajusta al requisito temporal ordenado por esta norma y no supera el 1% del valor comercial del inmueble como se evidencia a continuación:

Valor canon ofertado para la vigencia 2025: $3.950.891
IPC 2025: 5,10% - $201.495,00

Valor ofertado para la vigencia 2026: $ 4.152.387

Diferencia: $201.495,00

3. El valor del canon de arrendamiento es superior al valor del canon de arrendamiento que se tenía contratado para la vigencia 2025, acuerdo contrato No. 041-ARC-CBCAI1-2025 teniendo en cuenta el aumento del índice de precio al consumidor para la vigencia 2025.

JUSTIFICACIÓN Y ANALISIS DE AUSTERIDAD EN EL GASTO:

Teniendo en cuenta que de conformidad con la Directiva Presidencial No. 02 del 30 de marzo de 2023, se ordenó limitar la contratación de arrendamientos, y en caso de resultar imprescindible, efectuar la evaluación y análisis de las alternativas técnica y financieras frente a los costos del arrendamiento, así como opciones de reubicación, priorizando la reducción del canon, mediante la presente estudio previo se justificaron suficientemente las razones por la cuales es imposible prescindir del presente arrendamiento ligadas a la inexistencia de inmuebles donde pueda alojar al personal militar que compone el Batallón de Infantería de Marina No 13 perteneciente a la Brigada de Infantería de Marina No.1, quienes desarrollan operaciones de control y seguridad en la jurisdicción del municipio de Carmen de Bolívar.

Se deja constancia que en la actualidad no hay otra alternativa o modalidad distinta que permita satisfacer esta necesidad pues la Armada de Colombia no cuenta en el municipio de Carmen de Bolívar con inmuebles para que se aloje el personal militar que compone el Batallón de Infantería de Marina No.13.

Se certifica por parte del suscrito Gerente de Proyecto que la suscripción del presente contrato es indispensable y vital para garantizar el alojamiento de quienes desarrollan operaciones de control y seguridad en la jurisdicción del municipio de Carmen de Bolívar, tales como Operaciones Terrestres Unificadas, puestos de control y registro y control de área en tareas: Defensivas, ofensivas, de estabilidad y de apoyo de la defensa a la autoridad civil (ADAC) y acciones de esfuerzo no armado (Acción Integral) en cumplimiento de la misión institucional.

Analizada la alternativa de suscribir un contrato de comodato con otras entidades con el fin de sustituir la necesidad de suscribir un contrato de arrendamiento con particulares, la misma no resulta viable, pues las entidades no cuentan con bienes inmuebles para la habitación de su personal y las demás entidades militares y de policía de la isla que si cuentan con este servicio, tienen la totalidad de sus inmuebles ocupados por su personal orgánico.

Por lo anterior, la unida usuaria solicita al Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 1 , adelantar proceso de selección que permita contratar el ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE PARA SER UTILIZADO

COMO CASA ALMIRANTE EN EL MUNICIPIO DEL CARMEN DE BOLÍVAR CON EL FIN DE GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES DE ACCIÓN INTEGRAL Y SEGURIDAD PARA LA POBLACIÓN DE ESTE MUNICIPIO",

La no realización de este contrato afectaría directamente los fines del estado, en lo enmarcado en la Constitución Política de Colombia y las funciones principales del Ministerio de Defensa Nacional en función del Decreto 1512 de 2000, en su artículo 5, inciso 1, el cual establece "*participar en la definición, desarrollo y ejecución de las políticas de defensa y seguridad nacional, la independencia, la integridad territorial y el orden constitucional, el mantenimiento de* las condiciones necesarias para el ejercicio y el derecho de las libertades públicas, y para asegurar que los habitantes de Colombia convivan en paz", además de no garantizarse la seguridad e integridad del personal del Batallón de Infantería de Marina No.13 en la jurisdicción del municipio de Carmen de Bolívar, para así poder hacer presencia en el municipio las 24 horas del día, permitiendo el normal desarrollo de las operaciones de soberanía y seguridad en este territorio y así dar cumplimiento al artículo 2, inciso 2 de la Constitución Política de Colombia, que establece que *"las autoridades de la Republica están constituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del estado y de los particulares"* y de esta forma seguir contribuyendo con la paz y el progreso de sus habitantes.

3.4 POSIBLES COSTOS ASOCIADOS AL VALOR DE CONTRATACIÓN:

Todos los gastos que genere la ejecución del objeto del presente proceso tales como adquisición de insumos, elementos, materiales, accesorios, certificados de conformidad, pruebas de laboratorio, entregas, recursos físicos y humanos, así como los montos que genere su desplazamiento/transporte, manutención, pasajes, viáticos, prestaciones laborales, sociales y riesgos laborales, dotación de vestido de labor y de protección acuerdo normas vigentes, y en general los necesarios para dar garantizar la funcionalidad de los bienes / servicios, serán de resorte exclusivo y por ende correrá a cargo de quien resulte adjudicatario, sin que estos aspectos con posterioridad durante la ejecución y/o periodo de garantía, puedan ser esgrimidos por el mismo, como imprevistos y/o motivos generadores de solicitud de restablecimiento del equilibrio del contrato y/o reconocimiento del mismo, por lo que deben ser tenidos en cuenta (previstos) por el oferente desde el momento de confeccionar y presentar su ofrecimiento.

3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA GESTIÓN PRESUPUESTAL:

El BCAI1, adelanto el requerimiento correspondiente para satisfacer la necesidad expuesta y cumplir con las funciones que le han sido designadas por el mando naval para este aspecto. No obstante atendiendo el presupuesto otorgado a la entidad y considerando las proyecciones planteadas, cabe mencionar que para tal efecto se cuenta con una apropiación presupuestal disponible por valor de CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS ($47.890.859) los cuales se encuentran cargados en la vigencia 2026 en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 6126 del 07 de enero de 2026, recursos que permitirán satisfacer la necesidad expuesta en un 100% para la vigencia 2026, desde el 16 de enero hasta el 31 de diciembre de 2026.

3.6 VALOR DEL OBJETO A CONTRATAR:

El valor del contrato será hasta por la suma de CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS ($47.890.859) M/CTE., incluido el IVA y demás erogaciones que correspondan, distribuidos así:

CUENTA	UNIDADES	VALOR
A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS	BCAI1	$ 47.890.859
TOTAL PRESUPUESTO		**$ 47.890.859**

3.7 APROPIACIÓN PRESUPUESTAL E INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

El presente estudio previo cuenta con el siguiente respaldo presupuestal:

SEÑALAR LOS RECURSOS QUE CORRESPONDAN A LA VIGENCIA ACTUAL

No. CDP	Tipo Gasto	Asig. Interna	Cta/ Prog	SubC/ SubP	ObjG/ Proy	Rec	C/S	CONCEPTO	AFECTADO EN	UNIDAD
6126	02	02	02	007	002	10	CSF	SERVICIOS INMOBILIARIOS	$ 47.890.859	BCAI1
TOTAL PRESUPUESTO									$ 47.890.859	

3.8 FORMA DE PAGO:

EL Batallón de Comando y Apoyo de I.M. No.1 se obliga con el contratista a pagar el valor del contrato en pesos colombianos en **PAGOS PARCIALES MENSUALES** de acuerdo al canon mensual de arrendamiento establecido para cada mes, contra prestación de servicios una vez recibidos los servicios a entera satisfacción por parte del Supervisor del contrato, y cumplidos los trámites administrativos a que haya lugar, en un término estimado de 90 días, siempre y en todo caso de conformidad con la disponibilidad del Programa Anual Mensualizado de Caja (PAC) de la Armada Nacional. En virtud de lo anterior, El Batallón de Comando y Apoyo de I.M. No.1 no asume expensas relacionadas con el pago de intereses que se deriven del presente contrato, por dilaciones relacionadas con la asignación del cupo PAC.

PARÁGRAFO PRIMERO: El pago de los servicios públicos (energía, gas y/o agua cuando aplique en las situaciones geográficas del bien inmueble), se cancelarán mensualmente por medio de la Armada de Colombia - Batallón de Comando y Apoyo de I.M. No.1.

PARÁGRAFO SEGUNDO: De conformidad con lo establecido en el Manual de bienes del Ministerio de Defensa Nacional, las facturas electrónicas o cuentas de cobro, según aplique, deberán estar expedidas dentro del plazo de ejecución del contrato y encontrarse suscritas por el supervisor si se trata de la adquisición de bienes.

PARÁGRAFO TERCERO: El término para el pago solo empezará a contarse desde la fecha en que se presente en debida forma y adjuntando la totalidad de los documentos exigidos para tal efecto. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del ARRENDADOR y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna manera.

PARÁGRAFO CUARTO: Para el pago, el ARRENDADOR deberá presentar cuenta de cobro o documento equivalente a Factura electrónica, de conformidad con el Artículo 617 del Estatuto Tributario, así: a) Estar denominada expresamente como factura de venta y /o cuenta de cobro. (Régimen simplificado o régimen común.) b) Apellidos y nombre del adquiriente de los bienes y/o servicios. c) Llevar un número que corresponda a un sistema de numeración consecutiva de facturas de venta. d) Fecha de su expedición. e) Descripción especifica o genérica de los servicios. f) Valor total de la operación. g) El nombre del impresor de la factura. Cuando de conformidad con lo establecido en la Ley 1607 de 2012 y el Decreto 862 de 2013, las personas jurídicas o naturales empleadoras se encuentren exentas de realizar los aportes al SENA, SALUD e ICBF, deberán manifestar dicha condición por escrito para el primer pago y la Entidad quien verificara en el Registro Único Tributario del ARRENDADOR que este cumple dicha condición. No obstante lo anterior, deberán aportar la planilla donde conste el pago a pensión, ARL y Cajas de Compensación Familiar, acuerdo Decreto 3029 de 2013.

4. JUSTIFICACIÓN DE FACTORES DE SELECCIÓN.

Los factores de escogencia objetiva que se establecen para comparar las propuestas obedecen estrictamente a criterios jurídicos, técnicos y económicos - financieros, de conformidad con lo establecido por el artículo 5 dela Ley 1150 de 2011 "De la selección objetiva", y Decreto reglamentario 1082 de 2015, *POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE*

EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL, LIBRO 2 "*RÉGIMEN REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL*", PARTE 2 "*REGLAMENTACIONES*", TITULO 1 "*CONTRATACIÓN ESTATAL*", CAPITULO 1 "*SISTEMA DE COMPRAS Y CONTRATACIÓN PUBLICA*", SECCIÓN 2 "*ESTRUCTURA Y DOCUMENTOS DE PROCESO DE CONTRATACIÓN*", SUBSECCIÓN 2 "*SELECCIÓN*" articulo 2.2.1.1.2.2.2. "*Ofrecimiento más favorable*". De la siguiente manera:

FACTORES DE VERIFICACIÓN	
VERIFICACIÓN JURÍDICA	HABILITA
VERIFICACIÓN FINANCIERA	HABILITA
VERIFICACIÓN TÉCNICA	HABILITA

4.1 VERIFICACIÓN JURÍDICA: Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte del Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 1, el Comité Asesor Evaluador Jurídico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de los requisitos para contratar, en caso que se realicen observaciones y requerimientos y el oferente no subsane en el plazo solicitado, la oferta será RECHAZADA. La verificación jurídica no registra puntaje.

1. **CARTA DE PRESENTACIÓN** de la Propuesta firmada por el Proponente, Representante Legal para Personas Jurídicas o por la persona designada para representar el Consorcio o Unión Temporal, o Apoderado debidamente constituido para el efecto. Se anexa modelo de Carta de Presentación de la Propuesta, de conformidad con el anexo requerido en la Solicitud de Oferta.

2. Formato **COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN** debidamente diligenciado de conformidad con el anexo requerido en la Solicitud de Oferta.

3. **CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL (Cuando aplique):** para las personas Jurídicas o Registro Mercantil para personas Naturales, renovado y expedido en un lapso no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de presentación de propuesta y en donde conste el objeto social, el cual debe tener relación directa con el objeto del presente proceso.
   Igualmente debe acreditar que la duración de la sociedad no es inferior al plazo del contrato y un (1) año más, contado a partir de la firma del contrato.

   Del mismo modo, si su vigencia es "INDEFINIDA", deberá acreditar por escrito y en documento independiente, anexo a la propuesta, la duración de la sociedad en los términos arriba expuestos.
   Cuando se trate de personas jurídicas extranjeras que no tengan sucursal en Colombia deberán comprobar su existencia y representación legal de conformidad con las normas de su país de origen.

   Si el Representante Legal de la persona jurídica tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntarse el documento de autorización expresa del órgano competente a su Representante Legal, para presentar propuesta y para suscribir contrato por el valor de la oferta en caso de adjudicación.

4. **CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN DEL INMUEBLE**, en el cual conste que el inmueble se encentra libre de gravámenes que afectan la futura ocupación del inmueble con una expedición no mayor a treinta días calendario anteriores a la fecha de presentación de propuesta.

5. **FOTOCOPIA DOCUMENTO DE IDENTIDAD** del titular del predio y/o el apoderado del propietario.

6. Poder por medio del cual el propietario (s) del inmueble otorgan poder para suscripción del contrato de arrendamiento.

7. **CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FRENTE AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL.**

De conformidad a lo dispuesto en los artículos 202 y 204 de la Ley 100 de 1993, artículo 7° de la Ley 21 de 1982, artículos 2° y 3° de la Ley 27 de 1974, artículo 1° de la Ley 89 de 1988, artículo 50 de la ley 789 de 2002, artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, Ley 1607 de diciembre 26 de 2012 y Decreto 2106 del 22 de noviembre de 2019 y artículo 9 de la Ley 828 de 2003, los oferentes deberán cumplir con el pago de sus obligaciones al sistema de Seguridad Social y aportes legales, adjuntando con su oferta el Anexo requerido en la Solicitud de Oferta y las siguientes certificaciones:

a. Persona natural: Se acreditará con el Anexo E y la planilla única electrónica de pago del mes anterior a la fecha de cierre del presente proceso de selección.

b. Persona natural con establecimiento de comercio: Se acreditará con la certificación de paz y salvo expedida por el propietario del mismo, revisor fiscal o contador público y la planilla única electrónica de pago del último mes anterior a la fecha de cierre del presente proceso de selección. Si no cuenta con personal a cargo deberá manifestarlo bajo la gravedad de juramento. Así mismo, el propietario del establecimiento de comercio deberá aportar también, la planilla única electrónica de pago de sus aportes correspondientes al mes anterior a la fecha de cierre del presente proceso de selección

c. Persona jurídica: Se acreditará con la certificación de paz y salvo, expedida por el revisor fiscal cuando este exista de acuerdo con los requerimientos de Ley, o por el representante y la planilla única electrónica del mes anterior a la fecha de cierre del presente proceso de selección.

d. Persona jurídica sin personal a cargo: se acreditará con la certificación de no tener personal a cargo, expedida por el representante legal, quien, a su vez, deberá indicar su tipo de vinculación a la persona jurídica; en caso estar vinculado contractualmente deberá aportar la planilla de pago de sus aportes correspondiente al último mes.

En el evento en que la sociedad no tenga más de seis (06) meses de constituida deberá acreditar los pagos a partir de la fecha de su constitución, y la planilla única electrónica de pago del mes anterior a la fecha de cierre del presente proceso de selección.

Cuando la persona jurídica esté exonerada de aportes parafiscales de acuerdo con el artículo 114-1 del Estatuto Tributario modificado por el artículo 65 de la Ley 1918 de 2016, deberá indicarlo en la certificación.

Si no cuenta con personal a cargo deberá manifestarlo bajo la gravedad de juramento.

8. **CERTIFICADO DE MULTAS Y SANCIONES:** Teniendo en cuenta que en el presente proceso no es exigible RUP de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 221° del Decreto 19 de 2012 y a efecto de dar cumplimiento a las prescripciones del artículo 90 de la Ley 1474 del 2011, modificado por el artículo 43 de la Ley 1955 de 2019, el representante legal del oferente deberá certificar si ha sido objeto de:

a. La imposición de cinco (5) o más multas durante la ejecución de uno o varios contratos, con una o varias entidades estatales, durante los últimos tres (3) años.
b. Declaratorias de incumplimiento contractual en por lo menos dos (2) contratos, con una o varias entidades estatales, durante los últimos tres (3) años.
c. Imposición de dos (2) multas y un (1) incumplimiento durante una misma vigencia fiscal, con una o varias entidades estatales.
d. Incumplimiento contractual o de imposición de dos (2) o más multas, con una o varias entidades, tratándose de contratos cuyo objeto esté relacionado con el Programa de Alimentación Escolar.

9. **SITUACIÓN MILITAR DEL REPRESENTANTE LEGAL DEFINIDA:** (Aplica para varones menores de 50 años de conformidad con el artículo 42 de la Ley 1861 del 04 de agosto de 2017). El oferente o su representan legal en el evento de ser persona jurídica, deberá acreditar la definición de su situación militar (asiste la obligación "...para ejercer cargos públicos, trabajar en el sector privado y celebrar contratos de prestación de servicios como persona natural con cualquier entidad de derecho público").

   En caso de pérdida deberá anexar certificación de la Dirección de Reclutamiento donde conste que la situación militar se encuentra definida. En todo caso la Armada Nacional se reserva el derecho de verificar directamente dicha información.

10. **CERTIFICADO DE NO HALLARSE INCURSO EN INHABILIDADES O INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR CON EL ESTADO.** Certificar bajo la gravedad del juramento no hallarse incurso en inhabilidades o incompatibilidades para contratar con el estado. De conformidad con las prescripciones contenidas en el régimen de inhabilidades e incompatibilidades señalados entre otras disposiciones en el artículo 8 y 9 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, artículos 4 y 84 de la Ley 1474 de 2011, artículo 33 de la Ley 1778 de 2016, artículo 8°, artículos 2 y 3 de la Ley 2014 de 2019.

11. **COMPROMISO DE CONFIDENCIALIDAD Y RESERVA**: Firmada por el Proponente, Representante Legal para Personas Jurídicas, o por la persona designada para representar el Consorcio o Unión Temporal o Apoderado debidamente constituido para el efecto.

12. **CONSULTA REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS (REDAM).** El representante legal de la persona jurídica o la persona natural que presenta propuesta deberá adjuntar el Certificado de Consulta en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos de conformidad con lo establecido en la Ley 2097 de 2021, expedido en un lapso no mayor a diez (10) días calendario anteriores a la fecha de presentación de la propuesta en el cual se evidencia estar a paz y salvo respecto a obligaciones alimentarias.

NOTA 1: Los siguientes documentos serán verificados directamente por el Batallón de Comando y Apoyo de I.M. No.1:

- Certificado de Antecedentes Judiciales del Representante Legal y apoderado en caso que aplique
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación, del Representante Legal y apoderado en caso que aplique y de la persona jurídica.
- Certificado de Responsabilidad fiscal del Representante Legal, expedido por la Contraloría General de la República y apoderado en caso que aplique y de la persona jurídica.
- Medidas correctivas CNCP (*https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/frm_cnp_consulta.aspx*) del Representante Legal y apoderado en caso que aplique de conformidad con lo establecido en el artículo 183 de la Ley 1801 del 29 de julio de 2016.

NOTA 2: Cuando el oferente considere que esta exonerado en la presentación de algunos de los documentos enlistados anteriormente, deberá manifestarlo de manera expresa indicando el sustento factico y legal de la presunta exoneración.

4.2 VERIFICACIÓN TÉCNICA: Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte del Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 1, el Comité Asesor Evaluador Técnico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de todos y cada una de las exigencias contenidas en el Anexo "A" del presente estudio previo mismas que se incluirán en el anexo técnico del proceso de selección, manifestaciones y soportes, las condiciones mínimas, son de obligatorio cumplimiento y deberán presentarse con la oferta.

4.3 VERIFICACIÓN ECONOMICA: Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte del Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 1, el Comité Asesor Evaluador Económico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de todos y cada una de las exigencias contenidas en el Anexo "B" del presente estudio previo mismas que se incluirán en el anexo económico del proceso de selección, manifestaciones y soportes, las condiciones mínimas, son de obligatorio cumplimiento y deberán presentarse con la oferta.

1) Propuesta Económica
2) CERTIFICACIÓN BANCARIA expedida dentro de los treinta (30) días calendarios anteriores a la fecha de cierre del proceso que contenga: número de cuenta (abierta con el NIT de la sociedad para el caso de personas jurídicas, o del representante para el caso de personas naturales), banco, sucursal, código del banco y código de la sucursal.
3) Formato de Datos Básicos de Beneficiario de Cuenta e información tributaria "Anexo F".
4) Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) a fin de verificar el Régimen Tributario al que corresponde. Para el caso de consorcios o uniones temporales, deberán presentarlo individualmente y en caso que les sea adjudicado el contrato al momento de la suscripción del mismo

5. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES:

De acuerdo con lo establecido por el artículo 4° de la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, *por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional*, LIBRO 2 "*RÉGIMEN REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL*", PARTE 2 "*REGLAMENTACIONES*", TITULO 1 "*CONTRATACIÓN ESTATAL*", CAPITULO 1 "*SISTEMA DE COMPRAS Y CONTRATACIÓN PUBLICA*", SECCIÓN 2 "*ESTRUCTURA Y DOCUMENTOS DE PROCESO DE CONTRATACIÓN*", SUBSECCIÓN 1 "*PLANEACIÓN*", artículos 2.2.1.1.2.1.1. "*ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS*", numeral 6 y 2.2.1.1.2.1.3. "*PLIEGOS DE CONDICIONES*", numeral 8 y el deber de mantener la igualdad o equivalencia entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o de contratar de que tratan los artículos 27 y 28 Ley 80 de 1993, correspondientes a la "*Ecuación contractual*" y "*Equilibrio económico*", se estiman como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del mismo, razón por la cual, en el Anexo "E" del presente estudio, se indican los riesgos previsibles, identificables y cuantificable en condiciones normales.

6. GARANTÍAS:

6.1 GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA. NO APLICA

6.2 GARANTÍA ÚNICA:

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, el cual establece:

(...)

Las garantías no serán obligatorias en los contratos de empréstito, en los interadministrativos, en los de seguro y en los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía a que se refiere esta ley, caso en el cual corresponderá a la entidad determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, así como en los demás que señale el reglamento.

En concordancia con lo estipulado en la norma que antecede y lo consagrado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 sobre no obligatoriedad de garantías, *"En la contratación Directa la exigencia de garantías exigidas en Título III de las disposiciones especiales del presente Decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos"* .

La Armada de Colombia para el presente proceso no solicitara garantías teniendo en cuenta el tipo de contratación, aunado a ello los pagos que se realicen con cargo a este contrato serán tramitados con posterioridad a la prestación del servicio, por lo cual la entidad no considera riesgo alguno toda vez que existe afectación parcial o total del servicio, no existirán cuentas por pagar y por tanto no se verá comprometido el presupuesto asignado.

7. OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES CONTRATANTES:

a. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

En general son obligaciones del **ARRENDATARIO: 1).** Recibir a satisfacción el bien inmueble entregado por el ARRENDADOR en calidad de arrendamiento, cuando este cumpla con las condiciones establecidas en el contrato. **2).** Pagar al ARRENDADOR en la forma pactada y con sujeción a las disponibilidades presupuestales y de PAC previstas para el efecto. **3).** Tramitar diligentemente las apropiaciones presupuestales que requiera para solventar las prestaciones patrimoniales que hayan surgido a su cargo como consecuencia de la suscripción del presente contrato. **4).** Verificar que el ARRENDADOR se encuentre al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar cuando corresponda. (Artículo 50 de la Ley 789 de 2002, Ley 828 de 2003 y artículo 23 de la Ley 1150 de 2007). **5).** El Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 1 se reserva el derecho de efectuar las verificaciones que considere necesarias. **6).** Exigir que el bien inmueble dado en arrendamiento se ajuste a las especificaciones técnicas señaladas dentro del contrato. **7).** El ARRENDATARIO deberá verificar y establecer acta en la cual deje constancia que el ARRENDADOR entrego el inmueble en perfectas condiciones de habitabilidad **8).** Adoptar las medidas necesarias para mantener durante el desarrollo y ejecución del contrato las condiciones técnicas y económicas ofertadas por el ARRENDADOR. **09).** Actuar de tal modo que por causas a ellas imputables, no sobrevenga una mayor onerosidad en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDADOR. **10).** Sin perjuicio del llamamiento en garantía, repetirá contrato los servidores públicos, contra el contratista o los terceros responsables, según el caso, por las indemnizaciones que deban pagar como consecuencia de la actividad contractual. **11).** Pagar al ARRENDADOR el canon de arrendamiento convenido de conformidad con lo establecido en el contrato. **12).** Usar el inmueble para uso y destinación específica en actividades administrativas que establezca la Armada Nacional. **13).** Abstenerse de realizar, ordenar o ejecutar directa o indirectamente mejoras o modificaciones al inmueble dado en arrendamiento, sin autorización previa del ARRENDADOR. **14).** Adelantar las revisiones periódicas de la ejecución del objeto contractual, para verificar que ellos cumplan con las condiciones de calidad ofrecidas por el arrendador, y promoverán las acciones de responsabilidad contra estos y sus garantes cuando dichas condiciones no se cumplan. Estas revisiones deberán llevarse a cabo por lo menos una vez cada seis (6) meses durante el término del contrato. **15).** La Entidad, se reserva el derecho de efectuar las verificaciones que considere necesarias. **16).** Cuidar el Inmueble y los bienes muebles recibidos con el inmueble (en caso que aplique). En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo, que fueren imputables al mal uso del Inmueble, o a su propia culpa, el ARRENDATARIO deberá efectuar oportunamente y por su cuenta, las reparaciones o sustituciones necesarias. **17).** No podrá el arrendatario, por ningún motivo, subarrendar ni ceder a terceros el inmueble tomado en arriendo. **18).** Restituir y entregar el Inmueble y los muebles y enseres en buen estado al ARRENDADOR, en la fecha de terminación del presente contrato, salvo el deterioro natural causado por uso y paso del tiempo. **19.** Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato.

b. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

En general, son obligaciones del **ARRENDADOR**, entendiendo por ello y para efectos del presente contrato: **1.** Hacer la entrega del inmueble objeto del contrato, de conformidad con las especificaciones técnicas descritas requeridas. **2.** No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarlos a hacer u omitir algún acto o hecho. Cuando se presenten tales peticiones o amenazas, los contratistas deberán informar inmediatamente de su ocurrencia a la Entidad contratante y a las demás autoridades competentes para que ellas adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios. El incumplimiento de ésta obligación y la celebración de pactos o acuerdos prohibidos dará lugar a la caducidad del contrato de conformidad con el artículo 5º, numeral 5º de

la Ley 80 de 1993. **3.** Solucionar las controversias contractuales, que se presenten en la ejecución y desarrollo del presente contrato, de conformidad con lo previsto en la Ley 80 de 1993. **4.** Cumplir a cabalidad con el objeto del contrato, de acuerdo a los precios contenidos en la propuesta económica presentada y a la invitación en general. **5.** Cumplir con las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y comerciales presentadas en la propuesta. **6.** Reportar por escrito al supervisor cualquier novedad o anomalías que detecte en la entrega de los servicios contratados. **7.** Garantizar la oportuna, eficaz y eficiente prestación del objeto contratado y responder por su calidad, durante el lapso de ejecución contractual. **8.** Dar estricto cumplimiento a los términos pactados y por ningún motivo suspender o abandonar el objeto contratado. **9.** Responder por los impuestos que cause la legalización y ejecución del contrato. **10.** Responder por la buena calidad de los servicios prestados objeto del contrato. **12.** En caso que exista insatisfacción por el bien inmueble entregado, realizará las correcciones o cambios a que haya lugar dentro de los diez (10) días hábiles, una vez efectuado el requerimiento por parte de la Entidad. **13.** Facturación. El contratista deberá entregar la factura Original o factura electrónica en la Entidad, acuerdo los requisitos establecidos en Ley. **14.** EL ARRENDADOR deberá dar total, permanente e ininterrumpido cumplimiento al pago de sus aportes PARAFISCALES (caja de compensación familiar, SENA, e ICBF ó pago de autorretención especial a título de impuesto de renta y complementario según corresponda) y al SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL Integral (salud, pensión, riesgos profesionales - artículo 50 de la Ley 789 de 2002, Ley 828 de 2003 y artículo 23 de la Ley 1150 de 2007) y allegar mensualmente (parafiscales) y cada que se le requiera a la Administración (seguridad social) evidencia de lo propio. **15.** Responder por la buena calidad del inmueble objeto del contrato. **16.** Realizar mantenimiento correctivo y/o preventivo al inmueble objeto del contrato, mínimo una vez al año calendario en lo que corresponde a pintura general del bien, cambio de partes por desgaste normal del uso y todas aquellas reparaciones locativas que presente el inmueble previa solicitud escrita por parte del SUPERVISOR DEL CONTRATO, dicha solicitud deberá ser atendida y ejecutada dentro de los siguientes quince (15) días calendario a su recepción. **18.** Realizar un inventario en el cual conste el estado en que entrega el inmueble en el que conste como mínimo: Acabados en general, pisos, techos, cielos rasos, carpintería, metálica y de madera y demás elementos de los elementos que hagan parte de él. **19.** Eximir al ARRENDATARIO de toda turbación y/u obstaculización en el uso y goce del bien arrendado, **20.** Asumir los daños ocasionados al inmueble por TERCEROS, como producto de manifestaciones, asonadas, disturbios, por daños de la naturaleza y similares. **21.** Efectuar la cancelación oportuna de los impuestos y demás gastos de índole tributario, derivados del presente Contrato, eximiendo al ARRENDATARIO de dicha responsabilidad. **22.** Garantizar la adecuada instalación de las acometidas y demás mecanismos que permitan obtener accesos a los servicios públicos (agua, luz, teléfono, etc.). Así mismo, entregar dentro del inventario la relación detallada de dichas acometidas y/o mecanismos. **23.** Garantizar la calidad de los servicios públicos suministrados. **29.** Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil. **30.** El ARRENDADOR tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil. Dadas las características del contrato, el ARRENDATARIO queda obligado a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones a los inmuebles, distintas de las locativas, sin autorización del Arrendador. **31.** En caso de presuntas conductas relacionadas a casos de corrupción, se deberá informar a la Dirección para la Vigilancia, de la Legalidad y la Transparencia – DELTA, a través de los siguientes canales de denuncia: delta@armada.mil.co, transparencia.arc@armada.mil.co. **32.** Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato.

8. LIQUIDACIÓN:

El contrato será objeto de liquidación de conformidad con lo consagrado en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, bilateralmente dentro de los **CUATRO (04) MESES** siguientes al cumplimiento del plazo de ejecución. Si no fuere posible, el BCAI1 procederá a realizar la liquidación unilateral mediante expedición de acto administrativo debidamente notificado.

9. OTROS ASPECTOS:

a) SUPERVISOR:.

Se recomienda que la vigilancia, supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato, en atención a su idoneidad como logístico y experiencia con más de 8 años, adicionalmente como quiera que hace más de 3 años viene trabajando en el Batallón de I.M No. 13, actualmente desempeñándose como logístico de acción integral, de donde ha supervisado contratos con objetos diversos, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN	CORREO ELECTRÓNICO
SSLAI	SARMIENTO SARMIENTO ANDRES	BIM13	1.041.894 794	LOGISTICO ACCION INTEGRAL	Andres.sarmiento@armada.mil.co

b) COMITÉ ESTRUCTURADOR Y EVALUADOR JURIDICO:

Se nombra como estructuradora y evaluadora jurídica a la señorita TFADER GOMEZ VILLAMOR MARIA, dada su idoneidad y experiencia teniendo en cuenta que es abogada especialista en Derecho Administrativo y actualmente se desempeña como Asesora Jurídica Contractual de Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 1 y cuenta con más de cinco (05) años de experiencia en entidades públicas y hace más de 3 años viene trabajando en la división de adquisiciones de diferentes unidades de la Armada de Colombia como asesora jurídica contractual, lo cual le ha permitido adquirir un amplio conocimiento en la estructuración y evaluación de diferentes procesos de contratación.

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN	CORREO ELECTRÓNICO
TFADER	GÓMEZ VILLAMOR MARIA	ASJUR BCAI1	1049627910	ABOGADA	Maria.gomez.v@armada.mil.co

c) COMITÉ ESTRUCTURADOR Y EVALUADOR TÉCNICO – ECONOMICO:

Se recomienda que la evaluación y verificación técnica económica considerando su formación académica en atención a su idoneidad y experiencia con más de dos (2) años al servicio de la armada nacional, actualmente se desempeña como comandante de escuadra del BIM13, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN	CORREO ELECTRÓNICO
C3IF	TORRES CLAVIJO DANIEL	BIM13	1000225633	COMANDANTE DE ESCUADRA	Daniel.torres.cl@armada.mil.co

d) COMITÉ EVALUADOR JURIDICO:

Se recomienda que la evaluación de la propuesta recibida este a cargo de la señorita TFADER GOMEZ VILLAMOR MARIA, dada su idoneidad y experiencia teniendo en cuenta que es abogada especialista en Derecho Administrativo y actualmente se desempeña como Asesora Jurídica Contractual de Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 1 y cuenta con más de cinco (05) años de experiencia en entidades públicas y hace más de 5 años viene trabajando en la división de adquisiciones de diferentes unidades de la Armada de Colombia como asesora jurídica contractual, lo cual le ha permitido adquirir un amplio conocimiento en la estructuración y evaluación de diferentes procesos de contratación.

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN	CORREO ELECTRÓNICO
TFADER	GÓMEZ VILLAMOR MARIA	ASJUR BCAI1	1049627910	ABOGADA	Maria.gomez.v@armada.mil.co

e) COMITÉ EVALUADOR TÉCNICO – ECONOMICO:

Se recomienda que la evaluación Técnico - Económica de la oferta recibida este a cargo del C3IF URRUTIA HOYOS SEBASTIAN, dada su idoneidad y experiencia teniendo en cuenta que es suboficial del cuerpo de Infantería de Marina con más de 2 años al servicio de la Armada Nacional, actualmente se desempeña como jefe de inventarios fiscales

del Batallón de I.M No.13 , lo cual le ha permitido adquirir un amplio conocimiento en la estructuración y evaluación de diferentes procesos de contratación, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESION	CORREO ELECTRONICO
C3IF	Urrutia Hoyos Sebastián	BIM 13	1003713869	SUBOFICIAL DE INFANTERIA DE MARINA	Sebastian.urrutia@armada.mil.co

10. ANEXOS.

a. **ANEXO "A"** ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
b. **ANEXO "B"** PROPUESTA ECONÓMICA
c. **ANEXO "C"** ESTUDIO DE MERCADO
d. **ANEXO "D** ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO
e. **ANEXO "E"** MATRIZ DE RIESGOS
f. **ANEXO "F"** CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL
g.

Atentamente,

Mayor de I.M PEREZ RUBIANO ANDERSON MANUEL
GERENTE DE PROYECTO

C3IF TORRES CLAVIJO DANIEL
ESTRUCTURADOR TECNICO - ECONOMICO

TFADER GOMEZ VILLAMOR MARIA
ESTRUCTURADORA JURIDICA

ANEXO "A"
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ITEM	UNIDAD BENEFICIARIA	CÓDIGO UNSPC	ESPECIFICACION TECNICA	CATIDAD
1	BIM13	80131501	INFRAESTRUCTURA DEL INMUEBLE: El inmueble debe cumplir mínimo con las siguientes condiciones: Tener un área aproximada del inmueble (585 M2) -Contar con mínimo 04 habitaciones. -Contar con 01 Sala para actividades. -01 Sala oficina -Contar con mínimo 03 baños. -Contar con 01 garaje. -01 kiosco en palma -Contar con cocina, debidamente adecuado para dichos fines. -Contar con las acometidas de servicios públicos (gas, energía y agua)	1

ITEM	CONDICIONES TÉCNICAS ADICIONALES
1	ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE (debe encontrase en perfectas condiciones de pintura, acabado de pisos, acabados de mampostería, baterías sanitarias, sin humedades).
2	EL ARRENDADOR se compromete a efectuar con mano de obra propia o contratada todas las reparaciones parciales y mantenimiento y pintura que requiera el inmueble por deterioro natural para su óptimo funcionamiento, mantenimiento de las paredes, techos, pavimentos y tuberías, reponiendo las piedras, ladrillos, tejas y demás elementos que integran el inmueble que durante el arrendamiento.
3	La restitución del inmueble a la finalización del contrato, será en las mismas condiciones en las que fue entregado conforme el inventario, salvo el deterioro normal proveniente del tiempo.
4	La destinación del inmueble no se modificara, ni efectuaré cesión o subarriendo del mismo mientras este el contrato vigente.
5	El arrendador entregará al Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 1, por conducto del supervisor del contrato, el día de inicio del mismo, el inmueble objeto del arrendamiento junto con los muebles y enseres con un acuerdo de inventario, donde se relacionen los elementos que hagan parte de él y el estado en que se encuentren. El supervisor dejará constancia de las condiciones en que recibe el inmueble y su correspondiente inventario. Hará entrega del acta donde consten tales circunstancias a la Compañía Logística del BCAI1 para su archivo en el expediente contractual.
6	El arrendador se compromete a entregar en arrendamiento un bien inmueble, ubicado en el municipio del Carmen de Bolívar en la Calle 22 No. 52 y 53 cuya área es de 585 M2. El inmueble será utilizado acuerdo necesidad institucional, para que sirva como cosa almirante
7	El arrendador garantiza que el bien inmueble cumple con las condiciones estructurales necesarias para su funcionamiento acuerdo necesidad institucional expuesta en el presente proceso. De igual forma que las instalaciones se encuentran en buen estado de conservación y cuenta con las normas de seguridad estructural inherentes a cualquier edificación.
8	El arrendador garantiza que el bien inmueble cuente con los servicios públicos básicos de luz, agua, alcantarillado, necesario para el uso previsto.
9	El arrendador se compromete a asumir a su costo y riesgo, cualquier reparación necesaria que requiera el inmueble durante la ejecución del contrato que se suscriba, salvo que sean producto de causas imputables a la Armada de Colombia, evento en el que la entidad sufragara los costos.
10	Tramitar oportunamente los documentos necesarios para el pago del contrato. El arrendador se compromete a presentar al día toda la documentación pertinente de pago de impuestos y demás compromisos legales inherentes al bien inmueble, cuyo incumplimiento pueda afectar el uso y goce por parte de la institución.
11	Debe entregar el inmueble recién pintado, encontrándose en perfectas condiciones de conservación, mantenimiento y funcionamiento
12	De los bienes muebles que por adhesión hacen parte del bien inmueble que se va a recibir en arrendamiento, debe dejarse constancia en inventario.

	Para el recibo del mobiliario y dotaciones que contenga el inmueble, EL ARRENDATARIO, a través del supervisor suscribirá con EL ARRENDADOR el acta e inventario respectivo con registro fotográfico, en la cual se deje constancia de las condiciones técnicas de su entrega de acuerdo a lo pactado en el contrato. En cualquier caso, la entrega de la totalidad del mobiliario y dotaciones no podrán superar los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos de legalización y ejecución del contrato. Así mismo se dejará constancia de la Entrega del inmueble a paz y salvo por concepto de impuesto, recibos de servicios públicos y demás gravámenes.
13	**INVENTARIO:** Arrendador y supervisor Elaboraran y suscribirán un inventario detallado del inmueble que se entrega a título de arrendamiento, mediante planilla en la que se relacionen, entre otros, los siguientes datos: Dirección del inmueble, número telefónico, identificación y datos de localización del propietario y arrendador, fecha en que se hace la revisión y la entrega. De igual modo descripción, número y estado de objetos y servicios entre otros como: cerraduras, clóseres, interruptores, tomacorrientes, toalleros, aparatos telefónicos, lavamanos, duchas, lámparas, cortinas (en cada espacio), tomas telefónicas, campana extractora, colgadero de ropa, rejillas de los desagües, topes de las puertas y soportes para el papel higiénico, entre otros.
14	El arrendador estará en disposición de atender las solicitudes que durante el desarrollo del contrato sean efectuados por el arrendatario, por conducto del supervisor del contrato, quienes deberán hacerlas por escrito.
15	El arrendador tiene la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad estructural y de sanidad el inmueble y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles al arrendatario, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. Igualmente hacer entrega del Manual de Arrendamiento, indicativo de las normas deberes y responsabilidades del ARRENDATARIO, el cual debe ser socializado a las personas trabajadoras y visitantes del ARRENDATARIO. Este documento podrá ser enviado por correo electrónico del supervisor.

En este anexo debe registrarse TODAS las especificaciones técnicas de obligatorio cumplimiento que asegure la satisfacción de la necesidad institucional, por ende debe ser aceptados por el participante y será obligacional para quien resulte adjudicatario y funja como contratista durante la ejecución contractual.

Atentamente,

Mayor de I.M PEREZ RUBIANO ANDERSON MANUEL
GERENTE DE PROYECTO

C3IF TORRES CLAVIJO DANIEL
ESTRUCTURADOR TÉCNICO - ECONOMICO

ANEXO "B".
PROPUESTA ECONÓMICA

ITEM	DIRECCIÓN INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA TOTAL	MES	No. MES / DÍAS	CANON MENSUAL
1	Calle 22 No. 52 y 53 Carmen de Bolívar	Nro. 062-498	585 M2	Enero	16 días	
				Febrero	1 mes	
				Marzo	1 mes	
				Abril	1 mes	
				Mayo	1 mes	
				Junio	1 mes	
				Julio	1 mes	
				Agosto	1 mes	
				Septiembre	1 mes	
				Octubre	1 mes	
				Noviembre	1 mes	
				Diciembre	1 mes	

Nota 1. En la preparación de las ofertas, el proponente deberá incluir en sus precios todos los impuestos, derechos, transporte y otros cargos que se causaren durante la ejecución del contrato, los cuales se entenderán incluidos en los precios ofertados en el presente anexo.

Nota 2. En caso que el proponente no indique el impuesto a las ventas (IVA) y haya lugar a este se entenderá que viene incluido en el valor total (IVA presunto), sin perjuicio de las correspondientes correcciones aritméticas por parte del comité económico. Si el bien está legalmente exento de IVA se deberá indicar de manera clara y expresa la norma que contempla el beneficio.

Nota 3. De conformidad con lo establecido en la Ley 31 de 1992, la unidad monetaria y de cuenta del país es el Peso Colombiano, en tanto que las fracciones denominadas centavos no volvieron a ser acuñadas por dicha autoridad y por lo mismo no hacen parte de la unidad monetaria ni de cuenta en Colombia, en tal sentido no se establecerán sus tarifas con centavos, sino que deberán hacerse siempre las aproximaciones, de la siguiente manera:

CENTAVOS	APROXIMACION
0.01 Centavos a 0.49 centavos	Al peso Colombiano inmediatamente anterior
0.50 Centavos a 0.99 centavos	Al peso Colombiano inmediatamente siguiente.

Atentamente,

Mayor de I.M PEREZ RUBIANO ANDERSON MANUEL
GERENTE DE PROYECTO

C3IF TORRES OVIEDO DANIEL
ESTRUCTURADOR TÉCNICO - ECONOMICO

ANEXO "C"
ESTUDIO DE MERCADO

BIEN O SERVICIO NOMBRE DEL BIEN O SERVICIO QUE SE REQUIERE CONTRATAR EN VIRTUD DEL PRESENTE ESTUDIO)	No. MESES	CANON DE ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2025	IPC ANUAL 2025	VALOR CANON MENSUAL INCLUIDO IVA	VR TOTAL INCLUIDO IVA Y DEMAS EROGACIONES
ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE PARA SER UTILIZADO COMO CASA ALMIRANTE EN EL MUNICIPIO DEL CARMEN DE BOLÍVAR CON EL FIN DE GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES DE ACCIÓN INTEGRAL Y SEGURIDAD PARA LA POBLACIÓN DE ESTE MUNICIPIO	11 meses y 16 días	3.950.891,00	$ 201.495,00	4.152.386,00	$47.890.859

Mayor de I.M PEREZ RUBIANO ANDERSON MANUEL
GERENTE DE PROYECTO

C3IF TORRES CLAVIJO DANIEL
ESTRUCTURADOR TÉCNICO - ECONOMICO

ANEXO "D".
"ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO"

Estructura del Análisis Económico del Sector

La Entidad Estatal luego de conocer su necesidad y de identificar los bienes, obras o servicios que la satisfacen está en capacidad de definir el sector o mercado al cual pertenecen tales bienes, obras o servicios y hacer el análisis correspondiente.

El análisis del sector la unidad debe desarrollar como mínimo las siguientes tres áreas:

A. ASPECTOS GENERALES.

Históricamente la producción formal de vivienda en Colombia ha presentado limitaciones en su dimensión y composición por la localización, el precio, el tipo de vivienda, etc. Esta oferta ha atendido las demandas de servicios habitacionales de los grupos de ingresos medios altos y altos.

Los hogares de ingresos bajos y medios bajos han compensado esta condición del mercado principalmente mediante la producción informal y el arrendamiento. Sin embargo, la producción informal de vivienda acoge, por una parte, hogares pobres, marginados tanto del mercado de vivienda nueva como del mercado de arrendamientos, y hogares que, sin ser pobres, asumen la autogestión de su vivienda, más como una reacción de no aceptación de los atributos de la oferta formal que por su condición socioeconómica.

En este contexto, el arrendamiento constituye una forma de tenencia de la vivienda aceptada por los hogares que, estando marginados del mercado de vivienda nueva, tampoco consideran la producción informal como una alternativa viable. Esta dinámica ha llevado, desde 1985, a la reducción progresiva de la proporción de propietarios, al punto de que esta forma de tenencia es superada actualmente por el agregado de las otras.

Consecuentemente, han ascendido dos tipos de tenencias: el arrendamiento, y otra forma asociada a este, que es la de los hogares que ocupan la vivienda en calidad de usufructo. Este último grupo presenta las condiciones de precariedad habitacional y pobreza más críticas. Los factores que han determinado la naturaleza predominantemente informal de la oferta residencial de arrendamientos están asociados con la baja producción de vivienda de interés social (VIS), las limitaciones en la capacidad económica de la demanda, y un marco legislativo que en el pasado contenía una fuerte regulación del mercado inclinada hacia el arrendatario.

La resultante de la interacción de estos factores fue la falta de estímulos para el desarrollo y la consolidación de una producción formal de viviendas para alquilar. En lo referente a propuestas de política pública hay dos grupos de iniciativas: la ampliación de la oferta de vivienda para arrendar y la implementación de subsidios de arrendamiento[2].

INCREMENTO DEL ARRIENDO DE VIVIENDA 2025

El incremento anual del canon de arrendamiento de vivienda urbana está regulado y limitado por la ley, y para el 2026 el arriendo se puede incrementar en un 5,10% incremento que se aplica cuando se cumplan 12 meses desde el incremento realizado en el 2025, o desde la firma del contrato de arrendamiento en caso de haberse iniciado en 2025.

Incremento del arriendo en 2026.

[2] https://publications.iadb.org/es/estudio-sobre-el-mercado-de-arrendamiento-de-vivienda-en-colombia

El incremento del arrendamiento de vivienda urbana para el 2026 es de un 5,10% como máximo.

Esto se debe a que la subida del arriendo no puede exceder el IPC del año inmediatamente anterior, y este, para el 2025, fue certificado por el Dane en un 5,10%.

Este incremento no se puede hacer automáticamente el primero de enero de 2026, sino que solo se puede hacer cuando se cumpla el año de arrendamiento bajo el mismo precio, es decir, cuando el contrato de arrendamiento cumpla un año de ejecución con el mismo precio, como más adelante se explica.

Incremento del canon de arrendamiento de vivienda urbana.

El arrendamiento de vivienda urbana, por tratarse de un aspecto de amplio impacto social, está fuertemente regulado por la ley, en este caso, la ley 820 de 2003, que en su artículo 20 fija el monto máximo en que se puede incrementar anualmente el precio o canon de arrendamiento.

«Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.»

Es decir, que lo máximo que se puede incrementar el canon de arrendamiento es en el porcentaje del IPC del año anterior, que para el 2026 es de 5.10%, que fue el IPC del 2025.

Este incremento máximo aplica exclusivamente para el arrendamiento de vivienda urbana, y no para locales comerciales, ya que la ley no limita el incremento del arriendo en ese tipo de inmuebles.

Fecha en que se debe incrementar el arrendamiento de vivienda.

Es importante tener claro que el canon de arrendamiento no se incrementa automáticamente el primero de enero de cada año, ya que la ley no establece esa regla.

Lo que la ley dispone es que el incremento debe realizarse cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio. Esto significa que, en el primer ajuste, los 12 meses se cuentan desde la fecha de inicio del contrato y, en los incrementos posteriores, desde la fecha en que se aplicó el último aumento.

Por ejemplo, si el contrato de arrendamiento inició el 30 de marzo de 2023, el primer incremento debió aplicarse el 30 de marzo de 2024. El siguiente incremento corresponderá al 30 de marzo de 2025, luego al 30 de marzo de 2026, y así sucesivamente.

Ahora bien, si por alguna razón el incremento que debía hacerse el 30 de marzo de 2024 no se aplicó en esa fecha y se realizó, por ejemplo, el 30 de abril de 2024, el siguiente incremento deberá efectuarse el 30 de abril de 2025, cuando se cumplan nuevamente los 12 meses bajo un mismo precio.

Forma en que se debe hacer el incremento del arriendo.

El inciso 2 del artículo 20 de la ley 820 de 2003 señala respecto a la forma como se debe proceder al incrementar el arrendamiento:

«El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante

el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.»

Histórico del incremento del arrendamiento de vivienda.

A continuación, señalamos el incremento del arrendamiento en los últimos 5 años:

Año.	Porcentaje de incremento del arrendamiento.
2026	5.10%
2025	5.20%
2024	9.28%
2023	13.12%
2022	5.62%
2021	1.61%
2020	3.8%
2019	3.15%
2018	4.09%
2017	5.75%
2016	6.77%

Tenencia de vivienda y déficit habitacional

Tenencia de vivienda

Según los resultados de la ECV, el 39,5% de los hogares del país habitaba en 2023 una vivienda propia, proporción que incluye tanto a quienes habían terminado de pagarla (35,4%) como a quienes la estaban pagando (4,1%).

Tabla 5. Hogares según tipo de tenencia de la vivienda (%)
Total nacional
2019, 2020, 2021, 2022, 2023

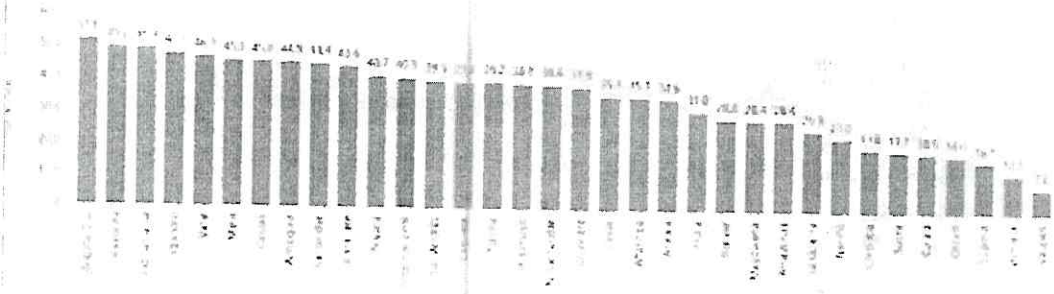
Tenencia de vivienda	Total nacional				
	2019	2020	2021	2022	2023
Propia totalmente pagada	41.6	37.3	34.7	34.9	35.3
Propia, la están pagando	4.6	4.8	4.7	4.1	4.1
En arriendo o subarriendo	35.7	36.9	38.6	40.2	40.3
Con permiso del propietario, sin pago alguno (usufructuario)	14.1	14.6	15.4	13.9	14.5
Posesión sin título (ocupante de hecho)	2.2	3.4	2.6	4.5	3.3
Propiedad colectiva	1.8	3.0	3.1	2.4	2.5

Fuente: DANE ECV.

El porcentaje de propietarios es ligeramente superior al del año anterior (39,0%) e inferior al de arrendatarios (40,3%). De esta manera, por segundo año consecutivo el tipo de ocupación que predomina en el país es el arriendo.

Como ha ocurrido en los últimos años, Bogotá y Risaralda siguen registrando los porcentajes más altos de hogares que viven en arriendo. Por su parte, las menores proporciones de arrendatarios se encuentran en Vaupés, Vichada, Guainía, Chocó, Cauca, Sucre y Córdoba. En algunos de esos departamentos predominan los hogares propietarios (específicamente, Cauca, Córdoba, Chocó y Sucre), en otros la propiedad colectiva (Guainía y Vaupés) y en el último (Vichada) la tenencia con el mayor porcentaje corresponde a la posesión sin título u ocupantes de hecho.

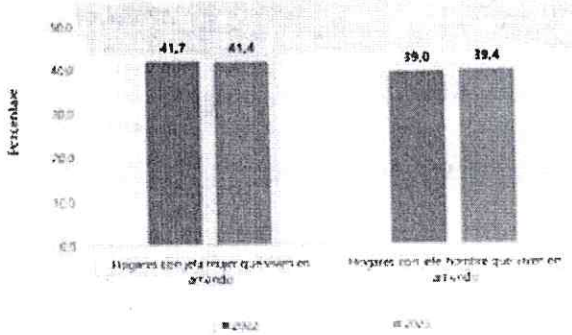
Gráfico 6. Hogares que viven en arriendo o subarriendo (%)
Total nacional y departamentos
2023



Fuente: DANE ECV.

Por ser el arriendo la tenencia de vivienda predominante en la actualidad, el análisis por sexo se presenta para los hogares arrendatarios. Al respecto, los resultados revelan que en los hogares con jefatura femenina es mayor la presencia de arrendatarios en comparación con los hogares en cabeza de hombres, pero que la brecha se redujo en 2023 debido al ligero aumento del indicador en hogares con jefatura masculina y a la leve reducción en el caso de hogares con jefa mujer.

Gráfico 7. Hogares que viven en arriendo o subarriendo según sexo del jefe* (%)
Total nacional
2022 y 2023



Fuente: DANE, ECV.

Déficit habitacional

De acuerdo con la ECV, la proporción de hogares que ocupaban viviendas en déficit habitacional4 se redujo al 28,9% en 2023, lo que significa la continuación en la tendencia decreciente que ha tenido el indicador en los últimos años. Tanto el déficit cuantitativo (que mide deficiencias estructurales o de espacio) como el cualitativo (que comprende privaciones no estructurales susceptibles de mejoramiento) experimentaron reducciones en 2023. Estas reducciones se atribuyen principalmente al uso de mejores materiales de las paredes exteriores (en el caso del déficit cuantitativo) y al aumento en el acceso a fuentes de agua adecuadas para cocinar alimentos (en el déficit cualitativo).

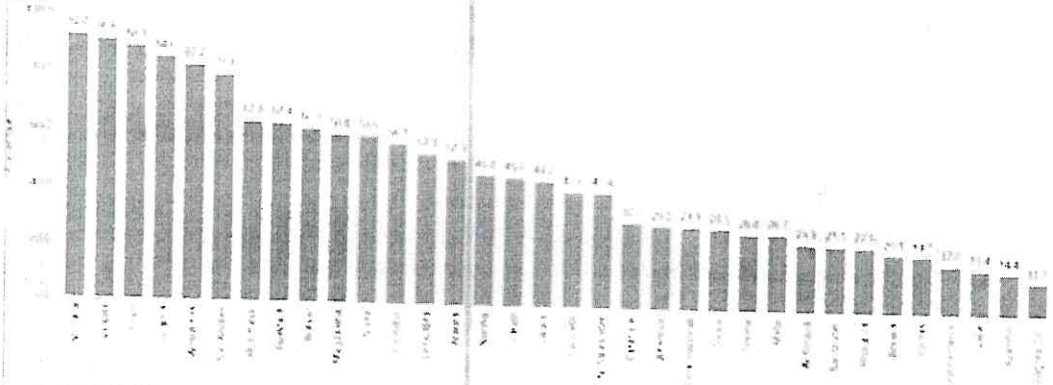
Tabla 6. Hogares en déficit habitacional, según tipo (%)
Total nacional
2019, 2020, 2021, 2022, 2023

Déficit	Total nacional				
	2019	2020	2021	2022	2023
Déficit habitacional	32,8	31,4	31,0	30,4	28,9
Déficit cuantitativo	8,2	8,0	7,5	7,3	6,8
Déficit cualitativo	24,6	23,4	23,5	23,1	22,1

Fuente: DANE ECV

Los resultados también muestran que los departamentos donde se siguen presentando las proporciones más altas de hogares que ocupan viviendas con deficiencias habitacionales son los de la Orinoquia-Amazonia, junto con Chocó y San Andrés.

Gráfico 8. Hogares en déficit habitacional (%)
Total nacional y departamentos
2023



Fuente: DANE ECV.

B. ESTUDIO DE LA OFERTA.

1. ¿Quién vende?

ORLANDO DE JESÚS TORRES

C. ESTUDIO DE LA DEMANDA.

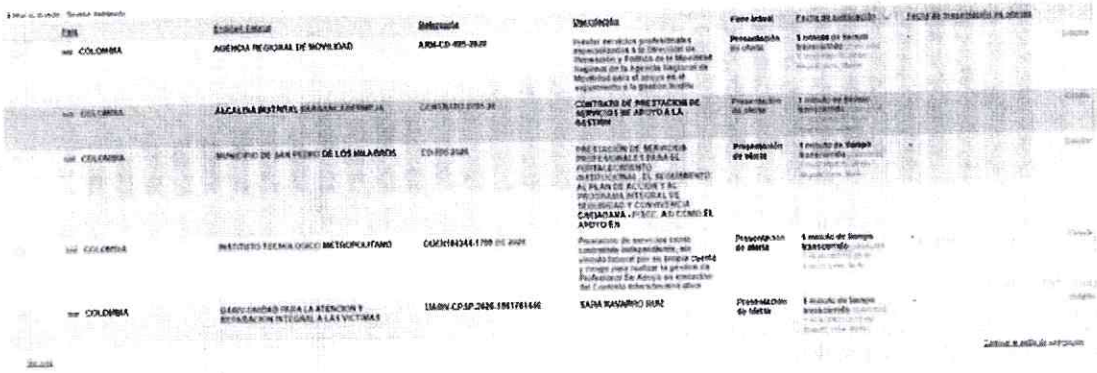
1. ¿Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado este bien, obra o servicio?

Se realiza un análisis de la adquisición de las vigencias 2020 a 2025 para objetos contractuales similares por la entidad, siendo adquiridos bajo la modalidad de contratación directa.

AÑO	CONTRATO	CONTRATISTA	PLAZO DE EJECUCIÓN (MESES)	VR. CANON MENSUAL	VALOR CONTRATO
2020	0008-ARC-CBACAIM1-2020	ORLANDO DE JESUS TORRES MUÑOZ	12	$2.902.857	$35.008.456
2022	002-ARC-CBCAI1-2022	ORLANDO DE JESUS TORRES MUÑOZ	14	$3.038.081	$44.558.521
2023	0016-ARC-CBCAI1-2023	ORLANDO DE JESUS TORRES MUÑOZ	12	$3.436.677	$41.240.124
2024	0017-ARC-CBCAI1-2024	ORLANDO DE JESUS TORRES MUÑOZ	12	$3.755.600	$45.067.200
2025	012-ARC-CBCAI1-2025	ORLANDO DE JESUS TORRES MUÑOZ	7	$3.950.891,20	$ 27.656.238,40

2. **¿Cómo adquieren las Entidades Estatales y las empresas privadas este bien, obra o servicio?**

Se realiza un análisis por medio de la plataforma SECOP II para objetos contractuales similares suscritos por entidades estatales, siendo adquiridos bajo la modalidad de contratación directa.



Mayor de I.M PEREZ RUBIANO ANDERSON MANUEL
GERENTE DE PROYECTO

G3IF TORRES CLAVIJO DANIEL
ESTRUCTURADOR TÉCNICO - ECONOMICO

ANEXO "E"
"MATRIZ DE RIESGOS"

TABLA 1. MATRIZ DE RIESGOS

	NUMERICA	HISTORICA			IMPACTO				
					INSIGNIFICANTE	MENOR	MODERADO	MAYOR	CATASTROFICO
					1	2	3	4	5
PROBABILIDAD	1 EN 10 000-100 000	Puede ocurrir pero solo en circunstancias excepcionales	RARO	1	2	3	4	5	6
	1 EN 1 000-10 000	Podría ocurrir pero dudoso	IMPROBABLE	2	3	4	5	6	7
	1 EN 100-1 000	Podría ocurrir en cualquier momento futuro	POSIBLE	3	4	5	6	7	8
	1 EN 10-100	Probablemente ocurrirá	PROBABLE	4	5	6	7	8	9
	1 EN 10	Se espera que ocurra en la mayoría de circunstancias	CASI CIERTO	5	6	7	8	9	10

El orden de prioridades fue establecido asignando un puntaje de acuerdo con la probabilidad de ocurrencia (raro, improbable; posible; probable; casi cierto) y de su impacto (insignificante; menor; moderado; mayor; catastrófico). Los riesgos fueron clasificados teniendo cuenta su calificación de acuerdo con Tabla 2.

TABLA 2 PRIORIDAD DE TRATAMIENTO Y CONTROL DEL RIESGO

N°	Factor de exigencia y calificación
Riesgo > 7	Riesgo Extremo: Se requiere un plan de acción detallado
6 <= Riesgo <= 7	Riesgo Alto: Se necesita una atención mayor de la administración
Riesgo = 5	Riesgo Medio: Especificar responsabilidad de la administración
Riesgo < 5	Riesgo Bajo: Administrar por procedimientos de rutina

TABLA 3. MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS

No.	Clase	Área	Etapa	Tipo	cripción (qué puede pasar y, si es posible, cómo puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación	Prioridad	A quien se le asigna?	Tratamiento/controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			Afecta la ejecución el contrato	Persona que implementa el tratamiento	Fecha inicio tratamiento	Fecha término tratamiento	Monitoreo y revisión	
													probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo					Forma de realizar monitoreo	Periodicidad monitoreo / Cuando?
1	General	Externo	Planeación	Social o político	Dispersión de la normatividad	En materia de contratación estatal, existen numerosas normas, directrices, conceptos e interpretaciones sobre el procedimiento de contratación	3	1	4 (Riesgo bajo)	d	Entidad/Contratista	Hacer seguimiento de las normas de contratación y de sus modificaciones	3	1	4	NO	Asesor de Contratación	Estudio Previo	Liquidación del contrato	Verificando el portal de CCE	Semanal
2	General	Interno	Planeación	Operacional	Deficiente determinación de especificaciones técnicas mínimas y variación de las mismas durante la ejecución del contrato	Las especificaciones técnicas mínimas no permiten que se satisfaga la necesidad y requieran modificaciones que aumente el monto de los bienes o servicios	2	2	4(Riesgo bajo)	d	Entidad	Se efectúe verificación del estudio previo presentado realizando observaciones cuando las especificaciones no ofrecen claridad	2	2	4	Si	Usuario /gerente de proyecto	Con la llegada del estudio previo	Cinco días hábiles siguientes a la	Documento solicitando aclaración	Llegada estudio previo corregido
3	General	Interno	Planeación	Operacional	Cambio de lugar de ejecución del contrato y ejecución de actividades adicionales a las establecidas en el contrato	Modificación de las condiciones del contrato y aumento del costo estimado para la ejecución del mismo	2	2	4(Riesgo bajo)	d	Entidad	El usuario/gerente de proyecto, deberá efectuar una adecuada planeación del proceso o prever cuando se presenten cambios el restablecimiento de las prestaciones mutuas del mismo	2	2	4	Si	Gerente de Proyecto / usuario	Estructuración del estudio previo	Anterior a la fecha de presentación del estudio a la	Revisión estudio previo	Llegada estudio previo
4	General	Externo	Selección	Económico	Presentación de ofertas artificialmente bajas	El bien o servicio no cumple con las calidades y exigencias técnicas requeridas -no se justifique adecuadamente El precio artificialmente bajo y durante la ejecución del contrato se solicite restablecimiento del equilibrio económico	2	2	4(Riesgo bajo)	d	Proponente	Analizar estudio de mercado que demuestre si los precios son artificialmente bajos y de ser así requerir al proponente para que explique y demuestre porque sostiene esos precios. En la ejecución se deberá hacer exigible la entrega del bien o servicio de conformidad con las condiciones técnicas requeridas	2	2	4	Si	Comité evaluador respectivo	Termino de evaluación de propuestas	Termino de adjudicación	Revisión de evaluaciones y observaciones a las mismas	previo a la adjudicación

5	General	Interno	Contratación	Operacional	Incumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato que generan dilaciones en su inicio	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad	1	1	1	2(Riesgo bajo)	d	Entidad	Gestión oportuna para agilizar los trámites administrativos internos que permitan inicio oportuno de la ejecución del contrato e impidan variación de precios del producto ofertado	1	1	2	SI	Dependencia Presupuesto	Termino para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Termino para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Verificación cumplimiento requisitos de ejecución a cargo de la entidad	Una vez suscrito el contrato
6	General	Interno	Contratación	Operacional	Reclamos de terceros sobre la selección del oferente que retrasen el perfeccionamiento del contrato	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad	2	2	4 (Riesgo bajo)	d	Entidad	Responder y aclarar en el menor tiempo posible las observaciones presentadas	2	2	4	NO	Jefe División precontractual	Termino de evaluación de las	Termino de evaluación de las	Revisión de respuestas de los comités	Previo a la adjudicación
7	General	Interno	Contratación	Social o político	Incremento anormal de los insumos propios del bien o servicio contratado	Desequilibrio económico del contrato por variación de precios de los bienes o servicios	3	1	4 (Riesgo bajo)	d	Entidad	Desplegar un comportamiento que convenga a la realización y ejecución del contrato sin olvidar que el interés del otro contratante también debe cumplirse y cuya satisfacción depende en buena medida de la lealtad y corrección de la conducta propia	3	1	4	NO	Gerencia de proyecto / usuario Delegatario contractual	Estructuración jurídica	Estudio previo	Análisis de precios del sector a la fecha de ejecución y restablecimiento del equilibrio económico	indeterminado
8	General	Externa	Planeación	Social o político	Expedición de normas generales abstractas e impersonales, con incidencia directa o indirecta en la relación negocial	Actos generales de la administración "hecha del principe"	3	1	4 (Riesgo bajo)	d	Entidad	Hacer seguimiento de las normas que afectan la ejecución del contrato en los términos pactados y en caso de afectación del punto de no pérdida, efectuar los ajustes presupuestales respectivos	3	1	4	NO	Delegatario contractual Asesor de contratación	Estructuración jurídica	Estudio previo	Seguimiento a los cambios en materia jurídica presupuestal, tributaria y en general las que tengan incidencia en el contrato	semanal
9	General	Externa	Planeación	Social o político	Crisis económica producto de una pandemia	Consecuencias en cumplimiento de las obligaciones del contratista, variación en los precios de los bienes y servicios contratados	3	1	4 (Riesgo bajo)	d	contratista	Realizar seguimiento a las leyes normas presidenciales	3	1	4	NO	Delegatario contractual Asesor de contratación	Estructuración jurídica	Estudio previo	Previo cumplimiento requisitos perfeccionamiento contrato	semanal
10	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Presentarse daños a las instalaciones	Deterioro en la infraestructura física del inmueble arrendado	1	2	2 (Riesgo bajo)	d	Entidad	Correcto uso de las instalaciones	1	2	2	NO	Supervisor del contrato	Una vez suscrito el contrato	ver plazos de ejecución	Revista de dependencias	Mensual