1. DEPENDENCIA SOLICITANTE

Viceministerio para las Políticas de Seguridad y Defensa- Dirección de Seguridad Publica - Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual de la Justicia (GAHD-ASIJ).

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

Conforme lo establecido en 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, entre otras 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 competencias del Ministerio de Defensa Nacional y adelantar la coordinación requerida con las demás entidades del Estado.

6. Coordinar el desarrollo de programas o proyectos especiales, a cargo del Ministerio de Defensa Nacional, que le sean formalmente encomendados y hacer seguimiento a la implementación de estos.

(...)
10. Acompañar los procesos de caracterización de actores armados ilegales como los Grupos Armados Organizados (GAO) y los Grupos de Delincuencia Organizada (GDO).

En el marco de la función señalada en el numeral 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 competencias del Ministerio de Defensa Nacional y adelantar la coordinación requerida con las demás entidades del Estado", el Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia (GAHD ASIJ), tiene dentro de sus funciones adelantar las acciones conducentes a que la población objeto de estos programas, inicien su tránsito

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

a la legalidad de acuerdo con los lineamientos establecidos en el literal C del punto 1.3 del artículo 2 de la Resolución 28 de 2022.

Por su parte, los programas para la desmovilización, reintegración, reincorporación y reinserción a la vida civil, retorno a la legalidad, acceso a la justicia formal y alternativa, para los grupos armados organizados y organizaciones criminales que determine el Gobierno Nacional, pretenden impactar favorablemente en la lucha contra la criminalidad, la prevención y el control del delito.

En desarrollo de la etapa de recepción de la ruta de desmovilización y sometimiento individual a la justicia, es necesario satisfacer las necesidades básicas de alojamiento, alimentación, vestuario, transporte, atención psicosocial y atención básica en salud, que se prestará a las personas de los Grupos Armados Organizados (GAO) que 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), pueden clasificarse en dos grandes grupos:

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 ELN (GAOML ELN)" y

2) Grupos Armados Organizados cuyo sometimiento a la justicia es regulado por el Decreto 965 de 2020 y que en adelante denominaremos "Grupos Armados Organizados Ruta de Sometimiento (GAO RS)".

Para el ejercicio de las funciones del programa de desmovilización y sometimiento, la Dirección Administrativa del MDN, asigno un vehículo consistente en una camioneta Chevrolet Colorado de placa OSM902 la cual será utilizada para transportar a los vinculados a los programas del GAHD ASIJ, su núcleo familiar, a los diferentes lugares que se requieran dentro del cumplimiento de sus funciones, así mismo el MDN se asignó un vehículo automóvil con el fin de movilizar los equipos de intervención del GAH DASIJ.

Teniendo en cuenta que actualmente se cuenta con el arrendamiento hasta de dos (2) cupos de parqueaderos destinados para el Grupo GAHDASIJ, en las instalaciones de la SOCIEDAD TEQUENDAMA. S.A., (mismo edificio donde se encuentran las dependencias (oficinas) del Ministerio de Defensa Nacional para el funcionamiento del Grupo GAHD ASIJ), se hace necesario continuar con el servicio de arrendamiento de dos espacios de parqueo, a fin de garantizar la facilidad de acceso y la seguridad de los presentados al programa.

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

Es oportuno mencionar que la SOCIEDAD TEQUENDAMA S.A., es una "sociedad anónima de economía mixta de la (sic) orden nacional autorizada por la ley 83 de 1947, constituida por escritura pública 7.589 de 1948 (Notaría Segunda) vinculada al Ministerio de Defensa Nacional, sometida al régimen legal de las empresas industriales y comerciales del Estado, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente..."[1], que le permiten celebrar este tipo de contratos, por la cual se hace necesario iniciar nuevamente el proceso de contratación para garantizar la continuidad del arrendamiento de los dos (2) parqueaderos antes señalados.

En consecuencia, la contratación del arrendamiento de dos (2) cupos de parqueadero resulta necesaria para garantizar la adecuada ejecución de las funciones misionales del Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y apoyo al sometimiento individual a la justicia, asegurando condiciones de seguridad, disponibilidad y operación continua de los vehículos oficiales asignados al programa. Esta contratación permite dar continuidad al servicio, mitigar riesgos operativos y proteger tanto a los presentados como al personal del Ministerio de Defensa Nacional.

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

3. OBJETO A CONTRATAR.

El arrendamiento hasta de dos (2) cupos de parqueaderos para vehículos de propiedad del ministerio de defensa nacional, asignados al grupo de atención humanitaria al desmovilizado y apoyo al sometimiento individual a la justicia.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

Hasta la suma de **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y TRES PESOS ($7,886,193.00) M/CTE, INCLUIDO IVA**, y demás impuestos tasas, retenciones, contribuciones, costos directos, e indirectos a que hubiere lugar.

5. ANÁLISIS TÉCNICO DEL SECTOR

Ver formato análisis del sector y estudio de mercado.

[1] https://sociedadtequendama.com/nosotros/

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

5.1. VERIFICACION SOBRE LA EXISTENCIA Y APLICACIÓN DE ACUERDOS MARCOS

El servicio de parqueadero se rige de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y según lo dispuesto en los Decretos 1121 de 1977, Decreto 506 de 1984, Decreto 423 de 1995, Decreto 1108 de 2000, Decreto 217 de 2017 entre otras disposiciones normativas que regulan y definen el alcance de edificaciones, estacionamientos y tarifas para los parqueaderos.

En ese orden, al revisar los Acuerdos Marcos Vigentes publicados en la página web de Colombia Compra Eficiente https://colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano/acuerdos-marco el día 21 de octubre 2025, link disponible para consultar si existen acuerdos marcos que le permiten a las Entidades adquirir de manera ágil los Bienes y Servicios de Características Técnicas Uniformes; se constató que NO EXISTE NINGUN Acuerdo Marco Vigente aplicable para brindar la prestación del servicio de arrendamiento de parqueadero y/o estacionamiento requerido por el Grupo GAHD ASIJ 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.[2]

Dos (02) puestos de parqueo para los vehículos oficiales asignados al Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia del Ministerio de Defensa Nacional, en el lugar demarcado para tal fin, dentro del Denominado "Parqueadero Tequendama".

Los Parqueaderos están situados en el Centro Internacional Tequendama, ubicados en la Carrera 13 No. 26 - 30 de Bogotá D.C.

Nota 1: El Servicio de estacionamiento se prestará para los vehículos oficiales relacionados en la autorización escrita que enviará el futuro Supervisor del contrato al futuro arrendador. No obstante, cuando el futuro arrendatario requiera estacionar un vehículo diferente al registrado en la respectiva solicitud, deberá solicitarlo por escrito, indicando con precisión la identificación y las características del vehículo.

[2] La SOCIEDAD TEQUENDAMA S.A. ni la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES cuentan con linderos generales y específicos en metros lineales del inmueble a arrendar, dado que éste fue adquirido por la entonces CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DEL EJÉRCITO (hoy CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES) en el año 1941, en el cual no se encontraba vigente el Régimen de Propiedad Horizontal desarrollado por 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

Nota 2: El futuro arrendador se abstendrá de permitir el ingreso al parqueadero Tequendama de aquellos vehículos no relacionados en la solicitud realizada por el futuro Supervisor del Contrato y en consecuencia, de ingresar éstos, cada propietario deberá cancelar el valor correspondiente a las horas de estadía a la tarifa ordinaria vigente.

El servicio de estacionamiento se prestará para los vehículos relacionados en la solicitud de arrendamiento enviada a EL ARRENDADOR por el Supervisor designado por EL ARRENDATARIO. No obstante, cuando EL ARRENDATARIO requiera estacionar un vehículo diferente al registrado en la respectiva solicitud, deberá solicitarlo par escrito, indicando con precisión la identificación y características del vehículo, sin que dicha solicitud pueda ser presentada por más de dos oportunidades en un mismo mes y en todo caso EL ARRENDADOR se reserva el derecho de aceptar tal modificación sin tener que brindar explicación alguna AL ARRENDATARIO.

6.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

En desarrollo del objeto previsto en la cláusula primera del presente contrato, EL ARRENDATARIO contrae las siguientes obligaciones:

1) Cumplir estrictamente el objeto del contrato.

2) Cancelar el valor del contrato en los términos y condiciones señalados en el presente documento.

3) Utilizar los espacios de estacionamiento para los fines establecidos en el contrato.

4) Coadyuvar en la seguridad del vehículo estacionado dentro de las instalaciones del parqueadero, para lo cual se obliga a:

   a) Ingresar al parqueadero utilizando correctamente su carné o tiquete entregado para tal fin ***por el arrendador.***
   b) Abstenerse de dejar en el interior del vehículo el tiquete o carné respectivo.
   c) Abstenerse de dejar dentro del automotor y a la vista objetos tales como prendas de vestir, armas, joyas, dinero, repuestos, paquetes y en general toda clase de elementos que puedan llamar la atención.
   d) Retirar del vehículo los radios o equipos, cuando estos sean extraíbles o dejar constancia de su ingreso al parqueadero.
   e) Efectuar la reclamación que en cualquier sentido considere efectuar, antes de sacar el automotor de las instalaciones del parqueadero.
   f) Dejar debidamente aseguradas las puertas del vehículo, con las ventanas cerradas y con la alarma activada, cuando el vehículo cuente con este aditamento.
   g) Dejar constancia del ingreso de equipos de sonido o radios o cualquier otro

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

elemento al ingreso al Parqueadero cuando se trate de automotores dotados de vidrios que impidan la visibilidad en su interior.

5) Acatar las disposiciones determinadas por el arrendador para el ingreso, estacionamiento y retiro de los vehículos.

6.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

En desarrollo del objeto previsto en la cláusula primera del presente contrato, EL ARRENDADOR contrae las siguientes obligaciones:

1) Permitir el ingreso, estacionamiento y retiro de los vehículos de uso oficial, relacionados en la solicitud escrita que haga el supervisor designado para el contrato al arrendador. No obstante, cuando el arrendatario requiera estacionar un vehículo diferente al registrado en la respectiva solicitud, deberá solicitarlo por escrito, indicando con precisión la identificación y características del vehículo, sin sobrepasar el número de puestos de parqueo relacionados en el objeto del contrato.

2) Permitir al ARRENDATARIO el disfrute del arrendamiento objeto del contrato, debiendo en caso de que sea perturbado en el debido disfrute del mismo, tomar las medidas necesarias para lograr que cese la causa que dio origen a la perturbación.

3) Abstenerse de permitir el ingreso al Parqueadero Tequendama de aquellos vehículos no relacionados en la solicitud realizada por el Supervisor del contrato y en consecuencia, de ingresar estos, cada propietario deberá cancelar el valor correspondiente a las horas de estadía a la tarifa ordinaria vigente.

4) Garantizar la seguridad de los vehículos, bienes objeto del presente contrato, y responder por los daños que se ocasionen a los mismos.

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

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

7.1. CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN, RENOVACIÓN Y ACTUALIZACIÓN EN EL REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES.

Clasificación UNSPSC

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
78181703	Servicios de Transporte, Almacenaje y Correo	Servicios de mantenimiento o reparaciones de transportes	Servicios de soporte de llenado de combustible de vehículos y almacenamiento de vehículos	Servicio de parqueadero de vehículos

Fuente: https://linea.ccb.org.co/clasificadorunspsc/forms/formularioclasificador.aspx

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 TÉCNICAS ADICIONALES - (NO APLICA)

7.5 CRITERIOS AMBIENTALES

El Plan Nacional de Desarrollo "Colombia, potencia mundial de la vida" - 2022-2026), establece como pilar la justicia ambiental, la transición energética y la gestión sostenible de los recursos naturales. Los criterios ambientales para la contratación de inmuebles bajo la figura de contrato interadministrativo; contemplan acciones relacionadas con el uso de energías limpias, iluminación, uso racional del agua, gestión integral de residuos; las cuales responden directamente a este pilar, promoviendo la mitigación de impactos ambientales y la adaptación al cambio climático.

También, el presente documento rector contempla lineamientos relacionados con el recurso vital para la vida; en el mismo, el acceso, uso eficiente y tratamiento adecuado de los recursos naturales. Así las cosas, y en atención que el objeto del contrato corresponde al de arrendamiento de inmuebles (espacios de parqueo) con destino

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

exclusivo a los vehículos asignados al Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento

Así las cosas, sus lineamientos impulsan la economía circular y la gestión integral de residuos, para ello los colaboradores de la administración (contratistas) deben ejecutar actividades relacionadas con la separación de residuos en la fuente, reciclaje, reutilización y disposición responsable de los mismos. Por otro lado, la transición energética y descarbonización contemplan la inclusión de sistemas fotovoltaicos y eficiencia energética en las infraestructuras físicas de los proveedores, que se articulan con la meta nacional de aumentar la participación de energías renovables y reducir la huella de carbono institucional.

En ese orden, dando cumplimiento a la Guía de Compras Públicas Sostenibles GA-G-002 (Versión 2, 2025), adoptada por la Unidad de Gestión General del Ministerio de Defensa Nacional, y en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 142 de 2023 que adiciona criterios sociales y ambientales en los procesos de Contratación Estatal, la Sociedad Hotelera Tequendama, deberá implementar prácticas administrativas y de servicios que reduzcan impactos ambientales en su gestión y cumplimiento del contrato interadministrativo, especialmente en los trámites relacionados con los servicios públicos, de seguridad y demás soportes documentales, tramites de pago y comunicaciones, atendiendo los siguientes:

7.5.1.Para inmuebles (espacios de parqueo) con destino al GAHD ASIJ.

7.5.1.1. En caso de que el inmueble cuente con tanques de almacenamiento de agua potable, el futuro contratista debe realizar y presentar al Ministerio de Defensa Nacional, copia del análisis de agua potable posterior al lavado de los tanques, en cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 2115 de 2007; reporte que deberá ser expedido por un Laboratorio acreditado y vigente por el IDEAM, donde se evidencien 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).

7.5.1.2. En iluminación el futuro contratista debe propender por sistemas con componentes ahorradores de energía (bombillería led) en los andenes, escaleras, pasillos, áreas comunes, etc. Uso de paneles solares (fotovoltaicos) para zonas externas como fuente renovable de energía. Lo anterior, en cumplimiento a la Directiva Número 01 de 2024 "BUENAS PRÁCTICAS PARA EL AHORRO DE ENERGÍA Y AGUA" Expedida por la Presidencia de la República.

7.5.2.Rara el manejo de residuos en las instalaciones arrendadas.

7.5.2.1. El proponente propenderá por el suministro de bolsas de basura en áreas comunes (puntos ecológicos) que tengan como mínimo 70% de plástico reciclado o contener componentes que permitan su biodegradabilidad. (color de bolsas: Negro

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

para residuos ordinarios, blanco para residuos aprovechables, verde para residuos orgánicos).

7.5.2.2. El proponente deberá presentar y ejecutar las obligaciones del futuro contrato, atendiendo el procedimiento para la gestión integral de residuos sólidos en fuente.

7.5.2.3. El proponente debe presentar el programa de gestión integral de Residuos Peligrosos generados y en su implementación debe llevar un registro de la cantidad, manejo y disposición final de los mismos, los cuales deben ser gestionados por empresas certificadas que cuenten con Licencia Ambiental vigente. Teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto único reglamentario 1076 de 2015 Titulo 6: Residuos Peligrosos.

7.5.3.Uso de elementos de Oficina en los procesos administrativos – papelería, tintas y tóner.

7.5.3.1. El proponente se obliga para tramitar los soportes de pago, certificaciones, planillas, cuentas y anexos deberán presentarse en formato digital, a través de medios electrónicos seguros (correo institucional, plataforma habilitada o repositorio oficial), evitando impresiones físicas, salvo requerimiento legal expreso.

7.5.3.2. El proponente se obliga a implementar el uso de firmas digitales o electrónicas en actas, informes y comunicaciones oficiales, conforme a lo dispuesto en la Ley 527 de 1999 (validez jurídica de mensajes de datos y firmas digitales).

7.5.3.3. En el evento de ser estrictamente necesario, el proponente propenderá por suministrar papel que provenga de fibras maderables o madera proveniente de plantaciones certificadas o esquemas ambientales que incluyan manejo forestal responsable con un mínimo del 70%, o provenga de bagazo de caña de azúcar. (ficha técnica del producto evidenciando la composición del papel). Para ello, el Proponente propenderá por el cumplimiento de la Norma Técnica Colombiana 6019 del 2015 "Etiquetas ambientales tipo I. Sello ambiental Colombiano (SAC) - Criterios ambientales para pulpa, papel y cartón y productos derivados" velando porque en los procesos de fabricación, de la pulpa del papel o el cartón no utilice cloro elemental como agente blanqueador en ninguna etapa de producción de pulpa virgen o en el procesamiento de la fibra reciclada. (ficha técnica del producto).

7.5.3.4. Respecto a las tintas y tóner, por tratarse de residuos peligrosos, el proponente deberá acatar las obligaciones ambientales relacionadas con el manejo y adecuada disposición final de los empaques y envases de los recipientes, los cuales una vez usados deben embalarse, rotularse y almacenarse como residuo peligroso. No deben depositarse en contenedores comunes o manipularse sin los elementos de

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

protección personal. Finalmente deben gestionarse únicamente con empresas autorizadas por el Municipio.

8. CRITERIOS TÉCNICOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE - (NO APLICA)

9. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

Si bien es cierto que el contrato que se pretende suscribir con el proceso de contratación no cuenta con mayores riesgos asociados al mismo, dadas las características específicas del objeto a contratar, la naturaleza jurídica del arrendador y la experiencia con que cuenta esta Dependencia en este tipo de contratación, para la futura contratación se identificaron los posibles riesgos de carácter técnico en la siguiente matriz, que se encuentran dentro de la categoría de riesgos bajos, y que en caso de presentarse, serán asignados al contratista:

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Externo	Ejecución	Económico	Cambios en el comportamiento del mercado que implique un aumento en el canon mensual	Afectaciones en las condiciones iniciales del contrato	1	1	2	Bajo	contratista	Verificar la experiencia en la prestación del servicio, la capacidad operacional y financiera.	1	1	2	Bajo	No	Entidad – supervisor del contrato y área	Desde la suscripción del contrato	En la ejecución contractual	Filtros internos (supervisor del contrato jefe del área responsable del proceso)	Durante la ejecución

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

Nr	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
2	General	Externo	Ejecución	Operacional	Aquellos riesgos asociados a la operatividad del contratista, como daños, obras, mantenimiento, de los puestos de parqueo que interrumpan el servicio.	Que los contratistas soliciten alteración de la ecuación contractual	1	1	2	Bajo	contratista	Exigir al futuro contratista una amplia experiencia en la prestación del servicio, para que prevea y resuelva las novedades que se presenten durante la ejecución del contrato, con el fin de que el mismo no sea interrumpido	1	1	2	Bajo	No	Entidad – supervisor del contrato y área responsable del proceso	Desde la suscripción del contrato	En la ejecución contractual	Informar al contratista de forma en cuanto se tenga conocimiento, de los posibles inconvenientes que ocurran en la ejecución del contrato para que éste tome las medidas necesarias evitando cualquier interrupción en la prestación del servicio.	Durante la ejecución
3	General	Externo	Ejecución	Operacional	Aquellos riesgos asociados a la operatividad del contratista.	Terminación anticipada por parte del contratista	1	1	2	Bajo	contratista	El contratista deberá informar al supervisor del contrato para dar inicio a los trámites legales correspondientes	1	1	2	Bajo	No	Entidad – supervisor del contrato y área	Desde la suscripción del contrato	En la ejecución contractual	El contratista deberá informar a la supervisión del contrato en aras de implementar las medidas que mitiguen el impacto, e informar a la Dirección Administrativa para iniciar los trámites legales a que haya lugar.	Durante la ejecución

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
3	General	Externo	Ejecución	Operacional	Poco control y vigilancia al ingreso y salida de las instalaciones del parqueadero	Daños o hurto ocasionados los vehículos oficiales	2	2	1	Bajo	contratista	Exigir al futuro contratista una amplia experiencia en la prestación del servicio, para que prevea y resuelva las novedades que se presenten durante la ejecución del contrato, con el fin de que situaciones de inseguridad sean previstas	1	1	2	Bajo	No	Entidad – supervisor del contrato y área	Desde la suscripción del contrato	En la ejecución contractual	El contratista deberá informar a la supervisión del contrato en aras de implementar las medidas que mitiguen el impacto, e informar a la Dirección Administrativa para iniciar los trámites legales a que haya lugar.	Durante la ejecución

10. LUGAR Y PLAZO DE EJECUCIÓN.

El plazo para ejecutar el contrato será contado a partir de la suscripción del Acta de Inicio, previa expedición del registro presupuestal y hasta el 31 de diciembre de 2026

El lugar de ejecución del contrato será en la ciudad de Bogotá D.C. - Los Parqueaderos están situados en el Centro Internacional Tequendama, ubicados en la Carrera 13 No. 26 - 30 de Bogotá D.C.

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 _____.

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

FORMA DE PAGO: El Ministerio de Defensa Nacional- Unidad de Gestión General se obliga a pagar por cánones mensuales de arrendamiento, o fracción de canon, así:

Un (1) primer pago equivalente a los días de arrendamiento contados desde la suscripción del Acta de Inicio, previa expedición del registro presupuestal y hasta el 31 de enero de 2026, en proporción al valor del canon mensual correspondiente a la suma de **$693,800,00** incluido IVA y demás impuestos, tasas, retenciones, contribuciones y costos directos e indirectos a que haya lugar.

Nueve (11) pagos iguales, en mensualidades vencidas desde febrero hasta diciembre de 2026 por la suma de **$693,800,00** incluido IVA y impuestos, tasas, retenciones, contribuciones y costos directos e indirectos a que haya lugar.

NOTA. Los pagos se realizarán dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de la factura por parte del ARRENDADOR al Supervisor designado por el Ministerio, quien deberá darle su visto bueno y recibido a satisfacción, tramitándolo ante la Dirección de Finanzas del Ministerio de Defensa Nacional para su trámite de pago.

12. PLAN DE COMPRAS

CDP No. 23626 fecha de expedición 2026-01-14

13. VIGENCIA FUTURAS (NO APLICA)

14. DOCUMENTOS ANEXOS

c) Estudio de Mercado
d) Cotizaciones.

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

15. OFERTA ECONÓMICA

DESCRIPCIÓN TÉCNICA	VALOR MENSUAL MÁXIMO A OFERTAR IVA INCLUIDO
El Arrendamiento Hasta De Dos (2) Parqueaderos Para Vehículos De Propiedad Del Ministerio De Defensa Nacional, Asignados Al Grupo De Atención Humanitaria Al Desmovilizado Y Apoyo Al Sometimiento Individual A La Justicia	$693.800,00

Bogotá, 26 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 – GAHDASIJ.
Revisó: SV. Miguel Oswaldo Diaz Cartagena - GAHDASIJ.

Sistema de Gestion y Desempeño Institucional
icontec ISO 9001 IQNET

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 Arrendamiento Hasta De Dos (2) Parqueaderos Para Vehículos De Propiedad Del Ministerio De Defensa Nacional, Asignados Al Grupo De Atención Humanitaria Al Desmovilizado Y Apoyo Al Sometimiento Individual A La Justicia
DEPENDENCIA SOLICITANTE	Viceministerio para las Políticas de Seguridad y Defensa - Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia.
NOMBRE DEL TÉCNICO RESPONSABLE	SP. Yedinsson Alfonso Yañez Perez
CARGO DEL TÉCNICO RESPONSABLE	**GAHDASIJ**
E-MAIL DEL TÉCNICO RESPONSABLE	yedinssona.yanez@mindefensa.gov.co

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

Ver Estudios y Documentos Previos Aspectos Técnicos

2. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

2.1. CONDICIONES DEL SECTOR

EL PRODUCTO INTERNO BRUTO – PIB.

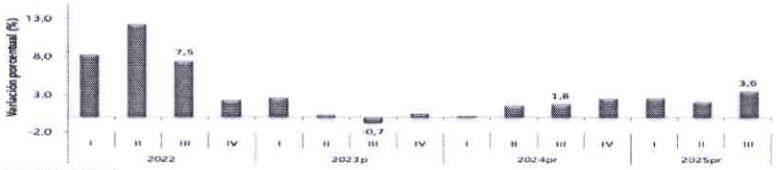
El producto interno bruto (PIB) es el valor total de la producción corriente de todos los de bienes y servicios de un país durante un período de tiempo determinado, que por lo general es de un trimestre o un año. Para el cálculo del PIB sólo se tiene en cuenta la producción que se realiza en el país,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

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

PRODUCTO INTERNO BRUTO EN COLOMBIA

Producto Interno Bruto (PIB)
III trimestre 2025 preliminar

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



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

.1 Producto Interno Bruto (PIB) series encadenadas de volumen con año de referencia 2015 1.

1 PIB desde el enfoque de la producción

En el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr (ver tabla 1). 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).

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

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%.

COMPORTAMIENTO DEL PIB POR SECTORES - ACTIVIDAD ECONÓMICA

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2025pr

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

Fuente: DANE, PIB_T

Preliminar

1. Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

2. Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.

3. Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.

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

4. Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.

5. Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.

6. 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.

Actividades inmobiliarias

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr . Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

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

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-III / 2024pr-III	2025pr/ 2024pr	2025pr-III / 2025pr-II
Actividades inmobiliarias	**2,1**	**2,0**	**0,5**

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

IMPORTANTE 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.

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

- 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 arriendos en Colombia

Más de 7,3 millones de hogares colombianos viven en arriendo, lo que representa aproximadamente el 40,3% 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 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.

.

De acuerdo con La Federación de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas), "en usos como locales, bodegas, consultorios, oficinas y los diferentes a vivienda, tanto el valor como el monto incremento deberán acordarse entre las partes o de acuerdo con lo que quedó consignado en el contrato de arrendamiento".

Dado que no hay regulación que establezca ninguna limitación ni directriz al respecto, así como tampoco existe ninguna reglamentación que defina cuál debe ser el porcentaje máximo que las partes pueden aplicar al reajuste, es necesario que esto quede establecido en el contrato", explicó para 2022 Daniel Vásquez Franco, expresidente de Fedelonjas.

De esta manera, lo que debe hacerse es que en los contratos de inmuebles comerciales se pacten desde el principio cómo serán estos reajustes, ya que si no es pactado no existirá la posibilidad de realizar los ajustes en el canon.

2.2. CONDICIONES DEL SECTOR

Información diciembre 2025

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación anual y mensual
Total nacional
2024 - 2025 (diciembre)

IPC	Diciembre			
	Variación anual		Variación mensual	
	2024	2025	2024	2025
IPC total	5,20	5,10	0,46	0,27

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

En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, y la variación mensual 0,27%.

En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, es decir, 0,10 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,20%.

El comportamiento anual del IPC total en diciembre de 2025 (5,10%) se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas.

2.3. 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
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 Nacionales 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.

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

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 y 1106 de 2006 y se modifica parcialmente el Decreto 128 de 2003.
Decreto 1070 de 2015	Por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Defensa
Decreto Compilatorio 1069 de 2015	Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho
Decreto Compilatorio 1081 de 2015	Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Presidencia de la República
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.

3. CONDICIONES TÉCNICAS

Remitirse al numeral 6 de Estudios Previos Aspectos Técnicos.

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	PRODUCTO
78181703	Servicios de Transporte, Almacenaje y Correo	Servicios de mantenimiento o reparaciones de transportes	Servicios de soporte de llenado de combustible de vehículos y almacenamiento de vehículos	Servicio de parqueadero de vehículos

Fuente: https://linea.ccb.org.co/clasificadorunspsc/forms/formularioclasificador.aspx

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

3.2. OBJETO

El Arrendamiento Hasta De Dos (2) Parqueaderos Para Vehículos De Propiedad Del Ministerio De Defensa Nacional, Asignados Al Grupo De Atención Humanitaria Al Desmovilizado Y Apoyo Al Sometimiento Individual A La Justicia

3.3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

Como lugar de ejecución del contrato se tendrá 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 (inmuebles para espacios de parqueo), con el fin de identificar aspectos relevantes en el comportamiento de los arrendamientos en el sector. A continuación, se realiza una breve enunciación de contrataciones adelantadas por entidades del sector público y por el Ministerio en las últimas vigencias, cuyos objetos comprenden (El arrendamiento de espacios - inmuebles destinados al uso de parqueo, que fueron consultados a través de las plataformas SECOP I y/o SECOP II.

4.1. DEMANDA IDENTIFICADA EN OTRAS ENTIDADES PÚBLICAS

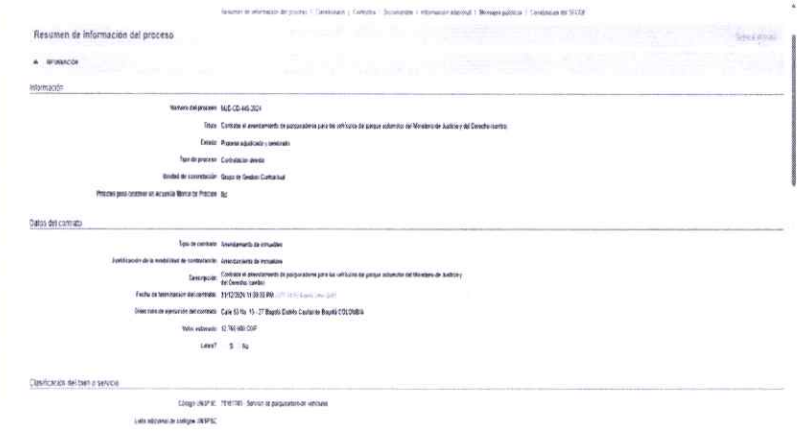
Vigencia	2025
Número proceso	CD-STT-1269-2024
Número del contrato	No reporta en SECOPII
Entidad Contratante	SECRETARIA DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE
Razón Social Contratista	SECRETARIA DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE
Modalidad de Selección	Contratación directa
Objeto	Arrendamiento de un inmueble, acondicionado para el depósito y custodia de los vehículos inmovilizados por parte de la autoridad de tránsito producto de los procesos de seguridad vial del municipio.

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

Presupuesto oficial (P.O.)	$48.000.000
Valor total del contrato (indicar si es incluido IVA o no)	$48.000.000
Valor mensual – unitario del bien o servicio (indicar si es incluido IVA o no)	De acuerdo con la ejecución
Plazo de ejecución	31/12/2024
Fuente de información	SECOP II 

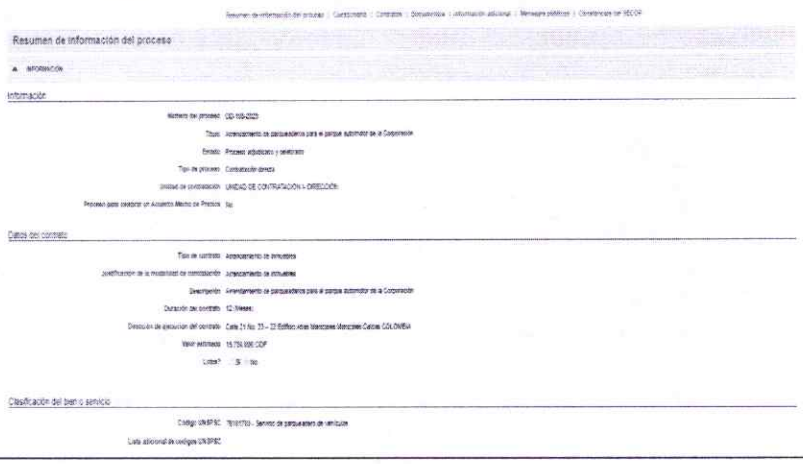
Vigencia	2024
Número proceso	MJD-CD-445-2024
Número del contrato	No reporta en SECOPII
Entidad Contratante	Grupo de Gestión Contractual
Razón Social Contratista	Grupo de Gestión Contractual
Modalidad de Selección	Contratación directa
Objeto	Contratar el arrendamiento de parqueaderos para los vehículos del parque automotor del Ministerio de Justicia y del Derecho (centro).
Presupuesto oficial (P.O.)	$12.760.000
Valor total del contrato (indicar si es incluido IVA o no)	$12.760.000
Valor mensual – unitario del bien o servicio (indicar si es incluido IVA o no)	De acuerdo con la ejecución
Plazo de ejecución	31/12/2024

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

Fuente de información	SECOP II 

Vigencia	2023
Número proceso	CD-108-2023
Número del contrato	No reporta en SECOPII
Entidad Contratante	UNIDAD DE CONTRATACIÓN I- DIRECCIÓN
Razón Social Contratista	UNIDAD DE CONTRATACIÓN I- DIRECCIÓN
Modalidad de Selección	Contratación directa
Objeto	Arrendamiento de parqueaderos para el parque automotor de la Corporación.
Presupuesto oficial (P.O.)	$15.780.000
Valor total del contrato (indicar si es incluido IVA o no)	$15.780.000
Valor mensual – unitario del bien o servicio (indicar si es incluido IVA o no)	De acuerdo con la ejecución
Plazo de ejecución	12 (Meses)
Fuente de información	SECOP II

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

Vigencia	2023
Número proceso	CD-108-2023
	

Resumen de información del proceso

▲ INFORMACIÓN

Información

Número del proceso: CD-108-2023

Título: Arrendamiento de parqueaderos para el parque automotor de la Corporación

Estado: Proceso adjudicado y celebrado

Tipo de proceso: Contratación directa

Unidad de contratación: UNIDAD DE CONTRATACIÓN I- DIRECCIÓN

Proceso para celebrar un Acuerdo Marco de Precios: No

Datos del contrato

Tipo de contrato: Arrendamiento de inmuebles

Justificación de la modalidad de contratación: Arrendamiento de inmuebles

Descripción: Arrendamiento de parqueaderos para el parque automotor de la Corporación

Duración del contrato: 12 Meses

Dirección de ejecución del contrato: Calle 21 No. 13 – 23 Edificio Alas Mariscales Mariscales Caldas COLOMBIA

Valor estimado: 15.750.000 COP

Lotes? : Si No

Clasificación del bien o servicio

Código UNSPSC: 78101703 - Servicio de parqueaderos de vehículos

Lista adicional de codigos UNSPSC:

4.2. CONTRATACIONES SIMILARES EFECTUADAS POR EL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL

Vigencia	2022
Número proceso	Directa N 149-2022-MDN-UGG-DA (INTERADMINISTRATIVO
Número del contrato	CTO. 188 DE 2022
Entidad Contratante	MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL -UGG-DA
Razón Social Contratista	SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A.
Modalidad de Selección	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto	El arrendador entrega al arrendatario, a título de arrendamiento, y éste recibe de aquel al mismo título, los puestos de parqueo para los vehículos de propiedad del Ministerio de Defensa Nacional y asignados al Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia , en cualquiera de los sitios demarcados para tal fin, dentro del denominado "Parqueadero Tequendama", localizado en la carrera 13 No. 26-30 de la ciudad de Bogotá D.C., con destino al Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia.
Presupuesto oficial (P.O.)	$ 6.482.500
Valor total del contrato (indicar si es incluido IVA o no)	$ 6.482.500
Valor mensual – unitario del bien o servicio (indicar si es incluido IVA o no)	$ 518.600

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

Vigencia	2022
Número proceso	Directa N 149-2022-MDN-UGG-DA (INTERADMINISTRATIVO
Plazo de ejecución	DEL 16/04/2022 AL 30/04/2023
Fuente de información	SECOP II

Vigencia	2023
Número proceso	Directa N 149-2022-MDN-UGG-DA (INTERADMINISTRATIVO
Número del contrato	CTO. 083 DE 2023
Entidad Contratante	MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL -UGG-DA
Razón Social Contratista	SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A.
Modalidad de Selección	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto	El arrendador entrega al arrendatario, a título de arrendamiento, y éste recibe de aquel al mismo título, los puestos de parqueo para los vehículos de propiedad del Ministerio de Defensa Nacional y asignados al Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia , en cualquiera de los sitios demarcados para tal fin, dentro del denominado "Parqueadero Tequendama", localizado en la carrera 13 No. 26-30 de la ciudad de Bogotá D.C., con destino al Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia.
Presupuesto oficial (P.O.)	$ 4.278.750
Valor total del contrato (indicar si es incluido IVA o no)	$ 4.278.750
Valor mensual – unitario del bien o servicio (indicar si es incluido IVA o no)	$ 570.500
Plazo de ejecución	DEL 12/05/2023 AL 15/12/2023
Fuente de información	SECOP II

Vigencia	2024
Número proceso	REF: CONTRATACIÓN DIRECTA No.058-2023 MDN-UGG-DA
Número del contrato	CTO. 231 DE 2023
Entidad Contratante	MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL -UGG-DA
Razón Social Contratista	SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A.
Modalidad de Selección	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto	El arrendamiento de dos (2) parqueaderos para vehículos de propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, asignados al Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia-GAHD-ASIJ.

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

Vigencia	2024
Número proceso	REF: CONTRATACIÓN DIRECTA No.058-2023 MDN-UGG-DA
Presupuesto oficial (P.O.)	$ 6,253,000
Valor total del contrato (indicar si es incluido IVA o no)	$ 6,253,000
Valor mensual – unitario del bien o servicio (indicar si es incluido IVA o no)	$ 625,300.00
Plazo de ejecución	DEL 16/12/2023 AL 31/10/2024
Fuente de información	SECOP II

4.3. CONCLUSIÓN ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Tras el análisis realizado y considerando las necesidades específicas para la vigencia 2026, se concluye lo siguiente:

Generalmente, las entidades públicas con necesidades similares al MDN, han suscrito este servicio por diferentes modalidades de contratación, dependiendo de la necesidad y los recursos de cada entidad, como se evidencia en los antecedentes registrados en el SECOP. Conforme a una amplia disponibilidad de parqueaderos en el sector donde están ubicadas las oficinas del Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia (GAHD-ASIJ), la mayoría de estos (fuera del complejo del CIT) no cumplen con los requisitos mínimos necesarios para garantizar:

- Seguridad 24/7 (cámaras de video, Vigilancia Privada, presencia del Ejército y Policía Nacional).
- Proximidad inmediata para reducir riesgos durante el desplazamiento de los presentados al programa.
- Disponibilidad continua sin restricciones horarias, incluyendo fines de semana y festivos.

Bajo el anterior contexto, los parqueaderos ofrecidos por la Sociedad Hotelera Tequendama S.A. son los únicos que cumplen con todas las condiciones **especialmente de seguridad**, accesibilidad y cercanía requeridas por el GAHD ASIJ. Además, su ubicación dentro del mismo edificio donde se encuentran las oficinas del programa humanitario elimina riesgos relacionados con desplazamientos externos y vulnerabilidad del personal presentado y funcionarios del MDN. En ese orden, optar por un proveedor diferente podría comprometer la seguridad de los presentados, funcionarios del programa y de los vehículos oficiales asignados, como los contratados para atender las distintas necesidades de desplazamiento. Además, podría afectar la eficiencia operativa del GAHDASIJ al generar costos adicionales y riesgos innecesarios.

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

Para el caso que nos ocupa, el arrendamiento de inmuebles entre entidades Estatales se rige por el marco jurídico del Contrato Interadministrativo, que debe ser conmutativo y bilateral, especificando en él la finalidad de la prestación, el bien inmueble, el precio y la duración, cuya validez provienen de las leyes de contratación estatal (Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007), más las disposiciones del Código Civil, todo con el propósito de cumplir los fines del Estado.

En conclusión, es recomendable continuar con el servicio prestado por la Sociedad Hotelera Tequendama S.A. Las ventajas especialmente en términos de seguridad, ubicación y disponibilidad justifican plenamente esta decisión.

5. ANÁLISIS DE LA OFERTA

El Grupo de Atención Humanitario al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia ha realizado una verificación de las empresas u organizaciones que están en capacidad de atender la necesidad requerida por la entidad, para lo cual se presenta una muestra de las mismas:

NOMBRE EMPRESA	CIUDAD SEDE	PAGINA WEB	CORREO CONTACTO	TELÉFONO CONTACTO
SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA	**Bogota D.C**	**https://sociedadtequendama.com/**	**ventanilla.correspondencia@sht.com.co**	**3174362144**

De este proceso de identificación de oferta, El Grupo de Atención Humanitario al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia dentro de las cotizaciones realizadas no aportaron información referente a este aparte.

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	xxxxxxxxx / xxxxxxxxxx	xxxxx
		Activo Total		
		Activo Total		

Rentabilidad

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

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 ó Pérdida Operacional**	xxxxxxxxxx	**xxxx**
			x	
			xxxxxxxxxx	
		Patrimonio Neto	xxx	
	Rentabilidad del Activo	**Utilidad o Pérdida Operacional**	xxxxxxxxx	**xxxx**
			xxxxxxxxxx	**x**
		Activo Total	xxx	

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**	xxxxxxxxx	**xxxxx**
		Pasivo Corriente	xxxxxxxxx	
		Pasivo Corriente		

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 ó Pérdida Operacional**	xxxxxxxxxx	**xxxxxx**
		Gastos de Intereses	xxxxxxxxxx	

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**
Total		
Patrimonio		

CONSOLIDADO INFORMACIÓN FINANCIERA

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

NOMBRE DE LA EMPRESA	ENDEUDAMIENTO	RENTABILIDAD	LIQUIDEZ	RAZÓN DE COBERTURA	PATRIMONIO
		Rentabilidad del Patrimonio **Rentabilidad del Activo**			
		Rentabilidad del Patrimonio **Rentabilidad del Activo**			
		Rentabilidad del Patrimonio **Rentabilidad del Activo** **Rentabilidad del Activo**			

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).

El análisis de la oferta se centró en identificar proveedores que pudieran satisfacer las necesidades específicas del Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia. Este análisis incluyó visitas a parqueaderos aledaños y una evaluación exhaustiva de sus características frente a los requerimientos del programa. En dicha tarea se identificó una amplia gama de parqueaderos disponibles en la zona donde se encuentran las instalaciones del GAHD ASIJ. Sin embargo, la mayoría de ellos no cumplen con los requisitos especialmente de seguridad, accesibilidad y disponibilidad continua. La falta de vigilancia permanente y las restricciones horarias limitan significativamente su idoneidad para las necesidades del programa. Entre las consideraciones tenemos:

- **Parqueaderos con vigilancia limitada:** La mayoría carecen de vigilancia privada 24/7 y medidas de seguridad robustas, lo que representa un riesgo considerable para el personal y los vehículos oficiales.
- **Horarios restringidos:** Muchos parqueaderos operan únicamente durante horas específicas y no ofrecen disponibilidad los fines de semana, lo que afecta la operatividad del programa.

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

- **Distancia y accesibilidad:** Varios parqueaderos están ubicados a una distancia significativa de las oficinas, lo que incrementa el riesgo durante los desplazamientos y afecta la eficiencia operativa.

Frente al ofrecimiento realizado por la Sociedad Hotelera Tequendama. S.A., tenemos:

- **Ubicación estratégica:** Sus instalaciones están en el mismo edificio que las oficinas del GAHDASIJ, eliminando la necesidad de desplazamientos externos.
- **Seguridad integral:** Ofrecen vigilancia 24/7, incluyendo cámaras, seguridad privada, y presencia constante de personal militar y policial.
- **Disponibilidad continua:** El servicio está garantizado todos los días de la semana, sin restricciones horarias.
- **Historial satisfactorio:** El proveedor ha demostrado cumplimiento en contratos anteriores, con altos estándares de calidad y servicio.

Sobre el particular, no podemos dejar de lado la importancia relacionada con la seguridad especialmente de los presentados (desmovilizados y sometidos); dado que dentro de las funciones del GAHD ASIJ, se encuentra la de trasladar de manera permanente a los entre los hogares de paz, transitorios, entrevistas y requerimientos judiciales, etc. En los cuales el Ministerio de Defensa Nacional, debe garantizar el traslado y la seguridad de los mismos, situación que se resuelve al contratar los espacios de parqueo en los sótanos del Centro Internacional Tequendama y administrados por la Sociedad Hotelera Tequendama, los cuales facilitan enormemente el trabajo mancomunado que desarrolla el Ministerio de Defensa, cuando de manera voluntaria las personas deciden reintegrarse a la vida civil.

En conclusión, a pesar de la existencia de otros parqueaderos en la zona, ninguno cumple con los requisitos específicos establecidos para garantizar la seguridad, disponibilidad y accesibilidad necesarias. Por lo tanto, se recomienda continuar con la contratación de la Sociedad Hotelera Tequendama S.A., asegurando así la continuidad operativa y la seguridad del programa.

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

6.1.1. ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL CONTRATO.

El valor estimado del contrato será hasta por la suma de **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y TRES PESOS ($7,886,193.00) M/CTE**, INCLUIDO IVA y demás impuestos tasas, retenciones contribuciones, costos directos, e indirectos a que hubiere lugar.

<u>Remitirse al numeral 6.1.3, donde se encuentra la respectiva justificación, conclusión y análisis Del Valor Estimado del Contrato.</u>

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

6.1.1 ANÁLISIS HISTÓRICOS DE LA ENTIDAD

El Grupo de Atención Humanitario al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia ha realizado una verificación a través de la consulta en el SECOP y/o en el área de Contratos 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, por lo tanto, a continuación, se presenta la información correspondiente:

Nº PROCESO SECOP (I – II)	Nº CONTRATO	OBJETO	DURACIÓN	VALOR TOTAL	VALOR MENSUAL – UNITARIO
CONTRATACIÓN DIRECTA No.058-2023 MDN-UGG-DA	No. 083-2023 MDN-UGG-DA	El arrendamiento hasta de dos (2) cupos de parqueaderos para vehículos de propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, asignados al Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia.	12 meses	4.268.750	$570.500
CONTRATACIÓN DIRECTA No.019-2025 MDN-UGG-DA	No. 057-2025 MDN-UGG-DA	El arrendamiento hasta de dos (2) cupos de parqueaderos para vehículos de propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, asignados al Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado	11 meses	7.238.000	$658.000

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

		y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia.			

En conclusión, los contratos históricos suscritos para suplir la misma necesidad, entre ellos los relacionado en el numeral del presente documento; la entidad revela una tendencia a la continuidad en la contratación de la Sociedad Hotelera Tequendama. S.A. para los servicios de parqueadero, debido a sus condiciones antes descritas (seguridad, ubicación estratégica y evaluación comparativa). Esto justifica la selección por cotización presentada por la Sociedad Hotelera Tequendama S.A.

6.1.2. ESTUDIO DE MERCADO

El Grupo de Atención Humanitario al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia solicitó cotizaciones a **(01)** empresas a presentar cotización, con la siguiente información:

Fecha de envío invitación a cotizar	25/10/2025
Plazo dado para envío de cotizaciones	31/10/2025
Fecha de cierre recibo de cotizaciones	14/01/2025
Medio a través del cual se efectuó invitación a cotizar (email o SECOP II)	Email
Nº Empresas Invitadas	01
Nº Cotizaciones Recibidas	01
Observaciones	La cotización se envió por parte del cotizante el día 14 de enero 2026 (publicación del IPC).

Nº	NOMBRE EMPRESA INVITADA	ENVÍO COTIZACIÓN (SI / NO)	MOTIVO POR EL CUAL NO COTIZÓ (si se cuenta con la información)	CUMPLIÓ CONDICIONES TÉCNICAS (SI / NO)	CUMPLIÓ OFERTA ECONÓMICA (SI / NO)
1	**Sociedad Hotelera Tequendama**	**SI**		**SI**	**SI**

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

Teniendo en cuenta que, durante la realización del estudio de mercado, se solicitó a los parqueaderos aledaños sus correos electrónicos con el fin de vincularlos formalmente al proceso, la mayoría de ellos se negó a suministrar dicha información. Únicamente la Sociedad Hétela Tequendama proporcionó un correo de contacto (coordinador.parqueadero@sht.com.co).

Ante la falta de respuesta por parte del resto de establecimientos, se procedió a realizar la verificación de manera presencial, tal como se evidencia en el apartado correspondiente.

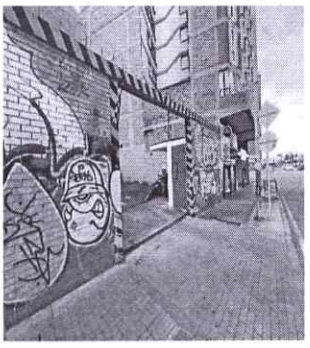
A continuación, se presentan los resultados del estudio realizado:

Con el fin de establecer un estudio del mercado de parqueaderos y verificar cuales cumplen con las especificaciones técnicas requeridas se ajusta a los precios del mercado, se realizaron visitas a los parqueaderos cercanos a las oficinas de Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia de los cuales se obtuvo la siguiente información:

Se realizó visita a los parqueaderos cercanos al Edificio Bochica donde se encuentran las oficinas del GAHD-ASIJ, con el fin de tomar registro fotográfico y valores que se cobran por espacio de parqueo automotor; a fin de establecer un estudio y con ello verificar el cumplimiento de las especificaciones técnicas y de precios requeridas, especialmente las relacionadas con la seguridad, de los cuales se obtuvo la siguiente información:

PARQUEADERO PUBLICO SYF
DIRECCION: CALLE 26 No.13-55
VALOR POR MINUTO: $83 **VALOR POR HORA:** $4.980 **VALOR POR DIA:** $117,360.00
OBSERVACION: No se arrienda por mensualidad.



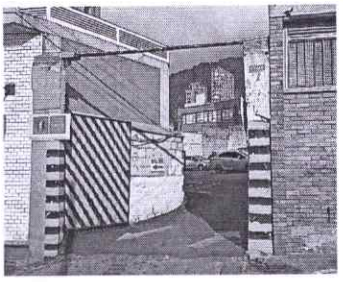


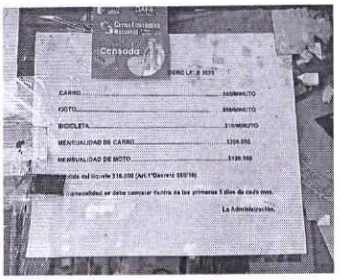
DESCRIPCIÓN: El parqueadero es externo a las oficinas del CIT, el horario de servicio es limitado, existe riesgo de seguridad para el personal presentado en el desplazamiento desde las oficinas del programa hasta el parqueadero y no cuenta con servicio de vigilancia. Además, este parqueadero no presta el servicio por mensualidad, por su ubicación privilegiada y la alta demanda mantiene un incremento exponencial.

PARQUEADERO LELB
DIRECCION: CARRERA 6 No.27-44

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

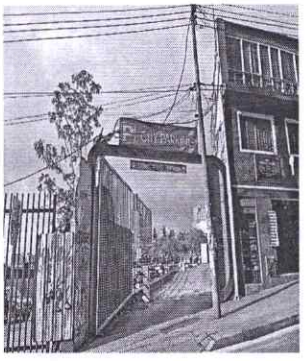
VALOR POR MINUTO: $90 **VALOR POR HORA:** $5.400 **VALOR MENSUAL:** $200.000
OBSERVACION: Esta retirado de las oficinas del GAHD ASIJ, no funciona las 24hrs.





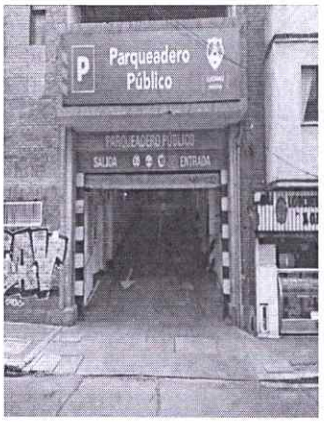
DESCRIPCIÓN: El parqueadero es externo a las oficinas del CIT, el horario de servicio es limitado, existe riesgo de seguridad para el personal presentado en el desplazamiento desde las oficinas del programa hasta el parqueadero y no cuenta con servicio de vigilancia. Este parqueadero no presta el servicio por mensualidad ya que su horario de atención es de 06:30 AM hasta las 08:30 PM, por su ubicación privilegiada y la alta demanda, lo cual determina un incremento exponencial.

PARQUEADERO CITY PARKING
DIRECCION: CALLE 27 No.05-50
VALOR POR MINUTO: $163 **VALOR POR HORA:** $9.780 **VALOR POR DIA:** $234.720
OBSERVACION: No se arrienda por mensualidad y solo se arrienda de a 12 horas.





PARQUEADERO LUGANO
DIRECCION: CARRERA 9 No.23-75
VALOR POR MINUTO: $163 **VALOR POR HORA:** $9.780 **VALOR POR DIA:** $17.000
OBSERVACION: Solo se arrienda por día de 5:30 AM a 10:00 PM y los fines de semana de 07:00 AM hasta 07:00 PM, no prestan el servicio de mensualidad.





DESCRIPCIÓN: El parqueadero es externo a las oficinas del CIT, el horario de servicio es limitado, existe riesgo de seguridad para el personal presentado en el desplazamiento desde las oficinas del programa hasta el parqueadero y no cuenta con servicio de vigilancia. Este parqueadero no presta el servicio por mensualidad ya que su horario de atención es de 05:30 AM hasta las 10:00 PM y los fines de semana 07:00 am a 07:00 pm, por su ubicación privilegiada y la demanda del mismo, incrementándose sustancialmente su valor.

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

PARQUEADERO TEQUENDAMA **PUBLICO**
DIRECCION: CARRERA 13 No.26-62
VALOR POR MINUTO: $150 **VALOR POR HORA:** $9.000 **VALOR DIARIO:** $ 44.000.00 **VALOR MENSUAL 2025:** $ 329,000.00
OBSERVACION: Este parqueadero se encuentra en el sótano de las oficinas del GAHDASIJ





DESCRIPCIÓN: Las dependencias del GAHDASIJ están ubicadas en un entorno estratégico dentro del edificio del Centro Internacional Tequendama, un lugar que combina accesibilidad, seguridad y eficiencia operativa. Este edificio cuenta con instalaciones de alto nivel que incluyen seguridad 24/7 con vigilancia privada, monitoreo constante por cámaras, y presencia activa de personal militar y policial. Los parqueaderos dentro del mismo inmueble presentan una solución integral, al ofrecer espacios cubiertos que contribuyen a la seguridad como uno de los factores primordiales del programa humanitario. Adicionalmente, los procedimientos rigurosos de ingreso y salida de vehículos garantizan un control exhaustivo, reduciendo riesgos y asegurando la protección tanto de los bienes como del personal asociado al programa.

Por otro lado, la proximidad inmediata entre el parqueadero y las oficinas elimina completamente los riesgos de desplazamiento externo, lo que resulta esencial para la seguridad de los presentados, especialmente considerando la naturaleza sensible del trabajo realizado por el Grupo GAHDASIJ. Esta ubicación también optimiza la operatividad del programa al reducir tiempos de traslado y garantizar la disponibilidad inmediata de los vehículos en cualquier momento. En comparación con otras alternativas de parqueo en la zona, el Centro Internacional Tequendama no solo cumple, con las expectativas en términos de seguridad, accesibilidad y conveniencia, consolidándose como la opción más adecuada para satisfacer las necesidades específicas del programa.

6.2. CONCLUSIÓN ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Las necesidades del programa, las condiciones del mercado y los antecedentes de contratación permiten concluir que la futura contratación con la Sociedad Hotelera Tequendama S.A., se justifica plenamente; en atención a que el proveedor garantiza condiciones en seguridad, disponibilidad y cercanía, superando significativamente las opciones disponibles en el mercado local; siendo estas características esenciales para el correcto funcionamiento y la seguridad del programa. Si bien el costo puede parecer más alto en comparación con otros proveedores, la calidad del servicio, las

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

condiciones de seguridad y la ubicación estratégica compensan esta diferencia. El análisis histórico evidencia que este proveedor ha ofrecido estabilidad en los precios y un pleno cumplimiento de los acuerdos contractuales.

Adicional a esto se realiza el siguiente comparativo:

PARQUEADERO	VALOR POR MINUTO	VALOR POR HORA	VALOR POR DIA	VOLOR MENSUAL
PARQUEADERO PUBLICO SYF	83	$ 4,980.00	$ 119,520.00	SIN SERVICIO
PARQUEADERO LELB	90	$ 5,400.00	$ 129,600.00	SIN SERVICIO
PARQUEADERO CITY PARKING	163	$ 9,780.00	$ 234,720.00	SIN SERVICIO
PARQUEADERO LUGANO	163	$ 9,780.00	$ 234,720.00	SIN SERVICIO

Del análisis realizado al sector y del estudio de mercado adelantado, se evidenció que, si bien en el área de influencia donde se encuentran ubicadas las instalaciones del Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia (GAHDASIJ) existe una oferta amplia de parqueaderos, la mayoría de estos no cumplen con las especificaciones técnicas, operativas y de seguridad requeridas para atender adecuadamente la necesidad institucional.

En particular, los parqueaderos aledaños presentan limitaciones significativas relacionadas con la ausencia de vigilancia permanente, restricciones horarias, falta de disponibilidad continua (24/7), inexistencia de servicio de arrendamiento mensual y ubicación externa a las instalaciones, lo cual incrementa de manera considerable los riesgos asociados al desplazamiento del personal, de los presentados al programa y de los vehículos oficiales asignados. Estas condiciones hacen que, aunque puedan resultar aparentemente más económicos bajo esquemas de cobro diario o por horas, no sean comparables ni viables para la finalidad del servicio requerido.

En contraste, el servicio ofrecido por la Sociedad Hotelera Tequendama S.A. cumple integralmente con las condiciones técnicas y operativas exigidas, al encontrarse ubicado dentro del mismo complejo donde operan las oficinas del GAHDASIJ, garantizando seguridad integral 24/7, vigilancia privada, monitoreo por cámaras, control de accesos y presencia permanente de fuerza pública, factores determinantes para el adecuado desarrollo del programa humanitario.

Así mismo, el esquema de canon mensual fijo permite una planeación financiera estable y previsible, evitando variaciones abruptas en los costos y facilitando la gestión presupuestal de la entidad. El valor estimado del contrato se encuentra soportado en el análisis histórico de contrataciones anteriores, en los incrementos del mercado y en la variación del IPC, evidenciando una coherencia y razonabilidad económica frente a las condiciones actuales del sector.

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

En ese orden de ideas, el valor estimado del contrato no obedece únicamente a un criterio de menor precio, sino a un análisis integral que prioriza la seguridad, idoneidad, continuidad del servicio, ubicación estratégica y mitigación de riesgos, aspectos esenciales para el cumplimiento de los fines del Estado y la correcta ejecución del programa. Por lo anterior, se concluye que el valor proyectado y la selección de la Sociedad Hotelera Tequendama S.A. resultan técnica, económica y funcionalmente justificados, constituyéndose en la opción más conveniente para la vigencia 2026.

En ese orden, se proyecta la cotización recibida por la sociedad para determinar el valor a contratar, así:

Cotización 2026			
Ubicación	**Tipo**	**Cantidad de Vehículos**	**Valor Canon de Arrendamiento (IVA Incluido)**
Centro Internacional	Vehículo	2	$ 693.800,00
Valor del 01 de febrero al 31 diciembre 2026			$ 7.631.200,00
Valor Total del 21 de enero al 31 diciembre 2026			**$ 7.886.193,00**

En ese sentido, el canon mensual pactado para el servicio de arrendamiento de dos (2) cupos de parqueadero, por valor de **SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS ($693.800,00) M/CTE**, IVA incluido, se mantendrá como valor fijo mensual para los meses completos de ejecución. Para el mes de enero de 2026, el valor a reconocer se calculará de forma proporcional a los días efectivamente prestados, sin que ello implique modificación del canon mensual acordado ni del valor total estimado del contrato.

Esta precisión se realiza exclusivamente para efectos de la correcta ejecución presupuestal y contractual, garantizando coherencia entre el valor cotizado, el tiempo real de prestación del servicio y la planeación financiera de la entidad

El presupuesto establecido para esta contratación será hasta por la suma de **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y TRES PESOS ($7,886,193.00) M/CTE, INCLUIDO IVA**, y demás impuestos tasas y contribuciones.

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

6.3. FORMA DE PAGO

Ver Estudios y Documentos Técnicos Aspectos Técnicos.

7. ANEXOS

- Cotización Sociedad hotelera Tequendama de fecha 28 de octubre del 2025.
- Cámara de comercio sociedad Tequendama
- Fotocopia cédula de ciudadanía representante
- Certificado REDAM sociedad Tequendama
- Certificado representante sociedad Tequendama
- Reforma estatuto Sociedad
- Resolución tarifa general parqueadero
- Fotocopia del RUT.
- Tradición y libertad sociedad Tequendama

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
Revisó: SV. Miguel Oswaldo Diaz Cartagena - GAHDASIJ.

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

PERSONA NATURAL O JURÍDICA A CONTRATAR: SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A.S

OBJETO: EL ARRENDAMIENTO HASTA DE DOS (2) PARQUEADEROS PARA VEHÍCULOS DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL, ASIGNADOS AL GRUPO DE ATENCIÓN HUMANITARIA AL DESMOVILIZADO Y APOYO AL SOMETIMIENTO INDIVIDUAL A LA JUSTICIA

INFORMACIÓN PRESUPUESTAL

- Certificado Plan de Compras (solicitud CDP) No 23326- emitido el 14 de enero de 2026.
- Valor del Certificado: $ 10.000.000,00

  A-03-03-01-023 PROGRAMA DE DESMOVILIZACIÓN Y VALOR BLOQUEADO SOMETIMIENTO (DECRETO 128 DE 2003 Y 965 DE 2020)
- Certificado de Disponibilidad Presupuestal – CDP No 23626 de fecha 14 de enero de 2026.
- Valor Actual. $ $ 10.000.000,00
- Vigencia Futura. N/A

2. IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA (Registro Único Tributario RUT)

Registro Único Tributario RUT generado de fecha: 16/12/2025, con la siguiente información:

Número de Identificación Tributaria: 860.006.543
Actividad Económica Principal - Código: 5511 (Actividad de alojamiento en hoteles).
Actividad Económica Secundaria - Código: 8299 (Otras actividades de servicios empresariales).

3. DESCRIPCIÓN Y ANALISIS DEL SECTOR

De conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, la **SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A.**, identificada con **NIT 860.006.543-5**, es una persona jurídica legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., cuya matrícula mercantil se encuentra vigente y renovada para la vigencia 2025.
La sociedad fue constituida mediante Escritura Pública No. 7589 del 12 de noviembre de 1948, lo que evidencia una trayectoria superior a setenta (70) años, reflejando solidez institucional, estabilidad operativa y permanencia en el

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

mercado. La duración de la sociedad se encuentra establecida hasta el 31 de diciembre de 2121, encontrándose plenamente habilitada para celebrar contratos y ejecutar actividades comerciales y contractuales con entidades públicas.

De acuerdo con su objeto social inscrito, la Sociedad Hotelera Tequendama S.A. desarrolla, entre otras actividades, la gestión de activos empresariales e inmobiliarios, la administración, operación y explotación de bienes, así como la prestación de servicios logísticos y complementarios, dentro de los cuales se encuentra el arrendamiento y operación de espacios de parqueo. Estas actividades guardan relación directa, conexa y complementaria con el objeto del contrato a celebrar, lo que acredita su idoneidad jurídica y técnica para ejecutar el servicio requerido por el Ministerio de Defensa Nacional.

La Sociedad Hotelera Tequendama S.A. cuenta con experiencia específica y continua en la operación del servicio de parqueaderos, particularmente en el Centro Internacional Tequendama (CIT), infraestructura donde históricamente ha prestado el servicio de arrendamiento de cupos de parqueo a entidades públicas del sector defensa.
Adicionalmente, mediante contrato interadministrativo suscrito con la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares (CREMIL), la sociedad asumió formalmente la operación comercial del parqueadero hoy denominado Parqueadero Tequendama, consolidando su experiencia en la administración de este activo estratégico. El historial contractual previo con el Ministerio de Defensa Nacional evidencia continuidad en la prestación del servicio, cumplimiento contractual y estabilidad en la ejecución del objeto.

La Sociedad Hotelera Tequendama S.A. cuenta con una estructura administrativa formal y organizada, respaldada por personal vinculado mediante contratos laborales vigentes. En particular, se encuentra acreditado que el Coordinador del Parqueadero se encuentra vinculado mediante contrato laboral a término indefinido, cargo que desempeña desde diciembre de 2024, lo cual garantiza:

- Gestión operativa permanente del servicio.
- Capacidad de respuesta inmediata.
- Continuidad administrativa y técnica en la operación del parqueadero.

Este elemento es relevante desde el punto de vista económico y operativo, ya que reduce riesgos asociados a la ejecución del contrato.

Según la información registrada en Cámara de Comercio, la sociedad cuenta con:

- Capital autorizado: $142.810.000
- Capital suscrito y pagado: $142.810.000

El capital se encuentra totalmente suscrito y pagado, lo cual refleja respaldo patrimonial suficiente para asumir obligaciones contractuales derivadas del objeto a contratar, así como capacidad financiera para garantizar la continuidad del servicio durante la vigencia contractual.

Mediante Resolución Interna No. 2026-000006 del 16 de enero de 2026, la Sociedad Hotelera Tequendama S.A. fijó las tarifas oficiales del servicio de parqueadero para la vigencia 2026, en cumplimiento de lo dispuesto por la Alcaldía de Bogotá y el Decreto 041 de 2025. Para el caso específico del arrendamiento mensual de cupos de parqueo, se estableció un valor mensual fijo, IVA incluido, lo que permite:

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

- Planeación financiera estable.
- Previsibilidad presupuestal.
- Eliminación de variaciones por consumo diario o cobro por minutos.

El valor pactado se encuentra dentro de los parámetros del mercado, se ajusta a la regulación vigente y guarda coherencia con los incrementos históricos aplicables.
En consecuencia, desde el punto de vista económico y financiero, el proveedor presenta condiciones favorables, suficientes y adecuadas para garantizar la correcta ejecución del contrato, mitigando riesgos financieros, operativos y contractuales, y asegurando la continuidad del servicio durante la vigencia contractual.
De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 *"(...)* ***Deber De Análisis De Las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso (...)".*** se tendrá en cuenta el sector relativo al proceso de contratación que se tiene previsto adelantar.

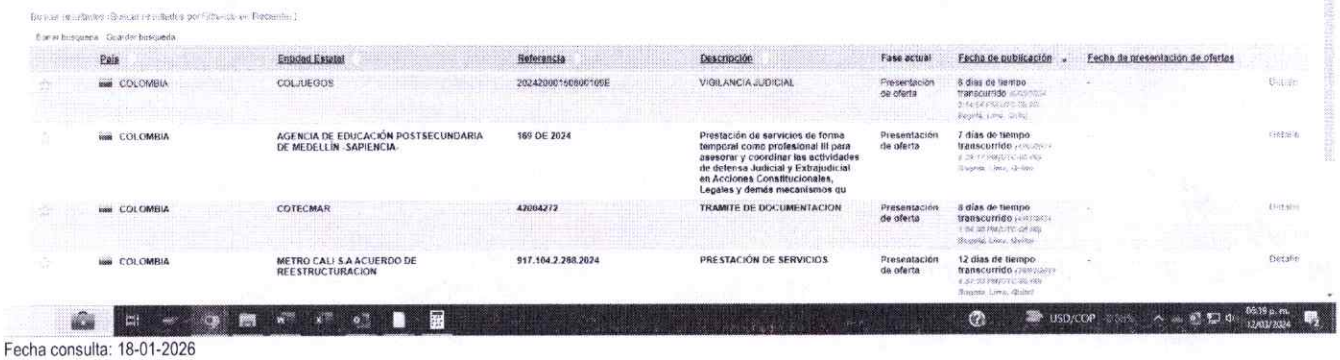
3.2 ESTUDIO DE LA OFERTA

Se establece que el Ministerio de Defensa Nacional cuenta con la facultad legal de contratar los servicios requeridos para el cumplimiento de los objetivos sectoriales, es así como los requisitos mínimos solicitados para el cumplimiento del objeto contractual se encuentran circunscrito a la idoneidad y experiencia.

El tipo de remuneración recomendada para la prestación de servicios objeto del proceso de contratación es un valor fijo mensual, en razón a que el servicio no corresponde a una actividad cíclica de resultado sino permanente de medio, de carácter evolutiva, de aplicación dinámica ajustada a las condiciones de necesidad, para lo cual se deberán entregar informes mensuales sobre la ejecución del contrato y los demás que sean requeridos por la entidad.

3.3. ESTUDIO DE LA DEMANDA

Se realiza consulta en SECOP II, para validar contrataciones con objeto similar y se concluye que la prestación de servicios de este tipo es una necesidad constante en las Entidades tanto del orden nacional como territorial, y que redundan en el efectivo cumplimiento de la función administrativa de cada entidad.



País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	
COLOMBIA	COLJUEGOS	20242000150800105E	VIGILANCIA JUDICIAL	Presentación de oferta	8 días de tiempo transcurrido	-	Detalle
COLOMBIA	AGENCIA DE EDUCACIÓN POSTSECUNDARIA DE MEDELLÍN -SAPIENCIA-	169 DE 2024	Prestación de servicios de forma temporal como profesional III para asesorar y coordinar las actividades de defensa Judicial y Extrajudicial en Acciones Constitucionales, Legales y demás mecanismos qu	Presentación de oferta	7 días de tiempo transcurrido	-	Detalle
COLOMBIA	COTECMAR	42004272	TRAMITE DE DOCUMENTACION	Presentación de oferta	8 días de tiempo transcurrido	-	Detalle
COLOMBIA	METRO CALI S.A ACUERDO DE REESTRUCTURACION	917.104.2.288.2024	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	Presentación de oferta	12 días de tiempo transcurrido	-	Detalle

Fecha consulta: 18-01-2026

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

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

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	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?
2	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, 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 días siguientes a la concurrencia del hecho.
3	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 contrato, 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 días siguientes a la concurrencia del hecho.

Bogotá D.C. 22 de enero de 2026

YENNY TERESA RODRIGUEZ MARTINEZ
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: Arrendamiento de dos (2) parqueaderos para vehículos de propiedad del Ministerio de Defensa Nacional, asignados al Grupo de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia-GAHD-ASIJ.

1. COMPETENCIA CONTRACTUAL:

Dirección Administrativa, competencia asignada en la Resolución de Delegación No. 4223 del 23 de junio de 2022, para realizar todo tipo de contratos cuya cuantía no exceda la suma de 10.000 salarios mínimos legales vigentes.

2. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

Por las características del objeto a contratar nos encontramos frente a un Contrato Interadministrativo de arrendamiento.

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 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.

Se establece como fundamentos jurídicos constitucionales para la celebración del contrato interadministrativo con la SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A, 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 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 SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A., es una sociedad anónima de economía mixta del orden nacional autorizada por la ley 83 de 1947, constituida por escritura pública 7.589 de 1948 (Notaría Segunda) vinculada al Ministerio de Defensa Nacional, sometida al régimen legal de las empresas industriales y comerciales del Estado, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, que tiene dentro de su objeto social "ejecutar, con sujeción a las normas generales y especiales que regulen cada caso, todos los actos, contratos y operaciones que tengan relación con las actividades del sector turístico y hotelería, gestión inmobiliaria, servicios de operación logística integral, servicio de alimentación, así como, sus complementarios y/o conexos que generen valor y provean soluciones articuladoras a las entidades del sector defensa, y empresas públicas y privadas,

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

fortaleciendo su colaboración para fomentar sinergias interinstitucionales y empresariales. (...)", 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- sector parqueadero de vehículos cercanos al Edificio Tequendama del Centro Internacional donde 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 de Atención Humanitaria al Desmovilizado y Apoyo al Sometimiento Individual a la Justicia, el cual según lo señalado en el estudio previo técnico, se refiere al parqueadero ubicado en el Edificio Tequendama del Centro Internacional, que ha sido arrendado a la Sociedad Hotelera Tequendama S.A en las vigencias anteriores, se evidencia que la mejor opción es continuar contratando con dicha entidad pública, que tiene dentro de sus actividades prestar el servicio de parqueadero para vehículos, a su vez garantiza condiciones de seguridad, disponibilidad y cercanía.

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 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.

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 parqueadero 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"*

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

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 **SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A**. es una sociedad anónima de economía mixta de la orden nacional autorizada por la ley 83 de 1947, constituida por escritura pública 7.589 de 1948 (Notaría Segunda) vinculada al Ministerio de Defensa Nacional, sometida al régimen legal de las empresas industriales y comerciales del Estado, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente y tiene dentro de su objeto social "ejecutar, con sujeción a las normas generales y especiales que regulen cada caso, todos los actos, contratos y operaciones que tengan relación con las actividades del sector turístico y hotelería, gestión inmobiliaria, servicios de operación logística integral, servicio de alimentación, así como, sus complementarios y/o conexos que generen valor y provean soluciones articuladoras a las entidades del sector defensa, y empresas públicas y privadas, fortaleciendo su colaboración para fomentar sinergias interinstitucionales y empresariales. (...)", lo que le permite como entidad ejecutora del contrato a celebrar, arrendar el parqueadero 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 **SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A**, 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

La ley 1150 de 2007 en su artículo 4° establece: "*De la distribución de riesgos en los contratos estatales. Los pliegos de condiciones o sus equivalentes deberán incluir la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación".*

A su vez, el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 establece*: "Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato. Deben permanecer a disposición del público durante el desarrollo del Proceso de Contratación y contener los siguientes elementos, además de los indicados para cada modalidad de selección"*, en su numeral 6. *"El análisis de riesgo y la forma de mitigarlo".*

Igualmente, el artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015 define el riesgo como *"un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del proceso de contratación o en la ejecución de un Contrato."*

De igual forma, el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015 describe en cuanto a la evaluación del riesgo, "*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."*
Por su parte, Colombia Compra Eficiente en cumplimiento de lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2 del Decreto 1082 de 2015 expidió el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación.

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

Así las cosas, de conformidad con lo anterior y por la naturaleza del contrato y las prestaciones que la misma deriva a cada una de las partes, no conlleva ningún riesgo previsible en el proceso de la contratación distinto a los relacionados con el cumplimiento de las obligaciones, sin embargo de acuerdo con lo establecido en la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y en el Manual para la Identificación y cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación expedido por Colombia Compra Eficiente, el MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – UNIDAD DE GESTIÓN GENERAL - DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA, ha tipificado, estimado y asignado provisionalmente los siguientes riesgos desde la perspectiva jurídica previsibles involucrados en la ejecución del contrato, así:

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 DEL CONTRATO?	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL	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 días 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

6. ANALISIS DEL SECTOR DESDE LA PERSPECTIVA LEGAL

La **SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A**, es una sociedad anónima de economía mixta de la orden nacional

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

autorizada por la ley 83 de 1947, constituida por escritura pública 7.589 de 1948 (Notaría Segunda) vinculada al Ministerio de Defensa Nacional, sometida al régimen legal de las empresas industriales y comerciales del Estado, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente.

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 **SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A**, quien dentro de su objeto social tiene el "de su objeto social "ejecutar, con sujeción a las normas generales y especiales que regulen cada caso, todos los actos, contratos y operaciones que tengan relación con las actividades del sector turístico y hotelería, gestión inmobiliaria, servicios de operación logística integral, servicio de alimentación, así como, sus complementarios y/o conexos que generen valor y provean soluciones articuladoras a las entidades del sector defensa, y empresas públicas y privadas, fortaleciendo su colaboración para fomentar sinergias interinstitucionales y empresariales. (...)", lo que le permite como entidad ejecutora del contrato a celebrar, arrendar el parqueadero objeto del mismo.

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, 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 **SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A**, 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.

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.

No aplica para la modalidad de contratación directa 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.

MIRYAM SIACHOQUE VELANDIA.
Abogada Grupo Adquisiciones

DANIELA MARÍA CASTAÑO GARCIA
Coordinadora Grupo Adquisiciones

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