1. DEPENDENCIA SOLICITANTE

Viceministerio para las Políticas Defensa y Seguridad– Dirección de Seguridad Pública - Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia

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

La Ley 2272 de 2022 "Por medio de la cual se modifica, adiciona y prorroga la ley 418 de 1997, prorrogada, modificada y adicionada por las leyes 548 de 1999, 782 de 2002, 1106 de 2006, 1421 de 2010, 1738 de 2014 y 1941 de 2018, se define la política de paz de Estado, se crea el servicio social para la paz, y se dictan otras disposiciones", mediante la cual se establecieron mecanismos para lograr LA PAZ TOTAL, entendida esta en la misma ley como "....Paz total: La política de paz es una política de Estado la cual será prioritaria y transversal en los asuntos de Estado, participativa, amplia, incluyente e integral, tanto en lo referente a la implementación de acuerdos, como con relación a procesos de negociación, diálogo y sometimiento a la justicia. Los instrumentos de la paz total tendrán como finalidad prevalente el logro de la paz estable y duradera, con garantías de no repetición y de seguridad para todos los colombianos; estándares que eviten la impunidad y garanticen en el mayor nivel posible, los derechos de las víctimas a la verdad, la justicia y la reparación".

En este sentido el sometimiento individual a la justicia jugará un papel importante en el marco de la Política de la Paz Total, atendiendo lo dispuesto en el literal c) del Artículo 2 de la precitada norma, donde el Gobierno Nacional establece dos tipos de procesos, así:

(...)
c). En el marco de la política de paz, el Gobierno podrá tener dos tipos de procesos:

(i) Negociaciones con grupos armados organizados al margen de la ley con los que se adelanten diálogos de carácter político, en los que se pacten acuerdos de paz. Se entenderá por grupo armado organizado al margen de la ley, aquel que, bajo la dirección de un mando responsable, ejerza sobre una parte del territorio un control tal que le permita realizar operaciones militares sostenidas y concertadas.

(ii) Acercamientos y conversaciones con grupos armados organizados o estructuras armadas organizadas de crimen de alto impacto, con el fin de lograr su sometimiento a la justicia y desmantelamiento.

(...)

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Además, es necesario indicar que el parágrafo 3, del Artículo 5 de la Ley 2272 de 2022, define que:

(...)
De conformidad con lo que acuerden las partes en el marco del proceso de paz, o lo que se defina en los acercamientos o conversaciones para el sometimiento a la justicia de las estructuras armadas organizadas de crimen de alto impacto, el Gobierno al establecer las zonas podrá:

1. Precisar la delimitación geográfica de las mismas.
2. Establecer el rol de las instancias nacionales e internacionales que participen en el proceso de dejación de armas y tránsito a la legalidad de las organizaciones armadas al margen de la ley o de las estructuras armadas organizadas de crimen de alto impacto.
3. Establecer las condiciones y compromisos de las partes para definir la temporalidad y funcionamiento de las zonas mencionadas.
4. Utilizar, además de zonas de ubicación temporal, otras modalidades de reincorporación a la vida civil, para efectos de poner fin al conflicto armado. Estas zonas no serán zonas de despeje.

En ese orden, bajo el desarrollo de la llamada Ley de Sometimiento, se hace necesario desplegar todos los esfuerzos posibles para que las personas que integran los Grupos Armados Organizados (GAO), se presenten voluntariamente a los programas de desmovilización y sometimiento a la justicia.

Es de resaltar que actualmente, los Grupos Armados Organizados (GAO) (sin perjuicio de que el Consejo de Seguridad Nacional o quien haga sus veces pueda eventualmente ampliar o definir otros grupos armados), que se clasificarse en:

1. Grupos Armados Organizados al Margen de la Ley que cumplen con los requisitos establecidos en el Decreto 128 de 2003, compilado en el Decreto 1081 de 2015, Decreto Reglamentario Único del Sector Presidencia de la República, y que en adelante denominaremos "Grupos Armados Organizados al Margen de la Ley" (GAOML).

2. Grupos Armados Organizados (GAO), cuyo sometimiento a la justicia es regulado por el Decreto 965 de 2020.

Sobre la segunda clasificación, el precitado Decreto, con el cual se adiciona el Capítulo 8 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015 y se adoptan medidas para el sometimiento individual a la justicia de los integrantes de los Grupos Armados Organizados (GAO), se estableció que el Ministerio de Defensa Nacional en el marco de la Ruta de Sometimiento, le corresponde ejecutar la etapa de recepción de los

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

integrantes de los Grupos Armados Organizados (GAO) que voluntariamente inicien la Ruta de Sometimiento Individual a la Justicia, así:

"Artículo 2.2.5.8.2.3. Recepción. El Ministerio de Defensa Nacional prestará la ayuda inmediata que requiera, cubriendo en todo caso sus necesidades básicas de alojamiento, alimentación, vestuario, transporte y atención en salud, a través del sistema general de seguridad social en salud.

El Ministerio de Defensa Nacional gestionará la consecución de instalaciones adecuadas para efectos de alojar a la persona y su grupo familiar, de manera que se procure la estabilización, permanencia e integridad personal, durante la primera fase, sin perjuicio de lo que se determine en el proceso penal correspondiente..."

Lo anterior, sin perjuicio que el Ministerio de Defensa Nacional en el marco de la Ruta de Desmovilización ejecute la etapa de recepción de los integrantes del Grupo Armado Organizado al Margen de la Ley (GAOML), a quienes se les aplicará lo contemplado en el Decreto 128 de 2003, a través del cual se adiciona el Capítulo 1 al Título 2 de la Parte 3 del Libro 2 del Decreto 1081 de 2015, en donde se estableció:

"Artículo 2.3.2.1.2.2. Recepción. En los casos de desmovilización individual, desde el momento en que la persona se presenta ante las autoridades pertinentes, el Ministerio de Defensa Nacional prestará la ayuda que requiera el desmovilizado y su grupo familiar, cubriendo, en todo caso, sus necesidades básicas de alojamiento, alimentación, vestuario, transporte, atención en salud, recreación y deporte. Durante este proceso de desmovilización, el Ministerio de Defensa Nacional proveerá los medios necesarios para el alojamiento de los desmovilizados o gestionará la consecución de instalaciones adecuadas, según determine, de manera que se procure su integridad personal."

Conforme lo ha establecido el artículo 11 del Decreto 1874 de 2021 "Por el cual se modifica la estructura del Ministerio de Defensa Nacional, se crean nuevas. Dependencias, funciones y se dictan otras disposiciones.", la Dirección de seguridad Pública tiene dentro de sus funciones:

Artículo 11. Dirección de Seguridad Pública. Son funciones de la Dirección de Seguridad Pública, las siguientes:

1. Diseñar y formular políticas públicas, estrategias o planes, en materia de seguridad pública, especialmente en temas como, lucha contra el crimen organizado, la libertad personal, la acción integral, la atención humanitaria al desmovilizado, el apoyo al sometimiento individual a la justicia y el lavado de activos.
(...)
5. Coordinar la ejecución de las iniciativas para la atención humanitaria al desmovilizado y el apoyo al sometimiento individual a la justicia en el marco de las

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

competencias del Ministerio de Defensa Nacional y adelantar la coordinación requerida con las demás entidades del Estado.
(...)
10. Acompañar los procesos de caracterización de actores armados ilegales como los Grupos Armados Organizados (GAO) y los Grupos de Delincuencia Organizada (GDO).

Por ende, en el marco de la función señalada en el numeral 5, el Grupo de Trabajo GAHD ASIJ, tiene dentro de sus funciones adelantar las acciones conducentes a que la población objeto de estos programas, inicien su tránsito a la legalidad de acuerdo con los lineamientos establecidos en el literal C) del numeral 1.3. del artículo 2 de la Resolución No. 28 de 2022, del Ministerio de Defensa Nacional. Para ello, el GADH ASIJ, enfocará todos sus esfuerzos a garantizar que en los procesos de desmovilización individual y "acercamientos y conversaciones con grupos armados organizados o estructuras armadas organizadas de crimen de alto impacto, con el fin de lograr su sometimiento a la justicia y desmantelamiento", se cuenten con las garantías suficientes que permitan no solo el avance en el logro establecido sino en la atención que deba brindarse a quienes se sometan a la justicia, incluidos sus grupos familiares, atendiendo lo establecido en la Ley 2272 de 2022 y las normas que llegasen a reglamentarla.

Así las cosas, los programas para la desmovilización, reintegración, retorno a la legalidad, acceso a la justicia formal y alternativa, para los grupos armados organizados y organizaciones criminales que determine el Gobierno Nacional; con ello se pretende impactar favorablemente en la lucha contra la criminalidad, la prevención y el control del delito".

Por su puesto, para el cumplimiento de sus funciones, el Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia-GAHD ASIJ requiere de instalaciones adecuadas (Oficinas -Bodegas), que permitan el desarrollo de las actividades orientadas al cumplimiento del programa de desmovilización, y espacios adecuados para el personal de planta y en comisión que labora para el Ministerio de Defensa Nacional – Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado.

Desde el año 2005, las oficinas fueron remodeladas y acondicionadas para garantizar la operatividad de la ruta de desmovilización individual, con el apoyo del Convenio General para Ayuda Económica, Técnica y Afín, suscrito entre el MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL y el Gobierno de los Estados Unidos de América, representado por la NARCOTIS AFFAIRE SECTION. (NAS) en desarrollo del cual se acordó con el Ministerio de Defensa Nacional – Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado la realización del proyecto REVIVIR I y REVIVIR II.

Para el desarrollo del proyecto REVIVIR I, se suscribieron los contratos No. S-CO150-05-C-N019 para la obra civil y mobiliario de las oficinas, por un monto total de

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

$390.018.435 millones de pesos y el contrato No. SCO-150-05-M-N113M para redes de energía y comunicaciones, por un valor de $222.967.506 millones de pesos, para una intervención total que la suma $612.985.941 millones de pesos, con lo cual se adecuaron las oficinas Administrativas del programa, la oficina de asesores en el noveno piso del edificio Bochica y la oficina de atención primaria en el tercer piso del edificio residencias Tequendama.

En el año 2007, se inició la segunda etapa del proyecto REVIVIR II, por un valor inicial de $681.076.209 millones de pesos, de los cuales se ejecutaron $560.157.000 millones de pesos, obteniendo un valor total de la inversión por los dos proyectos de $1.173.142.941,00 millones de pesos, inversión que incluyó la remodelación y dotación de las oficinas de estrategia del programa de desmovilización, en donde se instalaron salas de entrevistas para los miembros de los Grupos Armados al Margen de la Ley dotadas con puertas, vidrios, equipos, sistemas de seguridad, oficinas de seguridad, muros de mampostería, instalación de película de seguridad, sillas, sofás, persianas obra civil, caldeado estructurado, aire acondicionado, así como la instalación de la cabina de grabación de sonido con su respectivo equipo para la difusión del programa.

Actualmente, en las oficinas No 221, 223, 302, 304, 306 y 308 del Edificio Residencias Tequendama Norte (en adelante R.T.N.) se cuenta con las siguientes áreas:

1. Oficinas del Área de Atención Primaria.
2. Sala de Recepción para el personal presentado y su núcleo familiar.
3. Enfermería.
4. Oficinas de asesoría jurídica - Atención Primaria.
5. Oficinas Área de Bonificaciones.
6. Oficinas Área de Desmovilización y Sometimiento.
7. Salas de entrevistas.
8. Oficinas área de prevención de reclutamiento ilícito.

Una bodega del Edificio Residencias Tequendama Sur, ubicada en la carrera 10 No. 27-51 de Bogotá, empleada para almacenar elementos de prevención de reclutamiento ilícito y comunicaciones estratégicas.

Por su parte, en las oficinas 905, 906, 907, 908, 909, 910, 914 del Edificio Bochica, se tiene la siguiente distribución para el desarrollo de las funciones y actividades del programa:

1. Oficina del Coordinador del Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y de Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia (GAHDASIJ).
2. Oficinas Área Jurídica GAHDASIJ.
3. Oficinas Área de Comunicaciones.
4. Oficinas Área Administrativa.

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

5. Oficinas de Estadística.
6. Sala de Juntas, en donde se realizan las reuniones del GAHDASIJ y el dónde actualmente el Comité Operativo para la Dejación de las Armas (CODA), realiza por lo menos una vez a la semana, sesiones ordinarias y extraordinarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normatividad vigente.
7. Oficinas de archivo – Documentación.

Asimismo, la recomendación se sustenta en los resultados del Estudio de Mercado (análisis del sector y estudios de mercado), en el cual se concluye que la oferta presentada por la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares – CREMIL es la más favorable para la entidad, tanto por su costo como por las condiciones técnicas y, especialmente, de seguridad. De igual manera, el traslado a otras instalaciones implicaría asumir costos adicionales en adecuación, considerando las inversiones realizadas desde el año 2005 hasta la fecha.

Por lo anteriormente expuesto, el Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y de Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia (GAHD-ASIJ), requiere y recomienda contratar el arrendamiento de las oficinas Nos. 221, 223, 302, 304, 306, 308 y una (01) bodega 4A del edificio Residencias Tequendama Sur, ubicado en la carrera 10 No.27-51 de Bogotá, D.C. y las oficinas Nos. 905, 906, 907, 908, 909, 910, 914 ubicadas en el Edificio Bochica, Carrera 13 No. 27-00, del Centro Internacional Tequendama, con el fin de garantizar su normal y continuo funcionamiento.

2.1 VERIFICACION DE LA APROBACION DE LA NECESIDAD EN EL CITI –(NO APLICA)

3. OBJETO A CONTRATAR

EL ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento, y éste recibe de aquel al mismo título, unos inmuebles con destino al funcionamiento del Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia-GAHD-ASIJ del Ministerio de Defensa Nacional.

3.1 ALCANCE DEL OBJETO

El Arrendamiento de las instalaciones corresponde a las siguientes:

a) Oficinas 221, 223, 302, 304, 306 y 308 del Edificio Residencias Tequendama Norte (R.T.N.) Ubicado en la Carrera 10 No. 27-51 de Bogotá. D.C.

b) Bodega del Edificio Residencias Tequendama Sur, ubicada en la Carrera 10 No. 27-51 de Bogotá. D.C.

c) Oficinas 905, 906, 907, 908, 909, 910 y 914 del Edificio Bochica, ubicado en la

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Carrera 13 No. 27-00 de Bogotá D.C.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

Una vez analizadas las variables enunciadas, se ha estimado que el valor del contrato será hasta por la suma de QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 525.454.489.00) INCLUIDO IVA, SERVICIO PÚBLICOS DOMICILIARIOS (EXCEPTO AGUA PARA LA BODEGA), aseo de áreas comunes, mantenimiento de ascensores y servicio de seguridad y vigilancia privada las veinticuatro (24) horas del día, incluido IVA y demás impuestos tasas y contribuciones, distribuido por vigencias, así:

VIGENCIA	VALOR CANON MENSUAL	MESES	VALOR TOTAL VIGENCIA
2026	51.180.632.00	10 + (08 días)	$525.454.489,oo
VALOR TOTAL DEL CONTRATO			$525.454.489,oo

La justificación y análisis del valor del contrato se encuentra incluida en el Análisis del Sector.

5. ANÁLISIS TÉCNICO DEL SECTOR

Ver Análisis del sector y estudio de mercado.

5.1 VERIFICACION SOBRE LA EXISTENCIA Y APLICACIÓN DE ACUERDOS MARCOS (Cuando Aplique).

Al revisar los Acuerdos Marcos Vigentes publicados en la página web de Colombia Compra Eficiente a fecha 07 de enero 2025, sección ¿QUÉ SE PUEDE COMPRAR POR MEDIO DE LOS ACUERDOS MARCO?, se encontró que no existe ninguno Acuerdos Marco Vigente aplicable para brindar los servicios de asesoría requeridos por la Dirección de Políticas y Consolidación de la Seguridad del Ministerio de Defensa Nacional.

6. CARACTERÍSTICAS Y/O ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS BIENES Y/O SERVICIOS A CONTRATAR Y/O OBLIGACIONES CONTRACTUALES:

DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES: El contrato de arredramiento deberá ejecutarse sobre los siguientes inmuebles[1]:

[1] Los inmuebles descritos anteriormente se arrendarán como cuerpo cierto.

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

a) Oficinas 221, 223, 302, 304, 306 y 308 del Edificio Residencias Tequendama Norte (R.T.N.) Ubicado en la Carrera 10 No. 27-51 de Bogotá.
b) Bodega del Edificio Residencias Tequendama Sur, ubicada en la Carrera 10 No. 27-51 de Bogotá.
c) Oficinas 905, 906, 907, 908, 909, 910 y 914 del Edificio Bochica, ubicado en la Carrera 13 No. 27-00 de Bogotá D.C.

5.1. LINDEROS GENERALES.[2]

A. OFICINAS DEL EDIFICIO RESIDENCIAS TEQUENDAMA NORTE (RTN)	
NORTE	Con el Edificio Torre Bavaria.
SUR	Con el edificio Bachué.
ORIENTE	Con la Carrera 10 de Bogotá.
OCCIDENTE	Con la Carrera 13 de Bogotá.

B. OFICINAS DEL EDIFICIO BOCHICA	
NORTE	Con el Edificio RTN.
SUR	Con el Edificio RTS.
ORIENTE	Con el Edificio Bachué.
OCCIDENTE	Con la Carrera 13 de Bogotá.

C. BODEGA 4 A DEL EDIFICIO RESIDENCIAS TEQUENDAMA SUR (RTS)	
NORTE	Con el Edificio Bachué
SUR	Con el Hotel Tequendama
ORIENTE	Con la Carrera 10 de Bogotá.
OCCIDENTE	Con la Carrera 13 de Bogotá.

5.2. LINDEROS ESPECIALES.

OFICINAS DEL SEGUNDO PISO DEL EDIFICIO RESIDENCIAS TEQUENDAMA NORTE (RTN)

OFICINA 221 Y 223.	
NORTE	Con la Oficina 224.
SUR	Con el pasillo de entrada a la terraza.
ORIENTE	Pasillo del mismo piso.
OCCIDENTE	Terraza del mismo piso.

[2] La Caja de Retiro de las Fuerzas Militares no cuenta con linderos generales y específicos en **metros lineales**, dado que el inmueble fue adquirido por la entonces CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DEL EJÉRCITO (hoy CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES) en el año 1941, momento en el cual no se encontraba vigente la Ley 675 de 2001. *"Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal."*

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

CENIT	Con oficinas tercer piso.
NADIR	Locales del primer piso.

OFICINAS DEL TERCER PISO DEL EDIFICIO RESIDENCIAS TEQUENDAMA NORTE (RTN)

OFICINAS 302, 306 Y 308.	
NORTE	Con el pasillo del mismo piso.
SUR	Con la oficina 310 del mismo Edificio.
ORIENTE	Pasillo del mismo piso.
OCCIDENTE	Con el vacío del pasillo del primer piso.
CENIT	Terraza baja del cuarto piso.
NADIR	Oficinas del segundo piso.

OFICINAS 304	
NORTE	Con la oficina 303 del mismo Edificio.
SUR	Con oficina 303 Sanidad Militar.
ORIENTE	Con la carrera 10ª de Bogotá.
OCCIDENTE	Con pasillo del mismo piso.
CENIT	Terraza baja del cuarto Piso.
NADIR	Oficinas del segundo piso.

BODEGA No.4A del Edificio Residencias Tequendama Torre Sur (RTS)

BODEGA No. 4A	
NORTE	Con el parqueadero Bachué segundo Sótano
SUR	Con el Hotel Tequendama
ORIENTE	Con la Bodega 3 A
OCCIDENTE	Con el cuarto de máquinas del CREMIL
CENIT	Con el primer sótano del parqueadero Bachué
NADIR	Placa común del Edificio al suelo

OFICINAS NOVENO PISO EDIFICIO BOCHICA.

OFICINAS 906, 907, 908, 909 Y 910

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

NORTE	Con los baños de damas.
SUR	Pasillo escalera emergencia.
ORIENTE	Con pasillo del mismo piso
OCCIDENTE	Con vacío terraza baja y carrera 13
CENIT	Con piso oficinas 10º piso.
NADIR	Oficinas 8º piso.

OFICINA 905	
NORTE	Con la oficina 904 del mismo edificio.
SUR	Con vacío jardín interior.
ORIENTE	Con vacío Jardín Interior.
OCCIDENTE	Con pasillo del mismo piso.
CENIT	Con piso oficinas 10º piso.
NADIR	Oficinas 8º piso.

OFICINA 914	
NORTE	Con la oficina 915 del mismo edificio.
SUR	Con la oficina 913 del mismo edificio.
ORIENTE	Con el pasillo del mismo piso
OCCIDENTE	Con vacío terraza baja y carrera 13.
CENIT	Con piso oficinas 10º Piso.
NADIR	Oficinas 8º Piso.

5.3. ÁREA DE LOS INMUEBLES.

OFICINAS	ÁREA
OFICINA 221 EDIFICIO R.T.N.	93 M2
OFICINA 223 EDIFICIO R.T.N.	100 M2
OFICINA 302 EDIFICIO R.T.N.	100 M2
OFICINA 304 EDIFICIO R.T.N.	60 M2
OFICINA 306 EDIFICIO R.T.N.	62 M2
OFICINA 308 EDIFICIO R.T.N.	78 M2

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

CO-SC8710-1

OFICINA 905 EDIFICIO BACHUÉ	100 M2
OFICINA 906 EDIFICIO BACHUÉ	100 M2
OFICINA 907 EDIFICIO BACHUÉ	60 M2
OFICINA 908 EDIFICIO BACHUÉ	62 M2
OFICINA 909 EDIFICIO BACHUÉ	55 M2
OFICINA 910 EDIFICIO BACHUÉ	55 M2
OFICINA 914 EDIFICIO BACHUÉ	55 M2
TOTAL, ÁREA OFICINAS	**1.062 M2**

BODEGA	ÁREA
Bodega No.4A	82 M2
TOTAL, ÁREA BODEGA	**82 M2**

Los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento tienen el área descrita anteriormente, que en su total corresponde a **1.062M2** y se arriendan como cuerpo cierto.

5.4. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

a). Entregar al Arrendatario los inmuebles arrendados en buen estado, totalmente terminados y dotados con los implementos relacionados en los inventarios que se firman por separado y que forma parte integral del contrato.
b). Permitir al Arrendatario el disfrute del arrendamiento objeto del contrato, debiendo en caso de que sea perturbado en el debido disfrute de este, tomar las medidas necesarias para lograr que cese la causa que dio origen a este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial.
c). Designar un supervisor del contrato de arrendamiento, quien será el competente para conocer y coordinar con el arrendatario todo lo relacionado con el normal desarrollo de este, quedando facultado para resolver las cuestiones sobrevivientes y suscribir las certificaciones a que hubiere lugar.
d). Dar trámite diligente a las solicitudes de la supervisión del contrato.
e). Obtener con la oportunidad debida, las licencias, autorizaciones y permisos a que hubiere lugar para el cumplimiento de todas las obligaciones que le corresponden en los términos del contrato a suscribir.
f). Mantener al día el pago relacionado con los servicios públicos domiciliarios,

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

vigilancia, mantenimiento de ascensores y demás obligaciones que permitan disfrutar de los bienes objeto de arrendamiento.
g). Realizar previa solicitud formal, el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones arrendadas, así como de los sistemas hídricos, hidráulicos y eléctricos.

5.5. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

a) Pagar en favor del Arrendador el canon mensual de acuerdo con la forma y condiciones de pago establecidas.
b) Permitir que los inmuebles bajo su tenencia sean visitados para su posterior arrendamiento, en el caso de finalizarse la ejecución del Contrato y de no prorrogarse el mismo; en el menor tiempo posible las partes pactarán la fecha y hora de la entrega real, material e inventariada del mismo.
c) Efectuar las correspondientes disponibilidades y registros presupuestales, en caso de prórrogas y adiciones del contrato.
d) Destinar los inmuebles arrendados únicamente para el funcionamiento del programa, obligándose a no cambiar su destinación, cederlo, subarrendarlo, guardar en él o permitir que se guarden sustancias explosivas o perjudiciales que afecten la seguridad del área o la salubridad del ambiente.
e) Asumir los gastos de desinfección, en caso de que cualquiera de los ocupantes de los inmuebles sufra enfermedades infectocontagiosas.
f) Conservar los bienes inmuebles recibidos en arriendo y entregarlos en el mismo estado en que se recibieron, salvo el deterioro natural y de uso.
g) Asumir los costos de las obras de adecuación de los espacios físicos requeridos por EL MINISTERIO para atender necesidades locativas en el inmueble. Así mismo, a retirar las citadas obras de adecuación y mejoras efectuadas, y contar con las autorizaciones previas que requiera el Arrendador para tal fin.
h) Someter previamente a consideración del Arrendador el diseño y proyecto correspondiente a los avisos que el Arrendatario prevea instalar.
i) No efectuar modificación alguna a las instalaciones eléctricas o de tubería, sin previo permiso escrito por parte del Arrendador.
j) Designar un supervisor del Contrato.

7. CRITERIOS Y DOCUMENTOS TÉCNICOS MÍNIMOS HABILITANTES (NO APLICA)

7.1. CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN, RENOVACIÓN Y ACTUALIZACIÓN EN EL REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES. (CUANDO APLIQUE)

Siguiendo lo señalado en el artículo 6º de la 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"

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

para el presente proceso de contratación no se requiere del Registro Único de Proponentes, ni de la calificación ni la clasificación, por tratarse de una contratación directa. De acuerdo con la clasificación del Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas, (UNSPSC), el **servicio/producto** requerido por el Ministerio de Defensa Nacional está ubicado así:

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
80131500	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos.	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

7.2. EXPERIENCIA HABILITANTE EXIGIDA PARA EL PROCESO DE SELECCIÓN Y FORMA DE ACREDITARLA.

NO APLICA

7.3 EXPERIENCIA HABILITANTE ESPECÍFICA EXIGIDA PARA EL PROCESO DE SELECCIÓN Y FORMA DE ACREDITARLA (NO APLICA)

7.4 DOCUMENTOS Y VERIFICACIONES TÉCNICOS ADICIONALES (NO APLICA)

7.5. CRITERIOS AMBIENTALES

Estableciendo los criterios ambientales para la celebración de contratos por parte de las Dependencias de la Unidad de Gestión General del Ministerio de Defensa Nacional, con el fin de mitigar los posibles aspectos e impactos ambientales generados en el desarrollo de las actividades, productos y/o servicios de la Entidad. (...), se establece lo siguiente:

CRITERIO	MEDIO DE VERIFICACIÓN	ETAPA DE VERIFICACIÓN PRECONTRACTUAL / CONTRACTUAL
En caso de que el inmueble a arrendar cuente con tanques de almacenamiento de agua potable, el arrendatario debe cumplir con lo establecido en el **DECRETO 1575 DE 2007**, por el cual se establece el Sistema para la Protección y Control de la Calidad del Agua para Consumo Humano:	• Certificado de lavado de tanques, donde se mencione el servicio de lavado y desinfección del tanque **Nota:** Tener en cuenta lo siguiente: **1.** El lavado de tanques debe realizarse de manera semestral, por	Esta medida deberá ser verificada por el contratista, supervisor del contrato y/o apoyo de la supervisión del contrato en la etapa contractual de manera semestral y debe

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

CRITERIO	MEDIO DE VERIFICACIÓN	ETAPA DE VERIFICACIÓN PRECONTRACTUAL / CONTRACTUAL
Artículo 10. Responsabilidad de los usuarios. *Todo usuario es responsable de mantener en condiciones sanitarias adecuadas las instalaciones de distribución y almacenamiento de agua para consumo humano a nivel intradomiciliario, para lo cual, se tendrán en cuenta, además, los siguientes aspectos:* *1. Lavar y desinfectar sus tanques de almacenamiento y redes, como mínimo cada seis (6) meses.* *2. Mantener en adecuadas condiciones de operación la acometida y las redes internas domiciliarias para preservar la calidad del agua suministrada y de esta manera, ayudar a evitar problemas de salud pública.* *3. En edificios públicos y privados, conjuntos habitacionales, fábricas de alimentos, hospitales, hoteles, colegios, cárceles y demás edificaciones que conglomeren individuos, los responsables del mantenimiento y conservación locativa deberán realizar el lavado y desinfección de los tanques de almacenamiento de agua para consumo humano, como mínimo cada seis (6) meses. La autoridad sanitaria podrá realizar inspección cuando lo considere pertinente.*	lo tanto, se deben recibir dos certificaciones como mínimo en el año. • Acta de Inspección, Vigilancia y Control higiénico sanitario a empresas de control de plagas, lavado de tanques de agua potable, desinfección de áreas.	ser remitida al ingeniero (a) ambiental de la entidad.
En caso de que el inmueble a arrendar cuente con tanques de almacenamiento de agua potable, el arrendatario debe realizar análisis de agua potable posterior al lavado de los tanques dando cumplimiento a la **RESOLUCIÓN 2115 DE 2007** *"Por medio de la cual se señalan características, instrumentos básicos y frecuencias del sistema de control y vigilancia para la calidad del agua para consumo humano".*	Informe y/o reporte emitido por un laboratorio acreditado por el IDEAM, donde se evidencie los resultados de análisis de agua potable y el **CONCEPTO FAVORABLE** del Índice de Riesgo de la calidad del agua potable para el consumo Humano (IRCA).	Esta medida deberá ser verificada por el contratista, supervisor del contrato y/o apoyo de la supervisión del contrato en la etapa contractual de manera semestral y debe ser remitida ingeniero (a) ambiental de la entidad.
Con el fin de dar cumplimiento al Decreto 0199 de 2024 expedida por el Ministerio de Hacienda (o la norma que la modifique, sustituya o adicione), *"Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2024 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, artículo de sostenibilidad*	• Ficha técnica de las luminarias instaladas en el inmueble, donde se evidencie que son de bajo consumo energético. • Ficha técnica de los PUSH.	Esta medida deberá ser verificada por el contratista, supervisor del contrato y/o apoyo del supervisor del contrato en la etapa contractual.

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

CRITERIO	MEDIO DE VERIFICACIÓN	ETAPA DE VERIFICACIÓN PRECONTRACTUAL / CONTRACTUAL
ambiental" **y la Directiva Número 01 de 2024 "BUENAS PRÁCTICAS PARA EL AHORRO DE ENERGÍA Y AGUA"** Expedida por el presidente de la República. El arrendatario debe velar por que el inmueble cuente con lámparas, bombillos o paneles ahorradores de energía y se tenga instalado en caso de lavamanos y lavaplatos ahorradores de agua tipo PUSH con un consumo Max de 7,3 L/m.		

8. CRITERIOS TÉCNICOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

El Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y de Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia (GAHD ASIJ) realizó el análisis de la oferta inmobiliaria cercana a las oficinas arrendadas actualmente; encontrando ventajas significativas de la oferta presentada por la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares - CREMIL, tanto del nivel técnico y económico como: i) disponibilidad de la totalidad de área requerida GAHD – ASIJ (1122 m²), ii) adecuaciones necesarias para operar y funcionar de manera ininterrumpida para el total de personal que labora en las instalaciones (59 personas), iii) gastos asociados al traslado de bienes y enseres, iv) mejor precio (incluye con costos y gastos asociados a la administración, aseo y seguridad).

Así mismo, en el presente estudio se sustenta la recomendación para la suscripción del contrato interadministrativo; ya que, a nivel técnico, los inmuebles ofertados por la Caja CREMIL resultan más favorables para las operaciones del Grupo GAHD ASIJ; dado que cuenta con unas condiciones especiales de seguridad que se enuncian a continuación:

8.1. Las instalaciones de la Caja CREMIL cumplen con las condiciones de seguridad, indispensables para el funcionamiento de Entidades Militares y en especial del Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y de Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia (GAHD-ASIJ), ya que cuenta con cámaras de seguridad, seguridad canina, seguridad privada.

8.2. Dentro de las instalaciones de la Caja CREMIL se encuentra ubicada un Pelotón del Ejército Nacional (Policía Militar) y un Centro de Atención Inmediata (CAI) de la Policía Nacional, lo cual garantiza un mayor grado de seguridad, tanto de los funcionarios del Ministerio de Defensa Nacional como del personal presentado que acude a los servicios del programa humanitario.

8.3. Dentro de las instalaciones de la Caja CREMIL se encuentran los parqueaderos de los vehículos asignados al Grupo GAHD ASIJ, los cuales son

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

utilizados por el programa y por algunos desmovilizados cuando son requeridos por las autoridades judiciales, administrativas y Fiscalía General de la Nación), evitando desplazamientos peatonales que pueden poner en riesgo la seguridad de los presentados y el personal con el que se interactúa.

8.4. Aun cuando en el mercado existe una gran cantidad de inmuebles distintos a los ofertados por la Caja CREMIL, estos no cumplen con los requerimientos de seguridad necesarios para garantizar el bienestar y seguridad de los funcionarios del Ministerio de Defensa Nacional, Fuerza Pública, enlaces de las Unidades Militares, y de la población que se acoge al programa humanitario.

Por ello, una vez expuesto los anteriores factores de seguridad, localización, infraestructura y precio, la oferta más favorable para el Ministerio de Defensa Nacional, es la presenta por la CAJA DE RETIRO DE LAS F.F.M.M., máxime cuando se trata de una Sociedad Anónima de Economía Mixta sometida al régimen de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, E.I.C.E. vinculada al Ministerio de Defensa Nacional, la cual reúne los requisitos de capacidad, idoneidad y experiencia directamente relacionados con el objeto a contratar.

De acuerdo con la documentación aportada por la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL, y así como el objeto del contrato y la experiencia en la ejecución de éstos, se concluye dada su naturaleza jurídica que al ser la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES es un Establecimiento Público del orden Nacional, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, vinculada al Ministerio de Defensa Nacional, reúne los requisitos de capacidad, idoneidad y experiencia directamente relacionados con el objeto a contratar.

9. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

Los riesgos de carácter técnico que se establecen son los siguientes:

N°	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (que puede pasar y, como puede ocurrir)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	CALIFICACIÓN TOTAL	PRIORIDAD	A QUIEN SE LE ASIGNA	TRATAMIENTO / CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	IMPACTO DESPUÉS DEL TRATAMIENTO	MONITOREO Y REVISIÓN	
														COMO	CUANDO
1	Especifico	externo	Ejecución	Operacional	Perturbación de la tenencia del inmueble arrendado, por causas imputables al arrendador (acreedores,	Afectación en la ejecución del contrato	improbable (2)	Mayor (4)	Riesgo Alto	Alta	Contratista	El contratista deberá tomar las medidas para controlar y	Menor (2)	El Contratista deberá informar al Supervisor del Contrato,	De manera permanente deberá

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

N°	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (que puede pasar y, como puede ocurrir)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	CALIFICACIÓN TOTAL	PRIORIDAD	A QUIEN SE LE ASIGNA	TRATAMIENTO / CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	IMPACTO DESPUÉS DEL TRATAMIENTO	MONITOREO Y REVISIÓN	
														COMO	CUANDO
					propietarios, etc.)							minimizar su impacto		indicando las medidas que tomará al respecto.	monitorear y revisar este riesgo
2	Especifico	externo	Ejecución	Operacional	Daños estructurales en el inmueble producto de la deficiencia en el diseño o la construcción del inmueble que no permitan el uso normal de este.	Afectación en la ejecución del contrato	improbable (2)	Mayor (4)	Riesgo Alto	Alta	Contratista	El contratista deberá tomar las medidas para controlar y minimizar su impacto	Menor (2)	El Contratista deberá informar al Supervisor del Contrato, indicando las medidas que tomará al respecto.	De manera permanente deberá monitorear y revisar este riesgo
3	Especifico	externo	Ejecución	Operacional	Hechos vandálicos, terroristas o de cualquier índole producidos por terceros que causen daño al inmueble, que generen la necesidad de realizar reparaciones en el inmueble.	Afectación en la ejecución del contrato	improbable (2	Mayor (4)	Riesgo Alto	Alta	Contratista	El contratista deberá tomar las medidas para controlar y minimizar su impacto	Menor (2)	El Contratista deberá informar al Supervisor del Contrato, indicando las medidas que tomará al respecto.	De manera permanente deberá monitorear y revisar este riesgo

10. LUGAR Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El lugar de ejecución del futuro contrato será la ciudad de Bogotá, D.C., y el plazo del contrato Interadministrativo será hasta el treinta (28) de noviembre de 2026.

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

11. FORMA DE PAGO

Marca con una X:

a) Mensual __X__, bimensual_____, trimestral_____, semestral _____.
b) Por servicio o producto entregado _____.
c) Un único pago al finalizar el contrato _____.

se contempla la ejecución de once (11) pagos mensuales facturados anticipados, correspondientes a nueve (09) meses de febrero a octubre, donde febrero es por diez días y de marzo a octubre cada uno por un valor de CINCUENTA Y UN MILLONES CIENTO OCHENTA MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($51.180.632,00), en noviembre son veintiocho días (28) por un valor de CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($47,768,590) y un pago adicional correspondiente a diez (10) días del mes de enero de 2026, por un valor de DIECISIETE MILLONES SESENTA MIL DOSCIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE ($17,060,211). Estos valores incluyen el IVA, el fondo de administración, aseo de áreas comunes, mantenimiento de ascensores y servicio de seguridad y vigilancia privada las veinticuatro (24) horas del día, los servicios públicos domiciliarios (excepto el suministro de agua para la bodega), así como los impuestos, tasas y contribuciones que pudieran aplicarse.

PAGO	MES	VR MENSUAL
1	ENERO	$ 17.060.211,00
2	FEBRERO	$ 51.180.632,00
3	MARZO	$ 51.180.632,00
4	ABRIL	$ 51.180.632,00
5	MAYO	$ 51.180.632,00
6	JUNIO	$ 51.180.632,00
7	JULIO	$ 51.180.632,00
8	AGOSTO	$ 51.180.632,00
9	SEPTIEMBRE	$ 51.180.632,00
10	OCTUBRE	$ 51.180.632,00
11	NOVIEMBRE	$ 47.768.590,00
TOTAL		$ 525.454.489,00

12. PLAN DE COMPRAS

Omitido

13. VIGENCIA FUTURAS (NO APLIQUE)

14. DOCUMENTOS ANEXOS

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

- Cotización No. 2026-001 del 06 enero de 2026 Caja de Retiro de las FF.MM.
- Decreto y Acta de Posesión director CREMIL
- Fotocopia cédula de ciudadanía representante CREMIL
- Fotocopia del RUT CREMIL.
- Resolución No. 11408 del 31 diciembre de 2025

15. OFERTA ECONÓMICA

Nº	INMUEBLES	VALOR CANON MENSUAL MAXIMO A COTIZAR INCLUIDO IVA 19%, FONDO, AGUAS Y ENERGIA
1	Oficina 905	5,038,800
2	Oficina 906	5,038,800
3	Oficina 907	3,023,280
4	Oficina 908	3,124,056
5	Oficina 909	2,771,340
6	Oficina 910	2,771,340
7	Oficina 914	2,771,340
8	Bodega 4A	1,800,392
9	Oficina 221	4,686,084
10	Oficina 223	5,038,800
11	Oficina 302	5,038,800
12	Oficina 304	3,023,280
13	Oficina 306	3,124,056
14	Oficina 308	3,930,264

Bogotá D.C., 19 de enero de 2026

Coronel JOSÉ FERLEY GARZÓN GUTIERREZ
Coordinador Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado
y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia
Ministerio de Defensa Nacional.

Elaboró: SP. Yedinsson Yañez - GAHD-ASIJ
Revisó: SV Miguel Díaz Cartagena -GAHD-ASIJ

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional,
no está autorizado su reproducción total o parcial

ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIOS DE MERCADO PROCESOS DE SELECCIÓN

OBJETO CONTRATACIÓN	EL ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento, y este recibe de aquel al mismo título, unos inmuebles con destino al funcionamiento del Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia – GAHD ASIJ, del Ministerio de Defensa Nacional.
DEPENDENCIA SOLICITANTE	Viceministerio para las Políticas de Defensa y Seguridad - Dirección de Seguridad Pública - Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia – GAHD ASIJ.
NOMBRE DEL TÉCNICO RESPONSABLE	PD. Hugo Chacon Moreno.
CARGO DEL TÉCNICO RESPONSABLE	**GAHDASIJ**
E-MAIL DEL TÉCNICO RESPONSABLE	hugo.chacon@mindefensa.gov.co

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

Ver Estudios y Documentos Previos Aspectos Técnicos

2. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

PRODUCTO INTERNO BRUTO

El producto interno bruto (PIB) es el valor total de la producción corriente de todos los de bienes y servicios de un país durante un período de tiempo determinado, que por lo general es de un trimestre o un año. Para su cálculo se tiene en cuenta la producción que se realiza en el País, dentro de las fronteras geográficas de la nación, sin importar si esta producción fue realizada por personas o empresas nacionales o extranjeras.

PRODUCTO INTERNO BRUTO EN COLOMBIA

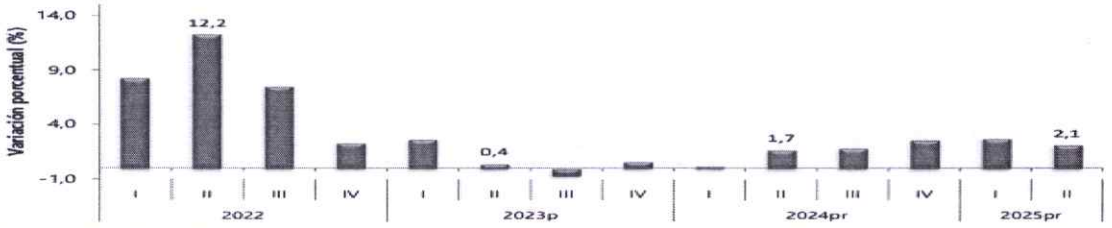
El boletín técnico de Cuentas Trimestrales de Colombia, del Producto Interno (PIB) presenta la información estadística para el II Trimestre de 2025 (preliminar). Las cuentas nacionales trimestrales constituyen una síntesis de la información de coyuntura económica, mediante la cual se articulan los indicadores de estadísticas básicas en los principales agregados

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

macroeconómicos. Para tal efecto, las cuentas trimestrales se soportan en los estándares internacionales de medición económica definidos por la Organización de las Naciones Unidas y el Fondo Monetario Internacional.

En Colombia, la definición del cálculo del PIB permite evidenciar el crecimiento por categorías según las industrias de mayor volumen del país, el siguiente cuadro presenta los principales cambios del Producto Interno Bruto (PIB) en Colombia, de manera trimestral desde el año 2022 hasta el 2025:

Gráfico 1. Producto Interno Bruto Tasa de crecimiento en volumen 1 2022-I / 2025pr-II



Fuente: DANE - IPC información técnica. (s/f). Gov.co. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

PIB DESDE EL ENFOQUE DE LA PRODUCCIÓN

En el segundo trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,1% respecto al mismo periodo de 2024pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 5,3% (contribuye 3,8 puntos porcentuales a la variación anual).
• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 11,4% (contribuye 7,5 puntos porcentuales a la variación anual).
• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 2,7% (contribuye 1,8 puntos porcentuales a la variación anual). En lo corrido del año 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,6%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:
• Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

- Actividades financieras y de seguros crece 1,5%.

COMPORTAMIENTO DEL PIB POR SECTORES - ACTIVIDAD ECONÓMICA

La clasificación por sectores o actividades económicas está sustentada en la Clasificación de Actividades Económicas CIIU Revisión 4AC adaptada para Colombia, que es actualizada periódicamente por el DANE. La Clasificación Industrial Internacional Uniforme de Todas Las Actividades Económicas (CIIU) es la clasificación internacional de referencia de las actividades productivas.

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie Original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-II / 2024pr-II	2025pr/ 2024pr	2025pr-II / 2025pr-I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	13,4	21,2	-0,5
Explotación de minas y canteras	-12,5	-5,8	-9,9
Industrias manufactureras	4,8	5,3	0,8
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[1]	-2,1	-2,6	2,7
Construcción	3,3	3,8	1,7
Comercio al por mayor y al por menor[2]	12,2	11,2	3,1
Información y comunicaciones	5,3	3,9	3,4
Actividades financieras y de seguros	9,2	9,7	2,3
Actividades inmobiliarias	8,4	8,8	2,0
Actividades profesionales, científicas y técnicas[3]	6,2	6,3	2,0
Administración pública, defensa, educación y salud[4]	6,3	7,9	0,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[5]	13,6	17,6	-1,3
Valor agregado bruto	**7,1**	**8,5**	**0,5**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	13,3	13,2	0,5
Producto Interno Bruto	**7,6**	**9,0**	**0,5**

Actividad Económica: "Actividades inmobiliarias":

En el segundo trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 2,0%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-II / 2024pr-II	2025pr/ 2024pr	2025pr-II / 2025pr-I
Actividades inmobiliarias	**2,0**	**2,0**	**0,6**

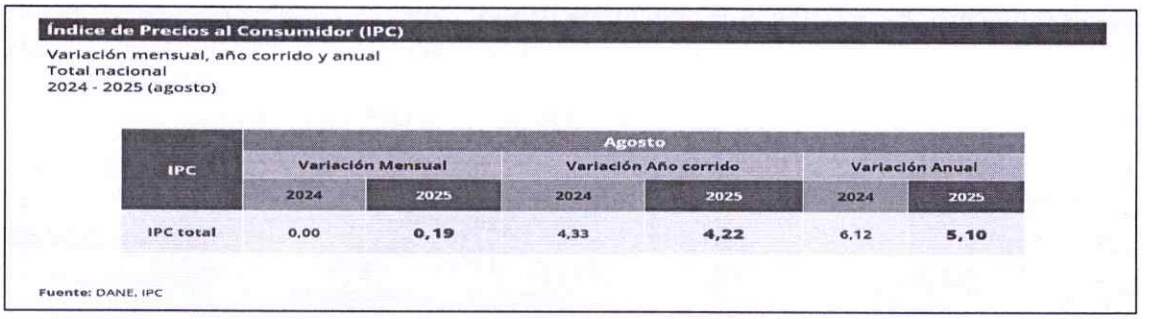
Fuente: DANE, PIB_T
pr preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

2.1 CONDICIONES DEL SECTOR

Sistema de Gestión y Desempeño Institucional
Unidad de Gestión General-Ministerio de Defensa Nacional
icontec ISO 9001 IQNET

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

QUÉ ES EL IPC Y CÓMO AFECTA EL ARRIENDO[1] El IPC es un indicador económico que mide el nivel de inflación, reflejando el aumento promedio de los precios de los bienes y servicios que consume la población. En Colombia, la Ley 820 de 2003 establece que los incrementos en el arriendo no pueden superar el porcentaje de inflación registrado durante el año anterior.



Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2024 - 2025 (agosto)

IPC	Agosto					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,00	**0,19**	4,33	**4,22**	6,12	**5,10**

Fuente: DANE, IPC

Fuente: DANE - IPC información técnica. (s/f). Gov.co. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

En el año 2024, el IPC se ubicó en 4,33%, lo que significa que el aumento en los arriendos para 2025 se regirá por esta cifra o una ligeramente superior, dada la proyección de que el IPC cierre entre el 5.10%. Sobre el particular si revisamos las estadísticas del DANE, sobre el comportamiento histórico del IPC, se tiene:

IPC Histórico DANE

Año	IPC (%)	IPC (Factor)
2021	5.62	1.0562
2022	13.12	1.1312
2023	9.28	1.0928
2024	5.20	1.0520
2025: (dato DANE agosto y proyección de cierre de año)	5.10	1.0510

CÓMO DEBE APLICARSE EL AUMENTO.

La precitada Ley 820 establece claramente cómo debe realizarse este aumento:

Frecuencia del aumento: El aumento solo se puede aplicar cuando haya transcurrido un año desde el último incremento o cuando se renueve el contrato de arrendamiento. Por ejemplo, si el contrato se firmó en mayo de 2024, el aumento solo se podrá aplicar en mayo de 2025.

[1] https://www.cronista.com/colombia/finanzas-y-economia/arriendo-2025

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Negociación entre partes: Si bien el arrendador tiene el derecho de aplicar el aumento máximo permitido, también puede negociar con el arrendatario para reducir este monto.

Contratos firmados después de julio de 2003: Los contratos firmados después de esta fecha se ajustarán según el IPC del año anterior. Por ejemplo, si un contrato se firmó en julio de 2023, el aumento se aplicará en julio de 2025 según el IPC de 2024.

Contratos anteriores a julio de 2003: Para estos casos, el aumento no puede superar la meta de inflación fijada por el Banco de la República. En 2024, esta meta es del 3%.



ASPECTOS IMPORTANTES SOBRE LOS ARRENDAMIENTOS EN COLOMBIA

De acuerdo con la Ley 820 de 2003, existen otros puntos clave que los arrendatarios deben tener en cuenta:

- El canon de arrendamiento no puede superar el 1% del valor total de la vivienda.
- Los contratos deben establecer claramente la fecha de renovación, ya sea de 6 o 12 meses.
- Si alguna de las partes desea terminar el contrato antes de lo pactado, deberá pagar la penalidad correspondiente.
- Si se desea no renovar el contrato, ambas partes deben avisar con tres meses de anticipación para evitar sanciones.

Impacto en el mercado de los Arriendos en Colombia. Más de 7 millones de hogares colombianos viven en arriendo, lo que representa aproximadamente el 40% de la población, según datos del DANE. Esta cifra ha aumentado en los últimos años, impulsada por factores económicos, como la pandemia, y por el cambio en las preferencias de vivienda en las grandes ciudades. El mercado de arrendamientos mueve unos $55 billones de pesos anuales en Colombia, y aunque ha crecido, la informalidad sigue siendo un desafío. Según Fedelonjas, el 57% de los contratos de arrendamiento son verbales, lo que resalta la necesidad de formalizar más acuerdos para garantizar los derechos de ambas partes.

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

2.2 ANÁLISIS NORMATIVO

Teniendo en cuenta el objeto contractual a ejecutar, el Ministerio de Defensa Nacional, ha identificado las normas, protocolos, manuales, procedimientos y demás parámetros que debe tener en cuenta el contratista para el desarrollo y ejecución de las obligaciones contractuales establecidas por la entidad:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Constitución Política de 1991.	
Ley 80 de 1993	"Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública".
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".
Ley 418 de 1997	Por la cual se consagran unos Instrumentos para la búsqueda de la convivencia, la eficacia de la justicia y se dictan otras disposiciones.
Ley 548 de 1999	Por medio de la cual se prorroga la vigencia de la Ley 418 del 26 de diciembre de 1997 y se dictan otras disposiciones.
Ley 594 de 2000	Reglamentada parcialmente por los Decretos 4124 de 2004, 1100 de 2014. Por medio de la cual se dicta la Ley General de Archivos y se dictan otras disposiciones.
Ley 782 de 2002	Por medio de la cual se prorroga la vigencia de la Ley 418 de 1997, prorrogada y modificada por la Ley 548 de 1999 y se modifican algunas de sus disposiciones.
Ley 820 de 2003	Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.
Ley 1908 de 2018	Por medio de la cual se fortalecen la investigación y judicialización de organizaciones criminales, se adoptan medidas para su sujeción a la justicia y se dictan otras disposiciones.
Decreto 128 de 2003	Por el cual se reglamenta la Ley 418 de 1997, prorrogada y modificada por la Ley 548 de 1999 y la Ley 782 de 2002 en materia de reincorporación a la sociedad civil.
Decreto 395 de 2007	Por medio del cual se reglamenta la Ley 418 de 1997 prorrogada y modificada por las Leyes 548 de 1999, 782 de 2002, Decreto 128 de 2003 y 1106 de 2006.
Ley 1474 de 2011	"Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública".

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Decreto 1070 de 2015	Por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Defensa.
Decreto Reglamentario No. 1082 de 2015	Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional"
Decreto 965 de 2020	Por el cual se adiciona el Capítulo 8 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015, se adoptan medidas para el sometimiento individual a la justicia de los integrantes de los Grupos Armados Organizados (GAO) y se dictan otras disposiciones.
Ley 2294 de 2023.	Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia potencia mundial de la vida".
Guía de Compras Públicas Sostenibles – 2023 del Ministerio de defensa Nacional.	Por la cual se establecen los criterios ambientales para la celebración de contratos por parte de las Dependencias de la Unidad de Gestión General del Ministerio de Defensa Nacional, con el fin de mitigar los posibles aspectos e impactos ambientales generados en el desarrollo de las actividades, productos y/o servicios de la Entidad.

3. CONDICIONES TÉCNICAS

Ver estudio previo

3.1. CLASIFICACIÓN UNSPSC

De acuerdo con la clasificación del Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas, (UNSPSC), el **servicio/producto** requerido por el Ministerio de Defensa Nacional está ubicado así:

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
80131500	SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESAS Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.	SERVICIOS INMOBILIARIOS	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES.

Fuente: https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-Servicios

3.2. OBJETO

EL ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento, y este recibe de aquel al mismo título, unos inmuebles con destino al funcionamiento del Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia-GAHD - ASIJ del Ministerio de Defensa Nacional.

3.3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Ver Estudios y Documentos Previos - Aspectos Técnicos

3.4. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Ver Estudios y Documentos Previos Aspectos Técnicos

3.5. LUGAR DE EJECUCIÓN, DE ENTREGA O DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Se tendrá como lugar de ejecución del contrato, la ciudad de Bogotá D.C.

4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

En observancia a los lineamientos dispuestos por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, la entidad analizará aspectos generales de contrataciones realizadas por otras entidades del sector público y por el Ministerio de Defensa Nacional, con objetos similares al que se establece para la presente contratación, con el fin de identificar aspectos relevantes en el comportamiento de las adquisiciones que recaen sobre prestación de servicios profesionales.

A continuación, se realiza una breve enunciación de contrataciones adelantadas por entidades del sector público y por el Ministerio de Defensa Nacional en las últimas vigencias, cuyos objetos comprenden (señalar objeto) que fueron consultados a través de las plataformas SECOP I y/o SECOP II.

4.1. DEMANDA IDENTIFICADA EN OTRAS ENTIDADES PÚBLICAS

Para el análisis de la demanda, se realizaron verificaciones en la plataforma SECOP II y la tienda virtual de Colombia Compra Eficiente, con el fin de buscar procesos de contrataciones similares debido por la naturaleza del objeto del contrato, no se evidencia procesos similares que cumplan con las especificaciones técnicas requeridas, pero si hay entidades que requieren el arrendamiento de inmuebles.

Vigencia	2025
Número proceso	CD-001-2025
Número del contrato	CD-001-2025
Entidad Contratante	PERSONERIA MUNICIPAL DE SOACHA
Razón Social Contratista	JOHN MESA ORTEGA
Modalidad de Selección	DIRECTA

Sistema de Gestión y Desempeño Institucional
Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Vigencia	2025
Número proceso	CD-001-2025
Objeto	ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES COMERCIALES 1037,1038,1039, 1091 Y 1092 PARA USO INSTITUCIONAL DE LA PERSONERÍA MUNICIPAL DE SOACHA, UBICA-DOS EN LA CARRERA 4 # 28 - 10 EN EL CENTRO CO-MERCIAL UNISUR
Presupuesto oficial (P.O.)	158.160.000 COP
Valor total del contrato (indicar si es incluido IVA o no)	158.160.000 COP
Valor mensual – unitario del bien o servicio (indicar si es incluido IVA o no)	13.180.000,00
Plazo de ejecución	12 meses
Fuente de información	SECOP II

Vigencia	2025
Número proceso	ICBF-ARRENDAMIENTO-221019-2025-CHO
Número del contrato	ICBF-ARRENDAMIENTO-221019-2025-CHO
Entidad Contratante	ICBF REGIONAL CHOCO
Razón Social Contratista	ANA LUISA MARTÍNEZ ANDRADE
Modalidad de Selección	DIRECTA
Objeto	ARRENDAR EL INMUEBLE PARA GARANTIZAR EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO ZONAL QUIBDÓ DEL ICBF REGIONAL CHOCO. ALCANCE DEL OBJETO EL ARRENDADOR y el ARRENDATARIO recibe la tenencia del inmueble consistente el segundo piso del inmueble ubicado en la carrera 7 No. 26 - 50 B/ Alameda Reyes de Quibdó. Identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 180 36458 de la oficina de instrumentos públicos de Quibdó.
Presupuesto oficial (P.O.)	240.133.988 COP
Valor total del contrato (indicar si es incluido IVA o no)	240.133.988 COP
Valor mensual – unitario del bien o servicio (indicar si es incluido IVA o no)	20,068,165.8
Plazo de ejecución	12 meses

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Vigencia	2025
Número proceso	ICBF-ARRENDAMIENTO-221019-2025-CHO
Fuente de información	SECOP II

4.2. CONTRATACIONES SIMILARES EFECTUADAS POR EL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL

Vigencia	2022-2023
Número proceso	322-2022-MDN-UGG-DA
Número del contrato	CTO 382-2022 MDN-UGG-DA
Entidad Contratante	MDN-UGG-DA
Razón Social Contratista	CREMIL
Modalidad de Selección	DIRECTA
Objeto	EL ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento, y este recibe de aquel al mismo título, unos inmuebles con destino al funcionamiento de unas dependencias de la Unidad de Gestión General del Ministerio de Defensa Nacional
Presupuesto oficial (P.O.)	$354.419.172
Valor total del contrato (indicar si es incluido IVA o no)	$354.419.172
Valor mensual – unitario del bien o servicio (indicar si es incluido IVA o no)	$29.534.931
Plazo de ejecución	12 meses
Fuente de información	SECOP II

Vigencia	2021-2022
Número proceso	262-2021-MDN-UGG-DA
Número del contrato	CTO 342/2021 MDN-UGG-DA
Entidad Contratante	MDN-UGG-DA
Razón Social Contratista	CREMIL
Modalidad de Selección	DIRECTA
Objeto	EL ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento, y este recibe de aquel al mismo título, unos inmuebles con destino al funcionamiento de unas

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Vigencia	2021-2022
Número proceso	262-2021-MDN-UGG-DA
	dependencias de la Unidad de Gestión General del Ministerio de Defensa Nacional
Presupuesto oficial (P.O.)	$336.968.592
Valor total del contrato (indicar si es incluido IVA o no)	$336.968.592
Valor mensual – unitario del bien o servicio (indicar si es incluido IVA o no)	De acuerdo con ejecución
Plazo de ejecución	12 meses
Fuente de información	SECOP II

Vigencia	2019-2020
Número proceso	167-2020-MDN-UGG-DA
Número del contrato	CTO 167-2020-MDN-UGG-DA
Entidad Contratante	MDN-UGG-DA
Razón Social Contratista	CREMIL
Modalidad de Selección	DIRECTA
Objeto	EL ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento, y este recibe de aquel al mismo título, unos inmuebles con destino al funcionamiento de unas dependencias de la Unidad de Gestión General del Ministerio de Defensa Nacional
Presupuesto oficial (P.O.)	$593.070.228,03
Valor total del contrato (indicar si es incluido IVA o no)	$593.070.228,03
Valor mensual – unitario del bien o servicio (indicar si es incluido IVA o no)	De acuerdo con ejecución
Plazo de ejecución	12 meses
Fuente de información	SECOP II

4.3. CONCLUSIÓN ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

El análisis realizado permite concluir que, actualmente, las actividades inmobiliarias en la ciudad de Bogotá D.C, no presentan restricciones significativas de mercado. Esto evidencia una oferta activa y diversificada que responde a la demanda del segmento socioeconómico medio-alto, al que corresponde el tipo de inmueble requerido. Aunque el tipo de inmueble necesario para el funcionamiento del programa humanitario podría encontrarse en diversas zonas de la ciudad, resulta fundamental evaluar en su integralidad factores claves como la ubicación, infraestructura y adecuaciones existentes. Estos criterios permiten determinar la mejor alternativa para satisfacer de manera eficiente las necesidades operativas y logísticas del programa.

Bajo el anterior contexto, la oferta presentada por la **Caja de Retiro de las Fuerzas Militares (CREMIL)** se consolida como la opción más adecuada. Sus inmuebles no solo cumplen con los requerimientos técnicos y operativos establecidos, sino que también se encuentran en una ubicación estratégica que favorece la accesibilidad y el relacionamiento institucional. Adicionalmente, su experiencia como proveedor confiable de espacios para entidades públicas y privadas refuerza su idoneidad para atender la demanda actual del programa.

5. ANÁLISIS DE LA OFERTA

El Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia (GAHD ASIJ) del Ministerio de Defensa Nacional, ha centrado la verificación de la oferta inmobiliaria en la propuesta de la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares (CREMIL), propietaria de cuatro edificios estratégicamente ubicados en el Centro Internacional de Bogotá: el Edificio Bochica, las Residencias Tequendama Sur (RTS), el Edificio Bachué y las Residencias Tequendama Norte (RTN). Estos inmuebles, localizados entre las carreras 7.ª, 10.ª y 13, y las calles 26 y 28, ofrecen una ubicación privilegiada que responde a las necesidades operativas del programa.

Los inmuebles de CREMIL se destacan no solo por su valor arquitectónico y su reputación en el mercado inmobiliario, sino también por encontrarse en un entorno altamente estratégico y conectado. Su proximidad a puntos clave como la Plaza de Toros Santa María, el Planetario de Bogotá, el Museo Nacional, y el emblemático Hotel Tequendama, así como a importantes entidades gubernamentales y empresariales como el Centro Empresarial Bavaria, la Dirección Nacional de Planeación (DNP), y la Torre Colpatria, posiciona a estos edificios como una opción óptima para el funcionamiento del GAHD-ASIJ.

Además, CREMIL ha destinado históricamente estos inmuebles al arrendamiento para entidades públicas y privadas, consolidando su posición como un proveedor confiable y experimentado. Su ubicación estratégica facilita el relacionamiento institucional entre entidades públicas, optimizando los tiempos y recursos destinados a gestiones administrativas y operativas.

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Desde el año 2015, el **GAHD ASIJ** ha contratado el uso de sus espacios de operación de manera directa con CREMIL, los cuales han demostrado ser idóneos y seguros para las distintas actividades del programa. Los inmuebles cumplen con los requisitos de accesibilidad, facilidad de ubicación, y recordación entre sus usuarios, factores esenciales para garantizar la continuidad y eficiencia del servicio. Adicionalmente, los espacios han sido previamente acondicionados para satisfacer las necesidades específicas del programa, lo que elimina costos y tiempos asociados a adecuaciones técnicas o logísticas. En resumen, la oferta de CREMIL se destaca no solo por su ubicación estratégica y reconocimiento, sino también por garantizar estabilidad, confiabilidad y costos competitivos, consolidándose como la mejor alternativa para satisfacer las necesidades del **GAHD-ASIJ**.

NOMBRE EMPRESA	CIUDAD SEDE	PÁGINA WEB	CORREO CONTACTO	TELÉFONO CONTACTO
CREMIL	Bogotá	https://www.cremil.gov.co/	atencioalusuraio@cremil.gov.co	01 8000 912090 PBX 60 1 3537300

Endeudamiento. En el indicador de endeudamiento podemos observar y establecer el financiamiento de una empresa; también se podrá evidenciar el riesgo al que incurre un acreedor al momento de otorgar un crédito.

Nombre empresa	**Índice de Endeudamiento**	**Total Pasivo** / **Activo Total**	N/A / N/A	**N/A**
		Activo Total	N/A	
		Activo Total	N/A	

Rentabilidad. Es la capacidad de generar utilidad por parte de la empresa, es decir la relación con las ventas y la situación por la cual está atravesando la empresa.

Nombre empresa	**Rentabilidad del Patrimonio**	**Utilidad o Pérdida Operacional** / **Patrimonio Neto**	N/A / N/A	**N/A**
	Rentabilidad del Activo	**Utilidad o Pérdida Operacional** / **Activo Total**	N/A / N/A	**N/A**

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Liquidez. Se evidencia la capacidad de pago que tiene una empresa frente a sus deudas a corto plazo, es decir el dinero con el cual dispone la empresa para cancelar sus deudas.

Nombre empresa	Índice de Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	N/A / N/A	N/A
		Pasivo Corriente	N/A	

Razón de Cobertura. Es la capacidad que tiene las empresas para cubrir sus obligaciones o determinar los cargos fijos que resultan de sus deudas.

Nombre empresa.	Razón de Cobertura de Intereses	Utilidad o Pérdida Operacional / Gastos de Intereses	N/A / N/A	N/A

Patrimonio. Teniendo en cuenta los posibles oferentes que pueden ofrecer este tipo de servicios, se toma una muestra de oferentes en este sector y se analiza el tamaño patrimonial, para tener un referente del tipo de empresas que hacen parte de este sector. Según lo observado en la página del RUES, se obtiene la siguiente información:

TAMAÑO PATRIMONIAL		
NIT	**EMPRESA**	**PATRIMONIO**
N/A	N/A	N/A
Total		**N/A**
Patrimonio		**N/A**

CONSOLIDADO INFORMACIÓN FINANCIERA					
NOMBRE DE LA EMPRESA	**ENDEUDAMIENTO**	**RENTABILIDAD**	**LIQUIDEZ**	**RAZÓN DE COBERTURA**	**PATRIMONIO**
N/A	**N/A**	**Rentabilidad del Patrimonio** / **Rentabilidad del Activo**	**N/A**	**N/A**	**N/A**
N/A	**N/A**	**Rentabilidad del Patrimonio**	**N/A**	**N/A**	**N/A**

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

		Rentabilidad del Activo			
N/A	**N/A**	**Rentabilidad del Patrimonio** **Rentabilidad del Activo** **Rentabilidad del Activo**	**N/A**	**N/A**	**N/A**

Para la consecución de la información financiera, se deben tener en cuenta los datos obtenidos de la fuente respectiva (RUP, base de datos, información de cotizantes, etc.).

6. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO

6.1. ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL CONTRATO

Una vez analizadas las variables enunciadas, se ha estimado que el valor del contrato será hasta por la suma de QUINIENTOS VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL PESOS ($528.866.531,00) MONEDA CORRIENTE, incluido IVA y demás impuestos tasas y contribuciones.

6.1.1. ANÁLISIS HISTÓRICOS DE LA ENTIDAD

La Coordinación del Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia GAHD ASIJ del Ministerio de Defensa Nacional, ha realizado una verificación a través de la consulta en la plataforma SECOP y/o en el Área de Contratación de la entidad, con el fin de identificar los contratos suscritos en vigencias anteriores, a través de los cuales se atendió la misma necesidad que hoy se está requiriendo; a continuación, se presenta la información correspondiente:

Nº PROCESO SECOP (I – II)	Nº CONTRATO	OBJETO	DURACIÓN	VALOR TOTAL	VALOR MENSUAL – UNITARIO
	167-2020-MDN-UGG-DA	EL ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO,			

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Nº PROCESO SECOP (I – II)	Nº CONTRATO	OBJETO	DURACIÓN	VALOR TOTAL	VALOR MENSUAL – UNITARIO
		a título de arrendamiento, y este recibe de aquel al mismo título, unos inmuebles con destino al funcionamiento del Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia-GAHD-ASIJ del Ministerio de Defensa Nación.	12 meses	$ 559.964,00 COP	47.759.674,00 COP
262-2021-MDN-UGG-DA	342-2021-MDN-UGG-DA	EL ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento, y este recibe de aquel al mismo título, unos inmuebles con destino al funcionamiento del Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia-GAHD-ASIJ del Ministerio de Defensa Nación	12 meses	336.968.592 COP	28.080.716 COP
322-2022-MDN-UGG-DA	382-2022-MDN-UGG-DA	EL ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento, y éste recibe de aquel al mismo título, unos	11 meses	354.419.172 COP	29.534.931 COP

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Nº PROCESO SECOP (I – II)	Nº CONTRATO	OBJETO	DURACIÓN	VALOR TOTAL	VALOR MENSUAL – UNITARIO
		inmuebles con destino al funcionamiento del Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia-GAHD-ASIJ del Ministerio de Defensa Nacional.			
322-2022-MDN-UGG-DA	217-2023-MDN-UGG-DA	EL ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento, y éste recibe de aquel al mismo título, unos inmuebles con destino al funcionamiento del Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia-GAHD-ASIJ del Ministerio de Defensa Nacional.	12 meses	432,529,578.00 COP	33,271,506.00 COP

6.1.2. ESTUDIO DE MERCADO

La solicitud de cotización se envió a la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES - CREMIL, y se comparó con el valor ofertado con otras empresas dedicadas a la oferta inmobiliaria, así:

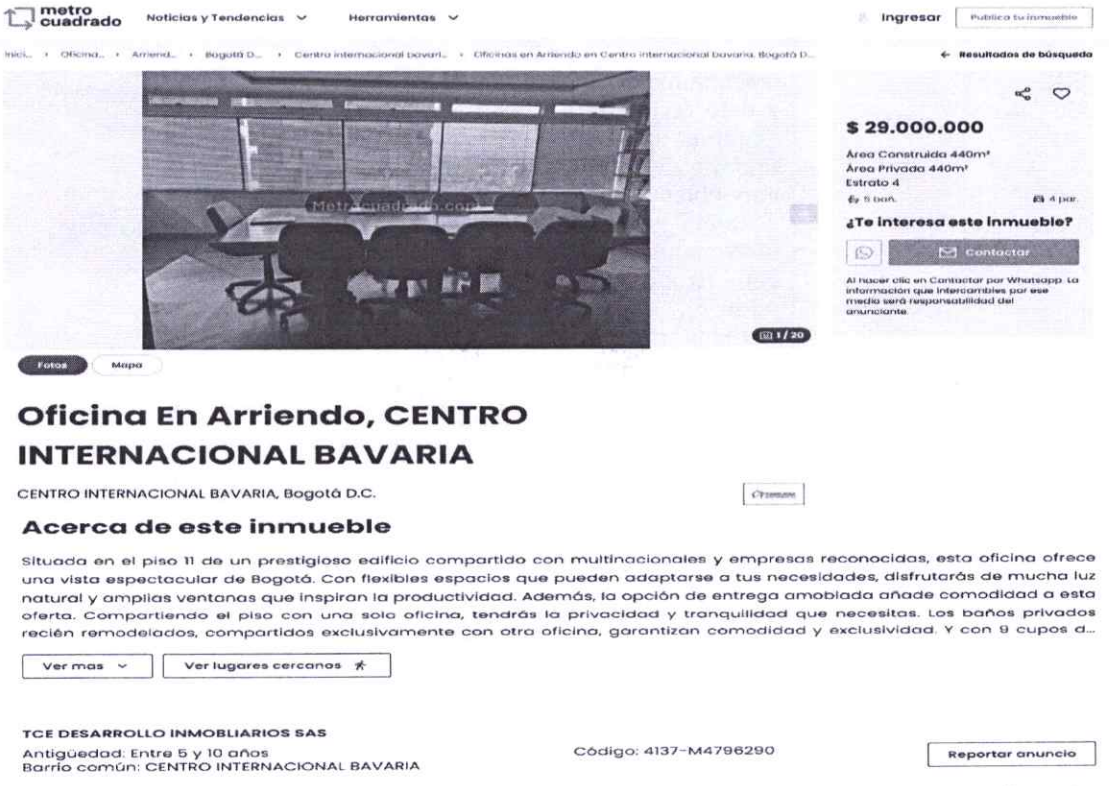
a) El valor promedio del metro cuadrado de oficinas ubicadas la zona Centro Internacional Bogotá, publicada en la página web CIENCUADRAS. (www.ciencuadras.com.co), METRO CUADRADO (www.metrocuadraro.com)

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

en la página web PROPERATI (www.properati.com) según el resultado del estudio de mercado anexo al presente documento. (Soportes Estudio de Mercado).

b) El valor de la cotización presentada por la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL para las 2026.

Para efectos de verificar si el valor del canon de arrendamiento mensual presentado por la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL, para el nuevo contrato de arrendamiento hasta el 30 de noviembre del año 2026 se ajusta a los precios del mercado, se consultaron las principales páginas de búsqueda de bienes inmuebles (Metrocuadrado.com, Ciencuadras y Properati), (VER soportes Estudio de Mercado), y se realizó el siguiente ejercicio comparativo del valor del canon mensual de arrendamiento por metro cuadrado ofrecidos por el mercado en oficinas cercanas al Centro Internacional, obteniendo de ello el siguiente resultado:



Fuente: Arriendo de Oficina en Centro internacional Bavaria - Bogotá D.C. - 4137-M4796290. (s/f). metrocuadrado.com. Recuperado el 16 de enero de 2026, de https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-san-martin-5-banos-4-garajes/4137-M4796290

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial



Fuente: *Arriendo de Oficina en Centro internacional - Bogotá D.C. - 4137-M6162971*. (s/f). metrocuadrado.com. Recuperado el 16 de enero de 2026, de https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-samper-2-banos-2-garajes/4137-M6162971



Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Acerca de este inmueble

Local, oficinas y/o bodega en el Centro Internacional, sector del Parque Central Bavaria. 988m2 más amplio mezzanine. Altura de 4.65m. Espacios abiertos, cerrados y área en el mezanine con 42 puestos de trabajo. Cafetería. Depósito. Lockers. Cableado estructurado. Centro de cableado con UPS de 20 KVA. Aire acondicionado. Unidad de enfriamiento evaporativo. Sistema de extracción. 2 baños para hombres. 2 baños para mujeres. Posibilidad de arrendar parqueaderos. Edificio de 1993, vigilancia, CCTV, planta eléctrica total y plazoletas de comidas.

Ver lugares cercanos

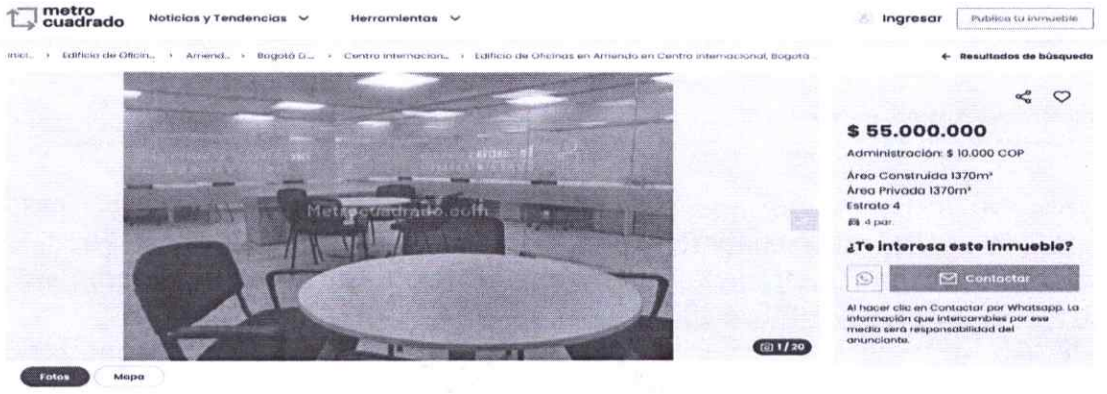
JUAN ANTONIO VILLAMIZAR

Antigüedad: Más de 20 años
Barrio común: Centro Internacional

Código: 2559-M4564411

Reportar anuncio

Fuente: Arriendo de Oficina en Centro internacional - Bogotá D.C. - 2559-M4564411. (s/f). metrocuadrado.com. Recuperado el 16 de enero de 2026, de https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-samper-4-banos/2559-M4564411



Edificio De Oficinas En Arriendo, CENTRO INTERNACIONAL

CENTRO INTERNACIONAL, Bogotá D.C.

Acerca de este inmueble

Solid Group le apoya con su requerimiento o consignación en Bienes Raices Corporativos. Contamos con más de 15 años de experiencia. ¡Trabajamos para usted ! En esta ocasión queremos promocionar este sensacional edificio para renta con una excelente ubicación en uno de los sectores empresariales de la ciudad, cerca de vías principales como la CR 7, CL 26, entre otras, con acceso a ciclovías y Sistema Integrado de Transporte, el edificio de 6 pisos, cuenta con recepción, pisos en vinilo y porcelanato, cielo raso en láminas de fibra mineral y en drywall, divisiones en vidrio templado, red para corriente regulada...

Ver mas | Ver lugares cercanos

SOLID GROUP LTDA

Antigüedad: Entre 10 y 20 años
Barrio común: CENTRO INTERNACIONAL

Código: 848-M5515564

Reportar anuncio

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Fuente: Arriendo de Edificio de Oficinas en Centro internacional - Bogotá D.C. - 848-M5515564. (s/f). metrocuadrado.com. Recuperado el 16 de enero de 2026, de https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-edificio-de-oficinas-bogota-samper-4-garajes/848-M5515564



Oficina En Arriendo, CENTRO INTERNACIONAL

CENTRO INTERNACIONAL, Bogotá D.C.

Oficina Usado

Acerca de este inmueble

EXCELENTE OFICINA EN ARRIENDO CON UN AREA CONSTRUIDA DE 693.64 M2. LA OFICINA CUENTA CON VISTA EXTERIOR, EXCELENTE ILUMINACIÓN NATURAL Y ARTIFICIAL, 13 PARQUEADEROS, CABLEADO ESTRUCTURADO CATEGORÍA 6ª, UN CUARTO TÉCNICO POR PISO, 119 PUESTOS DE TRABAJO, 24 OFICINAS INDIVIDUALES, 15 SALAS DE JUNTAS DE 6 O MÁS PERSONAS, 1 SALA DE TELEPRESENCIA TOTALMENTE EQUIPADA E INSONORIZADA Y BUENA VENTILACIÓN. LA OFICINA SE ENCUENTRA UBICADA EN UN EXCELENTE EDIFICIO CUENTA CON LOBBY, VIGILANCIA 24 HORAS, CIRCUITO CERRADO DE TELEVISIÓN, ASCENSORES, DETECTORES DE HUMO Y SEGURIDA...

Ver mas | Ver lugares cercanos

SOLID GROUP LTDA

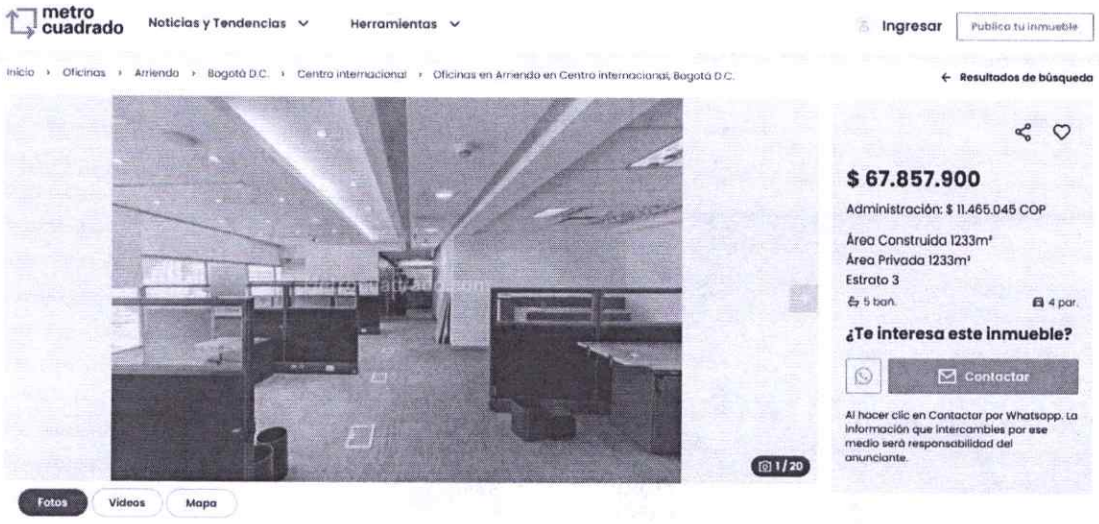
Antigüedad: Entre 5 y 10 años
Barrio común: CENTRO INTERNACIONAL

Código: 848-M4117362

Reportar anuncio

Fuente: Arriendo de Oficina en Centro internacional - Bogotá D.C. - 848-M4117362. (s/f). metrocuadrado.com. Recuperado el 16 de enero de 2026, de https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-samper-5-banos-4-garajes/848-M4117362

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial



Oficina En Arriendo, Centro Internacional

Centro Internacional, Bogotá D.C.

Oficina Usado

Acerca de este inmueble

Arriendo Oficinas ubicadas en barrio Centro Internacional cuenta con un área aprox. de 1233,78m2, la oficina ocupa la totalidad del piso 21,22 y 23 cuenta con una escalera interna que comunica los dos pisos, cuenta con espacios abiertos para adecuar según la necesidad, el piso 23 cuenta con 70 puestos de trabajo y oficinas privadas, cocineta y salas de juntas. Cuenta con una hermosa vista a los cerros, iluminación led, red, contraincendios, sistemas de ventilación citófono, cableado estructural, cuarto de rack cuenta con baños para hombres y mujeres. Edificio corporativo con cuenta con cuatro asesores...

Ver mas | Ver lugares cercanos

L2L BIENES RAÍCES SAS

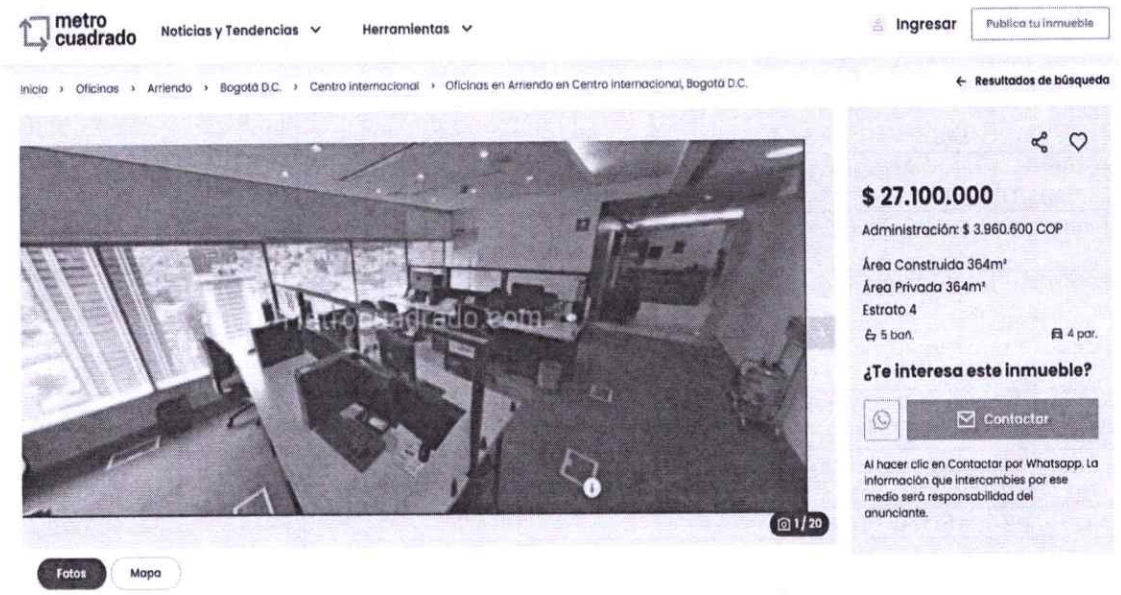
Antigüedad: Más de 20 años
Barrio común: Centro Internacional

Código: 897-M5052222

Reportar anuncio

Fuente: *Arriendo de Oficina en Centro internacional - Bogotá D.C. - 897-M5052222*. (s/f). metrocuadrado.com. Recuperado el 16 de enero de 2026, de https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-centro-internacional-5-banos-4-garajes/897-M5052222

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial



Oficina En Arriendo, CENTRO INTERNACIONAL

CENTRO INTERNACIONAL, Bogotá D.C.

Oficina Usado

Acerca de este inmueble

EXCELENTE OFICINA EN ARRIENDO CON UN AREA CONSTRUIDA DE 364.05 M2 Y ÁREA DE TERRAZA DE 177.95 M2 LA OFICINA CUENTA CON VISTA EXTERIOR, EXCELENTE ILUMINACIÓN NATURAL Y ARTIFICIAL, 7 PARQUEADEROS, CABLEADO ESTRUCTURADO CATEGORÍA 6ª, UN CUARTO TÉCNICO POR PISO, 18 PUESTOS DE TRABAJO Y BUENA VENTILACIÓN. LA OFICINA SE ENCUENTRA UBICADA EN UN EXCELENTE EDIFICIO CUENTA CON LOBBY, VIGILANCIA 24 HORAS, CIRCUITO CERRADO DE TELEVISIÓN, ASCENSORES, DETECTORES DE HUMO Y SEGURIDAD 7X24, TERRAZA, PLANTA ELÉCTRICA Y PARQUEADEROS PARA VISITANTES. LA OFICINA SE ENCUENTRA EN U...

Ver mas | Ver lugares cercanos

SOLID GROUP LTDA

Antigüedad: Entre 5 y 10 años
Barrio común: CENTRO INTERNACIONAL

Código: 848-M4118059

Reportar anuncio

Fuente: *Arriendo de Oficina en Centro internacional - Bogotá D.C. - 848-M4118059*. (s/f). metrocuadrado.com. Recuperado el 16 de enero de 2026, de https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-samper-5-banos-4-garajes/848-M4118059

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

COMPARATIVO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS 2025 IVA incluido			
LUGAR-BARRIO	**VALOR TOTAL**	**M2**	**VR METRO2**
Oficina en Arriendo, CENTRO INTERNACIONAL	$29,000,000.00	440	$65,909.09
Oficina en Arriendo, CENTRO ADMINISTRATIVO	$22,000,000.00	440	$50,000.00
Oficina en Arriendo, EL CENTRO, Bogotá D.C.	$40,508,000.00	988	$41,000.00
Oficina en Arriendo, CENTRO INTERNACIONAL, Bogotá D.C.	$55,000,000.00	1370	$40,145.99
Oficina en Arriendo, CENTRO, Bogotá D.C.	$34,682,000.00	693	$50,046.18
Oficina en Arriendo, CENTRO, Bogotá D.C.	$67,857,900.00	1233	$55,034.79
Oficina en Arriendo, CENTRO INTERNACIONAL, Bogotá D.C	$27,100,000.00	364	$74,450.55
VALOR PROMEDIO METRO2			$53,798.08

Nota: Los datos suministrados en la tabla provienen de un estudio de mercado realizado en las páginas web Metrocuadrado.com, Ciencuadras y Properati.

Nota: Los datos suministrados en el estudio de mercados donde se establece el valor del metro cuadrado no incluyen servicios públicos domiciliarios, administración, ni mucho menos seguridad.

Del cuadro anterior, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

a) Teniendo como base el valor promedio del m2 en la zona ($53,798.08) IVA incluido, se tiene que con la Caja CREMIL se obtendrá una disminución de 5.606.08 que en porcentaje equivale a 1.12%, en el canon mensual de arrendamiento de oficinas para la vigencia 2026, según cotización allegada ($48.192.oo).

b) El valor promedio por metro cuadrado de las cotizaciones obtenidas en el portal web METROCUADRADO.COM, CIENCUADRAS[2] Y PROPERATI[3] es mayor al ofertado por la Caja CREMIL para la vigencia 2026.

c) Resulta importante tener en cuenta que el valor ofrecido por la Caja CREMIL para la vigencia 2026, incluye dentro del canon mensual de arrendamiento, el IVA del 19%, SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS (agua para todos los inmuebles excepto la bodega, energía eléctrica, aseo de las áreas comunes, mantenimiento de ascensores y el aporte al Fondo de Prevención y Seguridad por valor del 5%, con el cual se garantiza el servicio de seguridad y vigilancia privada las veinticuatro (24) horas del día), situación que resulta más

[2] https://www.ciencuadras.com/arriendo/bogota/oficina

[3] https://www.properati.com.co/s/oficina/arriendo?geos=3688685%2C9862578

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

favorable para el Ministerio, ya que estos aspectos no están contemplados en los valores ofrecidos en Metrocuadrado.com.

d) Por tratarse de un inmueble de tipo comercial, el incremento del canon NO se encuentra sujeto a las limitaciones al reajuste del canon de arrendamiento contempladas en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 *"Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones."*

e) Es importante mencionar que a la necesidad de adquirir el servicio de arrendamiento de oficinas requerido por el Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y de Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia (GAHD-ASIJ) contempla a su vez, que el inmueble cuente con unas condiciones mínimas de seguridad, dado que por la naturaleza del programa humanitario dentro del contexto político actual se requiere garantizar la integridad de todos los funcionarios del Ministerio de Defensa Nacional y de las personas presentadas al programa, los cuales hacen uso a diario de las instalaciones. Para ello, las instalaciones cuentan con servicio de seguridad canina, cámaras, seguridad privada, presencia permanente del Ejército Nacional y de la Policía Nacional; igualmente cuenta con un parqueadero subterráneo para el transporte de los usuarios (presentados) y vehículos del Ministerio de Defensa Nacional.

f) Atendiendo los precios del mercado, es claro que elegir otros inmuebles diferentes al ofrecido por la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES, resultaría más costoso para la Entidad e incluso generaría sobrecostos por concepto de mudanza, adecuación de oficinas, cableado estructurado, refuerzo de seguridad, entre otros asuntos logísticos y operacionales.

g) La oferta de la Caja CREMIL presenta ventajas de tipo técnico y económico: i) disponibilidad de la totalidad de área requerida por el Grupo GAHD ASIJ (1062m²), instalaciones necesarias para operar y funcionar de manera ininterrumpida, espacios necesarios para el total de funcionarios de la UGG, personal uniformado y de enlaces que presta sus servicios en las instalaciones (70 personas).

6.1.3. CONCLUSIÓN ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

La cotización recibida por la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES es la siguiente:

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Nº	INMUEBLES	EDIFICIO	ÁREA (m^2)	Valor m^2 Canon de Arrendamiento	FONDO DE ADMINISTRACION		
					Vigilancia y Aseo	Acueducto y Alcantarillado	Energía Eléctrica
1	Oficina 905	Bochica	100	38,700	5%	2,400	-
2	Oficina 906	Bochica	100	38,700	5%	2,400	-
3	Oficina 907	Bochica	60	38,700	5%	2,400	-
4	Oficina 908	Bochica	62	38,700	5%	2,400	-
5	Oficina 909	Bochica	55	38,700	5%	2,400	-
6	Oficina 910	Bochica	55	38,700	5%	2,400	-
7	Oficina 914	Bochica	55	38,700	5%	2,400	-
8	Bodega 4A	RTS	82	16,900	5%	-	1,000
9	Oficina 221	RTN	93	38,700	5%	2,400	-
10	Oficina 223	RTN	100	38,700	5%	2,400	-
11	Oficina 302	RTN	100	38,700	5%	2,400	-
12	Oficina 304	RTN	60	38,700	5%	2,400	-
13	Oficina 306	RTN	62	38,700	5%	2,400	-
14	Oficina 308	RTN	78	38,700	5%	2,400	-
		TOTAL, ÁREA	**1,062**				

LIQUIDACION POR INMUEBLE MENSUAL							
Nº	INMUEBLES	Valor m^2 Canon de Arrendamiento	IVA 19%	FONDO DE ADMINISTRACION			TOTAL INMUEBLE
				Vigilancia y Aseo	Acueducto y Alcantarillado	Energía Eléctrica	
1	Oficina 905	3,870,000	735,300	193,500	240,000	-	5,038,800
2	Oficina 906	3,870,000	735,300	193,500	240,000	-	5,038,800
3	Oficina 907	2,322,000	441,180	116,100	144,000	-	3,023,280
4	Oficina 908	2,399,400	455,886	119,970	148,800	-	3,124,056
5	Oficina 909	2,128,500	404,415	106,425	132,000	-	2,771,340
6	Oficina 910	2,128,500	404,415	106,425	132,000	-	2,771,340
7	Oficina 914	2,128,500	404,415	106,425	132,000	-	2,771,340
8	Bodega 4A	1,385,800	263,302	69,290	-	82,000	1,800,392
9	Oficina 221	3,599,100	683,829	179,955	223,200	-	4,686,084
10	Oficina 223	3,870,000	735,300	193,500	240,000	-	5,038,800
11	Oficina 302	3,870,000	735,300	193,500	240,000	-	5,038,800
12	Oficina 304	2,322,000	441,180	116,100	144,000	-	3,023,280
13	Oficina 306	2,399,400	455,886	119,970	148,800	-	3,124,056
14	Oficina 308	3,018,600	573,534	150,930	187,200	-	3,930,264
VALOR MENSUAL		**39,311,800**	**7,469,242**	**1,965,590**	**2,352,000**	**82,000**	**51,180,632**

VR,10 Dias Enero 2026	13.103.933	2.489.747	655.197	784.000	27.333	17.060.211
VR,9 Meses Feb a Oct 2026	353.806.200	67.223.178	17.690.310	21.168.000	738.000	460.625.688
VR,28 Dias Noviembre 2026	36.691.013	6.971.293	1.834.551	2.195.200	76.533	47.768.590
VALOR MENSUAL	**403.601.147**	**76.684.218**	**20.180.057**	**24.147.200**	**841.867**	**525.454.489**

VIGENCIA	VALOR CANON MENSUAL	LAPSO	VALOR TOTAL
2026	51.180.632.00	9 meses Febrero – octubre) 28	$525,454,489

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

		días de noviembre y 10 días de febrero.	
VALOR TOTAL DEL CONTRATO			**$525,454,489,00**

En atención a la oferta presentada por la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES - CREMIL, el presupuesto para la presente contratación es por valor de QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVEPESOS MONEDA CORRIENTE ($ 525,454,489,00) INCLUIDO IVA, Estos valores incluyen el IVA, el fondo de administración, aseo de áreas comunes, mantenimiento de ascensores y servicio de seguridad y vigilancia privada las veinticuatro (24) horas del día, los servicios públicos domiciliarios (excepto el suministro de agua para la bodega), distribuido por vigencias, así:

a) **Para la vigencia 2026.**

se contempla la ejecución de once (11) pagos mensuales facturados anticipados, correspondientes a nueve (09) meses de febrero a octubre, donde febrero es por diez días y de marzo a octubre cada uno por un valor de CINCUENTA Y UN MILLONES CIENTO OCHENTA MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($51.180.632,00), en noviembre son veintiocho días (28) por un valor de CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($47,768,590) y un pago adicional correspondiente a diez (10) días del mes de enero de 2026, por un valor de DIECISIETE MILLONES SESENTA MIL DOSCIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE ($17,060,211). Estos valores incluyen el IVA, el fondo de administración, aseo de áreas comunes, mantenimiento de ascensores y servicio de seguridad y vigilancia privada las veinticuatro (24) horas del día, los servicios públicos domiciliarios (excepto el suministro de agua para la bodega), así como los impuestos, tasas y contribuciones que pudieran aplicarse.

PAGO	MES	VR MENSUAL
1	ENERO	$ 17.060.211,00
2	FEBRERO	$ 51.180.632,00
3	MARZO	$ 51.180.632,00
4	ABRIL	$ 51.180.632,00
5	MAYO	$ 51.180.632,00
6	JUNIO	$ 51.180.632,00
7	JULIO	$ 51.180.632,00
8	AGOSTO	$ 51.180.632,00
9	SEPTIEMBRE	$ 51.180.632,00
10	OCTUBRE	$ 51.180.632,00
11	NOVIEMBRE	$ 47.768.590,00
TOTAL		$ 525.454.489,00

Sistema de Gestión y Desempeño Institucional
Unidad de Gestión General - Ministerio de Defensa Nacional
icontec ISO 9001
IQNET
Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

6.2. FORMA DE PAGO

Marca con una X:

A) Mensual __X__, bimensual_____, trimestral_____, semestral _____.
B) Por servicio o producto entregado _____.
C) Un único pago al finalizar el contrato _____.

Nota: De acuerdo con lo coordinado en reuniones con el Viceministerio para las Políticas de Defensa y Seguridad, la Dirección de Contratación Estatal, el Grupo de Adquisiciones, la Dirección de Finanzas y la Dirección de Planeación y Presupuesto del Ministerio de Defensa Nacional, se estableció que el nuevo proceso será remitido a revisión y quedará pendiente la expedición del CDP, el cual se proyecta generar en la primera semana de enero de 2026 o en el momento en que se asigne el presupuesto correspondiente a la vigencia 2026 para el GAHDASIJ.

7. ANEXOS

- Cotización E2025067216 del 01 octubre de 2025 y No. 2025-091 del 02 octubre de 2025 Caja de Retiro de las FF.MM.
- Decreto y Acta de Posesión director CREMIL
- Fotocopia cédula de ciudadanía representante CREMIL
- Fotocopia del RUT CREMIL.
- Resolución No. 8789 del 30 diciembre de 2024

Bogotá D.C., 19 días del mes de enero de 2026.

Coronel JOSÉ FERLEY GARZÓN GUTIERREZ
Coordinador Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado
y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia
Ministerio de Defensa Nacional.

Elaboró: PD. Hugo Chacón - GAHD-ASIJ
Revisó: SV Miguel Díaz Cartagena -GAHD-ASIJ

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

ANÁLISIS ECONÓMICO Y FINANCIERO
ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
TIPO DE CONTRATACION DIRECTA

PERSONA NATURAL O JURÍDICA PARA CONTRATAR: CAJA DE RETIRO DE L AS FUERZAS MILITARES

OBJETO: EL ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento, y éste recibe de aquel al mismo título, unos inmuebles con destino al funcionamiento del Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia-GAHD-ASIJ del Ministerio de Defensa Nacional

.INFORMACIÓN PRESUPUESTAL

- Solicitud de Certificado de Disponibilidad Presupuestal: No. 23226 del 14-01-2026
- Valor $ 525.454.789.00
- RUBRO PRESUPUESTAL A-03-03-01-023 PROGRAMA DE DESMOVILIZACIÓN SOMETIMIENTO (DECRETO 128 DE 2003 Y 965 DE 2020) RECURSO 10, CSF
- Certificado de Disponibilidad Presupuestal – CDP No 23526 - emitido el 14 de enero de 2026

SIIF Nación — Certificado de Disponibilidad Presupuestal – Comprobante.

Usuario Solicitante: MHbladino — BIBIANA ANGELICA LADINO HERRERA
Unidad ó Subunidad Ejecutora Solicitante: 15-01-01-000 — MINDEFENSA - GESTIÓN GENERAL
Fecha y Hora Sistema: 14/01/2026 12:00:00 p. m.

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El suscrito Jefe de Presupuesto CERTIFICA que existe apropiación presupuestal disponible y libre de afectación en los siguientes "Ítems de afectación de gastos"

Número:	23526	Fecha Registro:	2026-01-14	Unidad / Subunidad ejecutora:	15-01-01-000 MINDEFENSA - GESTIÓN GENERAL				
Vigencia Presupuestal	Actual	Estado:	Generado		Tipo:	Gasto	Uso Caja Menor	Ninguno	
Valor Inicial:	525.454.489.00	Valor Total Operaciones:	0.00	Valor Actual.:	525.454.489.00	Saldo x Comprometer:	525.454.489.00	Vr. Bloqueado	0.00

SOLICITUD DE CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL				AUTORIZACION DE ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS					
Número:	23226	Fecha Registro:	2026-01-14	Número:		Modalidad de contratación:		Tipo de contrato:	

ITEM PARA AFECTACION DE GASTO

DEPENDENCIA	POSICION CATALOGO DE GASTO	FUENTE	RECURSO/ ECURSO	SITUAC.	FECHA OPERACION	VALOR INICIAL	VALOR OPERACION	VALOR ACTUAL	SALDO X COMPROMETER	VALOR BLOQUEADO
1: DIRECCIÓN DE SEGURIDAD PUBLICA	A-03-03-01-023 PROGRAMA DE DESMOVILIZACIÓN Y SOMETIMIENTO (DECRETO 128 DE 2003 Y 965 DE 2020)	Nación	10	CSF						
					Total:	525.454.489.00	0.00	525.454.489.00	525.454.489.00	0.00

Objeto:	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO, A TITULO DE ARRENDAMIENTO, Y ESTE RECIBE DE AQUEL AL MISMO TITULO, UNOS INMUEBLES CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DEL GRUPO DE ATENCION HUMANITARIA AL DESMOVILIZADO Y APOYO AL SOMETIMIENTO INDIVIDUAL A LA JUSTICIA - GAHD-ASIJ DEL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL

Firmado digitalmente por Jhon Alexander Bernal Celis
Fecha: 2026.01.14 15:54:26 -05'00'

JOHN ALEXANDER BERNAL CELIS
Coordinador Grupo Gestión Presupuestal

- Valor Actual. $ 525.454.789.00
- Vigencia Futura. N/A.

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
80131500	SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESAS Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.	SERVICIOS INMOBILIARIOS	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES.

El valor estimado del contrato es hasta por la suma de QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 525.454.489.00) INCLUIDO IVA, SERVICIO PÚBLICOS DOMICILIARIOS (EXCEPTO AGUA PARA LA BODEGA), aseo de áreas comunes, mantenimiento de ascensores y servicio de seguridad y vigilancia privada las veinticuatro (24) horas del día, incluido IVA y demás impuestos tasas y contribuciones, distribuido por vigencias, así:

VIGENCIA	VALOR CANON MENSUAL	MESES	VALOR TOTAL VIGENCIA
2026	51.180.632.00	10 + (08 días)	$525.454.489,oo
VALOR TOTAL DEL CONTRATO			$525.454.489,oo

- OFERTA ECONOMICA:

La cotización recibida por la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES es la siguiente:

Nº	INMUEBLES	EDIFICIO	ÁREA (m^2)	Valor m^2 Canon de Arrendamiento	FONDO DE ADMINISTRACION		
					Vigilancia y Aseo	Acueducto y Alcantarillado	Energía Eléctrica
1	Oficina 905	Bochica	100	38,700	5%	2,400	-
2	Oficina 906	Bochica	100	38,700	5%	2,400	-

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

3	Oficina 907	Bochica	60	38,700	5%	2,400	-
4	Oficina 908	Bochica	62	38,700	5%	2,400	-
5	Oficina 909	Bochica	55	38,700	5%	2,400	-
6	Oficina 910	Bochica	55	38,700	5%	2,400	-
7	Oficina 914	Bochica	55	38,700	5%	2,400	-
8	Bodega 4A	RTS	82	16,900	5%	-	1,000
9	Oficina 221	RTN	93	38,700	5%	2,400	-
10	Oficina 223	RTN	100	38,700	5%	2,400	-
11	Oficina 302	RTN	100	38,700	5%	2,400	-
12	Oficina 304	RTN	60	38,700	5%	2,400	-
13	Oficina 306	RTN	62	38,700	5%	2,400	-
14	Oficina 308	RTN	78	38,700	5%	2,400	-
		TOTAL, ÁREA	**1,062**				

LIQUIDACION POR INMUEBLE MENSUAL

Nº	**INMUEBLES**	**Valor m² Canon de Arrendamiento**	**IVA 19%**	**FONDO DE ADMINISTRACION**			**TOTAL INMUEBLE**
				Vigilancia y Aseo	**Acueducto y Alcantarillado**	**Energía Eléctrica**	
1	Oficina 905	3,870,000	735,300	193,500	240,000	-	5,038,800
2	Oficina 906	3,870,000	735,300	193,500	240,000	-	5,038,800
3	Oficina 907	2,322,000	441,180	116,100	144,000	-	3,023,280
4	Oficina 908	2,399,400	455,886	119,970	148,800	-	3,124,056
5	Oficina 909	2,128,500	404,415	106,425	132,000	-	2,771,340
6	Oficina 910	2,128,500	404,415	106,425	132,000	-	2,771,340
7	Oficina 914	2,128,500	404,415	106,425	132,000	-	2,771,340
8	Bodega 4A	1,385,800	263,302	69,290	-	82,000	1,800,392
9	Oficina 221	3,599,100	683,829	179,955	223,200	-	4,686,084

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

10	Oficina 223	3,870,000	735,300	193,500	240,000	-	5,038,800
11	Oficina 302	3,870,000	735,300	193,500	240,000	-	5,038,800
12	Oficina 304	2,322,000	441,180	116,100	144,000	-	3,023,280
13	Oficina 306	2,399,400	455,886	119,970	148,800	-	3,124,056
14	Oficina 308	3,018,600	573,534	150,930	187,200	-	3,930,264
VALOR MENSUAL		**39,311,800**	**7,469,242**	**1,965,590**	**2,352,000**	**82,000**	**51,180,632**

VR.10 Dias Enero 2026	13.103.933	2.489.747	655.197	784.000	27.333	17.060.211
VR.9 Meses Feb a Oct 2026	353.806.200	67.223.178	17.690.310	21.168.000	738.000	460.625.688
VR.28 Dias Noviembre 2026	36.691.013	6.971.293	1.834.551	2.195.200	76.533	47.768.590
VALOR MENSUAL	**403.601.147**	**76.684.218**	**20.180.057**	**24.147.200**	**841.867**	**525.454.489**

VIGENCIA	VALOR CANON MENSUAL	LAPSO	VALOR TOTAL
2026	51.180.632.00	9 meses Febrero – octubre) 28 días de noviembre y 10 días de febrero.	$525,454,489
VALOR TOTAL DEL CONTRATO			**$525,454,489,00**

2. IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA -000008001985913

CAMARA DE COMERCIO: B250941743274A.

NÚMERO DE MATRÍCULA: 00551158.

Número de Identificación Tributaria: 86001336-1
Otras Actividades Económicas- Código: 7220 (Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades).

3. DESCRIPCIÓN Y ANALISIS DEL SECTOR

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

El artículo 2.2.1.1.1.6.1., del Decreto 1082 de 2015 establece que se debe realizar el análisis del sector desde el punto de vista técnico (entre otros), para lo cual deberá tener en cuenta el sector relativo del proceso de contratación que se tiene previsto adelantar.

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1., del Decreto 1082 de 2015 deberá realizar el análisis del sector desde el punto de vista técnico, para lo cual deberá tener en cuenta el sector relativo del proceso de contratación que se tiene previsto adelantar.

El sector al que corresponde el objeto del presente proceso es el sector **terciario de Colombia** es uno de los más desarrollados. De acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas de Colombia (DANE), el sector terciario aloja más del 80% de la fuerza laboral del país

SECTOR ESPECIFICO

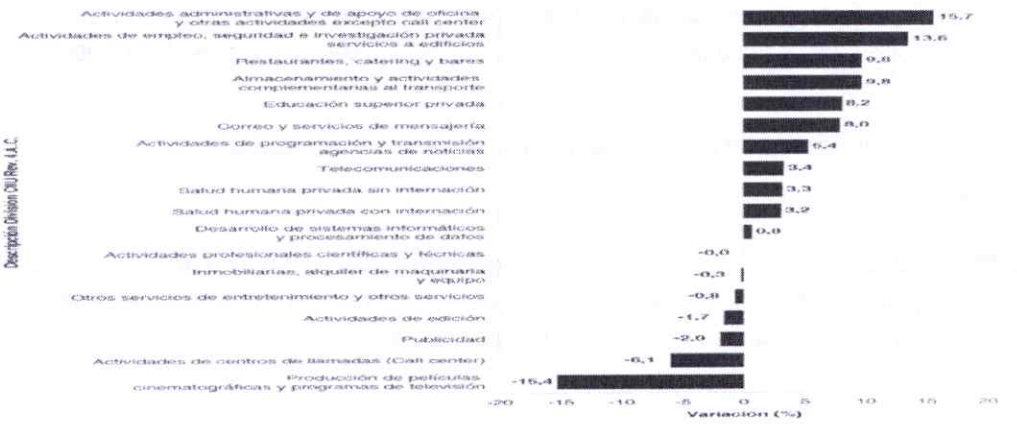
Servicios:

En agosto de 2025, once de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con agosto de 2024.

Variación anual de los ingresos nominales

Total Nacional

Agosto (2025ᵖ - 2024)[1]



El sector inmobiliario es una de las industrias más grandes del país, el sector genera una gran variedad de empleos que van desde construcción de viviendas y grandes proyectos de infraestructura que impactan la movilidad en cada ciudad; a partir de allí, los bienes raíces se convierten en una las necesidades fundamentales para la subsistencia de los ciudadanos ya que se invierte en compra de predios o arrendamiento de estos, los predios son usados tanto para uso

[1] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

familiar como comercial en un mercado muy amplio, estableciéndose como una parte importante en la economía del país.

Alquiler de bodegas: Un negocio en constante crecimiento

Está claro que invertir en bienes inmuebles es una apuesta segura, ya que las inversiones de esta categoría siempre dan beneficios en el mediano y largo plazo. Esto es posible por la valorización que puede tener el inmueble con el pasar del tiempo o porque se optó por arrendar y sacarle provecho al lugar.

Los arriendos más rentables se encuentran en bodegas, locales y oficinas y otra ventaja es que los contratos de arrendamiento pueden ser de hasta 10 años. Otro beneficio de este tipo de inversión es que los costos de mantenimiento son muchos más bajos que los de una casa o un apartamento.

En el caso específico de las bodegas en arriendo, este bien se ha convertido en un buen negocio pues de acuerdo a los resultados del Estudio de Oferta y Demanda de destinos No Habitacionales en Bogotá y Cundinamarca, un 14% de las empresas encuestadas afirma tener intención de demandar este tipo de espacios en los próximos doce meses. Serían unas 568 compañías que estarían dispuestas a pagar en promedio $25.693 por el alquiler de un metro cuadrado de bodegas e invertir $1.700.000 en la compra de cada metro cuadrado.

Tipos de bodega

Las bodegas son espacios físicos donde se efectúa la recepción, almacenamiento y todos los movimientos de bienes, materias primas, materiales y productos destinados a ser entregados a un consumidor final.

Al momento de elegir las diferentes opciones de bodegas en arriendo que ofrece el mercado, es indispensable asegurarse que las características de la bodega cumplan con los requisitos necesarios para mejorar los procesos logísticos del negocio.

A continuación, explicaremos los tipos de bodega que existen de acuerdo con su funcionalidad y gestión.

Según su funcionalidad

Bodega general de despacho: Son los centros de acopio de gran tamaño, donde se almacena mercancía por un largo periodo de tiempo, con el objetivo de ser despachada a una bodega secundaria o a un punto de venta. Normalmente, son el centro del negocio, donde se tiene abastecimiento constante de producto.

Bodega de rotación lenta: Es un centro donde se guardan artículos que no son de consumo frecuente y no tienen fecha de caducidad. Los productos almacenados en esta bodega generalmente son herramientas, repuestos o equipos de mantenimiento.

Bodega de rotación rápida: Son bodegas con características especiales de sanidad y tratamiento de materiales, puesto que se maneja producto de frecuente rotación como alimentos, medicinas y líquidos. Estas bodegas deben funcionar acorde a los reglamentos del registro sanitario del Invima.

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Según su gestión

Bodega centralizada: Son utilizadas por las grandes compañías para almacenar varios tipos de artículos en un solo lugar. Facilitan la distribución y el control de todos los materiales, por medio de una infraestructura centralizada que permite reducir costos y tener mayor eficiencia logística

Bodega descentralizada: Es una bodega divida por secciones donde se establecen áreas de servicio, recepción y entrega de materiales específicos. Permite tener diferentes zonas donde se puede almacenar productos tanto de rotación rápida como rotación lenta.

Bodegas auxiliares: Como su nombre lo indica son bodegas que sirven de complemento a las principales, en las cuales se almacena producto especial o de exceso que no tiene espacio en las centrales. Tiene como ventaja que se puede guardar material obsoleto, sobrante o pesado.

Las bodegas también se pueden dividir de acuerdo al tipo de material que almacenan, es decir, existen bodegas exclusivas para materias primas, herramientas, productos semiterminados y productos terminados.

Parques industriales

Los parques industriales son terrenos extensos, que cuentan con una infraestructura determinada para efectuar actividades de recepción y distribución logística con beneficios fiscales. Habitualmente se encuentran construidas en puntos estratégicos de la ciudad que permiten mejorar eficiencia logística de las empresas o conglomerados industriales.

En los últimos años en el país el Gobierno Nacional por medio de incentivos económicos y descuentos tributarios ha promovido la construcción de estos espacios compuestos por bodegas de gran almacenaje, potente infraestructura tecnológica y un complejo sistema de seguridad.

Las bodegas en arriendo de estos parques industriales le permite a los inversionistas tener lugares de almacenamiento de última tecnología con ubicación estratégica para realizar procesos de clasificación, y distribución de mercancías por medio de servicios logísticos de calidad y eficientes.

Para muchas organizaciones esta ha sido la oportunidad de expandir sus negocios, posicionándose en distintas ciudades a través de espacios que encuentran en las zonas o parques industriales.

Tener una plaza en un parque industrial le brinda al empresario diferentes beneficios, pues las características de aquellas bodegas son:

- Aprovechamiento de espacio
- Estacionamientos propios
- Reducir el impacto medio ambiental
- Facilidad operacional en cuanto a trámites de nacionalización de mercancías
- Amplio uso del suelo
- Favorecen el desarrollo regional y la planificación urbana
- Comparten los sistemas de energía

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

- Seguridad. El acceso vial y la vigilancia planeada permiten controlar mejor las entradas.
- Variedad de dimensiones para que el cliente escoja según su conveniencia.
- Sistemas básicos de telecomunicaciones que permiten a la empresa reducir costos.

Hoy en día muchas empresas están optando por el alquiler de bodegas en zonas industriales, pues no solo brinda beneficios para su operación, sino también para el bienestar de sus empleados, en cuanto a seguridad, desplazamiento y productividad laboral.

Minibodegas

Las minibodegas son un modelo de negocio que no se centra en el alquiler de bodegas por metro cuadrado sino por metro cúbico, buscando optimizar al máximo el espacio. Este tipo de inmuebles tienen áreas entre 1 metro cúbico hasta 150 metros cúbicos.

Colombia en los últimos años se ha convertido en el segundo país en Latinoamérica con más mercado de estos espacios de almacenamiento. Es un modelo de negocio que a diferencia de los parques industriales o los tipos de bodegas tradicionales va dirigido a los ciudadanos del común que buscan un lugar seguro y confiable para almacenar cosas o mercancías que no pueden tener en sus lugares de residencia.

Las principales particularidades del negocio de la minibodegas en el país son:

- Los principales arrendatarios son personas de clase media
- Alquilar 1 metro cúbico está en promedio a 60.000 pesos
- Alquilar 150 metros cúbicos está en promedio en 900.000 pesos
- Se calcula la cantidad de espacio que se necesita por medio de una herramienta web
- El contrato de arriendo es digital
- El contrato no tiene cláusula de permanencia y no requiere fiador

Tendencia de los últimos años respecto al alquiler de bodegas

El mercado del alquiler de bodegas en los últimos dos años ha mostrado una significativa recuperación, debido al crecimiento de los sectores de retail y logístico en el país.

El crecimiento no se ha dado únicamente por la necesidad de estos sectores por arrendar este servicio sino por el aumento en las construcciones de este tipo. El valor del metro cuadrado para estas edificaciones se ha adaptado a las necesidades de los empresarios y ha producido que la oferta del alquiler de estos inmuebles esté acorde a la demanda del mercado.

El negocio de las bodegas en arriendo en las principales ciudades del país ha incrementado su oferta. A continuación, mencionaremos el promedio de los costos de las bodegas por metro cuadrado según la ciudad:

- Barranquilla: 15,300 pesos por metro cuadrado

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

- Bogotá y sus alrededores 15,200 pesos por metro cuadrado
- Medellín: 14.000 por metro cuadrado[2]

A junio, aumentó el número de inmuebles usados en el mercado en Colombia

Con corte a junio de 2025, el número total de inmuebles usados en el mercado ascendió a 50.536.

Asobancaria, en más reciente Informe Trimestral del Mercado de Leasing, presenta un panorama detallado de la evolución de la economía colombiana, del comportamiento de los inmuebles usados y de las cifras de leasing en el país durante el segundo trimestre de 2025.

En este se menciona que, con corte a junio de 2025, el número total de inmuebles usados en el mercado ascendió a 50.536. De ellos, 33.440 estaban en arriendo, 16.652 en venta y 444 disponibles en ambas modalidades.

La ciudad con la mayor participación fue Bogotá, que concentró el 73,9% de las propiedades en venta, seguida por Medellín (20,3%) y Cali (5,8 %).

En cuanto a la oferta por tipo de inmueble, la distribución fue la siguiente: oficinas (46,5%), bodegas (21,3%), locales comerciales (27,3%), edificios de oficinas (2,9%) y consultorios (1,9%).

El leasing

En el segundo trimestre de 2025, la industria del leasing registró una variación real de -3,8%, reflejo de las condiciones económicas del país. La cartera total de leasing, que incluye las modalidades financiera, operativa y habitacional, se ubicó en $72,7 billones, consolidándose como el cuarto producto con mayor valor en cartera.

Los anticipos se redujeron a $3 billones en junio de 2025, lo que representó una disminución de $300.000 millones frente a marzo del mismo año.

El leasing financiero presentó un crecimiento real anual de -3,86%. En la distribución por tipo de activo, al cierre de junio de 2025 se reportaron los siguientes saldos: inmuebles ($10,36 billones), maquinaria y equipo ($7,96 billones) y vehículos ($5,15 billones).

Por tamaño empresarial, las Pymes participaron con el 29% del total, equivalentes a $10,5 billones, mientras que el segmento corporativo concentró el 30,6%, es decir, $11,1 billones.

El leasing operativo retomó su crecimiento y cerró el trimestre con una variación real anual del 20,98%. En cuanto a su composición por activo, la cartera se distribuyó de la siguiente manera: inmuebles ($10,36 billones), maquinaria y equipo ($7,96 billones), vehículos ($5,15 billones) y equipo de computación ($883.517 millones).

---

2 https://blog.century21colombia.com/bodegas-en-arriendo-un-negocio-en-constante-crecimiento#:~:text=Tendencia%20de%20los%20%C3%BAltimos%20a%C3%B1os,Medell%C3%ADn%20:%2014.000%20por%20metro%20cuadrado

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

El leasing habitacional registró un crecimiento real anual de -2,51%, lo que significó una mejora de 1,56 puntos porcentuales frente al resultado de marzo de 2025. Adicionalmente, aumentó tanto el número de clientes como el volumen de contratos vigentes[3].

Es preciso mencionar que el informe del DANE también señala que la inflación acumulada entre enero y agosto de 2025 fue del 4,22%. Estos resultados coinciden con las proyecciones de Corficolombiana, que había estimado una variación mensual del IPC de 0,22% y una aceleración de la inflación anual a 5,13%, atribuida principalmente a un efecto base, ya que en agosto del año anterior la variación mensual fue nula[4].

2.1 CONDICIONES DEL SECTOR

Variaciones y contribuciones de las subclases en el año

En septiembre de 2025 en comparación con septiembre de 2024, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (5,17%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (7,63%), arriendo efectivo (5,41%), transporte (9,33%), frutas frescas (13,00%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (7,36%), carne de res y derivados (6,87%), café y productos a base de café (52,46%), gas (12,67%) y educación preescolar y básica primaria (8,61%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: papas (-41,52%), electricidad (-2,17%), equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-26,35%), arroz (-3,30%) y alimentos para animales domésticos y mascotas (-5,77%)[5].

Cuadro 6. IPC Variación y contribución anual
Por principales subclases
Septiembre 2025

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	5,17	0,66
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	7,63	0,56
Arriendo efectivo	5,41	0,50
Transporte urbano	9,33	0,43
Frutas frescas	13,00	0,17
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	7,36	0,17
Carne de res y derivados	6,87	0,16
Café y productos a base de café	52,46	0,15
Gas	12,67	0,14
Educación preescolar y básica primaria	8,61	0,13

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

[3] https://www.portafolio.co/economia/finanzas/a-junio-aumento-el-numero-de-inmuebles-usados-en-el-mercado-en-colombia-639843
[4] https://www.infobae.com/colombia/2025/09/08/salario-minimo-2026-advierten-que-aumento-subira-el-precio-de-productos-y-servicios-e-impactara-en-la-generacion-de-empleo/
[5] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Producto interno bruto

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,8%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,1% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

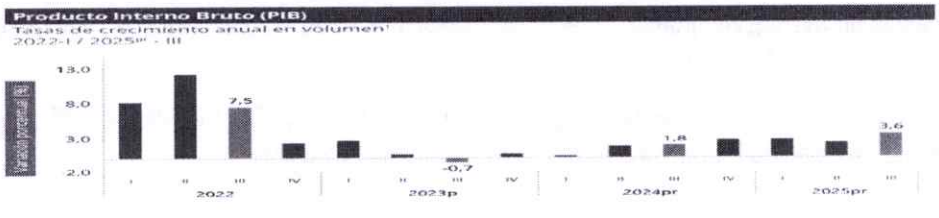
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,4%.
- Actividades financieras y de seguros crece 2,3%.
- Industrias manufactureras crece 1,5%.

Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral

Información actualizada el 19 de noviembre de 2025

Información tercer trimestre 2025pr

En el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr



Fuente: DANE, PIB, T.
1/ Series originales encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
P: preliminar
pr: preliminar

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Valor agregado por actividad económica

Actividades inmobiliarias

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,6%, respecto al trimestre inmediatamente anterior. (Ver tabla 10)[6].

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-II / 2024[pr]-II	2025[pr] / 2024[pr]	2025[pr]-II / 2025[pr]-I
Actividades inmobiliarias	**2,0**	**2,0**	**0,6**

Fuente: DANE, PIB_T
[p] preliminar
[1] Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

En 2025, Medellín toma el primer lugar de la oferta con el 21,14% de la participación, seguida de Bogotá con el 18,00%.

Medellín cuenta con más de 179 proyectos de vivienda nueva en desarrollo, abarcando desde Vivienda de Interés Social (VIS) hasta proyectos de lujo en zonas como El Poblado, Ciudad del Río y Laureles. Esta variedad permite atender a diferentes perfiles de compradores e inversionistas.

Cali muestra una evolución destacada, al pasar de 4,84% en 2024 a 7,56% en 2025, consolidándose como la tercera ciudad con mayor participación en el país. Esta tendencia reafirma su dinamismo urbano y su creciente protagonismo en el ecosistema inmobiliario.

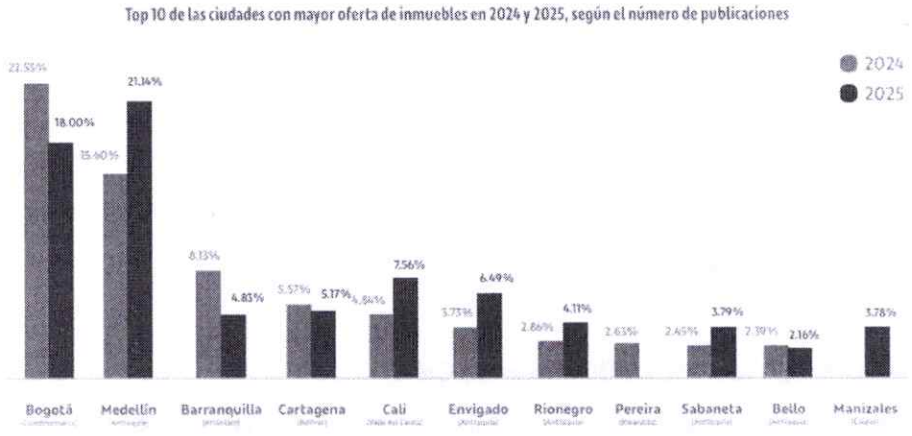
Envigado también evidencia un avance importante, aumentando de 3,73% a 6,49%, mientras que Cartagena, a pesar de una leve caída (de 5,57% a 5,17%), mantiene una participación relevante y estable.

En contraste, Barranquilla pierde terreno, reduciendo su participación del 8,13% en 2024 al 4,83% en 2025, lo que podría estar asociado a una menor rotación de inventario o a dinámicas locales menos activas.

[6] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

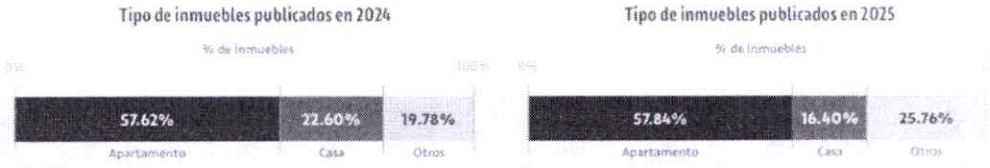
Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Finalmente, destaca la aparición de ciudades emergentes como Manizales, Rionegro y Sabaneta, que no figuraban entre las principales en 2024 y que hoy comienzan a ganar espacio, reflejando una mayor descentralización del mercado y nuevas oportunidades de desarrollo en regiones intermedias.



Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2025.*

En cuanto a la tipología, los apartamentos siguen liderando el mercado, representando el 57,84% de las publicaciones en venta.



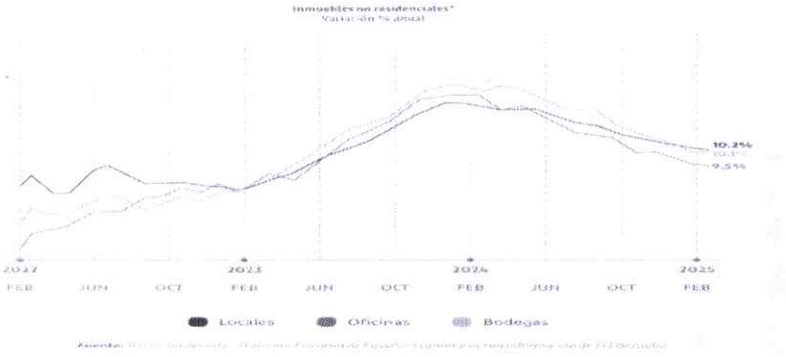
Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2025.*

Comportamiento de los arrendamientos no residenciales

Durante el tercer trimestre de 2025, los arriendos de locales, oficinas y bodegas mantuvieron una tendencia de reducción sostenida. Frente a febrero de 2024, las tasas de variación cayeron aproximadamente 2 puntos porcentuales en todos los subtipos, ubicándose ahora entre 9,5% y 10,2%.

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Esta moderación en los precios sugiere un ajuste en los costos de ocupación para las empresas, en un contexto de recuperación del mercado. Además, factores como la disminución de la vacancia y la mayor estabilidad en la demanda también estarían contribuyendo a este comportamiento más controlado en los arriendos de inmuebles comerciales[7].



4. REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES- INDICADORES ECONÓMICOS:

Por tratarse de una contratación directa, no es exigible el registro único de Proponentes RUP, (artículo 6 de la Ley 1150 de 2007).

De igual manera, en razón a que el análisis financiero es una herramienta que busca analizar la situación económica del contratista, en aras de verificar que no pone en riesgo a la entidad en la ejecución del futuro contrato, se establece de acuerdo con el objeto, obligaciones, forma de pago y naturaleza del contratista, que no está en la obligación de reportar ni de llevar estados financieros y tampoco contables.

5. RIESGOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

Nº	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (que puede pasar y, como puede ocurrir)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACION DEL RIESGO	CATEGORIA	¿A QUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO/ CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO				¿AFECTA LA EJECUCION	PERSONA RESPONSABLE	FECHA ESTIMADA EN QUE	FECHA ESTIMADA EN QUE	MONITOREO Y REVISION	
													PROBABILIDA	IMPACTO	VALORACION	CATEGORIA					¿COMO SE REALIZA EL MONITOREO?	PERIDIOCIDAD ¿Cuándo?

[7] chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2025/05/I-Informe-Trimestral-2025.pdf

1	General	Externo	Ejecución	Riesgo Económico	Cuando sobrevengan condiciones económicas adversas al contratista y que deriven del comportamiento del mercado, ejemplo: desabastecimiento o especulación dentro del mercado Propio.	Incumplimiento al objeto contractual y/o retraso en el cronograma de ejecución .	Improbable (2)	Menor (2)	4	Riesgo bajo	Contratista	Unidad de Gestión General	El contratista deberá tomar las medidas para controlar y minimizar su impacto.	Improbable (2)	Menor (2)	4	Riesgo bajo	SI	Contratista	Desde la suscripción y publicación del contrato, emisión del	Hasta la terminación del contrato	El contratista deberá informar al supervisor del contrato, indicando las medidas que tomará al respecto	Dentro de los 3 días siguientes a la concurrencia del hecho.
2	General	Externo	Ejecución	Riesgo Económico	Daños ocasionados por el contratista a los bienes, equipos o instalaciones De la entidad.	Sobrecostos en la ejecución contractual. Posible inicio de Trámites administrativos por detrimento patrimonial.	Improbable (2)	Menor (2)	4	Riesgo bajo	Contratista		El contratista deberá tomar las medidas para controlar y minimizar su impacto.	Raro (1)	Menor (2)	3	Riesgo bajo	SI	Contratista	Desde la suscripción y publicación del	Hasta la terminación del contrato	El contratista deberá informar al supervisor del contrato, indicando las medidas que tomará al respecto	Dentro de los 3 días siguientes a la concurrencia del hecho.

Bogotá D.C. 16 de enero de 2025



GLORIA BEATRIZ CARDENAS TANGARIFE
Estructurador Financiero
Grupo Adquisiciones

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

UNIDAD DE GESTIÓN GENERAL

ASPECTOS JURÍDICOS

OBJETO: ***"EL ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento, y éste recibe de aquel al mismo título, unos inmuebles con destino al funcionamiento del Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia-GAHD-ASIJ del Ministerio de Defensa Nacional."***

Que los inmuebles a arrendar son: **a)** Oficinas 221, 223, 302, 304, 306 y 308 del Edificio Residencias Tequendama Norte (R.T.N.) Ubicado en la Carrera 10 No. 27-51 de Bogotá. D.C. **b)** Bodega del Edificio Residencias Tequendama Sur, ubicada en la carrera 10 No. 27-51 de Bogotá. D.C. y **c)** Oficinas 905, 906, 907, 908, 909, 910 y 914 del Edificio Bochica, ubicado en la Carrera 13 No. 27-00 de Bogotá D.C.

1. COMPETENCIA CONTRACTUAL:

De conformidad con la Resolución Ministerial No. 4223 del 23 de junio de 2022 [1] el Director(a) de la **Dirección Administrativa** de la Unidad de Gestión General, es el competente para realizar todo tipo de contratos cuya cuantía no exceda la suma de 10.000 salarios mínimos legales mensuales vigentes

2. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

En razón a la calidad de las partes que intervienen, el Contrato a suscribir será un contrato interadministrativo de Arrendamiento de bien inmueble.

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN SU ELECCIÓN:

El contrato a celebrarse es un contrato interadministrativo de arrendamiento, es decir, es evidente que subsisten o coexiste dentro de la modalidad de contratación directa dos (2) causales, la primera causal previendo la naturaleza jurídica de las partes, y funciones para desarrollar el objeto de la entidad pública ejecutora se tipifica la causal establecida en el literal c) del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, modificado por los artículos 92 y 95 de la Ley 1474 de 2011, según los cuales se hace uso de la causal de contratación directa "Contratos Interadministrativos, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la Ley o en sus reglamentos (...)", y en el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto Nacional 1082 de 2015.

Se establece como fundamentos jurídicos constitucionales para la celebración del contrato interadministrativo con la Caja de Retiro de Las Fuerzas Militares – CREMIL, el artículo 209 que dispone: *"La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones (...)"*, el cual atendiendo a los fines de la función administrativa, señala que en desarrollo de los intereses generales las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

Así mismo la Ley 489 de 1998 (por medio de la cual se regula el ejercicio de la función administrativa, determina la estructura y define los principios y reglas básicas de la organización y funcionamiento de la Administración Pública), en especial su artículo 6, que señala el principio de coordinación y colaboración en virtud del cual, las autoridades administrativas deben garantizar

[1] **Resolución No. 4223 de 2022** *"Por la cual se delegan unas funciones y competencias relacionadas con la contratación de bienes y servicios con destino al Ministerio de Defensa Nacional, unas funciones de carácter administrativo y se dictan otras disposiciones"*

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales, para lo cual, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones y se abstendrán de impedir o estorbar su cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades titulares; así mismo el artículo 95 de la Ley 489 de 1998 señala que: "*Las entidades públicas podrán asociarse con el fin de cooperar en el cumplimiento de funciones administrativas o de prestar conjuntamente servicios que se hallen a su cargo, mediante la celebración de contratos interadministrativos o la conformación de personas jurídicas sin ánimo de lucro.* (...)"

De acuerdo con lo anterior se verificó que la Caja de Retiro de Las Fuerzas Militares – CREMIL es un establecimiento público de orden nacional, con Personería Jurídica, Autonomía Administrativa y Patrimonio Independiente, **la cual tiene dentro de sus funciones administrar directa o indirectamente los bienes muebles e inmuebles y los recursos de capital que constituyan el patrimonio de la Entidad,** o aquellos que sin ser de su propiedad se confíen a su manejo, lo que le permite como entidad ejecutora del contrato, arrendar los inmuebles objeto del mismo. Así mismo tiene como objeto social "*Administrar directa o indirectamente los bienes muebles e inmuebles y los recursos de capital que constituyan el patrimonio de la Entidad, o aquellos que sin ser de su propiedad, se confíen a su manejo.*", lo que permite celebrar éste tipo de contratos y arrendar los inmuebles objeto de los mismos.

La segunda causal coexistente, previendo el objeto del contrato y el estudio de mercado analizado, se enmarca en la causal establecida en el literal "i" del numeral 4° del artículo 2° de la ley 1150 de 2007, modalidad de selección de ***contratación directa,*** la cual procede en **los casos de "arrendamiento o adquisición de inmuebles",** señalado de la misma manera en el artículo 2.2.1.2.14.11., del Decreto 1082 de 2015, el cual reglamenta lo pertinente al contrato de "Arrendamiento de bienes inmuebles"

En concordancia con lo anterior, dentro del estudio previo técnico se procedió a:

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.*

2. *Realizar el análisis y comparación de 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.)*

Tras analizar las condiciones del mercado, se evidencia que para el caso concreto de la necesidad plasmada por el Grupo Logístico, el cual, según lo señalado en el estudio previo técnico, se refiere a las oficinas ubicadas en el Centro Internacional Tequendama, que han sido arrendadas a la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES (CREMIL), se evidencia que la mejor opción es continuar contratando con dicha entidad pública, que tiene dentro de sus funciones la de administrar directa o indirectamente los bienes muebles e inmuebles y los recursos de capital que constituyan el patrimonio de la Entidad.

Se concluye que, en el presente caso confluye otra causal de contratación directa de conformidad con lo dispuesto en el literal c) del numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, modificado por los artículos 92 y 95 de la Ley 1474 de 2011, según los cuales se hace uso de la causal de contratación directa contratos Interadministrativos, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la Ley o en sus reglamentos (...)", y en el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto Nacional 1082 de 2015, siendo aplicables las reglas establecidas en la causal de arrendamiento o adquisición de inmuebles.

4. CRITERIOS JURIDICOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

De conformidad con lo reglado en el numeral 2 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 88 de la Ley 1474 de 2011, y a lo señalado en el artículo 2.2.1.1.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015 *"Ofrecimiento más favorable"*, los mismos no son aplicables para la contratación directa.

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Conviene aclarar que por disposición legal, el contrato de interadministrativo de arrendamiento se celebra de forma directa, razón por la cual así existan varias opciones en el mercado, la selección del inmueble no se puede hacer a través de la comparación objetiva de factores técnicos o económicos. Como ya se anotó, el Decreto 1082 de 2015, establece unos criterios que deben seguirse para la contratación directa de contratos de arrendamiento, que son: i) verificar las condiciones del mercado; ii) analizar y comparar las condiciones de los bienes que satisfacen las necesidades y iii) las opciones de arrendamiento, aspectos que fueron analizados por parte del Área Usuaria de los inmuebles, análisis consta en el respectivo estudio técnico.

En virtud de lo consagrado por la Ley 80 de 1993, articulo 2, literal b), el Ministerio de Defensa Nacional está definido como una de las entidades estatales para efectos de la aplicación del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

A la luz de lo dispuesto en el artículo 32 ibídem, "*Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados de la autonomía de la voluntad*"

El articulo 13 ibídem señala que "*... los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 20. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley*"

Así mismo, el artículo 40 de la norma en cita preceptúa lo siguiente: "*... Del Contenido del Contrato Estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza.*"

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales. En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración (...)"

La **CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES** es un establecimiento público de orden nacional, con Personería Jurídica, Autonomía Administrativa y Patrimonio Independiente y, que de conformidad con el artículo 6º, numeral 2 del Acuerdo 08 del 31 de octubre de 2002, modificado por los Acuerdos Nos. 04 de 2005 y 10 de 2011, dentro de sus funciones tiene la de administrar directa o indirectamente los bienes muebles e inmuebles y los recursos de capital que constituyan el patrimonio de la Entidad, o aquellos que sin ser de su propiedad se confíen a su manejo, lo que le permite como entidad ejecutora del contrato a celebrar, arrendar los inmuebles objeto del mismo.

Así mismo, analizando los factores precio y oportunidad que arrojó el estudio de mercado, se tiene que el valor del contrato a suscribir, corresponde a la cotización enviada por la **CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES**, entidad que tiene determinado el monto de los cánones de arrendamiento, los cuales además, se ajustan a la necesidad planteada por el Ministerio, por lo que desde el punto de vista jurídico se considera, que es conveniente y oportuno suscribir el contrato con dicha Entidad.

5. ANÁLISIS DE RIESGOS Y LA FORMA DE MITIGARLO

El artículo 2.2.1.1.1.6.3 "Evaluación del riesgo" del Decreto 1082 de 2015, ibídem, prescribe que "La entidad estatal debe evaluar el riesgo que el proceso de contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente", y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 "Estudios y documentos Previos", numeral 6, señala que los estudios previos deben contener el análisis del riesgos, y la forma de mitigarlo.

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

Así mismo, de conformidad con lo señalado en el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2 "Estándares y documentos tipo", ibídem, Colombia Compra Eficiente expidió el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación

De conformidad con lo anterior, en cuanto a los riesgos desde la perspectiva jurídica se contempla lo siguiente

N°	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (que puede pasar y, como puede ocurrir)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACION DEL RIESGO	CATEGORIA	¿A QUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO/ CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO				¿AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO?	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	MONITOREO Y REVISION	
													PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACION DEL RIESGO	CATEGORIA					¿COMO SE REALIZA EL MONITOREO?	PERIDIOCIDAD ¿Cuándo?
1	General	Externo	Ejecución	Riesgo Regulatorio	Reformas legales o reglamentarias durante la ejecución del contrato	Afectación de la ecuación económica del contrato	Improbable (2)	Moderado (3)	5	Riesgo medio	Ministerio de Defensa Nacional – Unidad de Gestión General y Contratista	Establecer junto con el contratista el mecanismo de ajuste frente a la ocurrencia del riesgo	Raro (1)	Moderado (3)	4	Riesgo bajo	Si	Ministerio de Defensa Nacional – Unidad de Gestión General	Desde la suscripción y publicación del contrato, emisión del certificado de registro presupuestal y aprobación de las garantías.	Hasta la terminación del contrato	Seguimiento al cambio de regulación	En la ocurrencia del hecho
2	General	externo	Ejecución	Riesgo Regulatorio	Actos de autoridad o cualquier medida legal que afecte los bienes del contratista y que afecten el contrato	Afectación en la ejecución del contrato	Improbable (2)	Moderado (3)	5	Riesgo medio	Contratista	El contratista deberá tomar las medidas para controlar y minimizar su impacto	Raro (1)	Moderado (3)	4	Riesgo bajo	Si	Contratista	Desde la suscripción y publicación del contrato, emisión del certificado de registro presupuestal y aprobación de las garantías.	Hasta la terminación del contrato	El Contratista deberá informar al Supervisor del Contrato, indicando las medidas que tomará al respecto.	Dentro de los 3 dias siguientes a la ocurrencia del hecho
3	General	externo	Selección	Legal	No firma del contrato dentro del término establecido para ello.	Retraso en la contratación, en consecuencia retrasos en las funciones misionales de la entidad	Probable (2)	Mayor (4)	Riesgo Alto	Alta	Proponente Adjudicatario	Requerir al contratista para que suscriba el contrato o solicitar una Nueva Contratación. La Entidad deberá acudir a los mecanismos legales establecidos	Raro (1)	Moderado (3)	4	Riesgo bajo	Si	Contratista y Entidad	Desde la suscripción y publicación del contrato, emisión del certificado de registro presupuestal y aprobación de las garantías.	Hasta la terminación del contrato	La Entidad deberá verificar que el proponente adjudicatario cumpla con sus obligaciones dentro del plazo fijado en el cronograma del proceso	En el periodo comprendido entre la adjudicación y la firma del contrato

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

4	General externo	Selección	Operacional	Incumplimiento, cumplimiento tardío o cumplimiento parcial de las obligaciones contractuales.	Impide la ejecución oportuna de actividades misionales de la entidad, afecta la satisfacción de la necesidad proyectada, genera retrasos en las funciones misionales de la entidad	Probable (2)	Mayor (4)	6	Alta	Contratista	Requerir al contratista para que allegue la información requerida y exigir el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato. La Entidad deberá acudir a los mecanismos legales establecidos	Raro (1)	Moderado (3)	4	Riesgo bajo	Si	Contratista y Entidad	Desde la suscripción, publicación del contrato y emisión del certificado de registro presupuestal.	Hasta la terminación del contrato	La Entidad deberá verificar que el contratista cumpla con sus obligaciones de conformidad con lo estipulado en el contrato a través de la gestión contractual.	Durante el plazo de ejecución del contrato.

6. ANALISIS DEL SECTOR DESDE LA PERSPECTIVA LEGAL

La Caja de Retiro de Las Fuerzas Militares – CREMIL, es un establecimiento público del orden nacional, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, que se rige por las normas orgánicas del Decreto Ley 2342 de 1971, Decreto Ley 2002 de 1984, Ley 489 de 1998 y por las disposiciones de su estatuto interno (Acuerdo No. 008 del 31 de octubre de 2002) según lo dispuesto en el portal web de dicho establecimiento.

Del análisis efectuado en el estudio previo técnico, se concluye que el arrendamiento de los inmuebles requerido en la presente contratación puede ser prestado por la Caja de Retiro de Las Fuerzas Militares – CREMIL, quien dentro de su objeto social tiene el "Administrar directa o indirectamente los bienes muebles e inmuebles y los recursos de capital que constituyan el patrimonio de la Entidad, o aquellos que sin ser de su propiedad, se confíen a su manejo.", que le permiten como entidad ejecutora de la contratación celebrar éste tipo de contratos y arrendar los inmueble objeto de los mismos.

El Ministerio de Defensa Nacional, al ser una entidad de aquellas a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 80 de 1993, para su contratación se debe regir por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo las materias particularmente reguladas por esta ley o por cualquiera de las normas que conforman el Estatuto General de Contratación, en ese sentido, se deberá establecer los elementos esenciales del negocio jurídico, los cuales el Ministerio deberá hacer cumplir.

7. GARANTÍAS A EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACION

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y en el Título III, del Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.5, para la presente modalidad de contratación no se hace exigible al contratista el otorgamiento de una Garantía de Cumplimiento.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y en el Título III, del Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.5, para la presente modalidad de contratación no se hace exigible al contratista el otorgamiento de una Garantía de Cumplimiento, toda vez que por tratarse de es un establecimiento público del Orden Nacional, los riesgos que durante la ejecución del contrato se pueden presentar no afectarán el cumplimiento del mismo. Lo anterior teniendo en cuenta que si bien en toda contratación existe el riesgo por un posible incumplimiento en cualquiera de las obligaciones contractuales, se considera que no es necesario exigir garantía atendiendo el objeto, las obligaciones y la forma de pago, condiciones con las que se disminuye la posibilidad de un incumplimiento por la no obtención del objeto del contrato. Adicionalmente se tiene en cuenta que se trata de una empresa que hace parte del Sector Defensa y la experiencia en los diferentes contratos suscritos con la **CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL**, permite evidenciar el total cumplimiento en las obligaciones contractuales y la no realización de eventos o sucesos que conlleven ni siquiera conminar al cumplimiento de alguna de las obligaciones contractuales, por tanto, no se harán exigibles garantías en la presente contratación.

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial

8. LA INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1 numeral 8 DEL DECRETO 1082 DE 2015.

Para la modalidad de contratación directa No aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales, de conformidad con lo señalado en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, expedido por Colombia Compra Eficiente.

Bogotá D.C., 16 ENE 2026

MIRYAM SIACHOQUE VELANDIA.
Abogada Grupo Adquisiciones

DANIELA MARIA CASTANO GARCIA
Coordinadora Grupo Adquisiciones

Este documento es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, no está autorizado su reproducción total o parcial