	ESTUDIOS PREVIOS	

INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, el artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 "Estudios y documentos previos" del Decreto reglamentario 1082 de 2015, normas que desarrollan lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 el Instituto Colombiano Agropecuario - ICA, elaboró los estudios y documentos previos que a continuación se desarrollan, los cuales servirán de soporte para estructurar el proceso de contratación directa.

Este estudio contiene la necesidad del Instituto Colombiano Agropecuario, para realizar la contratación cuyo objeto es **"CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA LOCAL PROVIDENCIA - SAN ANDRÉS",** tal cual se indica en los documentos soporte de la contratación y las condiciones técnicas requeridas. Los documentos referidos estarán a disposición de los interesados y en general a quien manifieste interés en ellos, los cuales se publicarán en la plataforma transaccional SECOP II, además estarán disponibles en la Gerencia Seccional San Andrés y Providencia del Instituto Colombiano Agropecuario, ubicado en la AV. Providencia 2B #032 Sector Roock Hell Gate en San Andrés Islas

A continuación, se presenta el estudio y documentos previos requeridos conforme a lo dispuesto en las normas anteriormente citadas y las demás normas concordantes, para adelantar el proceso de contratación y la consecuente celebración del contrato requerido.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

1.1 Descripción y justificación de la necesidad

Que, el Instituto Colombiano Agropecuario - ICA, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 4765 de 2008 modificado por el artículo 1 del Decreto 3761 de 2009, tiene por objeto contribuir al desarrollo sostenido del sector agropecuario, pesquero y acuícola, mediante la prevención, vigilancia y control de los riesgos sanitarios, biológicos y químicos para las especies animales y vegetales y la investigación aplicada, con el fin de proteger la salud de las personas, los animales y las plantas y asegurar las condiciones del comercio. Las actividades de investigación y de transferencia de tecnología contempladas desde su creación, serán ejecutadas por el Instituto mediante la asociación con personas naturales o jurídicas.

Que, el Instituto Colombiano Agropecuario - ICA, para materializar su objeto y dar cumplimiento a las funciones a su cargo y con el propósito de planear, organizar, dirigir y controlar los recursos humanos, administrativos, informáticos y financieros necesarios para lograr el cumplimiento de la misión del Instituto, garantizando su oportunidad, efectividad y legalidad, requiere contar con una infraestructura física adecuada que permita el desarrollo continuo, eficiente y articulado de las actividades administrativas, técnicas y de apoyo necesarias para la operación de sus Oficinas Nacionales. En este contexto, El Instituto Colombiano Agropecuario "ICA" a través de la Gerencia Seccional San Andrés y Providencia, requiere tomar en Arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento de la Oficina Local Providencia, en la isla de Providencia conforme a las siguientes consideraciones:

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

Que, de acuerdo con lo dispuesto en el estatuto de contratación pública, se hace necesario llevar a cabo el proceso contratación directa para tomar en arriendo un inmueble que sirva como sede para la OFICINA LOCAL PROVIDENCIA DE LA GERENCIA SECCIONAL SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA DEL ICA, EN LA ISLA DE PROVIDENCIA, conforme con lo establecido en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.

Que, en cumplimiento de la Sentencia T-333 de 2022, donde la Corte Constitucional concede el amparo de los derechos fundamentales a la vivienda digna, agua potable, saneamiento básico, ambiente sano, salud, consulta previa e identidad cultural de la señora Josefina Huffington Archbold y del pueblo raizal de Providencia y Santa Catalina y ordena a la UNGRD, al Ministerio del Interior, al Ministerio de Vivienda y a la Alcaldía de Providencia y Santa Catalina que, en un término no mayor a quince (15) días contados a partir de la notificación de esta providencia, convoque a la comunidad raizal para adelantar un proceso de consulta sobre el proceso de reconstrucción integral de las islas de Providencia y Santa Catalina, incluidas la totalidad de las medidas administrativas del Plan de Acción Específico (PAE).

Luego de surtidos los procesos de consulta previa y concertación de compromisos con la comunidad El Instituto Colombiano Agropecuario, (ICA), convino que, "*realizará de manera estratégica presencia constante en el territorio*" (Indicador: 130-3-6-395-4) y para ello se gestionó una sede en la isla de Providencia, y así garantizar la atención oportuna a los pobladores de las islas. Es importante resaltar que la sentencia expone lo siguiente: "*Los acuerdos que surjan de este proceso de diálogo serán vinculantes para las partes. Lo anterior, sin perjuicio de que las medidas del PAE que sean sustancialmente modificadas de manera posterior deban ser sometidas nuevamente a consulta con el pueblo raizal*".

Que, el Instituto Colombiano Agropecuario – ICA, en el marco de los principios de eficiencia, economía y responsabilidad en el manejo de los recursos públicos, ha adelantado un análisis integral de distintas alternativas de infraestructura disponibles en el mercado, con el fin de satisfacer sus necesidades operativas sin afectar la eficiencia institucional ni el cumplimiento de sus objetivos estratégicos. Como resultado de dicho ejercicio de evaluación, se determinó que el inmueble ubicado en la isla de Providencia, SC FRESH WATER BAY, cumple de manera integral con los requerimientos técnicos, operativos y tecnológicos exigidos para el ejercicio de las funciones asignadas a los servidores públicos y demás colaboradores de la Entidad.

Que, esta necesidad se encuentra alineada con lo señalado por la Corte Constitucional en la Sentencia T-454 de 2007, en la cual se precisó que las entidades del Estado deben garantizar la prestación eficiente y continua de los servicios públicos, como condición indispensable para el cumplimiento de los fines esenciales del Estado consagrados en el artículo 2 de la Constitución Política, esto es, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y asegurar la efectividad de los principios, derechos y deberes constitucionales1.

Que, la Gerencia General, mediante oficio Nro. 20242123885 solicitó por escrito a la Alcaldía del Municipio de Providencia un espacio para Oficina Local ICA, esta respondió que no cuenta con disponibilidad de un bien inmueble para entregar al ICA bajo la figura de comodato y lo mismo ocurrió con el SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE – SENA oficio Nro. 20242129873.

La modalidad de arrendamiento se configura como la alternativa más conveniente, eficiente y razonable frente a otras opciones, como la adquisición de bienes inmuebles, en la medida en que se sustenta en criterios objetivos de eficiencia presupuestal, racionalidad del gasto público y flexibilidad operativa. En

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

efecto, el arrendamiento permite evitar la inmovilización de recursos públicos en activos fijos, optimizando la disponibilidad presupuestal de la Entidad y facilitando la priorización de recursos hacia el cumplimiento de sus funciones misionales y estratégicas.

De igual forma, esta modalidad contractual posibilita la adaptación oportuna de la infraestructura física a las variaciones en la demanda institucional, a los ajustes en la estructura organizacional y a las necesidades operativas que se presenten, sin generar compromisos financieros de largo plazo. Adicionalmente, el arrendamiento mitiga los riesgos asociados a la depreciación, obsolescencia o desvalorización del inmueble, los cuales recaerían directamente sobre la Entidad en el evento de optar por su adquisición.

En este sentido, la decisión de acudir al arrendamiento se encuentra plenamente alineada con el principio de planeación, en tanto permite a la Entidad dar cumplimiento a lo previsto en su Plan Anual de Adquisiciones, sin comprometer recursos de inversión de carácter permanente, garantizando así una gestión financiera responsable, flexible y coherente con los fines de la función administrativa.

Que, la Seccional San Andrés y Providencia solicitó a la Subgerencia Administrativa y Financiera, la asignación de recursos para contratar el servicio de arrendamiento, el cual se encuentra soportado en el Plan Anual de Adquisiciones del ICA para la vigencia 2026.

Que, de acuerdo con lo dispuesto en el estatuto de contratación pública, se hace necesario llevar a cabo el proceso contratación directa para tomar en arriendo un inmueble que sirva como sede para la Oficina Local de Providencia de la Gerencia Seccional San Andrés, conforme con lo establecido en el literal: I del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con los artículos 2.2.1.2.1.4.1. Al 2.2.1.2.1.4.11. Del Decreto 1082 de 2015. El contrato a celebrar es de ARRENDAMIENTO y se efectúa de manera directa, puesto que se cumplen con los presupuestos establecidos por la ley.

1.2. Alcance del objeto

El contratista del presente proceso de Contratación Directa se obliga a cumplir todas las obligaciones previstas en el contrato a celebrar, de acuerdo con la naturaleza del servicio de arrendamiento a adquirir, para lo cual empleará todos sus recursos técnicos, económicos, físicos y logísticos necesarios para el normal desarrollo del objeto contractual.

1.3 Fundamentos regulatorios

Para el presente proceso de contratación directa se dará aplicación a lo establecido en las siguientes disposiciones legales y reglamentarias:

- Constitución Política de Colombia
- Ley 80 de 1993 y Decretos Reglamentarios
- Ley 1150 de 2007: Por la cual se modifica la Ley 80 de 1993, artículo 2 numeral 4 literal i)

• Ley 84 de 1873: Código Civil de los Estados Unidos de Colombia. Título 26. Del contrato de arrendamiento. Artículo 1973 y Art. 1982.

• Ley 57 de 1887: Código Civil, TITULO XXVI, Del Contrato De Arrendamiento - Artículo 1973.

1 Art. 2 Constitución Política. “(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares”.

DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO. El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como aquel en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por dicho uso, obra o servicio un precio determinado. En tal sentido, el arrendamiento constituye un acuerdo de voluntades mediante el cual una parte, denominada arrendadora, se compromete a otorgar a la otra, denominada arrendataria, el uso y goce temporal de un bien, a cambio del pago de una renta o canon previamente pactado. En consecuencia, este negocio jurídico se distingue del contrato de compraventa, en tanto no implica la transferencia del derecho de dominio sobre el bien objeto del contrato, sino únicamente la cesión temporal de su uso y goce, manteniéndose la titularidad en cabeza del arrendador.

En relación con sus características jurídicas, la doctrina ha señalado que el contrato de arrendamiento es: i) bilateral, en la medida en que genera obligaciones recíprocas para las partes; ii) consensual, por cuanto se perfecciona con el solo consentimiento; iii) oneroso, dado que ambas partes obtienen un beneficio económico —el arrendatario, el uso y goce del bien, y el arrendador, la percepción del canon— ; iv) de ejecución sucesiva, en atención a que sus prestaciones se cumplen de manera periódica durante su vigencia; v) principal, por cuanto subsiste de manera autónoma y no depende de otro negocio jurídico; y vi) nominado, en razón a que se encuentra expresamente regulado y desarrollado por el ordenamiento jurídico vigente.

• Ley 675 de 2001: Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Regulación de la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

• Ley 1150 de 2007: Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos. De conformidad con lo establecido en el literal i) del numeral 4° del artículo 2° de la Ley, la modalidad de selección de contratación directa procede entre otros casos, para el arrendamiento adquisición de inmuebles.

• Decreto 410 de 1971: Por el cual se expide el Código del Comercio.

• Código de Comercio, Artículo 521. Preferencia de Anterior Arrendatario en Locales Reconstruidos. El arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, en igualdad de circunstancias, a cualquier otra persona en el arrendamiento de los locales reparados, reconstruidos o de nueva edificación, sin obligación de pagar primas o valores especiales, distintos del canon de arrendamiento, que se fijará por peritos en caso de desacuerdo. Parágrafo. Para los efectos de este artículo, el propietario deberá informar al comerciante, por lo menos con sesenta días de anticipación, la fecha en que pueda entregar los locales, y este deberá dar aviso a aquél, con no menos de treinta días de anterioridad a dicha fecha, si ejercita o no el derecho de preferencia para el arrendamiento. Si los locales reconstruidos o de la nueva edificación son en número menor que los anteriores, los arrendatarios más antiguos que ejerciten el derecho de preferencia excluirán a los demás en orden de antigüedad.

• Código de Comercio, Artículo 523. Subarriendo y Cesión de Contrato de Arrendamiento. El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato. El arrendatario podría subarrendar hasta la mitad los inmuebles,

1 Art. 2 Constitución Política. “(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares”.

con la misma limitación. La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador (o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio).

• Decreto 1060 de 2009: Por el cual se reglamentan los artículos 3°, 19 y 32 de la Ley 675 de 2001. Reglamenta los artículos 3°, 19 y 32 de la Ley 675 de 2001, indicando que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

• Decreto 1077 de 2015: Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Compila las disposiciones sobre propiedad horizontal, el objeto de la persona jurídica, señalando que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contra prestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. (Artículo 2.1.5.1.1).

• Decreto 1082 de 2015 – Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional. La entidad estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener: 1. La causal que invoca para contratar directamente; 2. El objeto del contrato; 3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista y 4. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos. (Artículo 2.2.1.2.1.4.11)

Las normas actualmente vigentes que resulten pertinentes de acuerdo con la ley colombiana se presumen conocidas por todos los participantes en el proceso de contratación.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y LA IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR

2.1 Descripción del objeto a contratar

El Instituto Colombiano Agropecuario requiere "**CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA LOCAL PROVIDENCIA - SAN ANDRÉS"**

2.2 Códigos UNSPSC del objeto a contratar

El objeto contractual se enmarca en los siguientes códigos del Clasificador de Bienes y Servicios:

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
80000000	**80130000**	**80131500**	**80131500**	Arrendamiento de Propiedades o Edificaciones

2.3 Especificaciones técnicas mínimas

El futuro contratista debe cumplir con las especificaciones técnicas descritas en el Anexo No. 1 "Especificaciones mínimas técnicas" las cuales son de obligatorio cumplimiento.

2.4 Identificación del Contrato a Celebrar

Por las características del objeto a contratar, el tipo del contrato a celebrar será de:

	Compra venta
	Suministro
	Contrato de prestación de servicios
X	Arrendamiento
	De obra
	Consultoría

2.5 Condiciones mínimas del contrato a celebrar

2.5.1 Plazo estimado de ejecución del contrato

El plazo de ejecución será **HASTA EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DE 2026**, contado a partir de la suscripción del acta de inicio previo perfeccionamiento y cumplimiento de los requisitos establecidos para la legalización y ejecución del contrato.

2.5.2 Lugar de entrega de los bienes y/o lugar de prestación del servicio requerido

La ejecución del objeto contractual será en la isla de Providencia., SC FRESH WATER BAY.

2.5.3. Valor estimado del contrato

El valor estimado para la contratación es de **TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($31.200.000),** para la contratación de doce (12) meses de la vigencia 2026, de acuerdo con el Plan de Adquisiciones aprobado para la entidad y al estudio de mercado realizado por el responsable de la oficina local.

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

2.5.3.1 Cargas administrativas

El futuro contratista asumirá el valor de la expedición de las pólizas y demás gastos administrativos relacionados con la ejecución del contrato.

2.5.3.1 Cargas tributarias

En razón a la ejecución del presente contrato, el futuro contratista deberá asumir todas las cargas tributarias que se generen con ocasión de la celebración del contrato tales como RETEFUENTE, RETEICA, RETEIVA y demás a que haya lugar y esté obligado según las disposiciones legales vigentes para tal efecto.

Cabe anotar que en el Archipiélago de San Andrés, la gran mayoría de los servicios y bienes están **excluidos** de IVA. Esto se debe a la **Ley 47 de 1993**, la cual establece que el territorio del departamento es un puerto libre y, por lo tanto, las ventas de bienes y la prestación de servicios dentro de la isla no causan el Impuesto sobre las Ventas (IVA).

2.5.4 Certificado de Disponibilidad Presupuestal

La presente contratación, está respaldada para la vigencia 2026 con el **CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL NO. 626 DEL 6 DE ENERO DE 2026** expedido por el Grupo de Gestión Financiera, el cual se encuentra afectado así:

FUNCIONAMIENTO					
CDP No	**RUBRO**	**RECURSO**	**OBJETO**	**VR. CDP**	**VR. AFECTADO**
626	A-02-02-02-007-003 SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO O ALQUILER SIN OPERARIO	Nación-10	26PAA-SAP-186-BS Arrendamiento de bien inmueble para funcionamiento de la Oficina local San Andrés-Providencia.	31.200.000,00	31.200.000,00
TOTAL				**31.200.000,00**	**31.200.000,00**

2.5.5 FORMA DE PAGO

El Instituto Colombiano Agropecuario ICA, pagará al ARRENDADOR, a través del Grupo de Gestión Financiera de la entidad por mensualidades vencidas, dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la presentación de la factura o cuenta de cobro, cada una, por concepto de Canon de Arrendamiento del Inmueble, con la certificación de recibo a satisfacción por parte del supervisor a través del informe de supervisión, previa validación del cumplimiento de todos los requisitos administrativos y fiscales.

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

PARÁGRAFO PRIMERO: El pago a que se obliga el Instituto Colombiano Agropecuario ICA en virtud del contrato que se llegue a celebrar, estará sujeto a registro presupuestal y el pago de su valor a las apropiaciones y disponibilidades presupuestales correspondientes, una vez se encuentre asignado y aprobado el P.A.C. (Programa Anual Mensualizado de Caja) por parte de la Dirección del Tesoro Nacional al Instituto, y derecho a turno. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para la realización de los desembolsos por parte del ICA, el proponente seleccionado, deberá aportar certificación no mayor a 30 días de expedida por una entidad bancaria en la que conste que es titular de una cuenta de ahorros o corriente activa, el nombre de la entidad bancaria y el número de la cuenta. **PARÁGRAFO TERCERO:** Para la realización del respectivo pago, EL ARRENDADOR deberá allegar la(s) certificación(es) expedida(s) por el(los) revisor(es) fiscal(es) si el(los) mismo(s) se requiere(n) legalmente o por el representante legal, según corresponda, en la(s) que conste que el ARRENDADOR o sus integrantes si es un consorcio o unión temporal durante el periodo de ejecución contractual respectivo ha(n) efectuado el pago de aportes al Sistema General de Seguridad Social (salud, pensiones, riesgos profesionales) y parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, ICBF Y SENA), de acuerdo con lo establecido en el Artículo 50 de la Ley 789 de 2002, modificado por la Ley 828 de 2003 y lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007. **PARÁGRAFO CUARTO:** Si EL ARRENDADOR no presenta la cuenta con sus soportes respectivos dentro de la vigencia fiscal correspondiente, no podrá hacer ninguna reclamación judicial o extrajudicial acerca de actualizaciones, intereses o sobrecostos sobre el valor de la cuenta. **PARÁGRAFO QUINTO:** EL ICA 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 de soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones establecidas en el Contrato. **PARÁGRAFO SEXTO:** EL ICA hará las retenciones a que haya lugar sobre cada pago de acuerdo con las disposiciones legales vigentes sobre la materia. **PARÁGRAFO SEPTIMO:** Los pagos estarán sujetos al Programa Anual Mensualizado de Caja (PAC), dicho lo anterior, lo mismo no generará intereses moratorios. En el evento de que algún pago llegare a tener la condición de pasivo exigible, no se ocasionará responsabilidad, ni intereses a cargo de EL ICA y se tramitará bajo el marco normativo vigente.

2.5.6. Supervisión

La supervisión, vigilancia y control en la ejecución del contrato, será ejercida por el Instituto a través de:

Cargo: Gerente Seccional de San Andrés y Providencia del ICA, o quien haga sus veces

La supervisión tendrá además de las funciones que por índole y naturaleza del contrato le sean propias, las establecidas en el numeral 2.2.7 del manual de contratación de la entidad, las dispuestas en el Manual de Supervisión y aquellas funciones establecidas en los artículos 83, 84 y 86 de la Ley 1474 de 2011 y deberá tener en cuenta las responsabilidades disciplinarias, fiscales y penales previstas en el artículo 51 de la Ley 80 de 1993.

Nota: En todo caso, la ordenación del gasto podrá en cualquier momento cambiar la supervisión del contrato mediante la designación escrita que se expida para tal efecto.

2.5.7 Obligaciones Generales del contratista

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

1. Obrar con lealtad y buena fe durante la ejecución del contrato, evitando dilaciones y entrabamientos que pudieran presentarse.
2. Cumplir a cabalidad con lo establecido en el objeto y alcances descritos en el presente documento en los términos y condiciones aquí pactadas, observando en todo momento la Constitución Política y las leyes colombianas.
3. Ejercer la dirección y el control propio de todas las actividades encomendadas con independencia y autonomía y de forma oportuna y dentro del término establecido, con el fin de obtener la correcta realización del objeto contratado.
4. Responder por el adecuado estado, conservación y calidad del inmueble objeto del contrato, durante el término de ejecución de este, así como frente a terceros por los daños que se ocasionen y que sean imputables a acciones u omisiones del ARRENDADOR
5. Guardar confidencialidad de la información que se obtenga o requiera conocer para la idónea ejecución del objeto contractual. Toda la información y/o documentos que se produzcan en desarrollo del presente contrato serán de uso exclusivo de EL ICA, obligándose desde ya EL CONTRATISTA a no utilizarlos para fines distintos a los previstos en este contrato, ni a divulgar la información que se le suministre, ni los resultados de su trabajo conservando la confidencialidad de estos, de conformidad con la Ley, so pena de las acciones civiles o penales a que haya lugar.
6. Atender las observaciones y requerimientos que formule EL ICA, en relación con la ejecución del contrato y entregar al supervisor del contrato el informe sobre las actividades ejecutadas, los informes que se soliciten sobre cualquier aspecto relacionado con el contrato y/o resultados obtenidos en cada actividad encomendada cuando así se requiera.
7. Corregir de manera oportuna, sin dilaciones injustificadas y dentro de los plazos que se le otorguen, las inconsistencias y/o requerimientos que el supervisor del contrato les solicite con respecto a sus informes presentados.
8. Informar de inmediato a EL ICA toda irregularidad que observe en el desarrollo del objeto contratado y no acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley, con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, debiendo informar inmediatamente al supervisor del contrato, acerca de la ocurrencia de tales peticiones o amenazas y a las demás autoridades competentes para que se adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios.
9. Acreditar el pago de los aportes al Sistema de Salud, Riesgos Profesionales y Pensiones; así como los Aportes parafiscales de sus empleados.
10. Efectuar la publicación de los documentos soporte del proceso contractual y la ejecución en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II y que estén a cargo del contratista, tales como: facturas, informes de ejecución y demás que sean necesarios, para la correcta ejecución del contrato.
11. Dar cumplimiento a todas aquellas normas legales vigentes que en materia ambiental y sanitaria apliquen.
12. Cumplir con el pago de todos los impuestos, tasas, contribuciones o participaciones tanto en el ámbito nacional, departamental y municipal que se causen debido a la suscripción, desarrollo, ejecución y liquidación del presente contrato.
13. Indemnizar los perjuicios que cause la mora o el incumplimiento de las obligaciones a su cargo.
14. Presentar oportunamente las respectivas facturas o cuentas de cobro.
15. Informar con al menos quince (15) días hábiles de antelación cualquier circunstancia que afecte la debida ejecución del contrato.

2.5.8 Obligaciones Específicas del contratista

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

1. Entregar a título de arrendamiento el bien inmueble ubicado en la Isla de Providencia SC FRESH WATER BAY con el folio de matrícula inmobiliaria No. **450-9662**, la cedula catastral No. **88564000600000001000300000000** expedido por la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN ANDRES ISLA** y escritura pública 0147 DEL 28-02-2020.
2. Otorgar al ICA el derecho al uso bien inmueble ubicado en la Isla de Providencia SC FRESH WATER BAY con el folio de matrícula inmobiliaria No. **450-9662**, la cedula catastral No. **88564000600000001000300000000** expedido por la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN ANDRES ISLA** y escritura pública 0147 DEL 28-02-2020
3. Garantizar al ARRENDATARIO el uso y goce pacífico y tranquilo del inmueble durante toda la vigencia del contrato.
4. Colaborar con el ICA en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla.
5. Entregar el inmueble en las condiciones pactadas en este contrato y en el anexo técnico de los estudios previos en correctas condiciones de seguridad y sanidad, y permitir su uso y goce pacífico durante todo el término de este, razón por la cual se abstendrá de suscribir cualquier otro tipo de contratos de esta misma u otra naturaleza, sobre el área del bien inmueble objeto del presente contrato durante el término de vigencia de esta relación contractual en las condiciones señaladas.
6. Proveer las adecuaciones físicas, dotación eléctrica que requiera el ICA para su normal funcionamiento
7. Suscribir el acta de inicio con el inventario detallado del inmueble arrendado y su estado general, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato.
8. Entregar el inmueble sin restricciones de conexión a servicios públicos necesarios para su uso de conformidad con las cláusulas de este contrato
9. Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos y libre de cualquier restricción para su uso conforme a las disposiciones legales y contractuales aquí pactadas, en particular en ningún ocupante o arrendatario.
10. Pagar oportunamente todos los impuestos relacionados con la propiedad del inmueble, que estarán a su cargo.
11. Atender dentro de los cinco (5) días siguientes a la comunicación los requerimientos que le haga el ARRENDATARIO o el supervisor del contrato sobre las condiciones locativas, reparaciones necesarias y demás condiciones de adecuación para el correcto uso del inmueble según las condiciones legales.
12. Realizar las reparaciones y adecuaciones locativas, mantenimiento preventivo y correctivo distintos del deterioro normal del inmueble, dentro de los ocho (08) días hábiles siguientes a la comunicación, para cumplir con su obligación de permitir el goce y uso total del inmueble.
13. Sanear jurídicamente el inmueble y mantener indemne al arrendatario para garantizar el uso y goce pacifico del inmueble durante todo el tiempo de ejecución del contrato.
14. Informar oportunamente al arrendatario todo cambio de cuenta bancaria donde se deba realizar el pago del canon.
15. Entregar el inmueble libre de filtraciones de agua en las paredes y pisos. En caso de presentarse alguna durante la ejecución contractual el arrendador se compromete a hacer las reparaciones necesarias y las demás reparaciones que por daños se presenten en el inmueble, no atribuibles al arrendatario, de acuerdo con el cronograma de mantenimiento establecido por el ARRENDADOR, y en caso de que se presente una filtración que deba ser atendida de manera urgente y que pueda afectar el uso del inmueble, el arrendatario deberá atender dicha solicitud dentro de los tres (3) días siguientes a la comunicación por parte del arrendador.

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

16. Garantizar que las instalaciones y dispositivos complementarios de los servicios de agua potable, desagüe, tuberías de flujo, electricidad, ventilación, reúnan los requisitos exigidos por las reglamentaciones vigentes o que al efecto se dicten sobre la materia.
17. Cumplir el contrato teniendo en cuenta las condiciones económicas y las especificaciones contenidas en la propuesta presentada por el arrendador, la cual hace parte del contrato.
18. Remitir las facturas cumpliendo los requisitos exigidos en el Régimen Tributario.
19. Atender en el menor tiempo posible cualquier requerimiento por parte del ICA, de acuerdo con el cronograma de mantenimientos y acuerdos de servicio establecido por el ARRENDADOR.
20. Recibir el inmueble al momento de la terminación del contrato mediante acta de entrega y recibo.
21. Indemnizar al ICA, por los perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo.
22. Garantizar que los servicios higiénico-sanitarios sean conservadas en forma tal que soporten la seguridad y la salud de los empleados, contratistas y del público en general que concurran e interactúen dentro del inmueble objeto a contratar no atribuibles al arrendatario.
23. Abstenerse de exigir o cobrar durante la vigencia del contrato, cualquier valor distinto al canon de arrendamiento pactado, incluidos, entre otros, cuotas de administración, gastos comunes, expensas, recargos o conceptos análogos.
24. Atender y ejecutar los mantenimientos correctivos del inmueble de manera inmediata y eficaz, de tal forma que todo daño, falla o deterioro que afecte o pueda afectar el normal desarrollo de las funciones misionales, administrativas u operativas del INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO (ICA), o que recaiga sobre elementos indispensables para su funcionamiento, sea corregido y solucionado en un plazo máximo de veinticuatro (24) horas contadas a partir del reporte efectuado por el(los) supervisor(es) del contrato. Para los demás requerimientos de mantenimiento correctivo que no comprometan de manera directa la continuidad del servicio o el funcionamiento institucional, deberá ejecutar las labores correspondientes dentro de los cinco (5) días calendario siguientes al reporte.
25. Las demás obligaciones contempladas para los arrendadores contempladas en el código civil y demás normas concordantes.

2.5.9 Obligaciones del ICA

Además de las obligaciones propias de este contrato, EL ICA se obliga en especial con lo siguiente:

1. Designar a la persona (funcionario /a) que ejercerá la supervisión y el control de ejecución del contrato, quien estará en permanente contacto con el contratista, para la coordinación de cualquier asunto que así se requiera.
2. Verificar, a través de la supervisión del contrato, el cumplimiento del pago de aportes al Sistema General de Seguridad Social en Salud (EPS) y Pensión (AFP) efectuando las retenciones legales a que haya lugar.
3. Velar por el cumplimiento de las normas de sismo resistencia NSR-10, Resolución No 2400 de 1979 del ministerio del Trabajo y Seguridad Social (hoy Ministerio de Trabajo) y demás normas concordantes que le modifiquen.
4. Gestionar y obtener las disponibilidades y Registros Presupuestales necesarios para el pago oportuno del canon acordado.
5. Ejercer el seguimiento y control al contrato de arrendamiento con el fin que se cumpla en los términos y especificaciones establecidas.
6. Cancelar oportunamente el canon de arrendamiento en el tiempo y la forma pactada.

1 Art. 2 Constitución Política. “(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares”.

7. Conservar el inmueble en buen estado sin perjuicio del deterioro natural generado por su uso.
8. Realizar las reparaciones del inmueble por deterioros que sean consecuencia de su indebida utilización o causados por sus dependientes.
9. Pagar puntualmente los servicios públicos que están a su cargo.
10. Restituir el inmueble en buen estado al finalizar el plazo de ejecución de conformidad con su uso normal.
11. No ceder total ni parcialmente el contrato salvo autorización expresa y escrita del arrendador.
12. En el evento que sea requerido por alguna de las partes, se dará autorización de ingreso a las instalaciones objeto del contrato de arrendamiento a los propietarios del inmueble, sus delegados o de un tercero autorizado, previa coordinación con el supervisor del contrato.
13. Asumir la obligación de vigilancia y aseo interno del edificio.
14. Suscribir, a través de la supervisión del contrato, los documentos y actas que sean necesarios durante el desarrollo del contrato.
15. Informar de manera inmediata, acerca de cualquier circunstancia que amenace vulnerar los derechos del contratista, al igual que cualquier perturbación que afecte el desarrollo normal del contrato.
16. Suministrar en forma oportuna la información solicitada por EL CONTRATISTA para una excelente ejecución del contrato y resolver las peticiones que le sean presentadas por EL CONTRATISTA en los términos consagrados en la Ley.
18. Adoptar las medidas necesarias para mantener durante el desarrollo y ejecución del contrato las condiciones técnicas y financieras existentes
19. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de ellos forman parte.
20. Aprobar el Mecanismo de Cobertura de Riesgo a que haya lugar.
21. Las demás establecidas en el artículo 4 de la Ley 80 de 1993.

2.6. Cláusulas sancionatorias

2.6.1. Penal pecuniaria

Si el CONTRATISTA no diere cumplimiento en forma total o parcial al objeto o a las obligaciones principales o accesorias emanadas del contrato, el ICA, previo agotamiento del procedimiento establecido en el Art. 86 de la Ley 1474 de 2011, mediante acto administrativo motivado declarará el incumplimiento del contrato para hacer efectiva la CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA hasta por el **veinte por ciento (20%)** del valor total del contrato, pactada como estimación anticipada de perjuicios, sin que lo anterior sea óbice para que el ICA imponga multas por mora (simple retardo) y/o reclame ante el Juez del Contrato la indemnización de mayores perjuicios que no se encuentren cubiertos por la CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA.

El CONTRATISTA declara conocer las siguientes condiciones: (i) La declaratoria de incumplimiento para hacer efectiva la CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA, no genera como consecuencia la extinción de la obligación principal o accesoria; (ii) El vencimiento del plazo constituirá en mora al contratista, sin que sea necesario la comunicación de requerimiento alguno por parte del ICA; (iii) El valor de la CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA se compensará de las sumas adeudadas por el ICA al CONTRATISTA, si las hubiere, o haciendo efectiva la garantía de cumplimiento o a través del cobro coactivo; y (iv) Habrá lugar a exigir la pena, sin que el CONTRATISTA pueda alegar que la inejecución de lo pactado no ha inferido perjuicio al ICA o le han producido beneficio al CONTRATISTA de conformidad con el Art. 1599 del Código Civil.

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

2.6.2. Multas

En caso de mora o incumplimiento parcial de las obligaciones contraídas por EL CONTRATISTA en desarrollo del presente contrato, previo agotamiento del procedimiento establecido en el Art. 86 de la Ley 1474 de 2011 el ICA queda facultado para efectuar la tasación y cobro, , igual al medio por ciento (0.5%) del valor del contrato por cada día de retardo, sin que dicha cuantía sobrepase el **veinte por ciento (20%)** del valor del contrato. La liquidación de las multas la efectuará el supervisor del contrato, según sea el momento en que se ocasione; La imposición de multas se pactará con las siguientes condiciones: (i) La imposición de la multa no genera como consecuencia la extinción de la obligación principal o accesoria (ii) El vencimiento del plazo constituirá en mora al contratista, sin que sea necesario la comunicación de requerimiento alguna por parte del ICA (iii) La MULTA se impondrá por el simple retardo en el cumplimiento de las obligaciones del contratista sin que pueda alegar que la inejecución de lo pactado no ha inferido perjuicio al ICA o le han producido beneficio al CONTRATISTA. (iv) El valor de la MULTA se compensará de las sumas adeudadas por el ICA al CONTRATISTA, si las hubiere, o haciendo efectiva la garantía de cumplimiento o a través del cobro coactivo; En el evento que no puedan ser descontadas oportunamente o no sean pagadas en el mes siguiente a su tasación por parte de EL CONTRATISTA, se incluirán en la liquidación efectuada la cual prestará mérito ejecutivo. De las multas tasadas, impuestas y cobradas, se informará a la Cámara de Comercio respectiva. En todo caso, EL ICA podrá acudir ante las autoridades judiciales para reclamar el mayor perjuicio ocasionado por el incumplimiento.

Eventos en los que se podrá imponer las multas diarias y sucesivas: a) por el cumplimiento tardío de las actividades encomendadas al contratista, b) por defectos y errores que reflejen descuido o negligencia en la ejecución de las obligaciones del contrato, y c) por las demás circunstancias que impliquen la mora o incumplimiento parcial de las obligaciones del contratista.

El incumplimiento de la obligación del pago de los aportes al sistema de seguridad social y aportes parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, Sena, ICBF), generará la imposición de multas sucesivas hasta cuando pague dicha obligación, previo agotamiento del procedimiento establecido en el Art. 86 de la Ley 1474 de 2011, mediante acto administrativo motivado. En caso de observarse la persistencia de este incumplimiento por cuatro (4) meses, EL ICA podrá dar aplicación a la cláusula excepcional de caducidad administrativa de conformidad con lo señalado en el inciso 3º del artículo 1° de la Ley 828 de 2003.

2.6.3. Caducidad

El ICA mediante resolución motivada, podrá declarar unilateralmente la caducidad de este contrato cuando se dé alguna de las causales estipuladas en el artículo 18 de la Ley 80 de 1993. .

2.6.4. Suspensión del contrato

La ejecución de las obligaciones del contrato podrá suspenderse de manera temporal y parcial o total, únicamente en los siguientes eventos:

A. Ante la ocurrencia de eventos constitutivos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito de conformidad con el ordenamiento jurídico colombiano, debidamente acreditadas por el contratista con

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

el material probatorio correspondiente, que afecten de manera parcial o total la ejecución de las obligaciones contractuales.

B. Por mutuo acuerdo entre las partes, siempre que con ello no se causen perjuicios al Instituto Colombiano Agropecuario ni deriven mayores costos.

La solicitud de suspensión elevada por el contratista invocando alguna de las causales de los literales anteriores, deberá presentarse a la supervisión o interventoría (según corresponda) inmediatamente al presentarse las circunstancias que la originan, quien deberá realizar el análisis correspondiente y emitir concepto de viabilidad técnica, financiera y jurídica, para verificación de la entidad contratante.

Nota 1: La suspensión se hará constar por escrito en acta suscrita por el contratista, supervisor o interventor (según corresponda) y el ordenador del gasto, para la publicidad y trámite correspondiente en la plataforma SECOP II.

Nota 2: El término de suspensión no se computará para efectos de los plazos del contrato.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SUSTENTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN, CON LA CUAL SE PRETENDE REALIZAR

El objeto que se requiere contratar corresponde a un ARRENDAMIENTO, definido en el artículo 1973 del Código Civil, como aquél *"contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una 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, siguiendo las reglas de verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble y 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, las cuales se encuentran expuestas en el análisis del sector 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.

Teniendo en cuenta el objeto que se pretende contratar, se le da aplicación al literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y al artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, toda vez que las mencionadas disposiciones habilitan a las entidades públicas para alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa.

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

La celebración de este contrato permitirá garantizar la continuidad de las funciones institucionales y la prestación eficiente de los servicios administrativos y de atención al ciudadano en el territorio, contribuyendo al cumplimiento de los fines esenciales del Estado, conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia.

4. ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 donde se establece el deber de las Entidad Estatales, que durante la etapa de planeación se analice el sector económico relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgos, se presenta el estudio económico del sector realizado por el Instituto.

4.1. ANÁLISIS DEL SECTOR

En el presente documento se deja constancia de la viabilidad que tiene el proceso desde el punto de vista legal, comercial, financiero, organizacional, técnico, conforme a la sustentación que sobre cada aspecto se adelante, en cumplimiento a lo establecido en el manual de análisis del sector expedido por Colombia Compra Eficiente y el Decreto 1082 de 2015.

4.1.1. Aspectos Generales:

De acuerdo con los procesos históricos adelantados por la entidad para el arrendamiento de espacios para el funcionamiento de las oficinas locales de las Gerencias Seccionales, si bien se trata de contrataciones directas se han contratado siguiendo los lineamientos de las siguientes normas:

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.

> *"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. 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."*

Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

En esos casos, la Entidad Estatal debe elaborar los estudios y documentos previos, efectuar un estudio del sector que le permita identificar las condiciones en que debe ofrecer el arrendamiento, analizar los Riesgos y establecer las medidas necesarias para garantizar que el principio de selección objetiva sea

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

satisfecho con ocasión de la selección del arrendatario, para lo cual, puede definir procedimientos competitivos que los interesados deban seguir para celebrar la contratación directa con quien ofrezca las mejores condiciones en términos de valor del canon, plazo y condiciones patrimoniales del arrendatario, entre otras.

En resumen hay que tener en consideración todos los factores y características económicas, financieras y técnicas necesitadas por la entidad, de acuerdo a lo anterior el área técnica determino unas condiciones mínimas necesitadas por el Instituto para el arrendamiento de espacios empresariales para el funcionamiento de las oficinas nacionales realizando un comparativo de las propuestas allegadas, dichas características y condiciones que se evidencian en los documentos técnicos anexos, este proceso fue encabezado por la Subgerencia Administrativa conformando equipos de trabajo con los grupo de Servicios Generales, OTI, Infraestructura, Talento Humano y Gestión Documental.

- **TENDENDIAS DEL SECTOR MOBILIARIO EN EL TERRITORIO INSULAR COLOMBIANO**

El mercado inmobiliario en Providencia no se rige por las dinámicas continentales debido a tres factores restrictivos:

- Constitución Política (Art. 310): El régimen especial de propiedad limita la libre enajenación y el mercado de tierras, lo que reduce la oferta de inmuebles disponibles para terceros o entidades externas.
- Densidad y Uso de Suelo: El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) local es estrictamente proteccionista. La disponibilidad de suelos para uso "Institucional o de Servicios" es mínima, concentrándose la mayoría en el sector de Santa Isabel (Town).
- Reconstrucción Post-Iota: Para 2026, la infraestructura ha sido recuperada, pero la prioridad fue habitacional. Los espacios comerciales/oficinas son escasos y muchos propietarios prefieren el uso turístico (posadas), que genera mayor rentabilidad que el arrendamiento institucional.

Comportamiento de la Oferta de Inmuebles de Uso Administrativo

La oferta se caracteriza por ser inelástica. Ante un aumento de la necesidad estatal, no hay una respuesta inmediata de nueva construcción debido a:

- Costos de Construcción: El índice de costos de construcción en la isla es entre un 40% y 60% superior al de ciudades como Barranquilla o Bogotá, debido al flete marítimo de materiales y la mano de obra especializada limitada.
- Limitación de Alturas: No existen edificios de oficinas de gran altura; la oferta se limita a casas de arquitectura isleña adaptadas o pequeños locales en centros comerciales de una o dos plantas.
- Inmuebles del Estado: La escasez de bienes fiscales (del municipio o la nación) obliga a las entidades como el ICA a recurrir al mercado privado de manera casi obligatoria.

4.1.2. Aspectos Económicos:

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR POR CONTRATACIÓN DIRECTA, PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA LOCAL PROVIDENCIA - SAN ANDRÉS, se define que este proceso contractual hace parte del sector terciario de la economía.

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

El sector terciario abarca las actividades relacionadas con los servicios materiales, actividades económicas productivas pero que no producen, directamente, bienes materiales sino prestaciones de servicios a personas o empresas. Por esa razón también se conoce como sector servicios.
Algunas actividades que lo integran son:

- Comercio (mayorista y minorista).
- Servicios financieros (excluyendo la consultoría, que estaría dentro sector cuaternario)
- Servicios jurídicos y legales.
- Turismo y hostelería.
- Educación.
- Sanidad.
- Transporte.
- Servicios públicos (seguridad y defensa, bomberos, entre otros).
- Ocio y cultura (espectáculos, conciertos, teatro, etc.).
- Medios de comunicación (prensa).
- Servicios de telecomunicaciones.

En el presente documento se deja constancia de la viabilidad que tiene el proceso desde el punto de vista legal, comercial, financiero, organizacional, técnico, conforme a la sustentación que sobre cada aspecto se adelante, en cumplimiento a lo establecido en el manual de análisis del sector expedido por Colombia Compra Eficiente y el Decreto 1082 de 2015.

- **Clasificación del Servicio – UNSPSC (Decreto 1082 de 2015)**
  De acuerdo con lo establecido en el literal del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, se procede a realizar la verificación de las condiciones del sector.

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
80	**13**	**13**	**15**	Arrendamiento de Propiedades o Edificaciones

- **Clasificación actividad económica – CIIU (Rev. 4 A.C.)**

El Código de Clasificación Industrial Internacional Uniforme - CIIU fue elaborado por la Organización de Naciones Unidas, la revisión 4 es una adaptación para Colombia. Después de analizar la realidad y pronósticos de la economía colombiana tanto en un ámbito regional, global y tomando estadísticas internas oficiales, es indispensable estudiar el sector o segmento económico donde se desarrollará nuestro objeto contractual y para eso es indispensable conocer la principal actividad económica del objeto contractual.

Con el propósito de clasificar las actividades económicas de los empresarios del país de la manera más precisa, las cámaras de comercio del país, a partir del año 2000, se rigen por la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) de todas las actividades económicas.

El Código CIIU fue elaborado por la Organización de Naciones Unidas y la revisión 4 es una adaptación para Colombia hecha y revisada por el DANE. Y según la CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME DE TODAS LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS Revisión 4 adaptada para Colombia CIIU Rev. 4 A.C, por lo que Llevando nuestro estudio nuestro análisis arrendamiento, estas

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

actividades económicas las podemos ubicar en la SECCIÓN L ACTIVIDADES INMOBILIARIAS la división 68 Actividades inmobiliarias, en los grupos 6810-6820 y en las actividades:

6810 actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

6820 actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata

INDICE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

La estructura económica del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina se concentra principalmente en el sector servicios. Para el cierre de 2025 y proyecciones de 2026, las actividades económicas predominantes son el comercio, el turismo (alojamiento y servicios de comida) y la administración pública. En Providencia, tras la fase de reconstrucción, se observa una reactivación del turismo de bajo impacto y la pesca artesanal, lo que genera una demanda de inmuebles tanto para fines comerciales como para residencia de personal institucional y técnico."

Es importante resaltar que el comercio y el turismo representan más del 25% del valor agregado del departamento.

PIB ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

El sector de actividades inmobiliarias en el departamento insular ha mostrado una estabilización tras el crecimiento atípico derivado de la reconstrucción. Según datos preliminares del DANE, este sector aporta aproximadamente el **8-9%** al Producto Interno Bruto (PIB) departamental. A nivel regional, el PIB de San Andrés y Providencia presentó una variación cercana al **-0.01%** en 2024-2025 debido a la normalización de la inversión pública, aunque la demanda de vivienda de alquiler en Providencia sigue siendo alta debido a la limitada oferta de infraestructura nueva.

INDICADORES ECONÓMICOS

IPC (Índice de Precios al Consumidor)
El IPC es el dato legal para el reajuste de arriendos de vivienda urbana en Colombia (según la Ley 820 de 2003).

- IPC Cierre 2025: 5,10%

Para el año 2026, el incremento máximo legal para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana que cumplan 12 meses de ejecución es del 5,10%, correspondiente a la inflación causada en el año inmediatamente anterior según el reporte oficial del DANE del 8 de enero de 2026.

SMMLV (Salario Mínimo Mensual Legal Vigente)

- SMMLV 2026: $1.750.905
- Auxilio de Transporte 2026: $249.095
- Total Ingreso Mínimo: $2.000.000

1 Art. 2 Constitución Política. “(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares”.

El Gobierno Nacional fijó mediante decreto el Salario Mínimo para el año 2026 en $1.750.905, lo que representa un incremento del 23% respecto al año anterior. Este aumento es un factor determinante en el análisis de costos operativos de mantenimiento y servicios asociados al inmueble.

Indicador	Valor / Dato	Fuente
SMMLV 2026	$1.750.905 COP	MinTrabajo / Decretos 1469-1470
IPC (Anual 2025)	5,10%	DANE (8 de enero 2026)
Incremento Arriendos	Hasta 5,10%	Ley 820 de 2003
Actividad Líder	Turismo y Comercio	Cuentas Nacionales DANE

Fuente: Elaboración Propia

- **Análisis de Precios y Metros Cuadrados (Proyección 2026) en la isla de Providencia**

Dada la inflación acumulada y la presión turística proyectada para 2026, los cánones de arrendamiento han experimentado una tendencia al alza.

- Canon promedio m²: Se estima un valor que oscila entre $65.000 y $95.000 COP por metro cuadrado para espacios con acabados institucionales, servicios independientes y conectividad.

Variables que incrementan el precio en la Isla:

- Sistemas de Respaldo: Inmuebles que cuentan con cisterna de gran capacidad (vital por la escasez de agua) y planta eléctrica propia.
- Climatización: Debido a las temperaturas extremas y la salinidad, el mantenimiento de aires acondicionados es costoso y se traslada al canon.
- Cumplimiento de NSR-10: Los inmuebles reconstruidos bajo normas sismorresistentes y de resistencia a vientos huracanados tienen una prima de valor superior.

4.1.3. Gremios y asociaciones que participan en el sector

El sector inmobiliario en Colombia 2025 se compone de agremiaciones clave como la Lonja de Propiedad Raíz, Colombia Proptech y Acecolombia, además de grandes actores como Fenalco, universidades (Sergio Arboleda, Javeriana) que forman agentes, y entidades reguladoras como alcaldías y la SIC para vigilancia. Los agentes inmobiliarios son el pilar, con tendencias hacia la digitalización y sostenibilidad, apoyándose en proptech (tecnología inmobiliaria) y FIDUCIARIAS para fideicomisos.

Debido a la falta de lonjas inmobiliarias activas en la isla de providencia que emitan boletines periódicos, fue necesario realizar un **sondeo directo de mercado** para validar el precio del metro cuadrado.

ASPECTOS REGULARIOS

Régimen Nacional (Ley 820 de 2003)

En Colombia, los contratos de arrendamiento de vivienda urbana están blindados por esta ley para evitar abusos y garantizar estabilidad. Los puntos críticos para 2026 son:

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

- **Tope de Incremento:** El canon solo puede subir cuando el contrato cumple **12 meses** de ejecución. El incremento máximo para 2026 es el **5,10%** (IPC 2025).
- **Límite del Canon:** El valor mensual del arriendo no puede exceder el **1,0% del valor comercial** del inmueble.
- **Depósitos de Garantía:** Está **estrictamente prohibido** exigir depósitos en dinero efectivo para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del contrato en vivienda urbana.
- **Notificación:** El arrendador debe informar al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo con antelación, generalmente por escrito o correo certificado.

Régimen Especial en la Isla de Providencia (Decreto 2762 de 1991)

Providencia cuenta con un estatus especial debido a su fragilidad ecosistémica y densidad poblacional. Esto afecta directamente el mercado inmobiliario a través de la **OCCRE** (Oficina de Control de Circulación y Residencia):

- **Restricción de Residencia:** Solo pueden ser arrendatarios permanentes quienes posean la **Tarjeta de Residencia (OCCRE)** (Raizales o Residentes Definidos). Si el arriendo es para alguien que viene a trabajar, el empleador debe tramitar una residencia temporal.
- **Vivienda Adecuada:** La OCCRE exige que los inmuebles cumplan con estándares mínimos de espacio para evitar el hacinamiento. Por ejemplo, una vivienda para 5 personas debe tener al menos 2 alcobas, cocina y baño.
- **Arquitectura Nativa (Ley 47 de 1993 y Ley 2134 de 2021):** Cualquier mejora o reparación en el inmueble arrendado debe respetar la **arquitectura tradicional raizal**. No se permiten materiales o diseños que rompan con el paisaje cultural de la isla.
- **Uso Turístico:** Si el inmueble se arrienda para estancias cortas (turismo), debe contar con el **Registro Nacional de Turismo (RNT)** y cumplir con la contribución parafiscal de turismo, de lo contrario se considera una actividad ilegal.

El mercado inmobiliario en Providencia está doblemente regulado. Mientras que los ajustes de precios siguen la tendencia nacional del **5,10%** para 2026 bajo la Ley 820, la operatividad del contrato está sujeta a la normativa de control poblacional de la **OCCRE**. Esto significa que la demanda es cautiva (principalmente residentes y personal institucional) y que cualquier inmueble destinado al arriendo debe cumplir con los estándares de 'Vivienda Adecuada' y conservación de la arquitectura tradicional raizal exigidos por el departamento.

En resumen:

Aspecto	Regulación Nacional (Colombia)	Regulación Local (Providencia)
Aumento anual	Máximo IPC (5,10% en 2026).	Se rige por el IPC, pero sujeto a oferta limitada.
¿Quién puede arrendar?	Cualquier ciudadano o extranjero legal.	Obligatorio tener tarjeta OCCRE o permiso laboral.
Restricciones de uso	Vivienda o Comercial.	Estricto respeto a la arquitectura nativa.
Control de espacio	No hay límite estricto de personas.	La OCCRE verifica m² por número de habitantes.

Fuente: Elaboración Propia

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

Cabe resaltar que en el Archipiélago de San Andrés, la gran mayoría de los servicios y bienes están **excluidos** de IVA. Esto se debe a la **Ley 47 de 1993**, la cual establece que el territorio del departamento es un puerto libre y, por lo tanto, las ventas de bienes y la prestación de servicios dentro de la isla no causan el Impuesto sobre las Ventas (IVA).

4.2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

En la isla de Providencia el ICA puede competir por espacio con:

- Entidades de Control (Fiscalía, Defensoría, entre otras).
- Operadores turísticos y agencias de viajes.
- Proyectos de cooperación internacional que mantienen presencia en la zona. Esta demanda es **constante y rígida**, lo que genera que el poder de negociación del arrendatario (el Estado) sea bajo, pues el propietario suele tener múltiples interesados.

De esta manera, con base en las características particulares de este proceso, se hace complejo realizar un análisis de la demanda del sector comparando la modalidad, el tipo de proceso, el tipo de contrato y las garantías con las cuales el Instituto y las otras entidades públicas han contratado anteriormente procesos contractuales similares a este, lo anterior por lo ya previamente expuesto.

4.2.1. Antecedentes internos

El Instituto Colombiano Agropecuario – ICA, suscribió contratos con similar objeto, los cueles contienen la siguiente información:

Para los años anteriores, 2021-2022, 2022-2023 y 2023-2024 el ICA contrató arriendo para el uso y goce del objeto contractual, del cual se resaltan los siguientes aspectos:

MODALIDAD DE SELECCIÓN:	**Selección de Contratación Directa.**
NÚMERO DEL CONTRATO:	CO1.PCCNTR.2893171
OBJETO DEL CONTRATO:	Arrendamiento el predio identificado con Número de matrícula 450-6260, el bien inmueble ubicado en la AV. Providencia Carrera 2 No. 4C-34 Sector Roke en San Andrés Islas.
CANTIDAD DEL BIEN O SERVICIO:	187.68 mts^2
AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS:	No aplica
VALOR DEL CONTRATO:	$47.233.000,00
FORMA DE PAGO:	Mensualidad Vencida
PLAZO DEL CONTRATO:	Hasta el hasta el 27/12/2022
OFERENTES QUE PARTICIPARON:	RALPH ARMANDO BONILLA DAVIS

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

CRONOGRAMA	El contrato se suscribió el 1/10/2021 El contrato culminó el 27/12/2022

MODALIDAD DE SELECCIÓN:	**Selección de Contratación Directa.**
NÚMERO DEL CONTRATO:	SYP-CD-001-2022
OBJETO DEL CONTRATO:	Arrendamiento el predio identificado con Número de matrícula 450-6260, el bien inmueble ubicado en la AV. Providencia Carrera 2 No. 4C-34 Sector Roke en San Andrés Islas.
CANTIDAD DEL BIEN O SERVICIO:	187.68 mts^2
AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS:	No aplica
VALOR DEL CONTRATO:	$37.865.650
FORMA DE PAGO:	Mensualidad Vencida
PLAZO DEL CONTRATO:	Hasta el hasta el 15/12/2023
OFERENTES QUE PARTICIPARON:	RALPH ARMANDO BONILLA DAVIS
CRONOGRAMA	El contrato se suscribió el 28/12/2022 El contrato culminó el 15/12/2023

MODALIDAD DE SELECCIÓN:	**Selección de Contratación Directa.**
NÚMERO DEL CONTRATO:	SYP-CD-001-2023
OBJETO DEL CONTRATO:	Arrendamiento el predio identificado con Número de matrícula 450-6260, el bien inmueble ubicado en la AV. Providencia Carrera 2 No. 4C-34 Sector Roke en San Andrés Islas.
CANTIDAD DEL BIEN O SERVICIO:	187.68 mts^2
AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS:	No aplica
VALOR DEL CONTRATO:	$ 35.263.080
FORMA DE PAGO:	Mensualidad Vencida
PLAZO DEL CONTRATO:	Hasta el hasta el 31/10/2024
OFERENTES QUE PARTICIPARON:	RALPH ARMANDO BONILLA DAVIS

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

CRONOGRAMA	El contrato se suscribió el 16/12/2023 El contrato culminó el 31/10/2024

Se concluye que el proceso de contratación actual no es comparable con anteriores procesos de contratación en: Objeto Contractual, Producto, Tipo de Proceso, tipo de Contrato y cuantía, esto dadas las condiciones especiales del territorio, el uso del suelo y los antecedentes ya expuestos con antelación.

4.2.2. Antecedentes externos

A continuación, se citan algunos procesos de similar objeto adelantados por diferentes Entidades Estatales, sobre el arrendamiento de instalaciones para funcionamiento de oficinas en la isla de Providencia.

Gobernación del departamento San Andrés y Providencia.

MODALIDAD DE SELECCIÓN:	**Selección de Contratación Directa.**
ENTIDAD ESTATAL	GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA
TIPO DE CONTRATO:	Arrendamiento de inmuebles
JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:	Arrendamiento de inmuebles
NÚMERO DEL CONTRATO:	CD-SGE-3280-2025
OBJETO DEL CONTRATO:	Arrendamiento de un inmueble de forma provisional, destinado al funcionamiento de la sede administrativa de la OFICINA DE CONTROL DE CIRCULACIÓN Y RESIDENCIA OCCRE, ubicado en la isla de Providencia, en el sector de pueblo viejo, identificado con matrícula inmobiliaria 450-21627
CANTIDAD DEL BIEN O SERVICIO:	100 mts^2
AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS:	No aplica
VALOR DEL CONTRATO:	$31.614.704,00
FORMA DE PAGO:	Mensualidad Vencida
PLAZO DEL CONTRATO:	185 (días)
OFERENTES QUE PARTICIPARON:	REGINALDO JAVIER ARCHBOLD ARCHBOLD
CRONOGRAMA	El contrato se suscribió el 25/06/2025 El contrato culminó el 10/12/2025

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

ICBF REGIONAL SAN ANDRES

MODALIDAD DE SELECCIÓN:	**Selección de Contratación Directa.**
Entidad Estatal	ICBF REGIONAL SAN ANDRES
OBJETO DEL CONTRATO:	Arrendamiento de un bien inmueble en el municipio de Providencia Isla, ubicado en el sector de Santa Isabel D4 4-353 con registros catastral numero 00-01-00-00-0010-0007-0-00-0000 y Matricula inmobiliaria 450-15942, para el funcionamiento del Centro Zonal Old Providence del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar en Providencia Isla
TIPO DE CONTRATO:	Arrendamiento de inmuebles
JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:	Arrendamiento de inmuebles
NÚMERO DEL CONTRATO:	88001462025
CANTIDAD DEL BIEN O SERVICIO:	100 mts^2
AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS:	No aplica
VALOR DEL CONTRATO:	$57.817.466
FORMA DE PAGO:	Mensualidad Vencida
PLAZO DEL CONTRATO:	214 días
OFERENTES QUE PARTICIPARON:	IGLESIA CENTRAL BAPTIST CHURCH OLD PROVIDENCE ISLAND
CRONOGRAMA	El contrato se suscribió el 26/12/2025 El contrato culminó el 31/07/2026

Conclusión, se puede demostrar que los procesos contractuales adelantados por otras entidades estatales con similar objeto contractual son comparables en tipo de contrato, tipo de proceso, producto y justificación de la modalidad de contratación son comparables con el proceso que se pretende adelantar por el Instituto Colombiano Agropecuario - ICA.

4.3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Que, la determinación del valor del arrendamiento se encuentra sustentada en criterios financieros y de eficiencia del gasto público, teniendo en cuenta las condiciones del inmueble, su ubicación y las condiciones particulares del bien raíz en la isla de Providencia.

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

En consecuencia, la contratación directa del arrendamiento del inmueble se ajusta a lo dispuesto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, en la medida en que se trata de un contrato de arrendamiento de inmueble que satisface una necesidad previamente definida, bajo condiciones técnicas y económicas verificables y razonables.

Que, en atención a lo expuesto, la necesidad institucional de garantizar el adecuado funcionamiento de la oficina Local de Providencia del Instituto Colombiano Agropecuario y conforme a lo dispuesto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la Entidad adelantó el análisis del sector inmobiliario con el fin de identificar las condiciones del mercado y establecer la razonabilidad del valor del arrendamiento del inmueble requerido. Por consiguiente, dicha necesidad responde a la obligación de asegurar la prestación del servicio público y de las funciones misionales y administrativas a cargo del Instituto.

En desarrollo del análisis del sector y con el propósito de contrastar los valores de arrendamiento existentes en el mercado, la Entidad efectuó la consulta con los pobladores que tenían inmuebles para arrendar cuya destinación puede ajustarse a oficinas y ubicados en el sector objeto de estudio.

HISTORIAL CONTRATACIÓN ICA

Esta es la primera vez que el instituto tiene la necesidad de arrendar un bien inmueble en la isla de Providencia y a pesar de que ya se han adelantado procesos contractuales de arrendamiento en San Andrés esto no puede considerarse extrapolable dadas las siguientes características.

El mercado inmobiliario en Providencia se caracteriza actualmente por una oferta extremadamente limitada y una demanda institucional y comercial creciente. Tras el proceso de reconstrucción (post-Iota), la configuración del mercado ha mutado:

- Escasez Crítica: La mayoría de los inmuebles reconstruidos tienen una destinación habitacional específica para la población raizal. Existe un inventario mínimo de locales o casas aptas para uso administrativo/oficinas que cumplan con los estándares de seguridad estructural y sismo-resistencia exigidos por la ley.
- Altos Costos de Inmuebles: El valor por metro cuadrado de construcción en Providencia es uno de los más altos de Colombia, llegando a oscilar entre $6 y $10 millones de pesos para edificaciones con estándares de refugio. Esto impacta directamente el canon de arrendamiento esperado.
- Inflación Local: Debido a la dependencia logística (transporte marítimo desde San Andrés o Cartagena), los costos operativos de mantenimiento de cualquier inmueble son significativamente superiores al promedio nacional.

Por lo expuesto, sería un error técnico y administrativo pretender aplicar los precios de referencia de San Andrés al mercado de Providencia. Aunque pertenecen al mismo departamento, son mercados inmobiliarios técnica y económicamente divergentes por las siguientes razones:

A. Capacidad de Oferta y Economía de Escala

San Andrés: Posee un mercado maduro con una amplia oferta de inmuebles comerciales, oficinas y bodegas. La competencia entre oferentes permite una regulación natural de precios.
Providencia: Es un mercado de "escasez estructural". No existe un desarrollo inmobiliario comercial masivo. Al haber pocos inmuebles disponibles que cumplan con requisitos para entidades públicas, el precio tiende al alza por la baja elasticidad de la oferta.

1 Art. 2 Constitución Política. “(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares”.

B. Estándares Constructivos y Resiliencia

Los inmuebles en Providencia, tras 2020, han sido diseñados bajo normativas de resiliencia climática más estrictas que en San Andrés. El uso de materiales especializados (concreto reforzado, techos con anclajes especiales, sistemas bioclimáticos) eleva el valor del activo y, por ende, su rentabilidad vía arrendamiento.

4.4. ESTUDIO DE MERCADO

El Instituto Colombiano Agropecuario ICA, a través de la Gerencia Seccional San Andrés y el acompañamiento de la subgerencia Administrativa y Financiera y en atención al cumplimiento de la guía de Colombia Compra Eficiente, realizó el análisis del sector a través solicitudes presenciales realizadas a propietarios de bienes inmuebles, las cuales fueron allegadas mediante correo electrónico (cotizaciones en los anexos) con el propósito de tener valores de referencia que permitan la realización de un análisis de mercado para la obtención de valor de referencia con el que se debe contratar el arrendamiento de la sede de la oficina local de Providencia.

Para contextualizar se realiza una comparación de las condiciones del mercado inmobiliario en las islas de San Andrés y de Providencia. (Valores estimados por análisis realizado por la Gerencia Seccional San Andrés y Providencia)

4.4.1. Definición del presupuesto y valor estimado de contratación

El Instituto Colombiano Agropecuario – ICA, en cumplimiento con la Guía para la elaboración de estudios y documentos previos de Colombia Compra Eficiente, realizó la solicitud directa de información y cotizaciones a diferentes propietarios

Opción 1 (Augusto Benjamín Archbold Brown)

COTIZACIÓN DE ALQUILER INMUEBLE JONES POINT, PROVIDENCIA ISLA
Información sobre alquiler de un inmueble ubicado en el sector de Jones Point – San Juan, Providencia Isla, a nombre del señor Augusto Benjamín Archbold Brown.

Descripción del inmueble:

- Ubicación: sector de Jones point o San Juan, Providencia Isla.
- Coordenadas de referencia: 13.384840794188992, -81.36630616194442.
- Espacio de 4,5 m x 4,2 m con baño privado.
- Espacio ventilado con cuatro ventanas y excelente iluminación natural.
- Terraza en forma de “L”.
- Acceso mediante escaleras, con posibilidad de adecuación para acceso a personas con discapacidad.
- Ubicación estratégica, cercana a instituciones principales, hospital, comercios y zona de conectividad estable.

Servicios incluidos:

- Agua
- Energía eléctrica

Valor estimado del alquiler mensual:

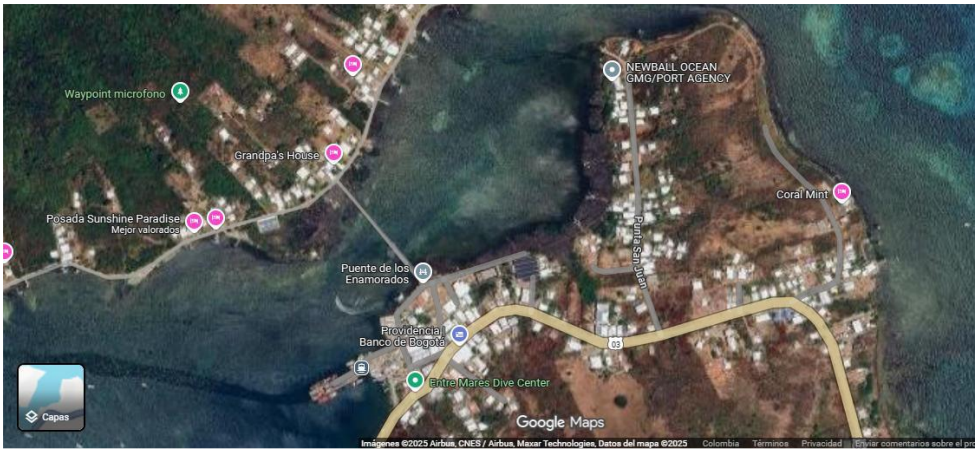
1 Art. 2 Constitución Política. “(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares”.

- $ 2.000.000 COP mensuales
- (El valor incluye los servicios mencionados).

Condiciones:

- Contrato mensual renovable.
- Ajustes según mantenimiento o adecuaciones adicionales requeridas.
- Sin muebles.

Fotografías:



Ubicación Geográfica





1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".






Para este predio es necesario establecer lo siguiente:

- Presenta buen estado en la construcción
- Se encuentra alejado de la vía circunvalar (principal) de la isla de Providencia y las condiciones de la carretera son malas, hay muchos baches que dificultarían el acceso de los usuarios.
- Tiene pendientes algunas reformas para ajustarse a las necesidades del acceso a personas con movilidad reducida.
- No tiene bodega de almacenamiento
- El valor del contrato puede variar dependiendo de las adecuaciones que haya que hacerle al local.

Opción 2 (Kathline Rankin Bent)

FICHA TÉCNICA DE LOCAL EN ARRIENDO
Ubicación: Bailey – Punta Rocosa / Diagonal Migración Colombia.

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

Características del inmueble

- Área total construida: 580 M^2 aproximadamente. 3 pisos. (toda la construcción)
- Área Local: 6mts x 6mts (36 M^2)
- Área cerrada: Si
- Cocineta: Si. (con nevera, microondas y algunos elementos básicos de cocina)
- Baño interno: Si. (incluye ducha)
- Bodega: No
- Fachada: Si
- Material de la fachada: Concreto
- Puerta: Vidrio Puerta Ventana
- Aire acondicionado: Si. 110v
- Cielo raso / plancha: Si

Condiciones de arrendamiento

- Valor mensual: .$1.650.000.
- Servicios incluidos: Aseo y Acueducto
- Servicios no incluidos: Energía Eléctrica

Fotografías









Para este predio es necesario establecer lo siguiente:

- Funciona como una posada turística
- Para llegar a él es necesario recorrer un espacio de cerca de 80 m en vía no asfaltada
- No tiene acceso para personas con movilidad reducida.
- No tiene Bodega de almacenamiento.

Opción 3 (Liliana Noriega)

Ubicación:

Local ubicado en el sector de Agua Dulce, sobre la vía principal Circunvalar, junto al local farmacéutico Cafam. Zona de alta visibilidad y flujo vehicular.

Características del inmueble

- Área total construida 45 m² (incluye terraza)
- Área cerrada 40 m²
- Cocineta Integrada
- Baño interno 1,5 m²
- Bodega 1,95 m²
- Fachada 25 m² en forma de L
- Material fachada Vidrio templado de 10 mm
- Puerta Batiente en vidrio templado de 10 mm
- Aire acondicionado Marca Olimpo, 12.000 BTU (se recomienda uno de mayor
- capacidad)
- Cielo raso / plancha Concreto, protección ante ciclones
- Acceso a discapacitados

Condiciones de arrendamiento

- Valor mensual $2.600.000 COP
- Servicios incluidos Agua
- Servicios no incluidos Energía eléctrica, mantenimiento de aire
- acondicionado y otros servicios no especificados

Observaciones adicionales

Local en excelente estado, con buena iluminación y una ubicación estratégica sobre la vía principal. Cuenta con una fachada moderna en vidrio templado que ofrece gran visibilidad y una presentación atractiva

Fotografías

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".













1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

Para este predio es necesario establecer lo siguiente:

- Es un local comercial ubicado al borde de la vía principal de la isla de Providencia
- A pesar de que no cuenta con parqueadero propio hay lugares para dejar los vehículos de los usuarios
- Es la opción más costosa
- Se encuentra en una zona turística distante de lo que puede considerar el centro de la isla.
- Facilidad para el ingreso de personas con movilidad reducida.

□ OFERTA PREDIO SECTOR AGUA DULCE

Como resultado del análisis efectuado, se estableció que el valor del metro cuadrado ofertado por LA señora **Liliana Noriega**, correspondiente al local Comercial del sector de Agua Dulce, se encuentra dentro un rango de precios razonables observados en las propuestas presentadas por los demás cotizantes, y a pesar de estar por encima de los otros dos inmuebles, las condiciones presentadas son las más favorables para la prestación del servicio del instituto en la isla de Providencia.

En este contexto, el presente análisis económico no se limitó a una simple comparación de precios, sino que incorporó la evaluación de las condiciones técnicas, funcionales y operativas de los inmuebles ofertados, en atención al principio de eficiencia del gasto público, el cual exige que los recursos se destinen a satisfacer la necesidad institucional de manera adecuada e integral. En consecuencia, la oferta presentada por la señora **Liliana Noriega**, se destaca no solo por su razonabilidad económica, sino también por cumplir con los requerimientos técnicos establecidos por el ICA, lo que permite asegurar la adecuada prestación de los servicios administrativos desde la sede nacional.

4.4.2. Valor Estimado de la Contratación

El Instituto Colombiano Agropecuario - ICA ha estimado el presupuesto oficial para el presente proceso en la suma de **TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($31.200.000)**, de acuerdo con la cotización remitida la señora **Liliana Noriega**, incluidos los impuestos a que haya lugar**.**

4.5. ANÁLISIS DEL PROPONENTE

El proceso contractual se adelantará bajo los fundamentos legales establecidos en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

El Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11. establece el Arrendamiento de bienes inmuebles como una causal de contratación directa, señalando dos reglas de estricto cumplimiento para las entidades estatales:

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. Si bien la normatividad faculta a las entidades estatales para celebrar contratos de forma directa, se debe hacer con estricta sujeción a los principios de la contratación estatal y selección objetiva, la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, en concepto C-126 del 26 de marzo de 2020 se pronunció en los siguientes términos:

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

La Contratación directa constituye una modalidad de selección consagrada en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, a través de la cual la entidad escoge directamente al contratista, sin adelantar un proceso de invitación pública, regulada en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007[7], y en los artículos 2.2.1.2.1.4.1. y siguientes del Decreto 1082 de 2015[8]. Es un procedimiento de selección excepcional, con un procedimiento especial frente al de la licitación pública, pero sometido a todos los principios que rigen la contratación estatal.

Así mismo la Ley 1150 de 2007 en su Artículo 5o. señala que

(…) Es objetiva la selección en la cual la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable a la entidad y a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y, en general, cualquier clase de motivación subjetiva. En consecuencia, los factores de escogencia y calificación que establezcan las entidades en los pliegos de condiciones o sus equivalentes tendrán en cuenta los siguientes criterios:

> *"(…)*
>
> *2. La oferta más favorable será aquella que, teniendo en cuenta los factores técnicos y económicos de escogencia y la ponderación precisa y detallada de los mismos contenida en los pliegos de condiciones o sus equivalentes, resulte ser la más ventajosa para la entidad, sin que la favorabilidad la constituyan factores diferentes a los contenidos en dichos documentos. […] La entidad efectuará las comparaciones del caso mediante el cotejo de los ofrecimientos recibidos y la consulta de precios o condiciones del mercado y los estudios y deducciones de la entidad o de los organismos consultores o asesores designados para ello."*

Ley 1150 de 2007 – artículo 2° 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos:

> *"(…)*
>
> *i. El arrendamiento o adquisición de inmuebles."*

Aunado a ello el Decreto 1082 de 2015: Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Dispone

"(…) 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.

En este sentido, el Consejo de Estado, en sala de consulta y servicio civil del veinte (20) de mayo de dos mil diez (2010) ha definido la selección objetiva como un deber para todas las entidades en su contratación, indistintamente de la modalidad de selección del contratista en los siguientes términos:

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

"La selección objetiva, según lo enseña la jurisprudencia de la Sección Tercera del Consejo de Estado, es una regla de conducta de la actividad contractual, así como un principio que orienta los procesos de selección tanto de licitación pública como de contratación directa, y un fin, pues apunta a un resultado, cual es, la escogencia de la oferta más ventajosa para los intereses colectivos perseguidos con la contratación. El Legislador al definir lo que se entiende por selección objetiva, pretende regular la escogencia de la mejor oferta mediante un proceso en el que prime la transparencia, la imparcialidad e igualdad de oportunidades, ajena a consideraciones subjetivas, para lo cual juegan un papel preponderante los factores y criterios de selección que en función de la específica necesidad pública haya fijado la administración en los pliegos de condiciones. Por estas razones la consagración legal del deber de selección objetiva se enmarca dentro de la institución del acto reglado. Una decisión administrativa encaja en la noción de acto reglado cuando su contenido es el único posible en razón de la ley y los reglamentos, siendo ilegal si los desconoce. Por el contrario, se entiende como acto discrecional, aquella determinación en la cual la administración puede optar entre varias soluciones posibles, siendo válida aquella que escoja. Lo anterior significa que cualquier persona que aplique a la misma realidad fáctica la ley y los reglamentos debe llegar a la misma decisión, de aquí que se califique como totalmente objetiva. Ello explica que para la actividad contractual de las entidades estatales, el legislador haya establecido un conjunto de normas que obligan a la administración a seleccionar objetivamente a su contratista imponiendo, como se explicó en el punto precedente, un procedimiento estricto y detallado de selección, para que todo el que evalúe las propuestas llegue a la misma conclusión sobre el adjudicatario del contrato".

En consecuencia, atendiendo a los mandatos constitucionales y legales, así como a la jurisprudencia del Consejo de Estado, la entidad para el presente proceso de contratación directa analizó el mercado inmobiliario, encontrando que, de acuerdo con los requerimientos técnicos y la necesidad de planta física de la entidad, el inmueble que cumple con las condiciones, requerimiento y normar técnicas, y que suple las necesidades del Instituto, es el ubicado en el sector de Agua Dulce, teniendo en cuenta que:

El inmueble cuenta con el área requerida por la entidad, condiciones de confort y ambiente laboral, áreas de servicio, accesibilidad, imagen corporativa, cafetería, revestimientos y acabados.

Además, se encuentra cerca a áreas comerciales y sobre la vía principal de la isla de Providencia al igual que de puntos de dispersión para los funcionarios y contratistas, así mismo, se encuentra cerca de diferentes restaurantes, cafés entre otros ubicados en zonas comerciales de ese sector de la isla.

5.CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

Contratación Directa:

Para esta modalidad de contratación, no se analizan factores de selección, por cuanto se trata de una contratación directa, en la que se analiza cuál de las causales que expresamente ha señalado la Ley se aplica para el caso en particular.

Conforme a lo expuesto, la contratación a realizar corresponde a la modalidad de selección de **Contratación Directa**, fundamentada en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratación directa solamente procederá para el arrendamiento de

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

inmuebles. En el mismo sentido, el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 dispone que las entidades estatales pueden arrendar inmuebles mediante contratación directa.

En concordancia con lo anterior se verificará la siguiente información:

- Certificado de tradición y libertad del bien inmueble que pretende dar y/o tomar en arriendo. (Certificación NO mayor a 30 días de expedición)
- Copia de la escritura pública del predio.
- Propuesta de valor de arriendo en original firmada por el propietario del inmueble, con el aumento del IPC para el 2026, detallando el canon de arrendamiento por el valor mensual. O valor concertado con la Gerencia (caso de los nuevos contratos de arriendo por cambio de sede).
- Fotocopia de cédula de ciudadanía del propietario o propietarios que aparecen en el certificado de tradición y libertad del predio.
- Copia de libreta militar (En caso de ser hombre menor de 50 años).
- En caso de tener más de un propietario, se debe adjuntar oficio notariado donde se autorice a uno de los dos propietarios a suscribir el contrato y realizar todo el trámite de suscripción del contrato de arriendo.
- Rut actualizado del propietario o propietarios que aparecen en el certificado de tradición y libertad del predio.
- Certificado de cuenta bancaria actualizada donde se realizará el pago correspondiente al contrato de arriendo.
- Antecedentes Disciplinarios, propietario o propietarios y apoderado
- Antecedentes Fiscales propietario o propietarios y apoderado
- Antecedentes Judiciales, propietario o propietarios y apoderado
- Certificado RNMC propietario o propietarios y apoderado
- Certificado REDAM propietario o propietarios y apoderado
- Certificado inhabilidades delitos sexuales propietario o propietarios y apoderado
- Hoja de vida de la Función pública debidamente diligenciada del propietario o propietarios que aparecen en el certificado de tradición y libertad del predio.
- Constancia de registro en la página de Colombia Compra Eficiente SECOP II del propietario o propietarios que aparecen en el certificado de tradición y libertad del predio.
- Planilla de pago de Seguridad social, o afiliación como independiente.

6. FACTORES DE SELECCIÓN (REQUISITOS HABILITANTES)

No aplica para el tipo de contratación que se pretende adelantar en el presente proceso de contratación directa.

7. FACTORES DE CALIFICACIÓN

No aplica para el tipo de contratación que se pretende adelantar en el presente proceso de contratación.

8. SOPORTE QUE PERMITA LA IDENTIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN, EVALUACIÓN, CALIFICACIÓN, ASIGNACIÓN, TRATAMIENTO Y MONITOREO DE LOS RIESGOS PREVISIBLES

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

De conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.1.6.3., del Decreto 1082 del 2015, que cita "Evaluación del Riesgo. La Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente" y según lo establecido en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación (M-ICR-01) expedido por Colombia Compra Eficiente, donde se establecen los parámetros y los elementos a tener en cuenta a la hora de hacer el análisis del Riesgo, desarrollada en el documento CONPES 3714 del 01 de diciembre de 2011 "Del riesgo previsible en el marco de la política de contratación pública" y el Manual para la identificación y cobertura del riesgo en los procesos de contratación, la entidad procedió a desarrollar los riesgos previsibles con base en la matriz de evaluación del riesgo, como se ilustra en la matriz de evaluación del riesgo que se encuentra como anexo al presente estudio previo.

9. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE LAS GARANTIAS

Se justifica la no exigencia de garantías al arrendador en el presente proceso de selección, fundamentado en el **Análisis de Riesgos** realizado por la Gerencia Seccional y en virtud de lo dispuesto en el **Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015**.

Dado que la forma de pago establecida es **mes vencido** previa certificación de servicios, no existe entrega de anticipos ni desembolsos previos que pongan en riesgo el tesoro público. Asimismo, considerando que el inmueble se encuentra ubicado en la Isla de Providencia, la exención de garantías busca eliminar barreras de acceso a los propietarios locales, garantizando la eficiencia en la prestación del servicio público y el cumplimiento del objeto contractual mediante la supervisión directa de la habitabilidad del bien, la cual es suficiente para mitigar cualquier riesgo operativo.

10. MANIFESTACIÓN DE LA CONTRATACIÓN COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO

En cumplimiento de lo establecido en el numeral 8 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, para este tipo de contratación no aplica.

11. VERIFICACIÓN DE EXISTENCIA DE ACUERDOS MARCO DE PRECIOS VIGENTE

El Instituto Colombiano Agropecuario - ICA, realizó la consulta en la Tienda Virtual del Estado Colombiano - Acuerdos Marco y se verificó que NO se encuentra un Acuerdo Marco de Precios Vigente, por tal motivo este proceso se realizará mediante una CONTRATATACIÓN DIRECTA.

12. INCLUSIÓN EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

Se certifica que los valores y los bienes o servicios, solicitados en estos estudios previos, se encuentran incluidos en el Plan Anual de Adquisiciones para la vigencia fiscal del año 2026

12. CERTIFICACIÓN DE AUSTERIDAD DEL GASTO

El Instituto Colombiano Agropecuario – ICA, realizó la Verificación y el Plan de austeridad del gasto del año 2026, aún no ha sido expedido para esta vigencia, igualmente para el año 2025, tampoco se expidió, no obstante, el ICA Seccional San Andrés y Providencia realizó un estudio de mercado y verificó el rango de precios razonables observados en las propuestas presentadas por los demás cotizantes, y a

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".

pesar de estar por encima de los otros dos inmuebles, las condiciones presentadas son las más favorables para la prestación del servicio del instituto en la isla de Providencia.

En este contexto, el presente análisis económico no se limitó a una simple comparación de precios, sino que incorporó la evaluación de las condiciones técnicas, funcionales y operativas de los inmuebles ofertados, en atención al principio de eficiencia del gasto público, el cual exige que los recursos se destinen a satisfacer la necesidad institucional de manera adecuada e integral igualmente el cumplimiento de la Sentencia T-333 de 2022.

13. ANEXOS

Hacen parte integral del presente estudio previo los siguientes anexos:

Anexo No. 1. Especificaciones Técnicas
Anexo No. 2. Matriz de Riesgos.
Anexo No. 3. CDP.
Anexo No. 4. Conceptos Técnicos
Anexo No. 5. Documentos contratista
Anexo No. 6. COTIZACIONES
Anexo No. 7. Solicitudes SENA y Alcaldía de Providencia y Santa Catalina.

NÉSTOR MAURICIO CAÑAS ZAPATA
Gerente Seccional San Andrés y Providencia (E)
Instituto Colombiano Agropecuario

Elaboró:
Revisó:
Revisó:

1 Art. 2 Constitución Política. "(…) las autoridades de la república están instituidas para (…) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de sus Particulares".