

 ARMADA DE COLOMBIA	RESOLUCIÓN DE JUSTIFICACIÓN		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQUI-FT-037-JOLAN-V02	Rige a partir de: 06/09/2023	Página 1 de 5



ARMADA
DE COLOMBIA
Protegemos el azul de la bandera

2026

AZUL QUE INSPIRA
FUERZA QUE PROTEGE

COMANDO BASE NAVAL N° 06 ARC BOGOTÁ

RESOLUCIÓN NO. ~~0067~~ -ARC-CBNL06-2026

POR LA CUAL SE JUSTIFICA EL PROCESO
DE CONTRATACIÓN DIRECTA No. ~~0065~~ -ARC-CBNL06-2026

EL COMANDANTE DE LA BASE NAVAL N° 06 ARC "BOGOTÁ"

Debidamente nombrado mediante Resolución No. 2580 del 02 de Julio del 2024 y acta de posesión No. 01-COLNA del 16 de Agosto de 2024 y facultado para asumir las funciones y competencias relacionadas con la contratación de bienes y servicios destinados a la Armada Nacional, debidamente nombrado mediante Resolución Ministerial de Delegación No. 4223 del 23 de junio de 2022 y facultado para asumir las funciones y competencias relacionadas con la contratación de bienes y servicios destinados a la Armada de Colombia, de conformidad con el Manual de Contratación estatuido en Resolución No. 4213 de 13 de octubre de 2023 y acuerdo con lo establecido en la Ley 80 de 1993 y Decreto No. 1082 del 26 de Mayo de 2015, POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL, SUBSECCIÓN 4 "CONTRATACIÓN DIRECTA", artículos 2.2.1.2.1.4.1. "Acto administrativo de justificación la contratación directa" y 2.2.1.2.4.8 "Contratación directa cuando no exista pluralidad de oferentes" y

CONSIDERANDO

Que el Ministerio de Defensa Nacional - Armada Nacional – Base Naval N° 6 ARC "Bogotá", está interesada en ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN (01) ESPACIO DE ÁREA TOTAL APROXIMADA DE SEISCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS (608 M²), CORRESPONDIENTE AL PISO QUINTO (5°) DEL EDIFICIO GRAN ALMIRANTE PADILLA 1, DESTINADO AL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS, UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., SECTOR CHICÓ NORTE, LOCALIDAD DE CHAPINERO, CON ACCESOS SOBRE LA CARRERA 23 NO. 93-11 JUNTO CON LAS ÁREAS DE PARQUEO ASOCIADAS, CORRESPONDIENTES A CATORCE (14) PARQUEADEROS PARA VEHÍCULOS, TRES (3) PARQUEADEROS PARA MOTOCICLETAS Y DOS (2) ESPACIOS DESTINADOS PARA EL ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS, por valor de MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL VEINTICUATRO PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS M/CTE (\$1.419.034.024,25)

Que conforme a los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011, artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y SECCIÓN 2 "ESTRUCTURA Y DOCUMENTOS DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN", SUBSECCIÓN 1 "PLANEACIÓN", artículo 2.2.1.1.2.1.1. "Estudios y documentos previos" del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL, el Señor Capitán de Corbeta SNEIDER ALEXANDER PÉREZ JEFE OFICINA PLANEACIÓN BNL06 en calidad de Gerente de Proyecto, en estudio previo del 23 de enero del 2026, expone la necesidad institucional de adelantar la contratación con fundamento en la siguiente argumentación: En cumplimiento de los principios constitucionales y legales que rigen la función administrativa, la Armada Nacional de Colombia tiene la responsabilidad de administrar de manera eficiente, responsable y sostenible los bienes inmuebles del Estado bajo su propiedad, garantizando su adecuada conservación, destinación, valorización y aprovechamiento económico, en armonía con los principios de eficiencia, economía, planeación y sostenibilidad fiscal. La adecuada administración del patrimonio inmobiliario institucional comprende la adopción de estrategias de gestión activa, orientadas a optimizar el uso de los activos, preservar su valor, generar retornos económicos y asegurar su disponibilidad permanente para atender las necesidades presentes y futuras definidas por el Mando Naval y los instrumentos de planeación institucional, manteniendo en todo momento el control, administración y dominio del Estado sobre dichos bienes. En este marco, la Base Naval No. 6 ARC "Bogotá", encargada de la administración de los bienes inmuebles de la Armada Nacional en la ciudad de Bogotá, adelanta actuaciones administrativas orientadas al aprovechamiento integral, ordenado y controlado de los activos inmobiliarios asignados, mediante esquemas que permiten su utilización compatible con la misión institucional, sin que ello implique afectación alguna a la seguridad, operatividad o

 ARMADA DE COLOMBIA	RESOLUCIÓN DE JUSTIFICACIÓN		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQUI-FT-037-JOLAN-V02	Rige a partir de: 06/09/2023	Página 2 de 5

funciones propias de la Fuerza. El Edificio Gran Almirante Padilla 1 y 2 fueron adquiridos por la Armada Nacional por un valor aproximado de CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$50.800.000.000), como parte de una estrategia integral de fortalecimiento de la infraestructura institucional, orientada prioritariamente a mejorar las condiciones laborales, administrativas y de bienestar del personal militar y civil, mediante la consolidación de dependencias, la modernización de espacios de trabajo y la optimización de los servicios de apoyo institucional. La planeación asociada a dicha adquisición contempló un esquema de ocupación progresiva del inmueble, atendiendo criterios técnicos, operativos y presupuestales relacionados con procesos de adecuación, traslado de dependencias y crecimiento institucional, razón por la cual la utilización total e inmediata del edificio no constituye un requisito para el cumplimiento de su finalidad misional. En este contexto, se identifica la conveniencia institucional de entregar en calidad de arrendamiento un espacio ubicado en el piso quinto (5°) del Edificio Gran Almirante Padilla 1, con un área aproximada de seiscientos ocho metros cuadrados (608 m²), conforme al Avalúo Comercial Razonable de Renta, junto con las áreas de parqueo asociadas, correspondientes a catorce (14) parqueaderos para vehículos, tres (3) parqueaderos para motocicletas y dos (2) espacios destinados para el estacionamiento de bicicletas, como una medida transitoria, planificada y reversible de aprovechamiento económico y funcional del activo inmobiliario, que permite la generación de ingresos, el uso ordenado y controlado del bien y el fortalecimiento de la sostenibilidad patrimonial de la Armada Nacional. La decisión de arrendar el referido espacio no afecta ni limita las áreas destinadas al bienestar del personal de la Armada Nacional, ni compromete los proyectos institucionales definidos para el inmueble, garantizando en todo momento la disponibilidad futura del espacio para atender necesidades estratégicas de la Fuerza cuando así se requiera. Por el contrario, los ingresos derivados del arrendamiento contribuyen a la operación, mantenimiento, conservación y mejora continua del edificio, lo cual redundando directamente en la preservación del activo y en el fortalecimiento de las condiciones físicas y funcionales de las instalaciones destinadas al personal institucional. El desarrollo de las actividades académicas y administrativas por parte del arrendatario se realizará bajo protocolos específicos de control y seguridad, definidos, implementados y supervisados por la Armada Nacional, garantizando que el ingreso, permanencia y circulación de personal externo se efectúe de manera controlada, autorizada y restringida, sin interferir con la seguridad del edificio ni con las labores del personal militar y civil que desarrolla funciones institucionales. Así mismo, se establecerán protocolos especiales para la gestión y operación de los sistemas tecnológicos y de información, en particular aquellos relacionados con centros de datos, redes y sistemas críticos, los cuales permanecerán custodiados, monitoreados y verificados permanentemente por las dependencias competentes de la Armada Nacional, asegurando la protección de la información, la segregación de accesos y la no afectación de los sistemas institucionales. De igual manera, el uso del inmueble estará sujeto al cumplimiento estricto de protocolos de seguridad industrial, seguridad y salud en el trabajo y protección del personal, conforme a la normatividad vigente y a los lineamientos internos de la Armada Nacional, garantizando condiciones adecuadas de seguridad física, prevención de riesgos y respuesta ante emergencias, tanto para el personal de la institución como para los usuarios externos autorizados. En consecuencia, la presente actuación se fundamenta en una decisión de planeación, gestión patrimonial y control institucional, orientada al aprovechamiento racional, estratégico y seguro del bien inmueble, que no constituye un escenario de abandono, desuso o desaprovechamiento del patrimonio público, sino el ejercicio legítimo y responsable de las competencias administrativas de la Armada Nacional, alineado con el fortalecimiento integral del bienestar del personal y la sostenibilidad del activo inmobiliario.

Que de conformidad con lo contemplado en los artículos 11 y 32 numeral 1 de la Ley 80 de 1993, artículo 2 numeral 4 literal g) de la Ley 1150 del 16 de julio de 2007 y Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL, SUBSECCIÓN 4 "CONTRATACIÓN DIRECTA", artículos 2.2.1.2.1.4.1. "Acto administrativo de justificación la contratación directa", artículos 2.2.1.2.1.4.1. "Acto administrativo de justificación de la contratación directa" Artículo 2.2.1.2.4.8 "Contratación directa cuando no exista pluralidad de oferentes", la Base Naval N° 6 ARC "Bogotá", estima procedente adelantar proceso de **CONTRATACIÓN DIRECTA CUANDO NO EXISTA PLURALIDAD DE OFERENTES**.

Conforme a lo establecido en la Ley 1150 de 2007, artículo 2, numeral 4, literal g), el cual consagra que "La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos (...)g) Cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado;" y lo señalado en el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.8 en el que establece que no existe pluralidad de oferentes "(...) se considera que no existe pluralidad de oferentes cuando existe solamente una persona que puede proveer el bien o el servicio por ser titular de los derechos de propiedad industrial o de los derechos de autor o por ser proveedor exclusivo en el territorio nacional (...)"(subrayado fuera de texto), la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de contratación directa, la naturaleza de proveedor exclusivo, En cumplimiento de lo establecido en la normatividad vigente y atendiendo la naturaleza del presente proceso de arrendamiento, el estudio de mercado se fundamentó en la información técnica contenida en el INFORME AVALÚO COMERCIAL RAZONABLE DE RENTA, elaborado por la Dirección de Construcciones e Infraestructura de la Armada Nacional, el cual constituye el principal insumo para la determinación del valor estimado del canon de

arrendamiento. Dicho avalúo fue desarrollado conforme a los lineamientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y a la regulación aplicable a la actividad valuatoria, aplicando el método de comparación o de mercado, mediante el análisis de ofertas reales de inmuebles destinados a uso administrativo y educativo, ubicados en el sector Chicó Norte de la ciudad de Bogotá D.C., con características físicas, funcionales y de localización comparables al inmueble objeto del presente estudio previo.

Para tal efecto, se identificaron, depuraron y analizaron ofertas del mercado inmobiliario del sector, aplicando factores técnicos de homogeneización, tales como ubicación, área, estado del inmueble, destinación, condiciones físicas y entorno urbano, así como criterios estadísticos que permitieron obtener un valor representativo y razonable acorde con las condiciones actuales del mercado. Este análisis comparativo permitió establecer un valor unitario de renta consistente y verificable, evitando la utilización de referencias subjetivas o desactualizadas. Adicionalmente, el avalúo consideró de manera integral los componentes económicos asociados al arrendamiento, incluyendo el valor de administración y las condiciones generales del inmueble, garantizando que el canon estimado refleje de forma objetiva las condiciones reales del mercado inmobiliario del sector, sin generar sobreestimaciones ni subvaloraciones que puedan afectar el patrimonio público.

En virtud de lo anterior, el valor estimado del arrendamiento definido en el presente estudio previo no se soporta en la comparación de contratos previos publicados en plataformas de contratación, sino en un estudio técnico de mercado especializado, elaborado por la dependencia competente de la Armada Nacional, el cual ofrece mayor precisión, objetividad y confiabilidad para la determinación del presupuesto oficial del proceso. En consecuencia, el estudio de mercado aquí presentado se considera técnicamente suficiente, económicamente razonable y jurídicamente sólido, alineado con los principios de planeación, eficiencia, transparencia y responsabilidad fiscal, y adecuado para respaldar la estimación del presupuesto del presente proceso de arrendamiento.

No.	Dirección	Parqueaderos	Vetustez	Administración	Valor Pedido Renta	% Neg	Valor Depurado Renta	Área Construida (m2)	V/r m2 Integral Renta
1	Calle 100 Carrera 15	11	8	\$10.008.022	\$45.362.850	5%	\$43.094.708	698	\$61.740
2	Carrera 21 Calle 98	10	10	\$13.050.000	\$74.480.000	5%	\$70.756.000	1064	\$66.500
3	Carrera 13ª Calle 97	11	8	\$7.696.640	\$55.000.000	5%	\$52.250.000	621	\$84.138
4	Calle 99 Carrera 10	9	9	\$5.120.000	\$37.100.000	5%	\$35.245.000	530	\$66.500
5	Calle 97 Carrera 11B	8	9	\$5.788.341	\$26.086.200	5%	\$24.781.890	373	\$66.439
6	Avenida Calle 100 Avenida Carrera 7	10	8	\$11.000.000	\$76.000.000	5%	\$72.200.000	775	\$93.161
7	Calle 93B Carrera 13	4	8	\$3.920.000	\$32.000.000	5%	\$30.400.000	280	\$108.571
8	Carrera 19 Calle 93ª	11	9	\$10.614.075	\$52.839.332	5%	\$50.197.365	683	\$73.495
9	Avenida Calle 100 Carrera 7ª	20	9	\$17.472.202	\$86.640.000	5%	\$82.308.000	1083	\$76.000
10	Calle 99 Carrera 14	14	8	\$9.084.000	\$60.560.000	5%	\$57.532.000	757	\$76.000
11	Calle 98 Carrera 14	11	9	\$8.872.000	\$60.482.640	5%	\$57.458.508	657	\$87.456
12	Avenida Calle 100 Carrera 9	10	9	\$7.028.374	\$32.086.000	5%	\$30.483.600	428	\$71.223
13	Calle 93B Carrera 13B	4	9	\$5.703.322	\$27.500.000	5%	\$26.125.000	332	\$78.690
14	Calle 99 Carrera 10	10	9	\$5.204.410	\$32.860.000	5%	\$31.217.000	530	\$58.900
15	Autopista Norte Calle 97	11	9	\$5.420.000	\$41.440.000	5%	\$39.368.000	592	\$66.500
16	Calle 94ª Carrera 11	5	9	\$4.213.622	\$21.280.000	5%	\$20.216.000	280	\$72.200
17	Calle 93ª Carrera 13	11	9	\$5.204.410	\$37.709.500	5%	\$35.824.025	530	\$67.593
18	Calle 93B Carrera 13	7	9	\$5.048.680	\$24.700.000	5%	\$23.465.000	380	\$61.750
19	Calle 99 Carrera 10	11	9	\$4.680.000	\$34.980.000	5%	\$33.231.000	530	\$62.700
20	Carrera 14ª Avenida Calle 94	6	9	\$5.469.043	\$25.900.000	5%	\$24.605.000	370	\$66.500
21	Avenida Calle 100 Carrera 23	10	9	\$9.267.786	\$35.000.000	5%	\$33.250.000	498	\$66.767
22	Avenida Calle 100 Carrera 9ª	11	9	\$8.000.000	\$60.000.000	5%	\$57.000.000	830	\$68.675

23	Carrera 14 Calle 99	11	9	\$7.357.008	\$54.540.000	5%	\$51.813.000	657	\$78.863
24	Calle 99 Avenida Carrera 11	11	9	\$11.367.000	\$70.857.500	5%	\$67.314.625	1012	\$66.516
25	Calle 97 Carrera 10	4	9	\$4.500.000	\$25.000.000	5%	\$23.750.000	289	\$82.180
26	Avenida Calle 100 Carrera 9ª	11	8	\$14.100.660	\$75.810.000	5%	\$72.019.500	1063	\$66.500
27	Carrera 7 Calle 12	20	8	\$12.300.000	\$85.000.000	5%	\$80.750.000	1000	\$80.750
28	Calle 97 Avenida Carrera 19	8	8	\$7.575.239	\$45.898.232	5%	\$43.603.320	463	\$94.176
29	Calle 97 Carrera 16	11	8	\$10.595.000	\$95.000.000	5%	\$90.250.000	1318	\$68.475
30	Avenida Carrera 11 Calle 95	16	9	\$10.900.000	\$85.000.000	5%	\$80.750.000	800	\$100.938
31	Calle 99 Carrera 10	9	9	\$5.416.297	\$33.757.500	5%	\$32.069.625	482	\$66.534
32	Calle 98 Auto norte	11	9	\$8.436.532	\$44.402.800	5%	\$42.182.660	683	\$61.761
33	Avenida Calle 94 Carrera 11ª	10	9	\$10.739.000	\$56.887.500	5%	\$54.043.125	758	\$71.297
								Valor Promedio	\$73.924

Nota 1: De igual manera, del análisis comparativo contenido en la tabla anterior se evidencia que el valor promedio del canon de arrendamiento del mercado, equivalente a SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS (\$73.924) por metro cuadrado, corresponde a un promedio estadístico general obtenido a partir de inmuebles con características heterogéneas en cuanto a ubicación, estado físico, condiciones de seguridad, servicios asociados y vocación de uso.

No obstante, el valor por metro cuadrado estimado en el presente estudio previo, equivalente a OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$84.888), se encuentra técnicamente sustentado en el INFORME AVALÚO COMERCIAL RAZONABLE elaborado por la Dirección de Construcciones e Infraestructura, el cual aplicó el método de comparación o de mercado, considerando factores de homogeneización y ajuste asociados a la ubicación estratégica del inmueble, el uso administrativo y educativo, el estado de conservación, la disponibilidad de infraestructura, las condiciones de seguridad institucional, y la inclusión del componente de administración dentro del canon.

En consecuencia, el valor por metro cuadrado definido en el presente estudio previo se considera razonable, proporcional y acorde con las condiciones reales del mercado, garantizando la protección del patrimonio público, la eficiencia en la gestión inmobiliaria y el cumplimiento de los principios de planeación y responsabilidad fiscal.

Nota 2: Se anexa al presente estudio previo el INFORME AVALÚO RENTA 5ª Y 8ª PISO EDIFICIOAMAREY del Inmueble Ubicado en la Carrera 23 No. 93-11 y Carrera 45 No 93-02 Barrio Chico Norte III Localidad de Chapinero, Ciudad Bogotá D.C.

Concepto	M²	Valor por M²	Total
Canon mensual estimado (sin IVA)	\$ 608	\$ 84.904	\$ 51.621.886,0

Que el Ministerio de Defensa Nacional mediante Resolución No. 4223 del 23 de junio 2022, delegó la competencia para realizar contratos de acuerdo al artículo 6 son delegatarios en la Armada Nacional numeral 6.1." en relación con todo tipo de contrato...", al Comandante de la Base Naval N° 6 ARC "Bogotá" de la Armada Nacional, delegación que le permite ejercer funciones, adoptar decisiones y desarrollar actividades propias del proceso de contratación, entre ellos los que aquí se encuentran descritos.

Que, por lo anteriormente expuesto, el Comandante de la Base Naval N° 6 ARC "Bogotá", en uso de sus facultades legales,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Adelantar PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA No. _____-ARC-CBNL06-2026 cuyo objeto es contratar ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN (01) ESPACIO DE ÁREA TOTAL APROXIMADA DE SEISCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS (608 M²), CORRESPONDIENTE AL PISO QUINTO (5º) DEL EDIFICIO GRAN ALMIRANTE PADILLA 1, DESTINADO AL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS, UBICADO EN LA CIUDAD DE

 ARMADA DE COLOMBIA	RESOLUCIÓN DE JUSTIFICACIÓN		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQUI-FT-037-JOLAN-V02	Rige a partir de: 06/09/2023	Página 5 de 5

BOGOTÁ D.C., SECTOR CHICÓ NORTE, LOCALIDAD DE CHAPINERO, CON ACCESOS SOBRE LA CARRERA 23 NO. 93-11 JUNTO CON LAS ÁREAS DE PARQUEO ASOCIADAS, CORRESPONDIENTES A CATORCE (14) PARQUEADEROS PARA VEHÍCULOS, TRES (3) PARQUEADEROS PARA MOTOCICLETAS Y DOS (2) ESPACIOS DESTINADOS PARA EL ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS, por valor de MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL VEINTICUATRO PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS M/CTE (\$1.419.034.024,25).

ARTÍCULO SEGUNDO: Adelantar invitación con COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO, aplicando para ello la causal establecida en la Ley 1150 de 2007, Artículo 2 No. 4 Literal G) en concordancia con el Artículo 2.2.1.2.1.4.1 y 2.2.1.2.1.4.8 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015.

ARTÍCULO TERCERO: Forma para integral del presente acto administrativo, los estudios y documentos previos, que se elaboraron para tal efecto, y podrán ser consultados por cualquier persona interesada en el SECOP II.

ARTÍCULO CUARTO: La presente Resolución rige a partir de su expedición y contra él no procede recurso alguno, de conformidad con lo establecido en el artículo 75, del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C.,

28 ENE 2026

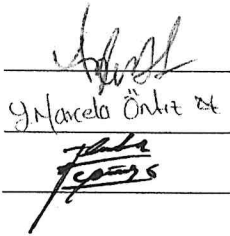
ORIGINAL FIRMADO Y APROBADO ACUERDO PLATAFORMA SECOP II

Capitán de Navío GUILLERMO PARDO ZAPATA
Comandante Base Naval No. 06 ARC "BOGOTA"

CN ANGELA MARIA ACUÑA CARO
JEFE DE ADMINISTRACIÓN BNL06

CPS YULI MARCELA ORTIZ AMEZQUITA
ASESOR JURÍDICO BNL06

MA2 PEREZ GARIZABAL JHONATAN
EJECUTIVO DE CONTRATOS BNL06



CF RAMIRO BELTRAN ACOSTA
JEFE DE ADQUISICIONES BNL06

TF BELTRAN RICAURTE SHARON
JEFE SECCIÓN PRECONTRACTUAL BNL06



