DE: OPLAN	FECHA: **: 19 DE ENERO 2026**
PARA: **CBNL06**	N°. Interno:

En desarrollo de lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011, artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y TÍTULO 1 "Contratación Estatal", Capitulo 1. "Sistema de Compras y Contratación Pública", Sección 2. "Estructura y Documentos del Proceso de Contratación", Subsección 1. "Planeación", artículo 2.2.1.1.2.1.1 "Estudios y documentos previos", del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, la Sección de Servicios Generales de la Dirección Administrativa de Inteligencia Naval de la Armada Nacional, presenta a consideración los siguientes estudios y documentos previos en los cuales se analiza la conveniencia y la oportunidad de realizar la contratación respectiva, así:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

En 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 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 redunda 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.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

2.1 OBJETO: 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, de conformidad con las especificaciones técnicas y demás lineamientos que se establezcan en el presente estudio previo.

2.2 LUGAR DE ENTREGA: El espacio objeto del arrendamiento será entregado en el Edificio Gran Almirante Padilla 1, de propiedad de la Armada Nacional, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., sector Chicó Norte, localidad de Chapinero, con accesos sobre la Carrera 23 No. 93-11.

La entrega comprenderá el piso quinto (5°) del citado edificio, con un área aproximada de seiscientos ocho metros cuadrados (608 m²), así como 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, de conformidad con las condiciones físicas, técnicas y de seguridad que se establezcan en el respectivo contrato de arrendamiento. La entrega del espacio se realizará bajo protocolos de control, seguridad y verificación definidos por la Armada Nacional, garantizando que el uso del inmueble no afecte la seguridad del edificio, la operación institucional ni el bienestar del personal militar y civil que desarrolla funciones en la instalación.

2.3 PLAZO DE ENTREGA: El plazo estimado de ejecución del contrato de arrendamiento a celebrar será desde el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento, con una duración comprendida a partir del veinticinco (25) de enero de 2025 y hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2026, de conformidad con las condiciones que se establezcan en el respectivo contrato.

NOTA: Por tratarse de un contrato de arrendamiento de un bien del Estado, el contrato quedará sujeto a las disposiciones y límites que imponen la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 y la Jurisprudencia emitida en tal sentido, especialmente en cuanto a la duración y la renovación del mismo, pues el Consejo de Estado Sección III. Sub. A, MP. Mauricio Fajardo Gómez en Sentencia 29/05/2013. Exp. 27875, reitera que en el contrato de arrendamiento estatal NO tiene lugar la cláusula de prórroga automática, ni la renovación tácita prevista en el artículo 2014 del Código Civil.

Lo anterior, se explica, porque "no darían lugar un derecho de permanencia indefinida de la relación contractual, más allá de lo que se puede prever en esta clase de contratos estatales, en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa (...)".

Las cláusulas de prórroga automática y renovación tácita "se apartan de los principios y fines de la contratación estatal, desarrollados en la Ley 80 expedida en 1993, entre otros, el deber de planeación, establecido en el referido régimen de contratación".

En este orden de ideas el eventual contrato a celebrarse se rige por las normas contenidas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y en lo no previsto en ellas se aplicará en lo pertinente las normas del Código Civil y el Código de Comercio según corresponda.

2.4 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: El tipo de contrato a celebrar es de **ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE.**

2.5 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: De acuerdo a lo descrito en el Anexo "A" del presente documento.

2.6 CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS: De conformidad con la clasificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas.

2.7 CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS:
De conformidad con la clasificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas.

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
80131500	80000000 Servicio de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos.	80130000 Servicios Inmobiliarios.	80131500 Alquiler de propiedades o edificaciones.

TIPO DE ADJUDICACIÓN

La Oficina de Planeación de la Base Naval No. 6 ARC "Bogotá" (BNL06), en el marco de sus funciones de planeación, análisis y gestión patrimonial, recomienda que el proceso a adelantar en virtud del presente estudio previo se realice en forma total, correspondiente al arrendamiento de un (01) espacio con un área total aproximada de seiscientos ocho metros cuadrados (608 m²), ubicado en el piso quinto (5°) del Edificio Gran Almirante Padilla 1, destinado al desarrollo de actividades académicas y administrativas, situado en la ciudad de Bogotá D.C., sector Chicó Norte, localidad de

Chapinero, con accesos sobre la Carrera 23 No. 93-11, de conformidad con las condiciones técnicas, jurídicas y control institucional definidas en el presente estudio previo.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:

3.1 MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

CONTRATACIÓN DIRECTA: De conformidad con lo establecido en el literal i del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratación directa procede en los casos de arrendamiento o adquisición de inmuebles. Por su parte, el artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015 y demás normas complementarias y concordantes señala:

"Arrendamiento de bienes inmuebles". Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

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

Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública".

Adicionalmente, el Artículo 32 de la Ley 80 de 1993 que expresa: "Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad..."

Teniendo en cuenta lo dispuesto por el artículo 674 del Código Civil Colombiano que reza:

"ARTICULO 674. < BIENES PÚBLICOS Y DE USO PÚBLICO> Se llaman bienes de la Unión aquellos cuyo dominio pertenece a la República.

"Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad..."

Núm. 4 Contratación Directa: La modalidad de selección de Contratación Directa, solamente procederá en los siguientes casos: (...) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.

3.2 ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO:

Subsección 6 "Análisis del sector económico y de los oferentes por parte de las Entidades Estatales", artículo 2.2.1.1.1.6.1 "Deber de análisis de las Entidades Estatales se adelantó 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, no obstante, con relación a los criterios para estimar el canon de arrendamiento con base a los criterios indicados por las normas vigentes, es preciso tener en cuenta:

La norma establece que para este tipo de contratos se debe verificar las condiciones del mercado inmobiliario:

Variables utilizadas para calcular el presupuesto de la respectiva contratación: Atendiendo lo indicado con antelación, los criterios para determinar el canon de arrendamiento comprenden:

Ubicación del bien inmueble: Para la determinación del valor estimado del arrendamiento, el presente estudio previo toma como referencia técnica y económica el "INFORME AVALÚO COMERCIAL RAZONABLE – RENTA 5° PISO", elaborado por la Dirección de Construcciones e Infraestructura de la Armada Nacional, conforme a los lineamientos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Ley 1673 de 2013 y demás normas concordantes que regulan la actividad valuatoria en Colombia.

Dicho informe técnico tuvo como finalidad establecer el valor comercial razonable de renta del piso quinto (5°) del inmueble denominado Edificio Gran Almirante Padilla 1, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., sector Chicó Norte, localidad de Chapinero, mediante la aplicación del método de comparación o de mercado, a partir del análisis de ofertas reales de inmuebles con características similares en el sector, garantizando que el valor estimado del canon de arrendamiento corresponde a condiciones reales y objetivas del mercado inmobiliario.

Así mismo, el avalúo consideró criterios técnicos asociados al área rentable del inmueble, estableciendo un área aproximada de seiscientos ocho metros cuadrados (608 m²) como base para la estimación del canon, en atención a la existencia de áreas comunes y de circulación no directamente rentables, asegurando con ello la protección del patrimonio público y la razonabilidad económica del valor propuesto.

En relación con los servicios públicos domiciliarios, se precisa que el Edificio Gran Almirante Padilla 1 cuenta con sistemas de medición general, razón por la cual el consumo correspondiente al espacio objeto del arrendamiento será asumido por el arrendatario mediante un esquema de prorrateo proporcional, definido técnicamente por la administración del edificio, bajo los siguientes criterios:

- El servicio de energía eléctrica será facturado al arrendatario aplicando un dieciséis por ciento (16 %) del valor total registrado en los contadores que suministran el servicio al Edificio Gran Almirante Padilla 1, porcentaje determinado con base en la proporción del área arrendada frente al total del inmueble y su nivel de uso.

- El servicio de acueducto y alcantarillado será facturado al arrendatario aplicando un doce por ciento (12 %) del valor total registrado en el contador general del servicio de agua, conforme a los criterios de proporcionalidad definidos para el espacio objeto del arrendamiento.

Los valores correspondientes a los servicios públicos se actualizarán conforme a las tarifas vigentes y a los incrementos autorizados por la normatividad aplicable, incluidos aquellos derivados del Índice de Precios al Consumidor (IPC) decretado por el Gobierno Nacional, cuando a ello hubiere lugar. La metodología de cálculo, facturación y pago de dichos servicios será definida en el contrato de arrendamiento a celebrar, garantizando transparencia, trazabilidad y control, sin generar subsidios cruzados ni afectaciones a la operación general del edificio.

En consecuencia, tanto el valor estimado del arrendamiento como el esquema de asunción de servicios públicos se encuentran debidamente soportados técnica, económica y jurídicamente, enmarcados en una decisión de planeación y gestión patrimonial responsable, orientada a la sostenibilidad del Edificio Gran Almirante Padilla 1 y a la protección del patrimonio de la Armada Nacional.

3.2.1 Variables utilizadas para calcular el presupuesto de la respectiva contratación: Atendiendo lo indicado con antelación, los criterios para determinar el canon de arrendamiento del espacio objeto del presente estudio previo comprenden las siguientes variables técnicas, económicas y de mercado, las cuales fueron analizadas de manera integral para garantizar la razonabilidad del valor estimado, la protección del patrimonio público y la coherencia con

las condiciones reales del sector inmobiliario:

3.2.1.1 Avalúo Comercial Razonable de Renta: El valor estimado del canon de arrendamiento se fundamenta en el INFORME AVALÚO COMERCIAL RAZONABLE, elaborado por la Dirección de Construcciones e Infraestructura de la Armada Nacional, conforme a la normatividad vigente expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Dicho avalúo constituye el principal soporte técnico para la determinación del valor de renta, al reflejar condiciones objetivas, verificables y actuales del mercado inmobiliario del sector.

3.2.1.2 Área objeto del arrendamiento: Se tuvo en cuenta un área aproximada de seiscientos ocho metros cuadrados (608 m²), correspondiente al piso quinto (5°) del Edificio Gran Almirante Padilla 1, determinada como área rentable conforme al estudio técnico, excluyendo áreas de circulación y zonas comunes no directamente rentables, lo cual garantiza una estimación proporcional y razonable del canon.

3.2.1.3 Ubicación y entorno urbano: La localización del inmueble en la ciudad de Bogotá D.C., sector Chicó Norte, localidad de Chapinero, zona de alta demanda para usos administrativos y educativos, constituye un factor determinante en la formación del valor del canon, atendiendo su accesibilidad, conectividad y consolidación urbanística.

3.2.1.4 Uso permitido del inmueble: El destino del espacio para el desarrollo de actividades académicas y administrativas fue considerado dentro del análisis, teniendo en cuenta que dicho uso es compatible con la normatividad urbanística vigente y con la vocación funcional del Edificio Gran Almirante Padilla 1, lo cual incide directamente en el valor de renta.

3.2.1.5 Condiciones físicas y funcionales del inmueble: Se evaluaron las condiciones constructivas, el estado de conservación, las características arquitectónicas, la disponibilidad de servicios, los sistemas de seguridad, el control de accesos y la funcionalidad general del espacio, factores que influyen en la competitividad del inmueble frente a otras ofertas del mercado.

3.2.1.6 Análisis del mercado inmobiliario del sector: El avalúo incorporó el análisis comparativo de ofertas reales de arrendamiento de inmuebles con características similares en el sector, aplicando métodos estadísticos de depuración y homogeneización de datos, lo cual permitió establecer un valor unitario representativo, acorde con las condiciones actuales del mercado.

3.2.1.7 Servicios públicos y esquema de prorrateo: Para efectos del cálculo integral del presupuesto, se consideró que los servicios públicos domiciliarios se suministran mediante contadores generales del edificio, razón por la cual su costo será asumido por el arrendatario bajo un esquema de prorrateo proporcional, correspondiente al dieciséis por ciento (16 %) del consumo de energía eléctrica y al doce por ciento (12 %) del consumo de acueducto, conforme a los criterios técnicos definidos para el Edificio Gran Almirante Padilla 1.

3.2.1.8 Valor de administración (incluido en el avalúo): Dentro del análisis económico se tuvo en cuenta que el valor del canon de arrendamiento determinado en el Avalúo Comercial Razonable incluye el componente correspondiente a la cuota de administración del Edificio Gran Almirante Padilla 1, el cual cubre los costos asociados a la operación, mantenimiento, vigilancia, aseo, gestión administrativa y conservación de las áreas comunes del inmueble.

3.2.1.9 Actualización de valores: Se tuvo en cuenta que los valores asociados al canon de arrendamiento (incluida la administración) y a los servicios públicos estarán sujetos a las actualizaciones que se deriven de la normatividad aplicable, incluidos los incrementos autorizados conforme al Índice de Precios al Consumidor (IPC) decretado por el Gobierno Nacional, cuando a ello hubiere lugar.

En conjunto, las variables anteriormente descritas permiten establecer un presupuesto de arrendamiento técnicamente soportado, económicamente razonable y jurídicamente sólido, alineado con los principios de planeación, eficiencia, transparencia y responsabilidad fiscal, garantizando la adecuada protección del patrimonio de la Armada Nacional.

3.2.2 ANÁLISIS DE LA DEMANDA: A continuación, se relaciona los procesos publicados por la Base Naval No. 6 ARC "BOGOTA", que se tuvieron en cuenta para establecer el valor del canon de arrendamiento del bien inmueble con relación a años anteriores y como lo han hecho otras entidades estatales, por lo que se tomaran los datos existentes dentro de la plataforma SECOP II.

No.	CONTRATO	OBJETO	VALOR CANON MENSUAL
3	0001-ARC-CBNL06-2022	ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO, UN (01) ESPACIO CON UN ÁREA TOTAL APROXIMADA DE 22.0 M², UBICADO EN LAS INSTALACIONES DEL BATALLÓN DE POLICÍA NAVAL MILITAR No. 70, CON EL FIN EN EL MISMO FUNCIONE EXCLUSIVAMENTE LA CÁMARA DE SUBOFICIALES, PARA EL PERSONAL DE LA GUARNICIÓN Y DE TRANSITO DE LAS UNIDADES DE LA ARMADA NACIONAL, UBICADO EN LA CARRERA 69 No. 51-31 BARRIO BOSQUE POPULAR DE BOGOTÁ D.C.	$985.995
4	0096-ARC-CBNL06-2023	ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN (01) ESPACIO DE ÁREA TOTAL, DE 151,1 M2, PARA EL EXCLUSIVO FUNCIONAMIENTO DE UNA CAFETERÍA (CASINO) EN LAS INSTALACIONES DE LA JEFATURA DE INTELIGENCIA NAVAL EN EL EDIFICIO "MY. JUAN CARLOS ALVAREZ", UBICADO EN EL CANTÓN MILITAR DE LA ARMADA DE COLOMBIA EN EL SECTOR DE CATAM DE BOGOTÁ D.C.	$ 1.300.000
5	0175-ARC-CBNL06-2024	ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN (01) ESPACIO DE ÁREA TOTAL, DE 151,1 M2, PARA EL EXCLUSIVO FUNCIONAMIENTO DE UNA CAFETERÍA (CASINO) EN LAS INSTALACIONES DE LA JEFATURA DE INTELIGENCIA NAVAL EN EL EDIFICIO "MY. JUAN CARLOS ALVAREZ", UBICADO EN EL CANTÓN MILITAR DE LA ARMADA DE COLOMBIA EN EL SECTOR DE CATAM DE BOGOTÁ D.C.	$ 1.420.640
6	0204-ARC-CBNL06-2025	ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN (01) ESPACIO DE ÁREA TOTAL, DE DE 151,1 M2, PARA EL EXCLUSIVO FUNCIONAMIENTO DE UNA CAFETERÍA (CASINO) EN LAS INSTALACIONES DE LA JEFATURA DE INTELIGENCIA NAVAL EN EL EDIFICIO "MY. JUAN CARLOS ALVAREZ", UBICADO EN EL CANTÓN MILITAR DE LA ARMADA DE COLOMBIA EN EL SECTOR DE CATAM DE BOGOTÁ D.C..	$ 1.617.517
7	0195-ARC-CBNL06-2025	ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO UN (01) BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 58 No 9- 67. BARRIO SALAZAR GOMEZ, LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA, EN LAS INSTALACIONES DEL DISPENSARIO MEDICO NIVEL II BOGOTÁ. PARA SER UTILIZADO COMO CAFETERIA A BORDO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD NAVAL,	$ 3.000.000

3.3.3 PRECIOS DE MERCADO: Para la determinación del valor estimado del canon de arrendamiento del espacio objeto del presente estudio previo, se adopta como principal referencia técnica y económica el INFORME AVALÚO COMERCIAL RAZONABLE – RENTA, elaborado por la Dirección de Construcciones e Infraestructura de la Armada Nacional, el cual fue desarrollado conforme a la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Ley 1673 de 2013 y demás normas que regulan la actividad valuatoria en Colombia.

El citado avalúo se fundamenta en la aplicación del 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 de análisis. Para tal efecto, se aplicaron criterios técnicos de depuración, homogeneización y análisis estadístico, garantizando la representatividad y razonabilidad del valor determinado frente a las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

Así mismo, el avalúo consideró de manera integral las variables económicas asociadas al inmueble, incluyendo el valor de administración, el cual fue estimado bajo el mismo enfoque de mercado, a partir de información comparativa de inmuebles similares, garantizando consistencia metodológica y evitando duplicidades o sobreestimaciones en el valor del canon.

En relación con los servicios públicos domiciliarios, el avalúo establece que estos no se encuentran incorporados dentro del canon de arrendamiento, precisando que, en ausencia de medición individualizada por área o piso, resulta técnicamente procedente realizar una estimación proporcional del consumo, con base en el área ocupada y en los consumos históricos del inmueble, hasta tanto se cuente con sistemas de medición independientes que permitan una asignación directa y precisa.

En concordancia con lo anterior, para efectos de la estimación económica del presente estudio previo, se adopta un criterio de prorrateo técnico del consumo de servicios públicos, correspondiente al dieciséis por ciento (16 %) del consumo de energía eléctrica y al doce coma cinco por ciento (12,5%) del consumo de acueducto, porcentajes definidos con base en la proporción del área objeto del arrendamiento frente al total del Edificio Gran Almirante Padilla 1, y utilizados únicamente como referencia técnica de planeación, sin que ello implique la fijación de valores definitivos.

Finalmente, se tiene en cuenta que el valor estimado del arrendamiento podrá estar sujeto a actualizaciones conforme a la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por la autoridad competente, criterio que se considera exclusivamente para efectos de planeación financiera y proyección económica, propio de la etapa de estudio previo.

En conjunto, los criterios anteriormente descritos permiten establecer un valor estimado técnicamente soportado, económicamente razonable y jurídicamente sólido, alineado con los principios de planeación, eficiencia, transparencia y responsabilidad fiscal, garantizando la adecuada protección del patrimonio de la Armada Nacional.

3.3.4 POSIBLES COSTOS ASOCIADOS AL VALOR DE CONTRATACIÓN: Todos los gastos que genere la ejecución del objeto del presente proceso tales como costos relacionados con la adecuación del local para el desarrollo del objeto contractual correrán por cuenta del arrendatario, y en general los necesarios para garantizar la adecuada ejecución del contrato de conformidad a la ley 820 de 2003 "por la cual se expide el régimen de arredramiento vivienda urbana y se dictan otras disposiciones", serán de resorte exclusivo y por ende correrá a cargo de quien resulte adjudicatario, sin que esos aspectos con posterioridad durante la ejecución, puedan ser esgrimidos por el mismo, como imprevistos y/o motivos generadores de solicitud de restablecimiento del equilibrio del contrato y/o reconocimiento del mismo, por lo que deben ser tenido en cuenta (previstos), por el oferente desde el momento de confeccionar y presentar su ofrecimiento.

No obstante, lo anterior, una vez culminado el contrato debe dejar el bien inmueble en las condiciones que lo ha recibido.

a) VISITA AL SITIO : N/A

b) DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A QUE HAYA LUGAR: En Colombia existen impuestos a nivel Nacional y Regional. Los impuestos de carácter Nacional aplican para todas las personas naturales o jurídicas residentes en el país y los impuestos de carácter Regional son determinados por cada Departamento o Municipio conforme los parámetros fijados por la Ley. El Departamento Administrativo y Financiero de la MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL-ARMADA NACIONAL – BASE NAVAL No. 6 "ARC BOGOTÁ, liquidará los impuestos correspondientes de conformidad con la normatividad vigente a la fecha de la realización de los pagos al contratista seleccionado.

3.3.5.5 JUSTIFICACIÓN DE LA GESTIÓN PRESUPUESTAL: N/A

3.4 VALOR DEL OBJETO A CONTRATAR:

El valor del canon mensual de arrendamiento será de **SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS M/CTE ($61.430.044,34)**. El valor anteriormente indicado se adopta como referencia estimada dentro del presente estudio previo, sin perjuicio de las precisiones que se definan en las etapas posteriores del proceso, y sin incluir los valores correspondientes a los servicios públicos, los cuales han sido estimados de manera independiente conforme a los criterios técnicos de prorrateo establecidos, correspondientes al dieciséis por ciento (16 %) del consumo de energía eléctrica y al doce coma cinco por ciento (12,5 %) del consumo de acueducto, calculados con base en los consumos generales del Edificio Gran Almirante Padilla 1.

Concepto	Valor
Canon mensual estimado (sin IVA)	$ 51.621.886,00
IVA (19 %)	$ 9.808.158,00
Canon mensual estimado (con IVA)	$ 61.430.044,00

Nota: Para efectos de planeación y proyección financiera del presente estudio previo, se estima que el cobro del canon de arrendamiento se iniciará a partir de la suscripción del instrumento jurídico correspondiente y de la entrega material del inmueble al ocupante autorizado, identificado para efectos de este estudio como la Universidad del Rosario, dejando constancia mediante el acta que acredite dicha entrega. Desde la fecha de suscripción y hasta la finalización del mes de enero, el canon se proyecta de manera proporcional por días, conforme al valor diario resultante del canon mensual estimado, calculado bajo el criterio de mes comercial de treinta (30) días.
A partir del mes de febrero y hasta el mes de diciembre, el valor se proyecta por veintitrés (23) meses completos, aplicando el canon mensual estimado, incluido IVA.

3.5 APROPIACIÓN PRESUPUESTAL E INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

- N/A.

3.6 FORMA DE PAGO - VALOR CANON ARRENDAMIENTO:

El arrendatario se obliga con la Base Naval No.6 ARC Bogotá a pagar el valor del canon de arrendamiento (incluye pago de servicios públicos) mes adelantado en pesos colombianos, los cuales deberán ser consignados los primeros cinco (5) días calendario de cada mes en la cuenta corriente No. 310-02006-0, Banco BBVA, Beneficiario: Fondos Internos - Armada Nacional, por valor de **MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL VEINTICUATRO PEOS CON VEINTICINCO CENTAVOS M/CTE ($1.419.034.024,25) los cuales se cancelarán en un (01) pago de SEIS MILLONES CIENTO CUARENTA Y TRES MIL CUATRO PESOS CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS ($6.143.004,43) y veintitrés (23) pagos por valor de SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS M/CTE ($61.430.044,34)**, la copia del recibo de consignación deberá ser enviada por correo electrónico o en su efecto entregada al supervisor del contrato una vez se realice la consignación, con el fin de tener un correcto control en la ejecución del contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO**: una vez cumplido el año de ejecución del contrato, se realizará el incremento del IPC al valor del canon de arrendamiento establecido para el año 2027

4. JUSTIFICACIÓN DE FACTORES DE SELECCIÓN.

En virtud de lo establecido en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por la Ley 1474 de

2011, y reglamentado por el artículo 2.2.1.2.1.4.12 del Decreto 1082 de 2015, la contratación para el arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de las entidades estatales se adelanta mediante la modalidad de contratación directa. Para el presente proceso se cuenta con un único proponente, razón por la cual no se configura pluralidad de oferentes. No obstante, en cumplimiento del principio de selección objetiva consagrado en el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, la Entidad verificará que el oferente cumpla con los requisitos jurídicos, técnicos y económico–financieros mínimos, garantizando que el contrato se celebre con un arrendatario idóneo y que se aseguren condiciones favorables para la Entidad. De esta manera, aun cuando no se realiza un proceso de comparación entre múltiples ofertas, se aplica el criterio de ofrecimiento más favorable previsto en el artículo 2.2.1.1.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015, evaluando que las condiciones económicas, técnicas y de destinación del espacio cumplan con los estándares requeridos por la Armada Nacional y contribuyan al adecuado funcionamiento de actividades académicas y administrativas en beneficio del personal usuario y externo, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos;

FACTORES DE VERIFICACIÓN HABILITANTES	
VERIFICACIÓN JURIDICA	HABILITA
VERIFICACIÓN TECNICA	HABILITA
VERIFICACIÓN ECONOMICA	HABILITA

a) VERIFICACIÓN JURÍDICA:

Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la Base Naval No. 6 ARC "Bogotá", el Comité Asesor Evaluador Jurídico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de los requisitos para contratar, en caso que se realicen observaciones y requerimientos y el arrendatario no subsane en el plazo solicitado, la oferta será RECHAZADA.

1. Carta de presentación de la propuesta.
2. Obligaciones específicas diligenciado conforme al Anexo "A".
3. Compromiso Anticorrupción debidamente diligenciado.
4. Compromiso de Confidencialidad debidamente diligenciado.
5. Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio y/o Certificado de Registro Mercantil expedido por la Cámara de Comercio, con vigencia no mayor a treinta (30) días.
6. Poder o autorización de junta directiva para firmar actualizado a 2025.(si aplica)
7. Si es menor de 50 años definición de situación militar (si aplica)
8. Cedula de ciudadanía de la persona natural o del representante legal.
9. Declaración de no encontrarse en inhabilidades e incompatibilidades para contratar.
10. Certificado del RUT
11. Certificado de multas y sanciones
12. Certificado que acredita condición de deudor o no alimentario moroso (REDAM): En virtud de lo establecido en la Ley 2097 del 2 de julio 2021, el representante legal y/o apoderado del oferente deberá allegar Certificado (www.redam.gov.co), expedido en un lapso no mayor a diez (10) días calendario anteriores a la fecha de presentación de la propuesta en el cual se evidencia estar a paz y salvo respecto a obligaciones alimentarias.

Teniendo en cuenta que en el presente proceso no es exigible RUP, para acreditar el cumplimiento del presente requisito, el oferente deberá presentar las siguientes certificaciones:

- **Persona natural:** se acreditará con la planilla de pago del último mes.
- **Persona natural:** con establecimiento de comercio con personal a cargo: se acreditará con la certificación de paz y salvo expedida por el propietario del mismo y/o el revisor fiscal o contador público, así mismo, la planilla de pago de sus aportes correspondientes al último mes.
- **Persona natural** con establecimiento de comercio sin personal a cargo: se acreditará con la certificación

de no tener personal a cargo expedida por el propietario del mismo, así mismo, el propietario del establecimiento de comercio deberá aportar también, la planilla de pago de sus aportes correspondientes al último mes.

- **Persona jurídica** con personal a cargo: se acreditará con la certificación de paz y salvo correspondiente al mes anterior a la fecha de cierre del presente proceso de selección, expedida por el representante legal y contador o revisor fiscal, según el caso. Así mismo, la planilla de pago de sus aportes correspondientes al último mes.
- **Persona jurídica** sin personal a cargo: se acreditará con la certificación de no tener personal a cargo, expedida por el representante legal, quien, a su vez, deberá indicar su tipo de vinculación a la persona jurídica; en caso estar vinculado contractualmente deberá aportar la planilla de pago de sus aportes correspondiente al último mes.

NOTA: La entidad realizará verificación del cumplimiento de esta obligación, incluido el representante legal de la persona jurídica o propietario del establecimiento de comercio. Certificado de Aportes Parafiscales de que tratan los artículos 202 y 204 de la Ley 100 de 1993, el artículo 7° de la Ley 21 de 1982, los artículos 2º y 3° de la Ley 27 de 1974 y el artículo 1° de la Ley 89 de 1988. En el evento de encontrarse exento por concepto de Aportes Parafiscales debe manifestar por escrito tal condición.

Los siguientes documentos serán objeto de verificación por parte del comité jurídico designado por la BASE NAVAL No. 6 ARC "BOGOTÁ".

- Certificado de antecedentes judiciales del representante legal o apoderado, consultado en la página de la Policía Nacional.
- Certificado de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación del Representante Legal o apoderado.
- Antecedentes de responsabilidad fiscal del representante legal o apoderado, expedido por Contraloría General de la República. la
- Antecedentes relacionados con la imposición de medidas correctivas en virtud de lo consagrado en el Código Nacional de Policía y Convivencia

b) **VERIFICACIÓN TÉCNICA:** Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la BASE NAVAL No. 6 ARC "BOGOTÁ", el Comité Asesor Evaluador Técnico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de todos y cada una de las exigencias contenidas en el anexo técnico del proceso, manifestaciones y soportes, las condiciones mínimas, excluyentes son de obligatorio cumplimiento y deberán presentarse con la oferta.

Teniendo en cuenta que la contratación se llevara a cabo mediante el procedimiento de contratación directa, no se establecerán factores de selección del arrendador; se determina en este caso por la ubicación estratégica del inmueble y demás circunstancias previstas en el presente estudio.

c) **VERIFICACIÓN ECONÓMICA.** Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la Base Naval No. 6 ARC "Bogotá" de la Armada de Colombia, el Comité Asesor Evaluador económico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de todos y cada una de las exigencias contenidas en el proceso, manifestaciones y soportes.

- Registro Único Tributario (RUT).
- Oferta Económica anexo (B)

5. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES:

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

6. GARANTÍAS:

GARANTÍA ÚNICA: Una vez firmado en el contrato, el CONTRATISTA constituirá una garantía única que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del presente contrato, el CONTRATISTA constituirá y subirá a la plataforma del SECOP II (https://community.secop..gov.co/STS7Users/Login/Index?SkinName=CCE) una garantía única que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del presente contrato, en los términos del Decreto 1082 de26 de mayo de 2015, por medio del cual se reglamenta el Sistema de Compras y Contratación Pública, TITULO III "Garantías", la cual consistirá en pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia; en garantías bancarías; o en cualquier otro mecanismo de cobertura de riesgo, autorizados por el reglamento de seguros a nivel nacional, emanadas por personas jurídicas legalmente establecidas en el país, a favor del MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL-ARMADA NACIONAL – BASE NAVAL No. 6 "ARC BOGOTÁ"", la cual tendrá los siguientes amparos:

- **CUMPLIMIENTO**: por un valor equivalente al treinta por ciento (30%) del valor total del contrato, vigente por el plazo de ejecución y cuatro meses más.
- **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL:** De conformidad con el análisis de riesgo, se recomienda un monto no inferior al equivalente a 200 SMLMV, vigente por el plazo estimado de ejecución del arrendamiento.
- **DAÑOS AL BIEN INMUEBLE:** Por el valor necesario para cubrir los daños potenciales al inmueble, vigente Por el plazo estimado de ejecución y cuatro (4) meses adicionales.

NOTA:

- Las garantías consistirán en pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizadas para funcionar en Colombia, en garantías bancarias y en general, en los demás mecanismos de cobertura del riesgo autorizados por el Decreto 1082 del 2015.

7. OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES CONTRATANTES:

a) **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** 1) Recibir a satisfacción el espacio objeto del arrendamiento, previa verificación de que el mismo cumple con las condiciones físicas, técnicas, de seguridad y funcionalidad definidas por la Armada Nacional, dejando constancia de ello mediante el acta correspondiente. 2) Pagar oportunamente el canon de arrendamiento que se establezca, conforme a las condiciones y periodicidad que se definan en el instrumento jurídico a suscribir, una vez se haya efectuado la entrega material del inmueble. 3) Pagar al ARRENDADOR en la forma pactada y con sujeción a las disponibilidades presupuestales y de PAC previstas para el efecto. 4 Asumir y cancelar los valores correspondientes a los servicios públicos domiciliarios, de acuerdo con el esquema de prorrateo técnico definido en el presente estudio previo, correspondiente al dieciséis por ciento (16 %) para el servicio de energía eléctrica y al doce comas cinco por ciento (12,5 %) para el servicio de acueducto, así como los demás conceptos que se determinen como de su cargo; la anterior obligación se hará exigible hasta tanto la Armada Nacional no ocupe ninguno de los edificios: Energía: **EL ARRENDATARIO** tendrá a cargo el pago del 16% (participación en áreas útiles en solo el Edificio Gran Almirante Padilla 1) de la cuenta correspondiente (Cuenta No Regulada 1100302). Acueducto: **EL ARRENDATARIO** tendrá a cargo el pago del 12% (participación en áreas útiles de todo el Edificio Gran Almirante Padilla 1 y 2) de la suma de las tres cuentas de acueducto. Con un plazo máximo de un mes, a partir de la entrega de los inmuebles a la Armada Nacional, se realizará la instalación de medidores por parte del ARRENDADOR, y se liquidará mensualmente el valor de servicios públicos para la Universidad así: Energía: se realizará la lectura del consumo en medidores independientes para las instalaciones privadas correspondientes a la Universidad. Estos medidores serán instalados previamente a costo de la Armada Nacional y deberán asegurar la no inclusión de áreas comunes ni cuartos técnicos administrados por la misma. El costo del servicio de energía será el resultado de la lectura del consumo por la tarifa correspondiente a la cuenta del Edificio Gran Almirante Padilla 1. Acueducto: se realizará la lectura del consumo en medidores independientes para las instalaciones privadas correspondientes a la Universidad. Estos medidores serán instalados previamente a costo de la Armada Nacional y deberán asegurar la no inclusión de áreas comunes ni cuartos técnicos administrados por la misma. El costo del servicio de acueducto será el resultado de la lectura del consumo por la tarifa correspondiente a la cuenta del Edificio Gran Almirante Padilla 1 conforme el medidor instalado. 5) Destinar el inmueble única y exclusivamente al desarrollo de actividades académicas y administrativas, conforme a lo definido en el presente estudio previo, absteniéndose de darle un uso diferente sin autorización expresa de la Armada Nacional. 6) Cumplir estrictamente los protocolos de ingreso, permanencia y circulación de personal civil externo dentro de las instalaciones, así como las disposiciones de seguridad física, de edificaciones, tecnológica, de seguridad industrial, de seguridad y salud en el trabajo y de protección del personal, definidas por la Armada Nacional. 7) Garantizar que el personal civil externo autorizado observe las normas internas de seguridad, convivencia, confidencialidad y control de accesos propias de una instalación institucional de la Armada Nacional. 8) Responder por los daños que se ocasionen al inmueble, a sus instalaciones, redes, acabados o bienes asociados, como consecuencia del uso del espacio por parte del arrendatario o del personal autorizado. 9) Mantener el inmueble en adecuadas condiciones de uso, conservación y seguridad durante el tiempo de ocupación, realizando las acciones preventivas necesarias, sin afectar la estructura, los sistemas o los elementos del edificio. 10) Abstenerse de realizar modificaciones, adecuaciones o intervenciones físicas, técnicas o tecnológicas en el inmueble, sin la autorización previa y escrita de la Armada Nacional. 11) Cumplir con las disposiciones de seguridad y salud en el trabajo (SST), seguridad industrial y planes de emergencia, aplicables al personal que haga uso del inmueble. 12) Permitir las verificaciones, inspecciones y controles que la Armada Nacional considere necesarios para constatar el adecuado uso del inmueble, el cumplimiento de las condiciones de seguridad y la observancia de las obligaciones asumidas.

13) Constituir las garantías que se definan en el proceso, de conformidad con el análisis de riesgos realizado y con la normatividad vigente aplicable, orientadas a amparar el cumplimiento de las obligaciones, la responsabilidad frente a terceros y la protección del patrimonio público. 14) Acatar y dar estricto cumplimiento a todas las circulares, directivas, instructivos, protocolos y lineamientos internos vigentes expedidos por la Armada Nacional, relacionados con el control de accesos, la seguridad de edificaciones, la seguridad de la información, la restricción de acceso a centros de datos (Data Center), la seguridad industrial, la protección del personal y demás disposiciones de seguridad institucional, las cuales hacen parte integral de las condiciones del arrendamiento aun cuando no se encuentren expresamente individualizadas en el presente estudio previo. 15) Designar un responsable o enlace operativo que actuará como interlocutor único frente a la Armada Nacional para los asuntos relacionados con seguridad, control de accesos, cumplimiento de protocolos, coordinación operativa y atención de novedades, garantizando la trazabilidad y el control institucional. 16) No generar actuaciones u omisiones que puedan derivar en una mayor onerosidad, riesgo o afectación para la Armada Nacional, ni comprometer la seguridad institucional o el normal funcionamiento de las dependencias ubicadas en el edificio. 17) Restituir el inmueble al finalizar el periodo de ocupación en condiciones similares a las recibida salvo el deterioro normal derivado del uso autorizado. 18) Cumplir las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del arrendamiento, del presente estudio previo y de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

b) **OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA:** 1) Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de funcionamiento. 2) suscribir junto con el ARRENDATARIO, el acta de entrega del inmueble, 3) Realizar un inventario en el cual conste el estado en que entrega el inmueble en el que constaste como como mínimo: Acabados en general, pisos, techos, cielo rasos, carpintería, metálica y de madera y demás elementos de los elementos que hagan parte de él. 4) Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación u obstaculización en el uso y goce del bien arrendado. 5) Recibir el Pago del canon de arriendo. Entregar el inmueble dado en arrendamiento en la fecha convenida. 6) Entregar el inmueble en buen estado, que genere seguridad y sanidad. 7) Mantener en el inmueble los servicios y las cosas adicionales en buen estado.8) Asumir los daños ocasionados al inmueble por TERCEROS, como producto de manifestaciones, asonadas, disturbios, por daños de la naturaleza y similares. 9) Efectuar la cancelación oportuna de los impuestos y demás gastos de índole. 10) Asumir las erogaciones tributarias que le correspondan. 11) Realizar mantenimiento correctivo y/o preventivo al inmueble objeto del contrato, mínimo una vez al año calendario en lo que corresponde a pintura general del bien, cambio de partes por desgaste normal del uso y todas aquellas reparaciones locativas que presente el inmueble previa solicitud escrita por parte del SUPERVISOR DEL CONTRATO, dicha solicitu deberá ser atendida dentro de los siguientes quince (15) días calendario a su recepción. 12) Poner a disposición del arrendatario los servicios. 13) Garantizar la adecuada instalación de las acometidas y demás mecanismos que permitan obtener accesos a los servicios públicos (agua, luz, teléfono, etc.). Así mismo, entregar dentro del inventario la relación detallada de dichas acometidas y/o mecanismos. 14) Garantizar la calidad de los servicios públicos suministrados los cuales deberán cumplir con las normas técnicas establecidas. 15) Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.

c) **OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE:** 1) Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de funcionamiento. 2) suscribir junto con el ARRENDATARIO, el acta de entrega del inmueble, 3) Realizar un inventario en el cual conste el estado en que entrega el inmueble en el que conste como mínimo: Acabados en general, pisos, techos, cielo rasos, carpintería, metálica y de madera y demás elementos de los elementos que hagan parte de él. 4) Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación u obstaculización en el uso y goce del bien arrendado. 5) Recibir el Pago del canon de arriendo. Entregar el inmueble dado en arrendamiento en la fecha convenida. 6) Entregar el inmueble en buen estado, que genere seguridad y sanidad. 7) Mantener en el inmueble los servicios y las cosas adicionales en buen estado.8) Asumir

los daños ocasionados al inmueble por TERCEROS, como producto de manifestaciones, asonadas, disturbios, por daños de la naturaleza y similares. 9) Efectuar la cancelación oportuna de los impuestos y demás gastos de índole. 10) Asumir las erogaciones tributarias que le correspondan. 11) Realizar mantenimiento correctivo y/o preventivo al inmueble objeto del contrato, mínimo una vez al año calendario en lo que corresponde a pintura general del bien, cambio de partes por desgaste normal del uso y todas aquellas reparaciones locativas que presente el inmueble previa solicitud escrita por parte del SUPERVISOR DEL CONTRATO, dicha solicitud deberá ser atendida dentro de los siguientes quince (15) días calendario a su recepción. 12) Poner a disposición del arrendatario los servicios. 13) Garantizar la adecuada instalación de las acometidas y demás mecanismos que permitan obtener accesos a los servicios públicos (agua, luz, teléfono, etc.). Así mismo, entregar dentro del inventario la relación detallada de dichas acometidas y/o mecanismos. 14) Garantizar la calidad de los servicios públicos suministrados los cuales deberán cumplir con las normas técnicas establecidas. 15) Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II,. Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.

MULTAS: Con el objeto de conminar al Arrendatario al cumplimiento de las obligaciones que se encuentren en mora o retraso, la BASE NAVAL LOGÍSTICA No. 6 ARC "BOGOTÁ", podrá imponer al CONTRATISTA multas cuyo valor se liquidará con base al uno por ciento (1.0%) de los bienes o servicios dejados de entregar, por cada día de retardo y hasta por quince (15) días en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato. En el evento en que el incumplimiento en que incurra el contratista no deba tasarse en bienes o servicios dejados de entregar/prestar, se determina que se liquidará con base en el en el cero uno (0.1%) del valor total del contrato, por cada día de retardo en el cumplimiento de su (s) obligación (es). Esta sanción se impondrá conforme al procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011 y se reportará a la Cámara de Comercio competente de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1 de la Ley 80 de 1993. De conformidad con el Capítulo VI de la Resolución 6302 de 2014, en caso de incumplimiento parcial de las obligaciones pactadas en el contrato, el proceso será de la siguiente manera: El Funcionario competente del contrato elaborará el documento en el que consignará los antecedentes del contrato, los fundamentos del hecho y de derecho del presunto incumplimiento y sus análisis frente a los mismos. De éste se dará traslado al contratista para que en un plazo máximo de tres (03) días hábiles en audiencia o por escrito controvierta los fundamentos de hecho o de derecho invocadas por la Entidad y exponga los argumentos que considere pertinentes para el adecuado ejercicio de su derecho de defensa. Examinados los argumentos y el presunto incumplimiento se decidirá mediante acto motivado de conformidad con el porcentaje previsto para tal efecto.

PARÁGRAFO. No habrá lugar a la aplicación de esta cláusula en el caso de presentarse fuerza mayor o caso fortuito, oportunamente informado por el contratista a la Entidad, debidamente acreditado y soportado.

PENAL PECUNIARIA: En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones derivadas del presente contrato, el CONTRATISTA pagará a la BASE NAVAL LOGÍSTICA No. 6 ARC "BOGOTÁ", a título de pena pecuniaria, una suma equivalente al VEINTE por ciento (20%) del valor del contrato. La imposición de esta pena pecuniaria se considerará como pago parcial y no definitivo de los perjuicios que cause a la BASE NAVAL LOGÍSTICA No. 6 ARC "BOGOTÁ",. No obstante, la BASE NAVAL LOGÍSTICA No. 6 ARC "BOGOTÁ", se reserva el derecho de cobrar perjuicios adicionales por encima del monto de lo aquí pactado, siempre que los mismos se acrediten. Tanto el valor de las multas, como el de la Cláusula Penal Pecuniaria serán descontados de los pagos que se efectúen al CONTRATISTA. El pago de la Cláusula Penal Pecuniaria estará amparado mediante Póliza de Seguros en las condiciones establecidas en el contrato. Esta sanción se impondrá conforme al procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011 y se reportará a la Procuraduría General de la Nación y a la Cámara de Comercio competente, una vez se encuentre ejecutoriado, de conformidad con el artículo 31 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 218 del Decreto 0019 de 2012, para lo de su competencia en los respectivos registros públicos.

PARÁGRAFO. APLICACIÓN DEL VALOR DE LAS SANCIONES PECUNIARIAS:

El valor de las multas y de la Cláusula Penal Pecuniaria se tomará del saldo a favor del CONTRATISTA si lo hubiere, o de la Garantía constituida. Si esto último no fuere posible, se cobrará por vía Ejecutiva.

TERMINACIÓN ANTICIPADA POR CONVENIENCIA Y RENUNCIA A INDEMNIZACIÓN: Las Partes acuerdan que tanto el **ARRENDATARIO** como el **ARRENDADOR** , podrán dar por terminado el presente contrato de arrendamiento en cualquier momento y de manera unilateral, con un aviso previo de sesenta (60) días y sin que haya lugar al pago de indemnización, penalidad o compensación por alguna de las partes. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las Partes manifiestan expresamente que, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, renuncian a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 2003 del Código Civil Colombiano. Por lo tanto, ante la terminación anticipada por parte del ARRENDATARIO, el ARRENDADOR no tendrá derecho a exigir el pago de los cánones correspondientes al tiempo que falte para la expiración del plazo pactado, ni cualquier otra suma derivada del lucro cesante o daño emergente por la entrega anticipada del inmueble. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de ejercer esta facultad, las partes comunicarán su decisión por escrito, procediendo de inmediato a la entrega de las áreas arrendadas en el estado en que se encuentre, salvo el deterioro natural por el uso legítimo del mismo, y pagando únicamente los cánones y servicios públicos causados hasta la fecha efectiva de la restitución.

8. DEBIDO PROCESO

Durante la ejecución del contrato, La Armada Nacional podrá hacer uso de las acciones sancionatorias previstas en el presente contrato, las cuales se adelantarán respetando el derecho al Debido Proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política. En desarrollo del procedimiento para la aplicación de multas, sanciones por retardo en la entrega, efectividad de la cláusula penal pecuniaria, declaración de caducidad, declaraciones de siniestro contractual, y en general para todas aquellas actuaciones que generen sanción con ocasión de la actividad contractual, será precepto rector para la Entidad el respeto y la garantía del "Debido Proceso" consagrado en la Carta Constitucional. Por tanto la Armada Nacional en el proceso sancionatorio aplicará el procedimiento señalado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, el cual establece: "...IMPOSICIÓN DE MULTAS, SANCIONES Y DECLARATORIAS DE INCUMPLIMIENTO. Las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública podrán declarar el incumplimiento, cuantificando los perjuicios del mismo, imponer las multas y sanciones pactadas en el contrato, y hacer efectiva la cláusula penal. Para tal efecto observarán el siguiente procedimiento: a. Evidenciado un posible incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, la entidad pública lo citará a audiencia para debatir lo ocurrido. En la citación, hará mención expresa y detallada de los hechos que la soportan, acompañando el informe de supervisión en el que se sustente la actuación y enunciará las normas o cláusulas posiblemente violadas y las consecuencias que podrían derivarse para el contratista en desarrollo de la actuación. En la misma se establecerá el lugar, fecha y hora para la realización de la audiencia, la que podrá tener lugar a la mayor brevedad posible, atendida la naturaleza del contrato y la periodicidad establecida para el cumplimiento de las obligaciones contractuales. En el evento en que la garantía de cumplimiento consista en póliza de seguros, el garante será citado de la misma manera. b. En desarrollo de la audiencia, el jefe de la entidad o su delegado, presentará las circunstancias de hecho que motivan la actuación, enunciará las posibles normas o cláusulas posiblemente violadas y las consecuencias que podrían derivarse para el contratista en desarrollo de la actuación. Acto seguido se concederá el uso de la palabra al representante legal del contratista o a quien lo represente, y al garante, para que presenten sus descargos, en desarrollo de lo cual podrá rendir las explicaciones del caso, aportar pruebas y controvertir las presentadas por la entidad. c. Hecho lo precedente, mediante resolución motivada en la que se consigne lo ocurrido en desarrollo de la audiencia y la cual se entenderá notificada en dicho acto público, la entidad procederá a decidir sobre la imposición o no de la multa, sanción o declaratoria de incumplimiento. Contra la decisión así proferida sólo procede el recurso de reposición que se interpondrá, sustentará y decidirá en la misma audiencia. La decisión sobre el recurso se entenderá notificada en la misma audiencia. d. En cualquier momento del desarrollo de la audiencia, el jefe de la entidad o su delegado, podrá suspender la audiencia cuando de oficio o a petición de parte, ello resulte en su criterio necesario para allegar o practicar pruebas que estime conducentes y pertinentes, o cuando por cualquier otra razón debidamente sustentada, ello resulte necesario para el correcto desarrollo de la actuación administrativa

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

OTROS ASPECTOS:

a) SUPERVISOR:

Se recomienda que la vigilancia, supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato, en atención a su idoneidad como Teniente de Corbeta cuenta con más de 2 años de experiencia en la profesión como Ingeniera Civil, adicionalmente trabaja en la Oficina de Ingeniería y Arquitectura de la BNL06, actualmente desempeñándose como Ingeniera Civil de la BNL06, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	EXPERIENCIA ESPECIFICA ÁREA CONOCIMIENTO	CORREO ELECTRÓNICO
TK	LAURA VALENTINA BOTELLO TOLOZA	OAIRQ-BNL06	1.005.339.081	Ingeniera Civil	2 AÑOS	laura.botello@armada.mil.co

b) COMITÉ ESTRUCTURADOR JURIDICO:

Se recomienda que la estructuración jurídica, en atención a su idoneidad y experiencia como asesora jurídica de contratos de más de cinco (5) años de experiencia, quien actualmente se desempeña como Asesora Jurídica de Contratos de la Base Naval ARC "BOGOTÁ", este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CORREO ELECTRÓNICO
OPS	YULI MARCELA ORTÍZ	BNL06	1.113.663.843	ABOGADA	yuli.ortiz@armada.mil.co

c) COMITÉ EVALUADOR JURIDICO:

Se recomienda que la evaluación jurídica del proceso de contratación este a cargo del funcionario relacionada a continuación, dada su formación profesional como abogado y en atención a su idoneidad y experiencia, como quiera que cuenta con 6 años de experiencia profesional relacionada y actualmente se desempeña como asesora jurídica en la BNL06.

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	EXPERIENCIA ESPECIFICA ÁREA CONOCIMIENTO	CORREO ELECTRÓNICO
OPS	LUISA PRECIADO MONTEALEGRE	DIADQ-BNL06	1.005.339.081	Abogada	2 AÑOS	luisa.preciado@armada.mil.co

d) COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO Y ECONÓMICO:

Se recomienda la estructuración técnica y económica, dada su idoneidad y experiencia como suboficial logístico con más de 22 años de experiencia en la Armada Nacional y que actualmente ejerce ahora como Analista de Presupuesto y Proyectos de Inversión en la Oficina de Planeación de la BNL06, esté a cargo del siguiente tripulante.

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	EXPERIENCIA ESPECIFICA ÁREA CONOCIMIENTO	CORREO ELECTRÓNICO
SV	PÉREZ MAGÍN RUBEN DARIO	OPLAN-BNL06	10756474	SUBOFICAL	ADMINISTRADOR	ruben.perez.ma@armada.mil.co

e) COMITÉ EVALUADOR TÉCNICO Y ECONÓMICO:

Se recomienda que la evaluación técnica de la propuesta recibida con ocasión del proceso a realizar, dada su idoneidad y experiencia como oficial con más de 6 años de experiencia y como quiera que cuenta con dos (1) año, como Secretario Cámara Oficiales BNL06, esté a cargo del siguiente tripulante.

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	EXPERIENCIA ESPECIFICA ÁREA CONOCIMIENTO	CORREO ELECTRÓNICO
TK	NORIEGA JOHANN FARID	SECRETARIO CAMARA OFICIALES - BNL06		OFICAL	ADMINISTRADOR	johann.noriega@armada.mil.co

10. ANEXOS.

a. **ANEXO "A"** ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
b. **ANEXO "B"** PROPUESTA ECONÓMICA
c. **ANEXO "C"** ESTUDIO COMPARATIVO COTIZACIONES Y ANALISIS DE MERCADO
d. **ANEXO "D"** MATRIZ DE RIESGOS
e. **ANEXO "E"** PARÁMETROS COMPRAS PÚBLICAS SOSTENIBLES
f. COTIZACIONES

Atentamente,

GERENTE DE PROYECTO
CC SNEIDER ALEXANDER PÉREZ
JEFE OFICINA PLANEACIÓN BNL06

V.°B.°:
PD04 HUGO HERNEY RIOS SERRANO
ANALISTA PRESUPUESTAL OPLAL-BNL06
MIEMBRO COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO

V.°B.°:
CPS. YULI MARCELA ORTÍZ
COMITÉ ESTRUCTURADOR JURÍDICO

ANEXO "A"
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN TÉCNICA
1	Efectuaré restitución del inmueble a la finalización del contrato, en las mismas condiciones en las que me fue entregado y conforme el inventario, salvo el deterioro normal proveniente del tiempo.
2	Pagaré los cánones mensuales de arrendamiento de conformidad con lo estipulado en el contrato.
3	El arrendatario para la ejecución del objeto del presente contrato, me comprometo instalar por su propia cuenta, y poner a disposición de la Armada Nacional mientras la ejecución del contrato; Todos los equipos, tecnología, y demás elementos necesarios para la excelente prestación del servicio, además de su mantenimiento preventivo y correctivo.
4	No modificaré la destinación del inmueble, ni efectuaré cesión o subarriendo del mismo, ni guardaré en él o permitiré que se guarden sustancias explosivas o perjudiciales que afecten la seguridad del área o la salubridad del ambiente. Igualmente, no permitiré que se vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas.
5	Efectuaré con mano de obra propia o contratada todas las reparaciones parciales que requiera el inmueble por deterioro natural para su óptimo funcionamiento, mantenimiento y estado de presentación. Me comprometo especialmente a conservar la integridad interior de las paredes, techos, cielorrasos, baños y tuberías, reponiéndolas y demás elementos que integran el inmueble que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen, a reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y divisiones, a mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras.
6	Toda adecuación, mejora o reparación deberá ser solicitada por escrito y antes de efectuarse ser autorizada por el mismo medio por el ARRENDADOR a través del supervisor del contrato. No podrá el usuario efectuar reparaciones al inmueble que no tengan carácter de locativas, sin autorización previa y por escrito del supervisor y el arrendador. Si las ejecutare, acrecentará el inmueble sin perjuicio de que el arrendador pueda exigir su retiro. En este caso el arrendador - se obliga a devolver el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, sin alegar derecho por concepto de mejoras.
7	Si por alguna circunstancia efectúo mejoras al bien inmueble, sin previa autorización, dichas mejoras serán propiedad del arrendador sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR constituyeran una depreciación para el inmueble, me obligo a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que lo recibí. Si no diere cumplimiento a dicha obligación, la depreciación del inmueble será estimada parcialmente y su valor será exigible por la vía ejecutiva.
8	Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el ARRENDATARIO instale en las puertas o ventanas interiores o exteriores del inmueble no las podrá retirar y quedaran de propiedad del ARRENDADOR, sin que haya lugar a reconocimiento o suma alguna por este concepto. A menos que efectúe los cambios respectivos de las puertas y ventanas donde se hayan instalado, toda vez que en las mismas no es factible efectuar resanes.
9	Permitiré a quien ejerza la vigilancia y supervisión del presente contrato el acceso y la inspección al bien inmueble arrendado para comprobar sus condiciones de funcionamiento, destinación y si están cumpliendo las demás obligaciones adquiridas por EL ARRENDATARIO previa coordinación con el enlace o persona autorizada por el arrendatario. Así mismo me comprometo a permitir la inspección de las dependencias encargadas de verificar las condiciones de salubridad del inmueble
10	Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación y funcionamiento del espacio arrendado y zonas aledañas. Dentro de las obligaciones de aseo, me comprometo a realizar como mínimo dos (2) fumigaciones al año al local tomado en arriendo. El certificado debe ser entregado al supervisor del contrato.
11	Establecer los mecanismos de seguridad interna que les permitan la conservación de sus materiales y equipos, sin que EL ARRENDADOR se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
12	En materia de responsabilidad civil extracontractual EL ARRENDATARIO será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato.
13	El personal que requiera ingresar para adecuaciones del área o desarrollo de su actividad comercial cumplirá con todas las normas y procedimientos para autorización de ingreso, al igual que la Unidad se reserva el derecho de admisión o salida del mismo en caso de presentarse alguna alteración o vulneración a la seguridad o a las normas de régimen interno.
14	Responderé por los daños y perjuicios que se causen a los usuarios de los servicios prestados, a quienes se les deberá informar que la actividad comercial desarrollada, corresponde única y exclusivamente a la empresa que representa y no tiene relación con la Armada Nacional – Base Naval No.6 ARC "Bogotá".

15	El arrendatario se compromete a cumplir con todas las obligaciones generales establecidas para el arrendatario, el incumplimiento de alguna de ellas será causal de terminación del contrato.
16	Todas las demás obligaciones que deban cumplir en calidad de ARRENDATARIO según las normas civiles, comerciales y lo regulado en la Ley 80 de 1993 y demás Decretos Reglamentarios.
17	Cumplir con la normatividad sanitaria vigente (Ley 9 de 1979, Decreto 1601 de 1984, resolución 2674 de 2013 y demás normas concordantes) del Ministerio de Salud y Protección Social, con el fin de estar preparados para cualquier visita de control que estipule necesaria la Secretaria de Salud Distrital.
18	Cumplir con el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo -SG SST, que se desarrolla en el marco de la Ley 1562 de 2012, Decreto 1072 de 2015 y la Resolución 0312 de 2019 con el fin de brindar todas las garantías para el personal que labora dentro de las instalaciones, bajo su supervisión y control.
19	Alinearse las políticas internas de la Armada Nacional, cumpliendo con los ítems establecidos acuerdo formato ADMTTHH-FT-014-JEDHU-V04, el cual estipula los aspectos sanitarios de las cafeterías, pantris etc dentro de las unidades de la Armada Nacional.

En mi calidad de oferente entiendo y acepto que todas las obligaciones específicas descritas en el presente anexo son de obligatorio cumplimiento y me comprometo a ejecutar el contrato en caso de resultar adjudicatario con lo establecido en la invitación, los documentos que lo integran y las normas que regulan la materia.

FIRMA OFERENTE
NOMBRE OFERENTE
DIRECCIÓN
CORREO ELECTRÓNICO TELEFONO

Atentamente,

GERENTE DE PROYECTO
CC SNEIDER ALEXANDER PÉREZ
JEFE OFICINA PLANEACIÓN BNL06

V.°B.°:
PD04 HUGO HERNEY RIOS SERRANO
ANALISTA PRESUPUESTAL OPLAL-BNL06
MIEMBO COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO

ANEXO "B".
PROPUESTA ECONÓMICA

ÍTEM	SERVICIO ADQUIRIR	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR MENSUAL INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL
1	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, de conformidad con las especificaciones técnicas y demás lineamientos que se establezcan en el presente estudio previo.	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, de conformidad con las especificaciones técnicas y demás lineamientos que se establezcan en el presente estudio previo.			

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

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

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

Atentamente,

FIRMA OFERENTE
NOMBRE OFERENTE
DIRECCIÓN
CORREO ELECTRÓNICO TELÉFONO

GERENTE DE PROYECTO
CC SNEIDER ALEXANDER PÉREZ
JEFE OFICINA PLANEACIÓN BNL06

V.°B.°:
PD04 HUGO HERNEY RIOS SERRANO
ANALISTA PRESUPUESTAL OPLAL-BNL06
MIEMBO COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO

ANEXO "C"
ESTUDIO DE MERCADO

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	$32.088.000	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	1083	$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

GERENTE DE PROYECTO
CC SNEIDER ALEXANDER PÉREZ
JEFE OFICINA PLANEACIÓN BNL06

V.°B.°:
PD04 HUGO HERNEY RIOS SERRANO
ANALISTA PRESUPUESTAL OPLAL-BNL06
MIEMBO COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO

SV PÉREZ MAGÍN RUBEN DARIO
JEFE ANALISTA PRESUPUESTAL Y PROYECTOS BNL06
MIEMBRO COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO

ANEXO "D"
"MATRIZ DE RIESGOS"

TABLA 1. MATRIZ DE RIESGOS

	NUMERICA	HISTORICA			IMPACTO				
					INSIGNIFICANTE	MENOR	MODERADO	MAYOR	CATASTROFICO
					1	2	3	4	5
PROBABILIDAD	1 EN 10.000-100.000	Puede ocurrir pero solo en circunstancias excepcionales	RARO	1	2	3	4	5	6
	1 EN 1.000-10.000	Podría ocurrir pero dudoso	IMPROBABLE	2	3	4	5	6	7
	1 EN 100-1.000	Podría ocurrir en cualquier momento futuro	POSIBLE	3	4	5	6	7	8
	1 EN 10-100	Probablemente ocurrirá	PROBABLE	4	5	6	7	8	9
	1 EN 10	Se espera que ocurra en la mayoría de circunstancias	CASI CIERTO	5	6	7	8	9	10

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

TABLA 2 PRIORIDAD DE TRATAMIENTO Y CONTROL DEL RIESGO

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

TABLA 3. MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS

No	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	descripción (qué puede pasar y, si es posible, cómo puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoria	A quien se le asigna?	Implementad Tratamiento/controles a ser os	Impacto después del tratamiento			Afecta la ejecución el contrato	Persona que implementa el tratamiento	Fecha inicio tratamiento	Fecha término tratamiento	Monitoreo y revisión	
													probabilidad	impacto	Valoración del riesgo					Forma de realizar monitoreo	Periodicidad monitoreo / Cuando?
1	General	Externo	Planeación	Social o politico	dispersión de la normatividad	En materia de contratación estatal, existen numerosas normas, directrices, conceptos e interpretaciones sobre el procedimiento de contratación	3	1	4 (Riesgo bajo)	Riesgo bajo	Unidad delegataria	Hacer seguimiento de las normas de contratación y de sus modificaciones para aplicarlas acorde vigencia.	3	1	4	NO	Asesor de Contralación	POR REVISAR Y COMPLETAR	POR REVISAR Y COMPLETAR	Verificando el portal de CCE	Semanal
2	General	Interno	Planeación	Operacional	deficiente determinación de especificaciones técnicas mínimas y variación de las mismas durante la ejecución del contrato	Las especificaciones técnicas mínimas no permiten que se satisfaga la necesidad y requieran modificaciones que aumente el monto de los bienes o servicios	2	2	4(Riesgo bajo)	Riesgo bajo	Unidad delegataria	Efectuar verificación del estudio previo presentado realizando observaciones cuando las especificaciones no ofrecen claridad	2	2	4	SI	Usuario /gerente de proyecto Asesor de contratación	Con la llegada del estudio previo	Cinco días hábiles siguientes a la recepción	Documento solicitando aclaración	Permanente n la planeación y selección
3	General	Interno	Contratación	Operacional	reclamos de terceros sobre la selección del oferente que retrasen el perfeccionamiento del contrato	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	2	2	4	Riesgo bajo	Unidad delegataria	Responder y aclarar en el menor tiempo posible las observaciones presentadas	2	2	4	NO	Jefe División precontractual	Termino de evaluación de las propuestas	Termino de evaluación de las propuestas	Revisión de respuestas de los comités	Previo a la adjudicación
4	General	Interno	Contratación	Operacional	incumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato que generan dilaciones en su inicio	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	1	1	2	Riesgo bajo	Unidad delegataria	Gestión oportuna para agilizar lostrámites administrativos internos que permitan inicio oportuno de la ejecución del contrato e impidan variación de precios del producto ofertado	1	1	2	SI	Dependencia Presupuesto	Termino para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Termino para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Verificación cumplimiento requisitos de ejecución a cargo de la entidad	Una vez suscrito el contrato
5	General	Externo	Planeación	Social o politico	Expedición de normas generales, abstractas e impersonales , con incidencia directa o indirecta en la relación negociar.	Actos generales de la administración "hecho del príncipe"	3	1	4	Riesgo bajo	Unidad delegataria	Hacer seguimiento de las normas que afectan la ejecución del contrato en los términos pactados y en caso de afectación del punto de no perdida, efectuar los ajustes presupuestales respectivos, realizando la modificación del contrato	3	1	4	NO	Delegatario contractual Asesor de contratación	Permanente	Permanente	Seguimiento a los cambios en materia jurídica, presupuestal, tributaria y en general las que tengan incidencia en el contrato	Permanente

6	General	Externo	Selección	Operacionales	Que al momento de la adjudicación el arrendador no firme el contrato	Declaratoria desierta del proceso	1	6	7	Alto	Unidad delegataria	Formular reglas objetivas, claras, justas y completas	1	2	3	SI	Delegatario contractual Asesor de contratación	Desde la etapa de planeación en la estructuración de estudios previos	Hasta la firma del contrato	Supervisión permanente	Durante la etapa de planeación y etapa precontractual
	Específico	Interno	Selección	Operacional	Falsedad en los documentos que soportan la propuesta	Declaratoria desierta del proceso de contratación	1	2	3	Bajo	Contratista	Conminar al contratista al cumplimiento del contrato aplicando las clausulas excepcionales del articulo 14 Ley 80 de 1993, multas y clausula penal pecuniaria	1	1	2	SI	Integrantes de los comités evaluadores (jurídico, económico y técnico)	Evaluación de los comités	Publicación de las evaluaciones	Verificación de los documentos que integran la oferta	De acuerdo a la cronología del proceso
	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Que el arrendador solicite la entrega del inmueble antes del plazo de ejecución del contrato	Terminación anormal del contrato y no cumplimiento del objeto del contrato	1	3	4	Bajo	Contratista	Conminar al contratista al cumplimiento del contrato aplicando las clausulas excepcionales del articulo 14 Ley 80 de 1993, multas y clausula penal pecuniaria	1	2	3	SI	Supervisor	Desde la adjudicación del contrato	Fecha de terminación del contrato	Supervisión permanente	Durante la ejecución del contrato
	generales Contratos de arrendamiento	Interno	Técnico	Económico	Solicitud de entrega anticipada del inmueble por parte del arrendador.	Ejecución incompleta del contrato. Pago de multa o sanción. Reubicación.	2	2	4	D	Proponente	Hacer una verificación mensual de la necesidad cumplimiento de obligaciones	2	1	3	NO	Delegatario contractual Asesor de contratación	Fecha inicio proceso	Fecha de terminación del contrato	Informes supervisor o eventos de fuerza mayor caso fortuito	Mensual

ANEXO "E"
PARÁMETROS COMPRAS PÚBLICAS SOSTENIBLES

Compras públicas sostenibles:
El Gobierno de Colombia está comprometido con el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y su apuesta consiste en la protección del capital natural del país, el fortalecimiento del aparato productivo de las empresas, especialmente de las Pymes, y el desarrollo de mercados verdes en el territorio Nacional y en el exterior.

La armada Nacional ha incluido en su planeamiento los lineamientos que emite el Gobierno Nacional, entre ellos actividades que permitan fomentar el uso eficiente de los recursos, la energía, la construcción de infraestructura y la cadena de suministro, a través de prácticas de consumo y producción sostenible. Para responder a este objetivo, se reconoce la importancia de la contribución de las compras públicas sostenibles como mecanismo para promover la sostenibilidad dentro y fuera del territorio nacional.

Este anexo se encamina a fortalecer los mecanismos para que la Armada Nacional logre satisfacer sus necesidades de bienes, servicios, obras y utilidades públicas, de tal forma que alcance un alto rendimiento basado en un análisis de todo el ciclo de vida, que se traduceen beneficios no sólo para la entidad, sino también para la sociedad y la economía, al tiempo que reduce al mínimo los daños al ambiente.

A. Ciclo de vida.

Son las fases que describen lo que sucede alrededor de un bien desde su origen hasta su fin. Estas son de manera general: la extracción de las materias primas, la ideación/el diseño del bien, su manufactura, las actividades de transporte y de almacenamiento, la comercialización, el uso y el posconsumo.

Grafica No 1. Ciclo de vida.Fuente: MADS.

Analizarlas permite entender el tipo y la cantidad de materiales y energía que se consumen, los actores que intervienen e interactúan, los impactos ambientales, sociales y económicos que se generan, pero, sobre todo, las oportunidades y las estrategias para evitar o mitigar los impactos negativos, o para aumentar los impactos positivos.

B. Beneficios de las compras de bienes y servicios sostenibles.

En términos ambientales contribuyen a:

- Reducir las emisiones de gases efecto invernadero y otroscontaminantes líquidos y sólidos.
- Hacer un uso más eficiente de los recursos y la energía
- Generar estrategias para gestionar de manera adecuada losresiduos.

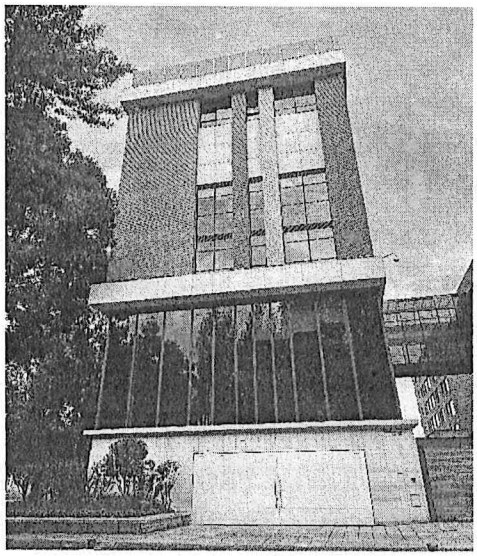
1. Descripción de actividades

A continuación se da a conocer la ficha técnica con clausulado ambiental, las cuales brindan información sobre los aspectos ambientales generados por el desarrollo de las actividades objeto del presente proceso contractual a través de las siguientes cláusulas de aspecto ambiental:

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES		**FICHA No. 18**
Los inmuebles en donde se encuentren las dependencias de la Armada Nacional, deben cumplir con unas características ambientales mínimas con la finalidad de dar el cumplimiento a los objetivos del Sistema de Gestión Integrado. Estas instalaciones en lo posible deben contar con sistemas ahorradores de energía y agua, cuartospor separado de almacenamiento temporal de residuos sólidos aprovechables, no aprovechables y peligrosos, y debe cumplir con la normativa de salud ocupacional aplicable como es espacios de trabajo, iluminación, ventilación, rutas de evacuación, entre otros que no pongan en riesgo ni la viday la salud de los servidores públicos y visitantes que alleguen a las instalaciones.		
ASPECTOS AMBIENTALES	**IMPACTOS AMBIENTALES**	**OBLIGACIONES PARA EL CONTROL DE LOS ASPECTOS E IMPACTOS AMBIENTALES IDENTIFICADOS.**
Generación de residuos solidos	Contaminación derecursos hídricos y suelo.	Contratista debe implementar en el inmueble con zonas de almacenamiento de residuos sólidos aprovéchales, no aprovechables y peligrosos, que cumplan con los requerimientos técnicos correspondientes.
Consumo recurso hídrico	Agotamiento de recurso hídrico	Contratista debe implementar la totalidad desistemas o tecnologías ahorradores de agua y energía.
Generación vertimientos	Contaminación de recursos hídricos	El contratista debe implementar sistemas de control de vertimiento (trampas de grasa); así como garantizar sumantenimiento.

ARMADA DE COLOMBIA

FORMATO INFORME AVALÚO COMERCIAL RAZONABLE
DIRECCIÓN DE CONSTRUCCIONES E INFRAESTRUCTURA



INFORME AVALÚO RENTA 5ª Y 8ª PISO EDIFICIOAMAREY

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.

Evaluación Comercial Razonable: Según la Resolución 620 del IGAC

DIRECCIÓN DE CONSTRUCCIONES E INFRAESTRUCTURA
DIVISIÓN DE GESTIÓN DE ACTIVOS

ARMADA DE COLOMBIA

FORMATO INFORME AVALÚO COMERCIAL RAZONABLE
DIRECCIÓN DE CONSTRUCCIONES E INFRAESTRUCTURA

CONTENIDO

Pág.

1. DATOS DEL INFORME. 3
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN 3
2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN 3
2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN. 3
3. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR. 3
4. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR. 3
4.1 BASES DE LA VALUACIÓN. MARCO NORMATIVO 3
4.3 TIPO DE VALOR 4
5. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS 4
5.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN 4
5.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS 4
5.4 LINDEROS 4
6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE 5
6.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN 5
6.2 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO 5
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE 6
8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN 6
14.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA 6
14.2 MEMORIAS DE CALCULO 6
15. RESULTADO DEL AVALÚO 17
16. CONSIDERACIONES GENERALES 18

ARMADA DE COLOMBIA

FORMATO INFORME AVALÚO COMERCIAL RAZONABLE
DIRECCIÓN DE CONSTRUCCIONES E INFRAESTRUCTURA

1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe de Avalúo Urbano No.
18 de Diciembre de 2025	0016-2025

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Conocer el Avalúo de Renta del Edificio Amarey

2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

Jefatura de Operaciones Logísticas

3. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

3.1 Fecha de visita e inspección ocular al inmueble	3.2 Fecha de informe e inicio de la vigencia.
18 de Diciembre de 2025	18 de Diciembre de 2025

4. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.

4.1 BASES DE LA VALUACIÓN. MARCO NORMATIVO

Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos en la normatividad vigente que se relaciona a continuación:

1) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013**. Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.
2) **Decreto 556 del 14 de marzo del 2014**. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
3) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998**. Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
4) **Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008**. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997**. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

6) **Decreto 422 de 2000**. Criterios de los Avalúos, Articulo 1.
7) **POT DE LA CIUDAD**. Decreto Distrital 555 de diciembre 29 de 2021

4.2 DEFINICIÓN

VALOR COMERCIAL. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

4.3 TIPO DE VALOR

El valor determinado en el presente informe es el VALOR COMERCIAL (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

5. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS

5.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

5.1.1 Descripción de la naturaleza del derecho.	5.1.2 Título de adquisición.
01250000 COMPRAVENTA	ESCRITURA PUBLICA No. 2110 de 25 de junio 2009

5.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

No.	5.2.1 Nombre del Propietario	5.2.2 Identificación del Propietario	%
1	**FIDUCIARIA BOGOTA S.A. 800.142.383-7 VOCERA DEL P.A. FIDEICOMISO EDIFICIOS AMAREY FIDUBOGOTA N**	NIT: 830.055.897-7	100

5.3. INFORMACIÒN FINANCIERA

Matricula Inmobiliaria	Matricula Inmobiliaria	5.3.2 Impuesto Predial
AAA0098TRWW $ 11.323.210.000 **AAA0098TRUH** $ 11.452.938.000	50C-99136. 50C-289403.	AAA0098TRWW $ 107.570.000 AAA0098TRUH $ 108.803.000

5.4 LINDEROS

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

CABIDA:

La extensión superficiaria total en donde se instaura el edificio ubicado en la Carrera 23 No. 93 – 11 y Carrera 45 No. 93 - 02 objeto de avaluó se representa para cada unidad predial se la siguiente manera:

- 50C-289403: Setecientos setenta y siete metros cuadrados de superficie (777.00 m2).
- 50C-99136: Setecientos setenta y siete metros cuadrados de superficie (777.00 m2).

Fuente: Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-99136, con fecha de impresión del 17 de enero del año 2025, otorgado por el Circulo Registral de Bogotá – Zona Centro y Contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble, a través de un fideicomiso con fecha del 15 de diciembre de 2022.

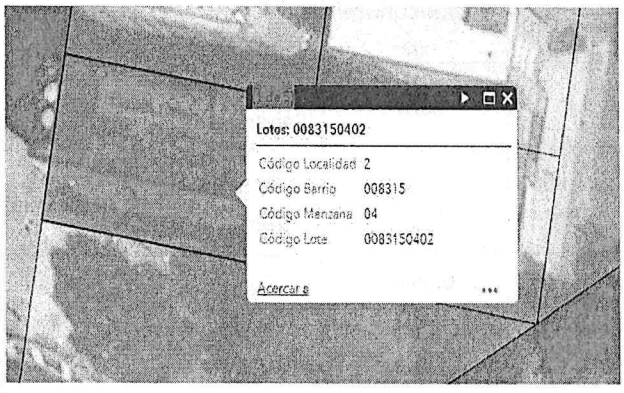
LINDEROS:
Linderos generales y específicos contenidos en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-99136, con fecha de impresión del 17 de enero del año 2025, otorgado por el Circulo Registral de Bogotá – Zona Centro y Contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble, a través de un fideicomiso con fecha del 15 de diciembre de 2022.

6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE.

6.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN

Dirección	CR. 23 NO. 93 – 11 Y CR. 45 NO. 93 - 02
localidad	Chapinero
Ciudad	Bogotá D.C
Departamento	Cundinamarca
País	Colombia
Área Terreno 1	777,00 M2 ACUERDO CABIDA SINUPOT
Área Terreno 2	777,00 M2 ACUERDO CABIDA SINUPOT
Área Construida	**8980 M2**

6.2 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO



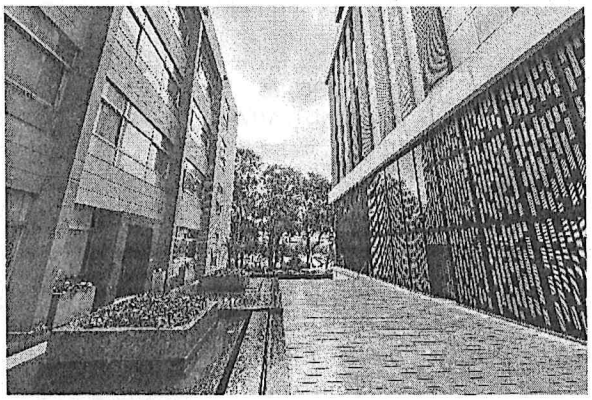


Ilustración 1Localización y fotografía del predio Carrera 23 No 93-11, Carrera 23 No 93-02 / CHIP AAA0098TRWW AAA0098TRUH. Fuentes: SINU POT

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE.

7.1 Sistema Coordenadas	7.2 Latitud (N)	7.3 Longitud (E)	7.4 Altitud (Z)
MAGNA-SIRGAS	4.679980	74.057123	x

8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

14.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Dado que el inmueble objeto de avalúo obedece a una edificación en su mayor y mejor uso, para la estimación del canon de renta se aplica el método de comparación o de mercado a partir del estudio de ofertas de oficinas usadas disponibles para la renta en el sector del Chico Norte con una vetustez aproximada de 08 a 15 años promedio.

14.2 MEMORIAS DE CALCULO

14.2.1 Datos del Inmueble.

Código	Tipo de Inmueble		Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Área Lote (m^2)	Área Construida. (m^2)
XXX	OFICINAS ADMINISTRATIVAS		EDUCATIVO-ADMINISTRATIVO	NA	N/A	1554 (Licencias Construcción)	8981 1554 (Licencias Construcción)
Edad (Años)	Sistema Constructivo	Estado	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Zona	Frente (metros)	Ubicación en el Bloque o Manzana
14	APORTICADO	1,5	N/A	SECUN	URBANA	----	ESQUINERA

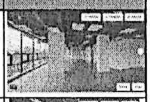
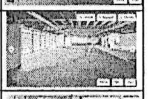
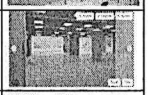
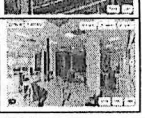
14.3 MÉTODOS VALUATORIOS

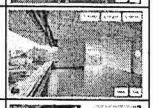
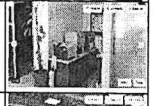
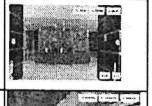
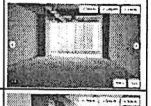
ARMADA DE COLOMBIA

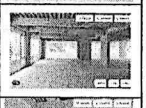
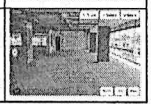
FORMATO INFORME AVALÚO COMERCIAL RAZONABLE
DIRECCIÓN DE CONSTRUCCIONES E INFRAESTRUCTURA

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Oficinas en Renta en el Sector de Chico Norte En el presente informe se realizó un amplio estudio de mercado para la zona del inmueble objeto de avalúo en la cual se encontraron treinta y tres (33) ofertas de oficinas en renta, a dichas ofertas se les indago sobre su ubicación, características principales, área construida, número de pisos y valor pedido. Las ofertas fueron depuradas con factor fuente (negociación) teniendo en cuenta que en la dinámica inmobiliaria la decisión de compra depende del rango de negociación. A continuación, se presentan las ofertas de mercado encontradas en la zona:

No. Oferta	Tipo de Inmueble	Dirección	Parqueaderos	Vetustez	Administración	Valor Pedido Renta	% Neg	Valor Depurado Renta	Area Construida (m2)	Vr m2 Integral Renta	Link	Pantallazo
1	Oficinas	Calle 100 Carrera 15	11	8	$ 10.008.022	$ 45.362.850	5%	$ 43.094.708	698,00	$ 61.740	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-el-chico-bogota/192231722	
2	Oficinas	Carrera 21 Calle 98	10	10	$ 13.050.000	$ 74.480.000	5%	$ 70.756.000	1064,00	$ 66.500	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/191404125	
3	Oficinas	Carrera 13A Calle 97	11	8	$ 7.696.640	$ 55.000.000	5%	$ 52.250.000	621,00	$ 84.138	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-el-chico-bogota/192153753	
4	Oficinas	Calle 99 Carrera 10	9	9	$ 5.120.000	$ 37.100.000	5%	$ 35.245.000	530,00	$ 66.500	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/192609150	
5	Oficinas	Calle 97 Carrera 11B	8	9	$ 5.788.341	$ 26.086.200	5%	$ 24.781.890	373,00	$ 66.439	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/10992495	
6	Oficinas	Avenida Calle 100 Avenida Carrera 7	10	8	$ 11.000.000	$ 76.000.000	5%	$ 72.200.000	775,00	$ 93.161	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/191657782	
7	Oficinas	Calle 93B Carrera 13	4	8	$ 3.920.000	$ 32.000.000	5%	$ 30.400.000	280,00	$ 108.571	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/192348346	
8	Oficinas	Carrera 19 Calle 93A	11	9	$ 10.614.075	$ 52.839.332	5%	$ 50.197.365	683,00	$ 73.495	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/193118735?_gl=	
9	Oficinas	Avenida Calle 100 Carrera 7A	20	9	$ 17.472.202	$ 86.640.000	5%	$ 82.308.000	1083,00	$ 76.000	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/193118194	
10	Oficinas	Calle 99 Carrera 14	14	8	$ 9.084.000	$ 60.560.000	5%	$ 57.532.000	757,00	$ 76.000	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/192052847	
11	Oficinas	Calle 98 Carrera 14	11	9	$ 8.872.000	$ 60.482.640	5%	$ 57.458.508	657,00	$ 87.456	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-el-chico-bogota/192048110	
12	Oficinas	Avenida Calle 100 Carrera 9	10	9	$ 7.028.374	$ 32.088.000	5%	$ 30.483.600	428,00	$ 71.223	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-alto-bogota/192837698	
13	Oficinas	Calle 93B Carrera 13B	4	9	$ 5.703.322	$ 27.500.000	5%	$ 26.125.000	332,00	$ 78.690	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/109916167_gl=1	

14	Oficinas	Calle 99 Carrera 10	10	9	$ 5.204.410	$ 32.860.000	5%	$ 31.217.000	530,00	$ 58.900	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/10672567?_gl=1	
15	Oficinas	Autopista Norte Calle 97	11	9	$ 5.420.000	$ 41.440.000	5%	$ 39.368.000	592,00	$ 66.500	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/192177025	
16	Oficinas	Calle 94A Carrera 11	5	9	$ 4.213.622	$ 21.280.000	5%	$ 20.216.000	280,00	$ 72.200	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/10992763	
17	Oficinas	Calle 93A Carrera 13	11	9	$ 5.204.410	$ 37.709.500	5%	$ 35.824.025	530,00	$ 67.593	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/1915977577?_gl=	
18	Oficinas	Calle 93B Carrera 13	7	9	$ 5.048.680	$ 24.700.000	5%	$ 23.465.000	380,00	$ 61.750	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/1915978087?_gl=	
19	Oficinas	Calle 99 Carrera 10	11	9	$ 4.680.000	$ 34.980.000	5%	$ 33.231.000	530,00	$ 62.700	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/1915976857?_gl=	
20	Oficinas	Carrera 14A Avendia Calle 94	6	9	$ 5.469.043	$ 25.900.000	5%	$ 24.605.000	370,00	$ 66.500	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/11048870?_gl=1	
21	Oficinas	Avenida Calle 100 Carrera 23	10	9	$ 9.267.786	$ 35.000.000	5%	$ 33.250.000	498,00	$ 66.767	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-san-patricio-bogota/107682937?_gl=1	
22	Oficinas	Avenida Calle 100 Carrera 9A	11	9	$ 8.000.000	$ 60.000.000	5%	$ 57.000.000	830,00	$ 68.675	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/1923619927?_gl=	
23	Oficinas	Carrera 14 Calle 99	11	9	$ 7.357.008	$ 54.540.000	5%	$ 51.813.000	657,00	$ 78.863	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/191850152	
24	Oficinas	Calle 99 Avanenidad Carrera 11	11	9	$ 11.367.000	$ 70.857.500	5%	$ 67.314.625	1012,00	$ 66.516	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-el-chico-bogota/192007013	
25	Oficinas	Calle 97 Carrera 10	4	9	$ 4.500.000	$ 25.000.000	5%	$ 23.750.000	289,00	$ 82.180	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/193180344	
26	Oficinas	Avenida Calle 100 Carrera 9A	11	8	$ 14.100.660	$ 75.810.000	5%	$ 72.019.500	1083,00	$ 66.500	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/3980693	
27	Oficinas	Carrera 7 Calle 12	20	8	$ 12.300.000	$ 85.000.000	5%	$ 80.750.000	1000,00	$ 80.750	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/193193494	
28	Oficinas	Calle 97 Avenida Carrera 19	8	8	$ 7.575.239	$ 45.898.232	5%	$ 43.603.320	463,00	$ 94.176	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/192097352	

29	Oficinas	Calle 97 Carrera 16	11	8	$ 10.595.000	$ 95.000.000	5%	$ 90.250.000	1318,00	$ 68.475	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-reservado-bogota/19312.1691	
30	Oficinas	Avenida Carrera 11 Calle 95	16	9	$ 10.900.000	$ 85.000.000	5%	$ 80.750.000	800,00	$ 100.938	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/192589957	
31	Oficinas	Calle 99 Carrera 10	9	9	$ 5.416.297	$ 33.757.500	5%	$ 32.069.625	482,00	$ 66.534	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-reservado-bogota/10992514	
32	Oficinas	Calle 98 Autonorte	11	9	$ 8.436.532	$ 44.402.800	5%	$ 42.182.660	683,00	$ 61.761	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-el-chico-bogota/193086989	
33	Oficinas	Avenida Calle 94 Carrera 11A	10	9	$ 10.739.000	$ 56.687.500	5%	$ 54.043.125	758,00	$ 71.297	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-bogota/10992810	

PROMEDIO	$ 73.924
DESVIACION ESTANDAR	$ 11.952
COEF. DE VARIACION	16,17%
LIMITE INFERIOR	$ 61.971
LIMITE SUPERIOR	$ 85.876

Del análisis estadístico de las ofertas de mercado se obtuvo un valor promedio de $73.924, con una desviación estándar de $11.952, lo que arroja un coeficiente de variación del **16,17%,** así como un límite inferior de $61.971 y un límite superior de $85.876, valores que definen el rango de dispersión de la muestra analizada. No obstante, el coeficiente de variación obtenido **no** se considera acorde con los lineamientos establecidos en el Artículo 11 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el cual señala que, para que una muestra de mercado sea estadísticamente homogénea y representativa, el coeficiente de variación no debe superar el 7,5%; en consecuencia, se hace necesario aplicar criterios adicionales de depuración, segmentación o ajuste de las ofertas con el fin de mejorar la homogeneidad de la muestra y garantizar la confiabilidad del valor estimado.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 12 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, cuando se dispone de un número amplio y suficiente de ofertas de mercado, resulta procedente aplicar un análisis de medidas de tendencia central, tales como la media aritmética, la mediana y la moda, con el fin de identificar un valor representativo del comportamiento del mercado inmobiliario para el tipo de inmueble analizado. En el presente caso, dada la disponibilidad de una muestra amplia de ofertas comparables, se realizó dicho análisis estadístico, permitiendo evaluar la concentración y dispersión de los valores observados, y establecer un rango técnico de referencia que sirve de soporte objetivo para la estimación del valor comercial o del canon de arrendamiento del inmueble objeto de avalúo,

conforme a los principios de representatividad, homogeneidad y razonabilidad exigidos por la normativa vigente.

Análisis de Medida Central

Media aritmética: Valor promedio obtenido al sumar todos los datos de la muestra y dividirlos entre el número de observaciones, representativo del comportamiento general del mercado.

Mediana: Valor central de la muestra ordenada, que divide los datos en dos partes iguales y reduce la influencia de valores atípicos.

Moda: Valor que se repite con mayor frecuencia en la muestra, indicativo del precio más común en el mercado analizado.

Valor máximo: Mayor valor observado dentro del conjunto de datos, correspondiente al límite superior del mercado.

Valor mínimo: Menor valor observado dentro del conjunto de datos, correspondiente al límite inferior del mercado.

Varianza: Medida estadística que cuantifica la dispersión de los valores respecto a la media aritmética.

Rango de dispersión (%): Relación porcentual entre la diferencia del valor máximo y mínimo frente al valor medio, que refleja la amplitud del mercado.

Asimetría: Indicador que muestra la inclinación de la distribución de los datos hacia valores superiores o inferiores respecto a la media.

Desviación estándar: Medida que expresa el grado de dispersión de los valores respecto al promedio, en las mismas unidades del dato analizado.

Coeficiente de variación: Relación porcentual entre la desviación estándar y la media aritmética, utilizada para evaluar la homogeneidad de la muestra de mercado.

Previo al análisis de medidas de tendencia central, y conforme al Artículo 10 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, se realizó la homogeneización de las ofertas de mercado mediante la aplicación de factores de comparación, con el fin de hacerlas comparables con el inmueble objeto de avalúo. Para el presente estudio se aplicaron los factores de área y estado de conservación, aunque la norma exige como mínimo un factor. El factor de área se determinó a partir de la relación entre el área del inmueble objeto y el área del inmueble comparable, mientras que el estado de conservación se ajustó mediante

coeficientes relativos según la condición física observada. Los valores ajustados obtenidos sirvieron de base para el análisis estadístico posterior.

No	SECTOR	FUENTE	TIPO	VR PEDIDO RENTA	% NEGOCIACION	VR DEPURADO RENTA	AREA-OFICINA	EDAD	ESTADO CONSERVACION	FAC. COMP. AREA	FAC.COMP ESTADO	FAC.GENERAL COMPARACIÓN	VALOR m² RENTA	VALOR m² RENTA COMPARADO
1	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 45.362.850	5%	$ 43.094.708	698,00	8	1,5	0,9918	1,0000	0,9918	$ 61.740,27	$ 61.233,2254
2	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 74.480.000	5%	$ 70.756.000	1064,00	10	2	1,0345	1,0226	1,0578	$ 66.500,00	$ 70.346,3201
3	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 55.000.000	5%	$ 52.250.000	621,00	8	1,5	0,9803	1,0000	0,9803	$ 84.138,49	$ 82.477,7745
4	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 37.100.000	5%	$ 35.245.000	530,00	9	2	0,9649	1,0226	0,9866	$ 66.500,00	$ 65.610,7207
5	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 26.086.200	5%	$ 24.781.890	373,00	9	2	0,9315	1,0226	0,9526	$ 66.439,38	$ 63.288,0992
6	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 76.000.000	5%	$ 72.200.000	775,00	8	1,5	1,0022	1,0000	1,0022	$ 93.161,29	$ 93.368,1481
7	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 32.000.000	5%	$ 30.400.000	280,00	6	1,5	0,9052	1,0000	0,9052	$ 108.571,43	$ 98.279,8387
8	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 52.839.332	5%	$ 50.197.365	683,00	9	2	0,9896	1,0226	1,0120	$ 73.495,41	$ 74.375,1520
9	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 86.640.000	5%	$ 82.308.000	1083,00	9	2	1,0363	1,0226	1,0597	$ 76.000,00	$ 80.538,2176
10	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 60.560.000	5%	$ 57.532.000	757,00	8	1,5	0,9999	1,0000	0,9999	$ 76.000,00	$ 75.989,9677
11	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 60.482.640	5%	$ 57.458.508	657,00	9	2	0,9858	1,0226	1,0081	$ 87.455,87	$ 88.159,8998
12	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 32.088.000	5%	$ 30.483.600	428,00	9	2	0,9444	1,0226	0,9658	$ 71.223,36	$ 68.784,7935
13	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 27.500.000	5%	$ 26.125.000	332,00	9	2	0,9208	1,0226	0,9415	$ 78.689,76	$ 74.089,6596
14	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 32.660.000	5%	$ 31.217.000	530,00	9	2	0,9649	1,0226	0,9866	$ 58.900,00	$ 58.112,3526
15	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 41.440.000	5%	$ 39.368.000	592,00	9	2	0,9756	1,0226	0,9976	$ 66.500,00	$ 66.340,5995
16	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 21.280.000	5%	$ 20.216.000	280,00	9	2	0,9052	1,0226	0,9256	$ 72.200,00	$ 66.831,0949
17	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 37.709.500	5%	$ 35.824.025	530,00	9	2	0,9649	1,0226	0,9866	$ 67.592,50	$ 66.686,6111
18	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 24.700.000	5%	$ 23.465.000	380,00	9	2	0,9333	1,0226	0,9543	$ 61.750,00	$ 58.930,6047
19	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 34.980.000	5%	$ 33.231.000	530,00	9	2	0,9649	1,0226	0,9866	$ 62.700,00	$ 61.861,5366
20	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 25.900.000	5%	$ 24.605.000	370,00	9	2	0,9308	1,0226	0,9518	$ 66.500,00	$ 63.294,7070
21	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 35.000.000	5%	$ 33.250.000	496,00	9	2	0,9589	1,0226	0,9805	$ 66.767,07	$ 65.465,2479
22	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 60.000.000	5%	$ 57.000.000	830,00	9	2	1,0091	1,0226	1,0319	$ 68.674,70	$ 70.864,7319
23	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 54.540.000	5%	$ 51.813.000	657,00	9	2	0,9858	1,0226	1,0081	$ 78.863,01	$ 79.497,8681
24	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 70.857.500	5%	$ 67.314.625	1012,00	9	2	1,0293	1,0226	1,0526	$ 66.516,43	$ 70.012,0099
25	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 25.000.000	5%	$ 23.750.000	289,00	9	2	0,9081	1,0226	0,9286	$ 82.179,93	$ 76.309,9434
26	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 75.810.000	5%	$ 72.019.500	1083,00	8	1,5	1,0363	1,0000	1,0363	$ 66.500,00	$ 68.915,6046
27	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 85.000.000	5%	$ 80.750.000	1000,00	8	1,5	1,0281	1,0000	1,0281	$ 80.750,00	$ 83.018,6392
28	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 45.898.232	5%	$ 43.603.320	463,00	8	1,5	0,9519	1,0000	0,9519	$ 94.175,64	$ 89.645,7592
29	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 95.000.000	5%	$ 90.250.000	1318,00	6	1,5	1,0569	1,0000	1,0569	$ 68.474,96	$ 72.369,6414
30	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 85.000.000	5%	$ 80.750.000	800,00	9	2	1,0054	1,0226	1,0281	$ 100.937,50	$ 103.773,6563
31	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 33.757.500	5%	$ 32.069.625	482,00	9	2	0,9557	1,0226	0,9773	$ 66.534,49	$ 65.024,5152
32	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 44.402.800	5%	$ 42.182.660	663,00	9	2	0,9896	1,0226	1,0120	$ 61.760,85	$ 62.500,1277
33	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 56.887.500	5%	$ 54.043.125	758,00	9	2	1,0000	1,0226	1,0226	$ 71.297,00	$ 72.906,0794
		SUJETO	Edificio Amarey				758,00		1,5	758	1,5			

Una vez aplicados los factores de comparación por estado de conservación y edad o vetustez, conforme a la metodología de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, se procede a realizar el análisis de medidas de tendencia central, para lo cual se organizan los valores de metro cuadrado comparado de menor a mayor, permitiendo identificar los puntos críticos del mercado mediante la determinación de la media aritmética, la mediana y la moda, como soporte técnico para la estimación del valor representativo del inmueble objeto de avalúo.

Artículo 37°.- Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

1. **Media Aritmética: (X)**

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

$\bar{X}$ = indica media aritmética
$\sum$ = signo que indica suma
N = número de casos estudiados
X_i = valores obtenidos en la encuesta

No	SECTOR	FUENTE	TIPO	VALOR m² RENTA COMPARADO	DISPERSIÓN SIMPLE (D.S)	D.S CUADRADO
14	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 58.112,35	-15.187,80	230.669.371,85
18	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 58.930,60	-14.369,55	206.484.004,49
1	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 61.233,23	-12.066,93	145.610.812,42
19	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 61.861,54	-11.438,62	130.842.012,71
32	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 62.500,13	-10.800,03	116.640.610,04
5	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 63.288,10	-10.012,06	100.241.281,38
20	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 63.294,71	-10.005,45	100.109.010,17
31	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 65.024,52	-8.275,64	68.486.230,18
21	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 65.465,25	-7.834,91	61.385.784,24
4	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 65.610,72	-7.689,44	59.127.415,47
15	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 66.340,60	-6.959,56	48.435.426,46
17	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 66.688,61	-6.611,54	43.712.526,03
16	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 66.831,09	-6.469,06	41.848.750,82
12	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 68.784,79	-4.515,36	20.388.498,15
26	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 68.915,60	-4.384,55	19.224.291,05
24	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 70.012,01	-3.288,15	10.811.904,91
2	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 70.346,32	-2.953,84	8.725.146,42
22	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 70.864,73	-2.435,42	5.931.290,52
29	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 72.369,64	-930,51	865.857,34
33	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 72.906,08	-394,08	155.296,31
13	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 74.089,66	789,50	623.316,00
8	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 74.375,15	1.075,00	1.155.616,46
10	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 75.989,97	2.689,81	7.235.086,87
25	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 76.309,94	3.009,79	9.058.820,13
23	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 79.497,87	6.197,71	38.411.635,00
9	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 80.538,22	7.238,06	52.389.535,39
3	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 82.477,77	9.177,62	84.228.682,45
27	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 83.018,64	9.718,48	94.448.916,42
11	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 88.159,90	14.859,74	220.811.986,06
28	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 89.645,76	16.345,60	267.178.745,23
6	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 93.368,15	20.067,99	402.724.306,28
7	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 98.279,84	24.979,68	623.984.546,70
30	CHICÒ NORTE	FINCA RAIZ	OFICINA	$ 103.773,66	30.473,50	928.634.219,01

SUMA	426.871,28	SUMA DSC	198.254.968,50
# DATOS	33	# DATOS DSC	33
MEDIA ARITMETICA	12.935,49	EDIA ARITMETICA DSC / VARIANZA	6.007.726,32
MEDIANA	12.974,44	RANGO DISPERSION	9.751,24
MODA	9.688,33	% ASIMETRIA	9.688,33
MÁXIMO	18.247,16	DESVIACION ESTANDAR	2.451,07
MÍNIMO	8.495,92	COEFICIENTE VARIACION	18,95%

$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$

S = desviación estándar
$\bar{X}$ = media aritmética.
V = coeficiente de variación

$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$

$\bar{X}$ = indica media aritmética
$\sum$ = signo que indica suma
n = número de casos estudiados
X_i = valores obtenidos en la encuesta

$S = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n}}$

$\bar{X}$ = media aritmética
X_i = dato de la encuesta
n = número de datos si n >= 10

Del análisis estadístico inicial se obtuvo un coeficiente de variación del 18,95%, valor que supera el límite del 7,5% establecido por la Resolución 620 de 2008 del IGAC para considerar una muestra homogénea; en consecuencia, se procedió a la identificación y depuración de datos críticos, iniciando la revisión desde la oferta número 33 y eliminando progresivamente los valores extremos de menor y mayor metro cuadrado comparado. Como resultado, se recalcularon las medidas estadísticas sobre una muestra depurada de veinte (20) ofertas de mercado, obteniéndose una media aritmética ajustada dentro del rango comprendido entre $65.024,52 y $82.477,77, lo cual refleja un comportamiento más consistente del mercado y garantiza la representatividad, confiabilidad y validez técnica del análisis de medidas de tendencia central conforme al método de comparación o de mercado definido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se muestra a continuación;

No	SECTOR	TIPO	VALOR m2 RENTA COMPARADO	DISPERSIÓN SIMPLE (D.S)	D.S CUADRADO
31	CHICÓ NORTE	OFICINA	65.024,52	-6.647,41	44.188.092,11
21	CHICÓ NORTE	OFICINA	65.465,25	-6.206,68	38.522.873,16
4	CHICÓ NORTE	OFICINA	65.610,72	-6.061,21	36.738.230,07
15	CHICÓ NORTE	OFICINA	66.340,60	-5.331,33	28.423.059,85
17	CHICÓ NORTE	OFICINA	66.688,61	-4.983,32	24.833.444,04
16	CHICÓ NORTE	OFICINA	66.831,09	-4.840,83	23.433.661,35
12	CHICÓ NORTE	OFICINA	68.784,79	-2.887,13	8.335.543,47
26	CHICÓ NORTE	OFICINA	68.915,60	-2.756,32	7.597.316,89
24	CHICÓ NORTE	OFICINA	70.012,01	-1.659,92	2.755.327,06
2	CHICÓ NORTE	OFICINA	70.346,32	-1.325,61	1.757.235,37
22	CHICÓ NORTE	OFICINA	70.864,73	-807,20	651.565,00
29	CHICÓ NORTE	OFICINA	72.369,64	697,71	486.804,52
33	CHICÓ NORTE	OFICINA	72.906,08	1.234,15	1.523.130,67
13	CHICÓ NORTE	OFICINA	74.089,66	2.417,73	5.845.427,90
8	CHICÓ NORTE	OFICINA	74.375,15	2.703,22	7.307.421,95
10	CHICÓ NORTE	OFICINA	75.989,97	4.318,04	18.645.469,56
25	CHICÓ NORTE	OFICINA	76.309,94	4.638,02	21.511.189,86

23	CHICÓ NORTE	OFICINA	79.497,87	7.825,94	61.245.343,32
9	CHICÓ NORTE	OFICINA	80.538,22	8.866,29	78.611.096,78
3	CHICÓ NORTE	OFICINA	82.477,77	10.805,85	116.766.327,12

SUMA	1.433.438,55	SUMA DSC	529.178.560,05
# DATOS	20	# DATOS DSC	20
MEDIA ARITMETICA	71.671,93	MEDIA ARITMETICA DSC / VARIANZA	26.458.928,00
MEDIANA	70.605,53	RANGO DISPERSION	17.453,26
MODA	#N/A	% ASIMETRIA	#N/A
MÁXIMO	82.477,77	DESVIACION ESTANDAR	5.143,82
MÍNIMO	65.024,52	COEFICIENTE VARIACION	7,18%

Una vez realizada la depuración de datos críticos, se recalcularon la media aritmética, la desviación estándar y el coeficiente de variación sobre una muestra depurada de veinte (20) ofertas, seleccionadas de un total inicial de treinta y tres (33), obteniéndose una **media aritmética de $71.671,93**, una desviación estándar de $5.143,82 y un coeficiente de variación del **7,18%,** para el cálculo del valor de arriendo del **5 piso del Edificio Amarey**, valor que se encuentra dentro del límite permitido por la Resolución 620 de 2008 del IGAC. En la dispersión simple, los valores resaltados en rojo corresponden a ofertas inferiores al promedio, mientras que los valores en negro representan ofertas superiores al promedio, confirmando que la muestra final es estadísticamente homogénea, representativa y técnicamente válida para la aplicación del método de comparación o de mercado.

PUNTOS CRITICOS

A continuación, se presenta una tabla con los doce (12) puntos críticos identificados, correspondientes a ofertas que se apartan del comportamiento central del mercado al ubicarse por fuera de los rangos definidos por la media aritmética y la desviación estándar. Estas ofertas no se consideran representativas, dado que aumentan la dispersión de la muestra, afectan el coeficiente de variación y distorsionan el análisis estadístico, razón por la cual fueron excluidas. Su depuración se realiza conforme al método de comparación o de mercado de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, garantizando una muestra homogénea, consistente y técnicamente válida para el avalúo.

PUNTOS CRÍTICOS DE LOS DATOS COMPARABLE			
No	**SECTOR**	**TIPO**	**VALOR m2 RENTA COMPARADO**
14	CHICÓ NORTE	OFICINA	$ 58.112,35
18	CHICÓ NORTE	OFICINA	$ 58.930,60
1	CHICÓ NORTE	OFICINA	$ 61.233,23
19	CHICÓ NORTE	OFICINA	$ 61.861,54

32	CHICÓ NORTE	OFICINA	$ 62.500,13
5	CHICÓ NORTE	OFICINA	$ 63.288,10
20	CHICÓ NORTE	OFICINA	$ 63.294,71
27	CHICÓ NORTE	OFICINA	$ 83.018,64
11	CHICÓ NORTE	OFICINA	$ 88.159,90
28	CHICÓ NORTE	OFICINA	$ 89.645,76
6	CHICÓ NORTE	OFICINA	$ 93.368,15
7	CHICÓ NORTE	OFICINA	$ 98.279,84
30	CHICÓ NORTE	OFICINA	$ 103.773,66

Método de mercado para hallar el valor de la administración

Una vez determinado el valor de la media aritmética para el canon de arrendamiento del Edificio Amarey, se procede a realizar el mismo ejercicio metodológico para la estimación del valor del metro cuadrado de administración, tomando como referencia las mismas treinta y tres (33) ofertas de mercado, en las cuales el valor de la administración se encuentra identificado de manera independiente. Para tal efecto, se aplica nuevamente el análisis de medidas de tendencia central, utilizando los mismos factores de comparación previamente definidos, con el fin de garantizar la coherencia metodológica, la homogeneidad de la muestra y la consistencia técnica del resultado obtenido.

No	SECTOR	FUENTE	VALOR m2 ADMON COMPARADO	DISPERSIÓN SIMPLE (D.S)	D.S CUADRADO
24	CHICÓ NORTE	FINCA RAIZ	$ 11.822,49	-1.393,66	1942285,711
10	CHICÓ NORTE	FINCA RAIZ	$ 11.998,42	-1.217,73	1482875,327
3	CHICÓ NORTE	FINCA RAIZ	$ 12.149,32	-1.066,83	1138134,909
32	CHICÓ NORTE	FINCA RAIZ	$ 12.500,03	-716,12	512833,7031
27	CHICÓ NORTE	FINCA RAIZ	$ 12.645,56	-570,59	325568,3953
7	CHICÓ NORTE	FINCA RAIZ	$ 12.672,93	-543,22	295091,3007
18	CHICÓ NORTE	FINCA RAIZ	$ 12.679,38	-536,76	288116,442
2	CHICÓ NORTE	FINCA RAIZ	$ 12.974,44	-241,71	58423,54146
26	CHICÓ NORTE	FINCA RAIZ	$ 13.492,95	276,80	76618,4153

11	CHICÓ NORTE	FINCA RAIZ	$ 13.612,51	396,36	157103,1451
16	CHICÓ NORTE	FINCA RAIZ	$ 13.929,61	713,46	509024,0137
30	CHICÓ NORTE	FINCA RAIZ	$ 14.007,84	791,69	626769,1929
20	CHICÓ NORTE	FINCA RAIZ	$ 14.068,75	852,60	726919,0911
1	CHICÓ NORTE	FINCA RAIZ	$ 14.220,39	1.004,24	1008494,983
6	CHICÓ NORTE	FINCA RAIZ	$ 14.225,06	1.008,91	1017908,425
25	CHICÓ NORTE	FINCA RAIZ	$ 14.458,73	1.242,58	1543996,312

SUMA	$ 211.458,39	SUMA DSC	11710162,91
# DATOS	16	# DATOS DSC	16
MEDIA ARITMETICA	$ 13.216,15	MEDIA ARITMETICA DSC / VARIANZA	731885,1817
MEDIANA	$ 13.233,69	RANGO DISPERSION	$ 2.636,24
MODA	#N/A	% ASIMETRIA	#N/A
MÁXIMO	$ 14.458,73	DESVIACION ESTANDAR	855,5028824
MÍNIMO	$ 11.822,49	COEFICIENTE VARIACION	6,47%

Para la estimación del valor del metro cuadrado de administración del quinto (5°) piso del Edificio Amarey, se realizó la depuración de las ofertas de mercado, utilizando dieciséis (16) registros de un total inicial de treinta y tres (33). Sobre esta muestra depurada se recalcularon la media aritmética, la desviación estándar y el coeficiente de variación, obteniéndose una media aritmética de $13.216,15, una desviación estándar de $855,50 y un coeficiente de variación del 6,47%, valor que se encuentra dentro del límite establecido por la Resolución 620 de 2008 del IGAC, confirmando que la muestra final es estadísticamente homogénea, representativa y técnicamente válida para la aplicación del método de comparación o de mercado en la determinación del valor de administración.

De las estadísticas obtenidas se evidencia un coeficiente de variación del 7,18% con una media aritmética de $71.617 para el canon de arrendamiento del quinto (5°) piso, así como un coeficiente de variación del 6,47% y una media aritmética de $13.216,15 para el valor de administración, resultados que se consideran moderados y estadísticamente representativos. Dichos coeficientes se encuentran acordes con los criterios de homogeneidad exigidos, en la Resolución 620 del IGAC del 2008.

No obstante, los valores determinados corresponden a oficinas en renta del sector de Chicó Norte, cuyas áreas consideradas en el análisis de mercado corresponden a superficies netamente útiles o rentables; en consecuencia, para la correcta determinación del canon de arrendamiento del edificio objeto de avalúo, resulta técnicamente procedente aplicar un descuento del veinte por ciento (20%) por concepto de áreas de circulación y zonas comunes, toda vez que no la totalidad del área construida es equivalente al área efectivamente rentable, particularmente cuando el inmueble se analiza bajo el régimen de propiedad horizontal. En virtud de lo anterior, partiendo de un área total del quinto (5°) piso de 760,1470 m², la aplicación del referido descuento arroja un área rentable estimada de 608,1176 m².

Así mismo, se evidencia que en el piso octavo (8°) donde funciona actualmente el Restaurante los Galenos; se localiza un área de terraza cubierta, la cual constituye una zona adicional susceptible de arrendamiento; no obstante, para efectos valuatorios, se considera que el valor aplicable a dicha área es inferior en un cincuenta por ciento (50%), en razón a que corresponde a espacios bajo cubierta liviana, destinados a usos complementarios de las oficinas, cuya funcionalidad y nivel de comercialización no son equivalentes a los de las áreas principales de trabajo.

15. RESULTADO DEL AVALÚO

DETERMINACIÓN DEL VALOR RENTA MÉTODO DE MERCADO

Avalúo Renta Edificio Amarey				
ITEM	**DESCRIPCIÒN**	**ÀREA UTIL M2**	**VALOR UNITARIO M2**	**VALOR TOTAL**
1	Canon 5ª piso	608,117	$ 71.671,93	$ 43.584.919,06
2	Administración 5ª piso	608,117	$ 13.216,15	$ 8.036.965,49
VALOR TOTAL				$ 51.621.884,55
				$ 51.621.886,00

avaluó Renta Restaurante los Galenos				
ITEM	**DESCRIPCIÒN**	**ÀREA M2**	**VALOR UNITARIO M2**	**VALOR TOTAL**
1	Canon 8ª Restaurante Galenos	492	$ 71.671,93	$ 35.262.589,56
3	Terraza útil Galenos	182	$ 35.835,96	$ 6.522.144,72
4	Administración	674	$ 13.216,15	$ 8.907.685,10
VALOR TOTAL				$ 50.692.419,38
				$ 50.692.420,00

ITEM	EDIFICIO	VALOR TOTAL
1	Canon y admón. 5ª piso	$ 51.621.886,00
2	Canon y admón. Restaurante los Galenos	$ 50.692.420,00
VALOR TOTAL		$ 102.314.306,00

CIENTO DOS MILLONES TRESCIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS SEIS PESOS M/CTE **($102.314.306,00)**

16. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. En el presente avalúo por renta, los valores correspondientes a servicios públicos domiciliarios no han sido incorporados dentro del canon de arrendamiento, en atención a que el inmueble dispone actualmente de medidores únicos de agua y energía eléctrica, administrados por las respectivas empresas prestadoras del servicio. Se aclara que el restaurante Los Galenos cuenta con medidor independiente para el servicio de gas, lo que permite identificar de manera directa dicho consumo específico.

   Para efectos de la determinación de los costos de servicios públicos asociados al quinto (5°) y octavo (8°) piso, resulta técnicamente procedente de manera temporal establecer dichos valores a partir de los consumos históricos de agua y energía, aplicando un prorrateo proporcional con base en el área construida de cada piso respecto al área total del edificio, en aquellos casos donde no exista medición individualizada.

   Como alternativa de mayor precisión técnica y operativa, se recomienda la instalación de submedidores o contadores provisionales, que permitan identificar de manera independiente el consumo real de cada piso y faciliten una asignación objetiva y transparente de estos costos dentro de los contratos de arrendamiento.

2. Validez metodológica:

   El avalúo se encuentra correctamente soportado en el método de comparación o de mercado, aplicando de manera adecuada los factores de homogeneización y el análisis estadístico de medidas de tendencia central, conforme a los lineamientos técnicos establecidos por la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

3. Representatividad estadística:

   La depuración de datos críticos permitió obtener coeficientes de variación del 7,18% para el canon de arrendamiento y del 6,47% para el valor de administración, valores que se encuentran dentro de rangos aceptables y garantizan una muestra homogénea, representativa y confiable para la estimación del valor.

4. Ajuste por área rentable:

   El descuento aplicado por concepto de áreas de circulación (20%) resulta técnicamente procedente, en la medida en que el análisis de mercado se fundamenta en áreas netamente útiles, permitiendo una adecuada correspondencia entre el área rentable estimada y el canon de arrendamiento determinado.

Respetuosamente,

Suboficial Primero JUAN CARLOS PABÓN PARRA
Perito Valuador Dirección de Construcciones e Infraestructura
Certificado Registro Abierto Avaluadores No AVAL -13.872.701.

Anexo 1. CERTIFICACIÓN PERITO VALUADOR

PIN de Validación: b07f0a7e

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JUAN CARLOS PABON PARRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13872701, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Marzo de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13872701.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CARLOS PABON PARRA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen
11 Mar 2019	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
11 Mar 2019	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
14 Abr 2023	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b07f0a7e

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
14 Abr 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica, monumentos históricos.

Fecha de inscripción
14 Abr 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción
11 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos , redes, main frames, periféricos espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación, equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso, transporte automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
11 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

PIN de Validación: b07f0a7e

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos, cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
14 Abr 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
14 Abr 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales, muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
14 Abr 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso, producto terminado, establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
14 Abr 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial, otros similares.

PIN de Validación: b07f0a7e

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Fecha de inscripción	Regimen
14 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos, demás derechos de indemnización, cálculos compensatorios, cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
14 Abr 2023	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOACHA, CUNDINAMARCA
Dirección: AV TERREROS CALLE 3B TR 6 APT 702
Teléfono: 3134196497
Correo Electrónico: juan.pabon@armada.mil.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Centro de Estudios Técnicos Y Empresariales EDUAMÉRICA
Técnico Laboral en Auxiliar en Avalúos de Bienes Muebles, Maquinaria y Equipos Fijo, Móvil y Especial - Eduamérica.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN CARLOS PABON PARRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13872701.

El(la) señor(a) JUAN CARLOS PABON PARRA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN de Validación: b07f0a7e

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

PIN DE VALIDACIÓN

b07f0a7e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veinticinco (25) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal