I. FECHA DEL ESTUDIO PREVIO

Enero 2026

II. DEPENDENCIA SOLICITANTE

COMANDO GAULA MILITARES – GAULA MILITAR GUAJIRA

III. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Misión del Comando General de las Fuerzas Militares es: la realización de operaciones militares orientadas a defender la soberanía, la independencia, la integridad territorial y la derrota de cualquier amenaza que vulnere el orden constitucional, para generar un ambiente de paz, seguridad y desarrollo, garantizando el orden constitucional de la Nación.” y a su vez Comando GAULA Militares cumple con dichas funciones mediante la asesoría y recomendación al Comando Superior en aspectos relacionados con la política gubernamental de antisecuestro y antiextorsión, así mismo Direcciona, Supervisa y acompaña el desempeño operacional y administrativo de los GAULA Militares a nivel Nacional.

En junio de 1996, se expide la Ley 282 "Por la cual se dictan medidas tendientes a erradicar algunos delitos contra la libertad personal, especialmente el secuestro y la extorsión y se expiden otras disposiciones", en la cual se ordena la creación de los "Grupos de Acción Unificada por la Libertad Personal" conformados por las diferentes Fuerzas Militares y de Policía del Estado Colombiano, otorgando al director del programa, la facultad de reglamentar estas Unidades.

El director del Programa para la Defensa de la Libertad Personal expide la Resolución Ministerial No. 001 de 2000, "Por la cual se dictan normas sobre la organización, administración, financiación y operación de los Grupos de Acción Unificada por la Libertad Personal GAULA".

En consecuencia, el Comando General de las Fuerzas Militares, mediante Disposición 046 de 2002, dispone la aprobación de sus Unidades, Dependencias y Departamentos, entre ellos el Comando GAULA Militares.

Producto de estos antecedentes, la hoy denominada Comando GAULA Militares (COGAM) ha trabajado asesorando al Comandante General de las Fuerzas Militares y los comandantes de las Fuerzas, direccionando estratégicamente el fortalecimiento de los Grupos de Acción Unificada por la Libertad Personal "GAULA", a través de la mejora continua de los diferentes procesos y gestionando administrativamente los recursos económicos y logísticos para que dichas unidades cumplan con su finalidad de atacar el delito en mención.

De acuerdo con lo anterior, el Grupo de Acción Unificada por la Libertad Personal “GAULA MILITAR GUAJIRA” para cumplir a cabalidad con sus funciones logísticas, Administrativas y operativas, acordes con su misión institucional; necesita de instalaciones físicas adecuadas que le permitan al personal militar que conforma dicha unidad desarrollar de manera eficiente sus funciones, por lo tanto se hace indispensable celebrar un contrato de arrendamiento de un bien inmueble en donde se pueda realizar las funciones y el alojamiento de los funcionarios pertenecientes a la unidad.

Lo anterior debido a que en la actualidad el Comando General de las Fuerzas Militares, no cuenta con inmuebles u oficinas en donde alojar a dicho unidad especial (GAULA MILITAR GUAJIRA) en la Jurisdicción del Riohacha - Guajira de acuerdo con las condiciones establecidas en la Directiva permanente 0118000014605 en la cual se establece el Direccionamiento Para el Planeamiento de las Unidades Gaula Militares.

Ahora bien, como se menciona anteriormente, el Grupo de Acción Unificada por la Libertad Personal “GAULA MILITAR GUAJIRA” necesita un inmueble que le permita desarrollar integralmente todas sus actividades y para esto es indispensable el arrendamiento de un inmueble con un área mínima de 150 metros cuadrados,

para el acomodamiento de sus funcionarios (Personal Administrativo, Operativo, logístico y seguridad) con puestos de trabajo adecuados, áreas de reunión, archivo, cafetería, baños y áreas comunes que permitan el confort y el desarrollo laborar digno para todos los funcionarios de la entidad acorde a los estándares legales vigentes. Adicional a esto, se necesita que el inmueble tenga una ubicación estratégica en términos de movilidad y seguridad, lo cual es indispensable para el cumplimiento de su misión institucional.

Por lo anterior, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, norma que desarrolla lo señalado en el numeral 7 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, EL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES – COMANDO GAULA MILITARES elabora los presentes estudios y documentos previos que a continuación se desarrollan con la finalidad de celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble el cual será destinado para la ocupación exclusiva del Grupo de Acción Unificada por la Libertad Personal “GAULA MILITAR GUAJIRA”.

El Comando Gaula Militares como Dirección Interna del Comando General de las Fuerzas Militares, cuenta con autonomía administrativa y financiera y tiene entre sus funciones celebrar contratos para el desarrollo de su misión institucional en virtud de lo dispuesto en Ley 282 de 1996 y demás normas concordantes, por lo tanto es imperativo que constituya un acuerdo contractual para el funcionamiento físico de las instalaciones del GAULA Militar Guajira, por lo tanto se debe celebrar un contrato de arrendamiento con un bien inmueble que cumpla con los siguientes requerimientos técnicos:

1. Inmueble con 150 M^2 área construida como mínimo, para la destinación especifica de oficinas de trabajo.
2. (4) parqueaderos Exteriores.
3. (10) puestos de trabajo como mínimo.
4. (5) baños mínimos.
5. (2) Área para reuniones y capacitaciones, como mínimo.
6. (1) cafeterías - cocinas como mínimo.
7. (1) Hall de Recepciones
8. (1) Tanque de suministro de agua potable.

De acuerdo con lo anterior se ha realizado un análisis de bienes inmuebles en sectores estratégicos para la entidad en términos de localización, seguridad y movilización en la Ciudad de Riohacha, los cuales son fundamentales para el funcionamiento del Grupo de Acción Unificada por la Libertad Personal “GAULA MILITAR GUAJIRA”.

Teniendo en cuenta la política pública de austeridad, eficiencia, economía y efectividad que debe prevalecer en la rama ejecutiva del orden nacional, con el fin de obrar de manera responsable y hacer prevalecer el principio de economía, en el marco de las normas sobre austeridad del gasto público impartidas por el Gobierno Nacional, la Dirección Nacional de GAULA Militares realizó un estudio de mercado hallando variedad de edificaciones para oficina con un área construida de 150 m^2 dentro del perímetro urbano de la ciudad de Riohacha, encontrando que el inmueble ofrecido por la señora DELIA ROSA ROSADO MURGAS ubicado en la Calle 2 Nro. 3 - 03 – 23 Riohacha - Guajira, se ajusta a los aspectos técnicos requeridos, satisfaciendo la necesidad total de la Entidad, y cuenta con la tarifa de canon más favorables. El inmueble se encuentra demarcado en los siguientes linderos generales y especiales:

UBICACIÓN	LINDERO GENERAL Y ESPECIAL
Sur	Parque Centenario
Norte	Calle 1 – vía principal
	Alcaldía de Riohacha
	Fiscalía General de la Nación – Fiscalía 4
Oriente	Carrera 1B
Sur Occidente	Casa de las Naciones Unidas - PNUD



Ubicación	Calle 2 Nro. 3 - 03 – 23 Riohacha - Guajira
Área Total	Área construida 191,40 m^2
Adecuaciones locativas y estructurales necesarias	No necesita adecuaciones.
Áreas habitacionales	1. (10) puestos de trabajo como mínimo. 2. (5) baños mínimos. 3. (2) Área para reuniones y capacitaciones, como mínimo. 4. (1) cafeterías - cocinas como mínimo. 5. (1) Hall de Recepciones 6. (1) Tanque de suministro de agua potable.
Parqueaderos	4 parqueaderos exteriores.
Valor total del canon	CUATRO MILLONES VEINTI TRES MIL SEISCIENTOS PESOS ($4.023.600,00) M/CTE, incluido IVA Y toda clase de impuesto a que haya lugar, (no incluye servicios públicos)

Ubicado en la Ciudad de Riohacha – Guajira, en uno de los sectores más centrales de la Ciudad, buena ubicación estratégica, la cual cuenta con salida a carreteras y avenidas principales.

En consideración a lo anterior, se evidencia que el inmueble referenciado, cumple a cabalidad con la necesidad de la entidad y permitirá el desarrollo de nuestra misión institucional de manera eficiente y eficaz, por lo tanto es necesario adelantar los trámites que permitan llevar a cabo el proceso de contratación directa para la celebración del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Calle 2 Nro. 3 - 03 – 23 Riohacha - Guajira, el cual se arrienda como un todo para el uso y ocupación exclusiva del GAULA Militar Guajira.

IV. ANALISIS DEL SECTOR

ASPECTOS GENERALES

De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 que a la letra establece: “Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer, durante la

etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, técnica, y de Análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso." En concordancia con lo previsto en el Manual de Análisis del Sector G-EES-02 expedido por Colombia Compra Eficiente, se deja constancia en este estudio previo de la viabilidad de tramitar el presente proceso, desde las perspectivas ordenadas en el Artículo transcrito, así:

SECTORES ECONÓMICOS	DEFINICIÓN	ACTIVIDADES DEL SECTOR
SECTOR PRIMARIO O AGROPECUARIO	ES EL SECTOR QUE OBTIENE EL PRODUCTO DE SUS ACTIVIDADES DIRECTAMENTE DE LA NATURALEZA, SIN NINGÚN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN. DENTRO DE ESTE SECTOR SE ENCUENTRAN LA AGRICULTURA, LA GANADERÍA, LA SILVICULTURA, LA CAZA Y LA PESCA. NO SE INCLUYEN DENTRO DE ESTE SECTOR A LA MINERÍA Y A LA EXTRACCIÓN DE PETRÓLEO, LAS CUALES SE CONSIDERAN PARTE DEL SECTOR INDUSTRIAL.	AGROPECUARIO, CAZA Y PESCA
SECTOR SECUNDARIO O INDUSTRIAL	COMPRENDE TODAS LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE UN PAÍS RELACIONADAS CON LA TRANSFORMACIÓN INDUSTRIAL DE LOS ALIMENTOS Y OTROS TIPOS DE BIENES O MERCANCÍAS, LOS CUALES SE UTILIZAN COMO BASE PARA LA FABRICACIÓN DE NUEVOS PRODUCTOS. SE DIVIDE EN DOS SUB-SECTORES: INDUSTRIAL EXTRACTIVO E INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIÓN: INDUSTRIAL EXTRACTIVO: EXTRACCIÓN MINERA Y DE PETRÓLEO. INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIÓN: ENVASADO DE LEGUMBRES Y FRUTAS, EMBOTELLADO DE REFRESCOS, FABRICACIÓN DE ABONOS Y FERTILIZANTES, VEHÍCULOS, CEMENTOS, APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS, ETC.	SECTOR MINERÍA SECTOR CONSTRUCCIÓN SECTOR INDUSTRIA MANUFACTURERA SECTOR ELÉCTRICO, GAS Y VAPOR
SECTOR TERCIARIO O DE SERVICIOS	INCLUYE TODAS AQUELLAS ACTIVIDADES QUE NO PRODUCEN UNA MERCANCÍA EN SÍ, PERO QUE SON NECESARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ECONOMÍA. COMO EJEMPLOS DE ELLO TENEMOS EL COMERCIO, LOS RESTAURANTES, LOS HOTELES, EL TRANSPORTE, LOS SERVICIOS FINANCIEROS, LAS COMUNICACIONES, LOS SERVICIOS DE EDUCACIÓN, LOS SERVICIOS PROFESIONALES, EL GOBIERNO, ETC.	SECTOR TRANSPORTE SECTOR COMUNICACIONES SECTOR COMERCIO, RESTAURANTES Y HOTELES SECTOR FINANCIERO

De esta manera, el objeto se encuentra ubicado en el sector terciario: SECTOR TERCIARIO O DE SERVICIOS.

El Índice de Precios al Consumidor (IPC) de 2026 se ubicó en 5,1 %, una cifra que, aunque representa una reducción de 0,2 % frente al año anterior, **tiene efectos directos sobre el costo de vida de los hogares y, en particular, sobre el canon de arrendamiento** de quienes viven en arriendo.

La variación anual definida por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) determina el ajuste máximo permitido en los contratos de vivienda, lo que se **traduce en incrementos mensuales para más de 7,4 millones de hogares en el país.**

En un escenario donde cerca del 40 % de los hogares colombianos arrienda su vivienda, el dato adquiere relevancia para propietarios, arrendatarios y para el mercado inmobiliario en general.

El IPC es el indicador que mide la variación promedio de los precios de un conjunto de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares colombianos.

Su cálculo permite evaluar la inflación y sirve como referencia para múltiples decisiones económicas, entre ellas el ajuste de salarios, tarifas y contratos de arrendamiento. **Para 2026, la cifra de 5,1 % refleja una moderación en el ritmo de crecimiento de los precios**, aunque no implica una reducción en los valores absolutos que pagan los consumidores.

En el caso de la vivienda en arriendo, la normativa vigente establece que el incremento anual del canon no puede superar el IPC del año inmediatamente anterior, por **lo que esta variación se convierte en el techo legal de los ajustes.**

De acuerdo con las cifras oficiales, más de **7,4 millones de hogares en Colombia viven en arriendo, lo que equivale aproximadamente a 21,5 millones de personas.** Este grupo representa cerca del 40 % del total de hogares del país, una proporción que evidencia la importancia del mercado de arrendamientos dentro de la estructura habitacional.

El aumento del IPC impacta de manera directa a esta población, ya que el ajuste anual del canon se aplica de forma generalizada en los contratos vigentes, siempre que se cumplan los tiempos y condiciones establecidos por la ley.

El comportamiento del mercado muestra que, **pese a los ajustes anuales por IPC, la demanda por vivienda en arriendo se mantiene alta.** Esto se explica, en parte, por la estructura demográfica y por las dificultades que enfrentan muchos hogares para acceder a la compra de vivienda propia. En este contexto, el ajuste del canon se integra a una dinámica más amplia en la que la vivienda en arriendo continúa siendo una opción predominante para millones de personas.

El IPC de 2026, **al ubicarse en 5,1 %, se convierte así en un factor transversal que incide en todo el territorio nacional,** aunque sus efectos se manifiestan de manera diferenciada según la ciudad, el tipo de inmueble y el perfil del hogar.[1]

<u>Oportunidades para los compradores en este año</u>

Qué pasa con el mercado inmobiliario al inicio del año

El inicio del año suele venir acompañado de nuevas metas financieras, ajustes en tasas de interés y lanzamientos de proyectos de vivienda nueva. Muchos compradores empiezan a buscar opciones desde enero, lo que incrementa la oferta visible en portales inmobiliarios y dinamiza el mercado.

Además, algunas constructoras e inmobiliarias lanzan promociones para activar las ventas temprano, lo que puede representar oportunidades interesantes para quienes están listos para comprar.
Comprar vivienda en los primeros meses tiene beneficios claros:

- **Mayor oferta disponible:** hay más proyectos y viviendas usadas en el mercado.
- **Mejor planeación financiera:** puedes organizar tu presupuesto anual desde el inicio.
- **Acceso temprano a oportunidades:** encuentras inmuebles antes de que aumente la demanda.

[1] https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/vive-en-arriendo-inflacion-del-2026-se-ubico-en-5-1-y-redefine-el-ajuste-anual-de-los-alquileres-en-colombia-486015

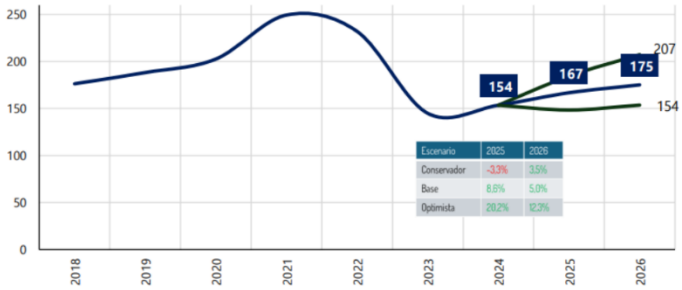
- **Promociones y descuentos:** algunas constructoras ofrecen incentivos en cuota inicial o acabados.[2]

Las proyecciones 2026

las proyecciones para el 2026 plantean retos considerables. El presupuesto asignado a la Vivienda de Interés Social (VIS) es el más bajo en más de una década, lo que podría limitar el acceso a casa propia para los hogares con menores ingresos.

Aunque la inversión total del Presupuesto General de la Nación (PGN) de 2026 crece levemente (poco más del 5 %), la inversión pública en vivienda caerá un fuerte 35,7 %. Aun así, las previsiones de CAMACOL le apuntan a un crecimiento en las ventas entre el 5 % y 12% en 2026; incluso, los inicios de obra volverían a terreno positivo, con un repunte superior al 13 %.[3]

Ventas de vivienda nueva y su proyección
Miles de unidades



Fuente: Coordenada Urbana – Cálculos y estimaciones Camacol
Nota: Actualizado con datos a agosto

Oportunidades para los arrendadores

Uno de los rubros más importantes en los pagos y canasta de vivienda familiar para los colombianos es el pago del arriendo en 2026.

El aumento del arriendo se reglamenta por la Ley 820 del 2003, dónde especifica que para contratos de arrendamiento el aumento se rige por el IPC del año inmediatamente anterior. Lo que significa, que para el 2026, el aumento dependerá del IPC de 2025.

El IPC para 2025 es de 5,10%, según lo informado por el DANE, donde se tuvo en cuenta cómo estuvo los precios de la canasta básica, el IPC mensual, y otros factores que determinaron esta cifra.

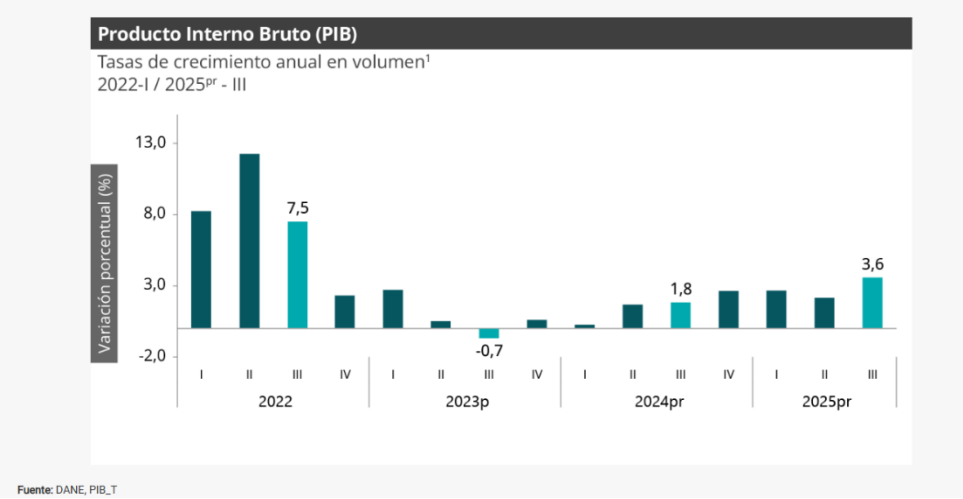
El IPC es un indicador que se tiene en cuenta para el aumento de diversos costos en el día a día de los colombianos, y que por ley se toma para el arriendo. [4]

[2] https://www.ciencuadras.com/blog/guia-para-comprar-vivienda/es-momento-de-comprar-vivienda-proyecciones-2026

[3] https://camacol.co/prensa/noticias/la-vivienda-sector-estrategico-para-el-proximo-gobierno

[4] https://www.metrocuadrado.com/noticias/actualidad/aumento-del-arriendo-en-2026-cuanto-sube-segun-ipc-6541

ANÁLISIS DEL SECTOR DESDE EL PUNTO DE VISTA ECONÓMICO



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

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

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

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

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

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

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

Actividades inmobiliarias

El mercado inmobiliario colombiano llega a 2026 con una coyuntura económica única: un peso fortalecido, inflación al alza, incertidumbre por las políticas que ganarán en la contienda electoral y la necesidad de generar nuevas fuentes de financiación para el sector constructor. En este contexto, las soluciones del ecosistema *Fintech* se consolidan como uno de los ejes de transformación de las inversiones en el país.
De acuerdo con Diego Varela, COO de Ambana, una de las 100 startups para ver en Colombia, especializada en inversiones en el sector inmobiliario, entre las tres tendencias que marcarán la pauta el próximo año están: inversión impulsada por un peso fuerte y tasas atractivas, alternativas tecnológicas de financiación para la construcción y la digitalización total del ciclo inmobiliario.

1. Inversión inmobiliaria impulsada por un peso fuerte y tasas atractivas
En lo corrido del año, el peso colombiano se ha valorizado más de un 15 %, convirtiéndose en una de las monedas de mejor desempeño en América Latina y en el mundo. En enero, el dólar rondaba los $4.500, mientras que en las últimas semanas ha llegado a un promedio de $3.730. Esto significa que quien trajo dólares a Colombia a comienzos de año hoy tiene una valorización cercana al 15 %, reforzando al país como destino atractivo para flujos extranjeros.
A este escenario se suman tasas de interés competitivas, que continúan posicionando a Colombia como un mercado de oportunidad para inversión en activos de renta fija e inmobiliarios.
En un 2026 marcado por un año electoral y la expectativa de un nuevo gobierno con políticas pro empresa, se proyecta una entrada de capital más dinámica hacia proyectos de vivienda, infraestructura y desarrollos comerciales.

2. Alternativas tecnológicas de financiación para la construcción: el vacío que cubre Ambana
El sector construcción colombiano enfrenta una necesidad relevante: no existen hoy suficientes alternativas de financiación modernas, flexibles y accesibles para constructoras y desarrolladores. Este déficit limita el avance de proyectos y reduce la oferta disponible en un momento en que la demanda continúa estable.
En respuesta a este vacío, Ambana se posiciona como un actor clave del *real estate fintech* en 2026, ofreciendo nuevos modelos de financiamiento e inversión basados en tecnología, seguridad, transparencia y acceso directo entre inversionistas y proyectos inmobiliarios de alto nivel.
Esta tendencia se acelera por otro factor determinante:

En 2026 se espera que venzan Certificados de Depósito a Término (CDT) por más de $100 billones, abriendo una oportunidad histórica para orientar esos recursos hacia inversiones inmobiliarias respaldadas por los mejores constructores del país, con tasas competitivas, de más de 14 % anual y alto nivel de solidez.
De acuerdo con el último reporte de la Superintendencia Financiera de Colombia, los depósitos totales en CDT llegaron a septiembre de 2025 a $338 billones.
Para inversionistas que buscan proteger y hacer crecer su patrimonio frente a una inflación aún por encima del 5 %, la migración desde instrumentos tradicionales hacia inversiones inmobiliarias digitales se convertirá en una estrategia clave.

3. Digitalización total del ciclo inmobiliario: facilidad y seguridad
La transformación digital del real estate continuará avanzando en 2026, impulsada por la necesidad de eficiencia operativa en un mercado más competitivo. En este sentido, la tecnología redefine la forma en que se desarrolla y comercializa vivienda en Colombia:

- Análisis predictivo para precios, demanda y riesgo apalancados en IA.
- Plataformas de inversión digital que permiten participar en proyectos desde montos accesibles.
- Procesos inmobiliarios 100% digitales, desde la visualización del proyecto hasta la firma y verificación de documentos.

Estas soluciones reducen tiempos, aumentan la confianza del comprador y permiten que más proyectos lleguen a etapa de construcción en un entorno financiero retador.

De acuerdo con Varela, en 2025 Ambana consolidó su crecimiento al lograr inversiones por valor de cerca de $8.000 millones y la proyección de cerrar el año en $10 mil millones, manteniendo una tasa de *default* del 0% y casi 1.000 inversionistas activos.
La compañía fortaleció su operación con una alianza como corresponsal de una entidad vigilada por la Superfinanciera, el respaldo de inversionistas como *Techstars con JP Morgan y REACH Latam*, así como su vinculación al gremio de la construcción Camacol. Además, amplió alianzas con constructoras y fondos inmobiliarios internacionales, impulsando aún más su capacidad para movilizar capital hacia proyectos de vivienda de alta calidad.[6]

Índice de precios al Consumidor

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

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

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

Fuente: DANE, IPC

diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, y la variación mensual 0,27%.
En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, es decir, 0,10 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,20%.

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

ANALISIS DEL SECTOR DESDE EL PUNTO DE VISTA TÉCNICO

El arrendamiento, ya sea de propiedades comerciales, industriales o residenciales, implica varios aspectos técnicos que deben ser considerados para garantizar un contrato sólido y evitar posibles problemas en el futuro. Algunos aspectos técnicos importantes a tener en cuenta en un arrendamiento:

1. Condiciones del espacio arrendado:

   - Descripción detallada del espacio arrendado, incluyendo dimensiones exactas y características específicas.
   - Condiciones actuales del espacio, con detalles sobre cualquier daño o necesidad de reparación.

2. Duración del contrato:

   - Especificación de la duración del contrato de arrendamiento, ya sea por un período fijo o renovable.
   - Condiciones y procedimientos para la renovación del contrato.

3. Condiciones de pago:

[6] https://lanotaeconomica.com.co/movidas-empresarial/tendencias-de-inversion-en-el-sector-inmobiliario-que-marcaran-el-2026/

- Monto de la renta mensual, plazos de pago y cualquier cláusula relacionada con ajustes periódicos.
- Detalles sobre depósitos de seguridad y condiciones para su devolución al final del contrato.

4. Responsabilidades de mantenimiento:

   - Definición clara de las responsabilidades del arrendador y del arrendatario en cuanto al mantenimiento del espacio y las instalaciones.

5. Mejoras y modificaciones:

   - Procedimientos para realizar mejoras o modificaciones en el espacio arrendado.
   - Reglas sobre quién es responsable de financiar y llevar a cabo las mejoras.

6. Definición clara de cómo se puede utilizar el espacio arrendado.

   - Restricciones sobre cambios en el uso del espacio sin el consentimiento del arrendador.

7. Terminación del contrato:

   - Condiciones bajo las cuales cualquiera de las partes puede terminar el contrato.
   - Notificación requerida y posibles penalizaciones por terminación anticipada.

8. Normativas legales y permisos:

   - Cumplimiento con todas las leyes y regulaciones locales relacionadas con el uso del espacio arrendado.
   - Obtención y mantenimiento de los permisos necesarios.

ANÁLISIS DEL SECTOR DESDE LA PERSPECTIVA LEGAL

De conformidad con lo señalado en el artículo 1973 de Código Civil, el Contrato de Arrendamiento de bien Inmuebles aquel en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

Por su parte, el artículo 1892 del citado código prescribe que son obligaciones del arrendador: entregar al arrendatario el bien arrendado, a mantener el bien en estado de servir para el fin que ha sido arrendada y a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, de conformidad con lo estipulado en el artículo 1987 del C.C. Ahora bien, si el arrendatario es turbado en su goce por terceros que puedan justificar algún derecho anterior al contrato, de acuerdo con el artículo 1988, podrá solicitar una disminución proporcional de la renta y en caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiera arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo y a exigir indemnización de todo perjuicio causado.

En cuanto a las obligaciones del arrendatario el articulo 1996 y siguientes del C.C. establecen que éste debe usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

En ese orden de ideas, el contrato de arrendamiento se entiende como una de las operaciones inmobiliarias financieras más comunes que tiene lugar en todas partes del mundo respecto de todo tipo de objetos (el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio). En este contrato existen dos partes, una es considerada arrendador y es la parte que da el goce del objeto que pondrá a concesión de la parte considerada arrendataria para que esta última la utilice y ofrezca por ese uso un pago acordado previamente.

En Colombia la celebración de los contratos de arrendamiento de locales, oficinas o bodegas, se encuentra regulada bajo las normas de la legislación mercantil o Código de Comercio y sus cláusulas contractuales; estas últimas de gran relevancia, como quiera que frente a los contratos de arrendamiento existe libertad contractual a través de la negociación directa, caso contrario sucede cuando se trata de contratos de arrendamiento de vivienda, donde no existe tanta libertad contractual, toda vez que esta se limita a los parámetros de Ley 820 de 2003,

Ahora bien, teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento que se pretende celebrar es entre un particular y una entidad Estatal, la norma aplicable es el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y sus normas reglamentarias. En ese orden, se precisa que la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de entidades Estatales, se encuentra prevista en el literal i) del numeral 4 del articulo 2 de la Ley 1150 de 2007 como una causal de contratación directa y reglamentada por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Office, Reglamentario 1082 de 2015, el cual establece:

> *"**Arrendamiento de bienes inmuebles**. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*
>
> 1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.*
> 2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."*

Bajo estos lineamientos y una vez revisado el contexto general de las normas antes citadas con relación al contrato de arrendamiento, se determina que el oferente puede ser cualquier persona natural, jurídica de naturaleza pública y/o privada legalmente constituidas, que cuenten con el derecho de propiedad o el goce del inmueble y que éste cumpla como mínimo con las especificaciones técnicas requeridas por parte de la Comando GAULA Militares – “GAULA MILITAR GUAJIRA.

De tal manera que los contratos de arrendamiento regulados bajo los preceptos normativos de la legislación mercantil, así como los contenidos en el régimen de la contratación estatal, se celebran bajo la negociación directa, siempre y cuando cumplan con las características técnicas requeridas.

Teniendo en cuenta que una de las partes es una entidad pública, este contrato adquiere el carácter de estatal por lo que en este tipo de contratos no podrán pactarse cláusulas de prórroga automática.

Por otra parte, en cumplimiento a lo descrito en el Decreto 444 de 2023 “Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto” que establece las líneas para el cambio de sede de las Entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, así:

“Artículo 5. Mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles. deberán seguir las siguientes directrices para el arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles: b. El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; ii) cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede; o iii) cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo -SGSST.”

Finalmente, teniendo como precedente el análisis anterior, se concluye que se reúnen las condiciones legales que permiten contratar directamente con la señora DELIA ROSA ROSADO MURGAS, el arrendamiento del inmueble ubicado en Calle 2 Nro. 3 - 03 – 23 Riohacha - Guajira, en calidad de administrador del inmueble, el cual se arrienda para el uso exclusivo del GAULA Militar Guajira, el cual cumple a cabalidad con las

condiciones técnicas establecidas, por lo que es procedente celebrar un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE sin que medie licitación o concurso según lo dispuesto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con el artículo 2.2.1.21A.11 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015.

Con la publicación de los estudios y documentos previos, la Entidad busca suministrar al público en general la información necesaria para que puedan valorar adecuadamente el alcance de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.1.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015. Estos estudios estarán a disposición del oferente interesado y en general de quien manifieste interés en ellos, mediante su publicación en el Portal Colombia Compra Eficiente — Sistema Electrónico de la Contratación Pública — SECOP II www.colombiacompragov.co.

V. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

A. Objeto: EL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES – Comando GAULA Militares COGAM, requiere el ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL GRUPO GAULA GUAJIRA.

El inmueble se encuentra ubicado la Calle 2 Nro. 3 - 03 – 23 Riohacha - Guajira, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No 210-1764 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Riohacha y con los siguientes linderos: NORTE: Mide 16.80 ms, colinda con la calle dos (2) en medio y predio de FLOR CURVELO Y MANUEL BONIVENTO. – SUR: - Mide 16,80ms, con predios de JOSEFINA VALVERDE. - ESTE: - Mide 16.80ms lineales, colinda con carrera 3 en medio y predios de MIGUEL CURVELO. – OESTE: - Mide 11.60ms, colinda con carrera 3 en medio y predios de LAURA BONIVENTO DE HERNANDEZ.

A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el inmueble objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto y para la ocupación exclusiva de la oficina de GAULA Militar Guajira.

B. Clasificador de bienes y servicios: De conformidad al artículo 2.2.1.1.2.1.3 numeral 1 del Decreto No. 1082 de 2015, por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública, se deberá incluir la descripción del objeto a contratar identificado con el cuarto nivel del clasificador de Bienes y Servicios el cual es el sistema de codificación de las Naciones Unidas para estandarizar productos y servicios, así:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
80000000	80130000	80131500	80131501	SERVICIOS INMOBILIARIOS

VI. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO

La Dirección Nacional de Gaula Militares como Dirección Interna del Comando General de las Fuerzas Militares, cuenta con autonomía administrativa y financiera y tiene entre sus funciones celebrar contratos para el desarrollo de su misión institucional en virtud de lo dispuesto en Ley 282 de 1996 y demás normas concordantes, por lo tanto es imperativo que constituya un acuerdo contractual para el funcionamiento físico de las instalaciones del GAULA Militar Guajira, por lo tanto se debe celebrar un contrato de arrendamiento con un bien inmueble que cumpla con los siguientes requerimientos técnicos:

- Inmueble con 150 M^2 área construida como mínimo, para la destinación especifica de oficinas de trabajo.
- (4) parqueaderos Exteriores.
- (10) puestos de trabajo como mínimo.
- (5) baños mínimos.
- (2) Área para reuniones y capacitaciones, como mínimo.

- (1) cafeterías - cocinas como mínimo.
- (1) Hall de Recepciones
- (1) Tanque de suministro de agua potable.

a. CONDICIONES TECNICAS ADICIONALES A LAS DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO

DOCUMENTOS DE CONTENIDO JURÍDICO OBJETO DE VERIFICACIÓN

- ✓ Certificado De Existencia Y Representación Legal (Cuando Aplique)
- ✓ Escritura Pública Del Bien Inmueble Y Certificado De Tradición Y Libertad
- ✓ Certificado De Pago De Impuesto Predial
- ✓ Contrato Inmobiliario Administrador de Bien Inmueble. (Cuando Aplique)
- ✓ Constancia De Cumplimiento De Pago Al Sistema Integral De Seguridad Social Y Riesgos Laborales.
- ✓ Certificado Responsabilidades Fiscales De La Contraloría.
- ✓ Verificación Antecedentes Disciplinarios Del Proponente – Procuraduría.
- ✓ Verificación Antecedentes Judiciales Del Proponente.
- ✓ Diligenciamiento Del Formulario Pacto De Integridad.
- ✓ Cedula De Ciudadanía.
- ✓ Ausencia De Inhabilidades E Incompatibilidades Formulario
- ✓ Verificación De Antecedentes De Medidas Correctivas De La Policía Nacional De Colombia.
- ✓ Acreditación De No Estar Inscrito En El Registro De Deudores Alimentarios Morosos - Redam
- ✓ Diligenciamiento Del Formulario Antisoborno
- ✓ Delitos sexuales.

DOCUMENTOS DE TIPO ECONOMICO OBJETO DE VERIFICACIÓN

- **CERTIFICADO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA RUT.**

Copia del Registro Único Tributario **RUT:** Lo anterior conforme el Artículo 368 del Estatuto Tributario, en concordancia con el Artículo 66 de la Ley 488 de 1998 que adicionó el Artículo 437 del mismo estatuto.

- **CERTIFICACIÓN BANCARIA**

Certificación bancaria expedida por la respectiva entidad financiera, **con fecha no superior a treinta (30) días calendario**, en la cual se identifique el nombre o razón social e identificación (NIT, CC, CE) del beneficiario proponente, identificación y número de la cuenta donde se abonarán los pagos.

- **DATOS BENEFICIARIO CUENTA SIIF**

Formulario "DATOS BÁSICOS BENEFICIARIO CUENTA**"**, cuyos datos deben ser coincidentes con la certificación bancaria cargada en la plataforma.

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

1. Conoce y acepta los Documentos del Proceso de contratación.
2. Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibió del ARRENDATARIO respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
3. Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente Contrato.
4. Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales; y del sistema de seguridad social integral.
5. El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del presente contrato.

6. El ARRENDADOR al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad.
7. El ARRENDADOR declara bajo gravedad de juramento que el bien no se encuentra sujeto a ninguna afectación, de igual forma declara que el inmueble no se encuentra inmerso en ningún proceso judicial.
8. El ARRENDADOR entiende que debe asumir las obligaciones fiscales que genere el contrato de arriendo, tales como impuesto de IVA, Retención en la fuente, ReteICA y demás obligaciones impuestas por la Ley y las autoridades competentes según corresponda de acuerdo con su régimen tributario.

OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DEL ARRENDADOR

1. Entregar a la Entidad Estatal, el inmueble colindante dado en arrendamiento, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos con todos los accesorios en perfectas condiciones, junto con sus servicios públicos, los cuales deben encontrarse a paz y salvo por todo concepto; previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y recibido por el supervisor del Contrato.
2. Mantener en el inmueble los bienes y usos conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el Contrato y garantizar durante la ejecución del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad Estatal.
3. Librar a la Entidad de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
4. Presentar en el plazo establecido la factura o documento equivalente del canon de arrendamiento.
5. Cargar en el SECOP II las facturas o documento equivalente.
6. Efectuar el pago de impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro pago que pueda recaer sobre los inmuebles.
7. Realizar las reparaciones necesarias que requiere los inmuebles para ser entregados al arrendatario con el fin de ser habitados de acuerdo con los fines del objeto contractual.
8. Permitir que el ARRENDATARIO instale los avisos necesarios para la identificación de las instalaciones que funcionarán en los inmuebles, así como de las campañas, promociones o actos que el ARRENDATARIO considere necesarios para cumplir con su misión y objetivos cuando este lo requiera.
9. Recibir el canon de arrendamiento, dentro del periodo y condiciones determinadas en el contrato.
10. Recibir el inmueble al término de la duración del presente contrato.
11. Permitir el uso del inmueble según objeto del contrato.
12. El ARRENDADOR deberá informar al ARRENDATARIO si su naturaleza tributaria cambia durante la ejecución del contrato, entendiendo que los impuestos que se generen por virtud de la ley, serán asumidos en su totalidad por el ARRENDADOR.
13. El contratista se compromete a realizar la respectiva verificación y cargue de facturas electrónicas en el sistema de facturación electrónica SIIF mediante el respectivo envió de los documentos al correo electrónico: que indique el supervisor del contrato, de acuerdo al procedimiento establecido por la entidad y el Ministerio de Hacienda. NOTA: si por algún motivo se llegará a cambiar el procedimiento por parte del Gobierno Nacional, el contratista se compromete a realizar los ajustes necesarios para implementar el nuevo procedimiento.
14. El contratista (arrendador) obligado a facturar electrónicamente deberá emitir sus facturas con una fecha de vencimiento hasta el último día calendario del mes en curso, correspondiente al mes de pago de canon de arrendamiento.
15. El contratista deberá entregar la documentación para realizar el trámite de pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes en curso, dentro de los primeros 5 días calendario del mes en curso.
16. Las demás obligaciones que por Ley corresponden.

OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DEL ARRENDATARIO

1. Conservar los inmuebles objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal que sufra éste por el uso que de él se haga.
2. Pagar el canon de arrendamiento, de acuerdo con las condiciones y términos acordados y estipulados en el Contrato.
3. Permitir, en cualquier tiempo, las visitas del ARRENDADOR o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación de los inmuebles u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del ARRENDATARIO.
4. Exigir al ARRENDADOR la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
5. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor quien resolverá y suscribirá las actas, controlará los asuntos necesarios durante el desarrollo del contrato.
6. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el ARRENDADOR.
7. Restituir el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
8. Realizar el pago de los servicios públicos dentro de los tiempos establecidos para tal fin durante la duración del contrato.
9. Realizar las reparaciones locativas que requiere el inmueble objeto del presente contrato. Se entienden por reparaciones locativas las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del ARRENDATARIO o de sus dependientes, como por ejemplo descalabros de paredes, rotura de cristales, entre otros.

VII. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Se cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No 4626 de fecha 22 de enero del 2026, con cargo a la Unidad Ejecutora 15-01-02-003 COMANDO GAULA MILITARES, Rubro: A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS, Recurso: 11 por valor de CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS ($44.259.600,00) M/CTE, expedido por el jefe de presupuesto COGAM, para la vigencia 2026.

VIII. PRESUPUESTO OFICIAL

CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS ($44.259.600,00) M/CTE, Incluido IVA (cuando aplique), e incluidos toda clase de impuesto a que haya lugar.

IX. EJECUCIÓN

A. Plazo de ejecución: El plazo de ejecución será a partir del 01 de febrero de 2026 hasta el 31 de diciembre de 2026, expedición del Registro Presupuestal y demás trámites a que haya lugar.

B. Plazo de duración: El plazo de duración del contrato será de seis (6) meses adicionales al plazo establecido para la ejecución.

C. Lugar de entrega y ejecución: el inmueble se arrienda como un todo y cuerpo cierto, se encuentra ubicado en la Ciudad de Riohacha, en la siguiente dirección: Calle 2 Nro. 3 - 03 – 23 Riohacha - Guajira. El Arrendador hará entrega del inmueble en la fecha de suscripción del contrato, mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y el estado del bien recibido.

X. FORMA DE PAGO:

a) Valor total del contrato de arrendamiento:

CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS ($44.259.600,00) M/CTE, Incluido IVA (cuando aplique), e incluidos toda clase de impuesto a que haya lugar.

b) Valor Canon de arrendamiento:

CUATRO MILLONES VEINTITRES MIL SEISCIENTOS PESOS ($4.023.600,00) M/CTE, Incluido IVA (cuando aplique) e incluidos toda clase de impuesto a que haya lugar., (no incluye servicios públicos).

c) Forma de pago:

El valor total del contrato se pagará de la siguiente forma: Nueve (11) cuotas iguales por el valor de CUATRO MILLONES VEINTITRES MIL SEISCIENTOS PESOS ($4.023.600,00) M/CTE, Incluido IVA e incluidos toda clase de impuesto a que haya lugar., (no incluye servicios públicos)., y se pagarán mensualmente dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la presentación del respectivo informe de supervisión, factura con fecha de vencimiento último día hábil del mes, cuenta de cobro o documento equivalente debidamente cargado en la plataforma electrónica SECOP II y en la plataforma SIIF, para la previa verificación por parte de la entidad, certificación del pago de aportes parafiscales, visto bueno suscrito por el supervisor del Contrato en cada uno de los pagos respectivos, cupo de PAC, situación de recursos por el Tesoro Nacional y cumplimiento de los demás trámites administrativos a que haya lugar.

Los servicios públicos de: Gas, Energía, Agua y Alcantarillado; serán asumidos por el arrendatario. En caso de moras en el pago de las mensualidades el Arrendatario, deberá asumir cualquier tipo de gastos como intereses o cobros por reconexión.

La PERSONA JURÍDICA, deberá acreditar el pago de los aportes a seguridad social, ARL y parafiscales mediante certificación expedida y soportada (planillas de pago) por el revisor fiscal cuando este exista de acuerdo con los requerimientos de ley o en su defecto por el representante legal.

La PERSONA NATURAL deberá allegar copia de la planilla de pago de aportes a salud, pensión y riesgos laborales, con el respectivo comprobante de pago, el ingreso base de cotización debe ser sobre el 40% del valor bruto mensual facturado.

PARAGRAFO PRIMERO: El ARRENDATARIO consignará el canon de arrendamiento en la cuenta de ahorros No. 526-444624-55 de Bancolombia, cuyo titular es la Señora DELIA ROSA ROSADO MURGAS.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de terminación anticipada, habrá lugar al pago de arrendamiento efectivamente causado, liquidado en forma proporcional al tiempo transcurrido,

PARAGRAFO TERCERO: El anterior pago estará sujeto al cumplimiento de los trámites administrativos a que haya lugar, a la expedición de la obligación en el SIIF, y a la aprobación del Programa Anual Mensualizado de Caja – PAC.

PARAGRAFO CUARTO: La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del canon de arrendamiento con posterioridad, no se entenderá como modificación de la obligación que a cargo del ARRENDATARIO consagra la presente cláusula.

PARÁGRAFO QUINTO: Si durante la ejecución del presente contrato, el ARRENDADOR llegare a cambiar su régimen tributario, este asumirá todos los costos de los impuestos a que haya lugar. La Dirección Nacional de GAULA Militares se exonera de cualquier responsabilidad de pago sobre dichos tributos, por cuanto la condición de pago y el presupuesto oficial se encuentra prevista de manera clara e inequívoca en el presente acuerdo contractual.

d) Pago de servicios públicos:

El pago de los servicios públicos será asumido por el Arrendatario (“GAULA MILITAR GUAJIRA).

XI. REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES

De conformidad con lo estipulado en el artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 221 del Decreto 19 del 2012, quien señala; “(…) Todas las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras domiciliadas o con Sucursal en Colombia, que aspiren a celebrar contratos con las entidades estatales, se inscribirán en el Registro Único de proponentes del Registro Único Empresarial de la Cámara de Comercio con jurisdicción en su domicilio principal. No se requerirá de este registro, ni de clasificación, en los casos de contratación directa; contratos para la presentación de los servicios de salud; contratos de mínima cuantía, enajenación de los bienes del Estado (…)”.

Por lo anterior y teniendo en cuenta que es un proceso de Selección por la contratación directa, no se solicitara para este proceso.

XII. **TIPO DE CONTRATO:** Arrendamiento de bien inmueble.

XIII. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Artículo 3 de la Ley 80 de 1993, los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de estos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines.

De acuerdo con lo anterior y atendiendo lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 *"Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos",* así como lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional",* los procesos de selección se rigen bajo los principios de transparencia, economía, responsabilidad, deber de selección objetiva, entre otros, previstos en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública como reglas que deben aplicar las entidades del Estado para el cumplimiento de su función administrativa.

Ahora bien, en materia contractual el artículo 2 de la ley 1150 de 2007, señaló que la escogencia del contratista se deberá efectuar con arreglo a las diferentes modalidades de selección como son la licitación pública, la selección abreviada, el concurso de méritos, la contratación directa y de mínima cuantía; siempre y cuando cumplan con las disposiciones contempladas para cada una de ellas.

A. La modalidad de selección.

Así mismo, el numeral 4 Literal i) del artículo 2 de la mencionada norma indica que: "(...) *La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:* (...) i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles,"

Por su parte, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 establece que:

> *"**Arrendamiento de bienes inmuebles.** Las entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles*
> *mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*
>
> *1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.*
> *2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."*

Bajo estos lineamientos y una vez revisado el contexto general de las normas antes citadas con relación al contrato de arrendamiento, se determina que el oferente puede ser cualquier persona natural, jurídica de naturaleza pública y/o privada legalmente constituidas, que cuenten con el derecho de propiedad o el goce del inmueble y que éste cumpla como mínimo con las especificaciones técnicas requeridas por parte de la Comando GAULA Militares – GAULA MILITAR GUAJIRA.

De tal manera que los contratos de arrendamiento regulados bajo los preceptos normativos de la legislación mercantil, así como los contenidos en el régimen de la contratación estatal, se celebran bajo la negociación directa, siempre y cuando cumplan con las características técnicas requeridas.

Finalmente, una vez establecidas las condiciones que debe tener el inmueble, se buscaron alternativas y después de un análisis comparativo se encontró que el inmueble ofrecido por la señora DELIA ROSA ROSADO MURGAS ubicado en la Calle 2 Nro. 3 - 03 – 23 Riohacha - Guajira, satisface las necesidades de ubicación, espacio, estado y económicamente es la que ofrece mejor precio por metro cuadrado para la Entidad.

Con la publicación de los estudios y documentos previos, la Entidad busca suministrar al público en general la información necesaria para que puedan valorar adecuadamente el alcance de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.1.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015. Estos estudios estarán a disposición del oferente interesado y en general de quien manifieste interés en ellos, mediante su publicación en el Portal Colombia Compra Eficiente — Sistema Electrónico de la Contratación Pública — SECOP II www.colombiacompragov.co

XIV. NORMAS APLICABLES

Las normas vigentes de la Legislación Colombiana se presumen conocidas por todos los proponentes. Debe tenerse presente la normatividad aplicable a cada proceso según su naturaleza.

- Constitución Política de la República de Colombia.
- Ley 57 de 1887 “Código Civil”.
- Ley 1564 de 2012 “Código de Procedimiento Civil.
- Decreto 410 de 1971 “Código de Comercio”.
- Ley 1437 de 2011 “Código de Procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo”.
- Ley 100 de 1993 “Por la cual se crea el Sistema de Seguridad Social Integral y se dictan otras disposiciones”
- Ley 80 de 1993 “Por la cual se expide el Estatuto de la Contratación de la Administración Pública”.

- Ley 1150 de 2007 “Por la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos”.
- Ley 1474 de 2011 “Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública”.
- Ley 1480 de 2011 “Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones.”
- Ley 1882 del 15 de enero 2018 “Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones”
- Decreto Ley 019 de 2012 “Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”.
- Decreto 1082 de 2015.
- Resolución No. 4223 de 23 de junio de 2022, “Por la cual se delegan unas funciones y competencias relacionadas con la contratación de bienes y servicios con destino al Ministerio de Defensa Nacional, a las Fuerzas Militares y la Policía Nacional y se dictan otras disposiciones.
- Resolución No. 4130 de 2022 (Manual de Contratación del Ministerio de Defensa Nacional y sus Unidades Ejecutoras).
- Manuales de Colombia Compra Eficiente.
- Demás normas que modifiquen adicionen o reglamenten las anteriores

XV. ANÁLISIS ECONÓMICO Y TÉCNICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

A. Precios Históricos: La Comando GAULA Militares celebro un contrato así:

CTO-021-COGAM-2025	
CONTRATANTE	COMANDO GAULA MILITARES
TIPO DE PROCESO	ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE
CONTRATISTA	DELIA ROSA ROSADO MURGAS
NIT	39.510.061 de RIOACHA
OBJETO	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE RIOACHA, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO EXCLUSIVO DEL GAULA MILITAR GUAJIRA.
VALOR DEL CONTRATO	TREINTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS ($38.320.000,00,00) M/CTE, INCLUIDO IVA – SI APLICA
PLAZO DE EJECUCIÓN	EL PLAZO DE EJECUCIÓN SERÁ HASTA EL 31 ENERO 2026.

B. ANALISIS DE MERCADO - Cotizaciones

Proveedor	Ubicación	Área Construida M2	Canon Mensual IVA INCLUIDO - SI APLICA	Valor M2
DELIA ROSA ROSADO MURGAS	RIOHACHA	191	$ 4.023.600,00	$ 21.065
MARTHA CECILIA PACHECO (INMOBILIARIA MAR CARIBA)	RIOHACHA	240	$ 5.543.520,00	$ 23.098
MARIA FERNANDA PEREZ REDONDO	RIOHACHA CLL 101 N° 20-65	124,8	$ 3.625.939,20	$ 29.054
			Valor Promedio M2:	$24,405,66

C. Términos de negociación (cuando se trate de importaciones). N/A

D. Consulta de la Tasa Representativa del Mercado: (Cuando se presente cotizaciones en moneda extranjera.) N/A

E. Información en el PIE N/A

F. Análisis de impuestos a cancelar por parte del contratista

IVA del 19% e incluye los demás impuestos a que haya lugar.

G. Cuadro cubrimiento de la necesidad:

DESCRIPCION DE LOS BIENES Y/O SERVICIOS	NECESIDAD	PROYECTADO	DEFICIT
	Meses	Meses	Meses
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL GRUPO GAULA GUAJIRA	11 meses	11 meses	0

H. Conclusiones del análisis que soporta el valor estimado del contrato.

En el análisis de precios de identifico el menor valor entre las cotizaciones aportadas, no sin antes verificar el cabal cumplimiento de las condiciones técnicas requeridas para el correcto funcionamiento de la unidad Militar - “GAULA MILITAR GUAJIRA”.

Con base en la anterior información, se determinó que el precio por metro cuadrado para arriendo incluido IVA (SI APLICA) se sitúa en un promedio de $ 24,405,66; así las cosas, y al comparar el precio promedio del metro cuadrado en la zona contra el valor del precio por metro cuadrado del inmueble a arrendar, que es de $ 21.065; se concluyó que el precio a pagar por metro cuadrado de la propiedad a arrendar se sitúa por debajo del precio cuadrado del sector; siendo este precio conveniente para la Entidad al encontrarse dentro del presupuesto disponible con el que cuenta la unidad. Por lo anterior, el valor del canon mensual será de CUATRO MILLONES VEINTITRES MIL SEISCIENTOS PESOS ($4.023.600,00) M/CTE, Incluido IVA (cuando aplique) e incluidos toda clase de impuesto a que haya lugar., (no incluye servicios públicos).

XVI. **REQUISITOS AMBIENTALES PROPIOS DEL PROCESO**. El estructurador técnico en coordinación con la Dirección de Protección de Recursos Estratégicos del COGFM y/o con un experto técnico ambiental que dicha Dirección determine, analizarán los aspectos e impactos ambientales asociados a la ejecución del contrato y determinan las obligaciones contractuales necesarias para el ejercer el control y/o disminución de impactos.

ASPECTOS AMBIENTALES	IMPACTOS AMBIENTALES	OBLIGACIONES PARA EL CONTROL DE LOS ASPECTOS E IMPACTOS AMBIENTALES IDENTIFICADOS.
Medio ambiente	Uso inadecuado de residuos solidos	El inmueble debe contar con zonas de almacenamiento de residuos sólidos aprovéchales y no aprovechables, que cumplan con los requerimientos técnicos correspondientes. (la entidad gestiona sus residuos de acuerdo con sus políticas ambientales) si existen procedimiento de destrucción de papel (ecológico - sostenible) y reciclaje.
Ahorro eficiente Recursos naturales	Gasto innecesario de recursos	El inmueble debe contar con la totalidad de sistemas o tecnologías ahorradores de agua y energía (lampara led y luminarias naturales).

XVII. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Se precisa que el artículo 2.2.1.1.2.2.2 "Ofrecimiento más favorable" del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, no hace alusión a algún criterio de selección para la modalidad de contratación directa, como quiera que éste hace referencia únicamente a los procesos adelantados mediante licitación pública y selección abreviada de menor cuantía.

XVIII. SOPORTE QUE PERMITA EL ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGACIÓN.

De acuerdo con lo estipulado en el numeral 6 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se deberán prever todos los riegos involucrados en la contratación, es decir todas aquellas circunstancias que, de presentarse durante el desarrollo del proceso de contratación y ejecución del contrato, que puedan generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del proceso.

No	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (que puede pasar y, como puede ocurrir)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	CALIFICACION TOTAL	PRIORIDAD	A QUIEN SE LE ASIGNA	TRATAMIENTO - CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	IMPACTO DESPUÉS DEL TRATAMIENTO	MONITOREO REVISIÓN	
														COMO	CUANDO
1	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Se presenta por la expedición de normas que impongan nuevos tributos, impuestos, o cargas parafiscales, que puedan afectar el	Genera una carga adicional a las previstas, que puede afectar a cualquiera o a las dos parles del contrato	improbable (2)	improbable (2)	Riesgo Bajo	Posible	Contratista	Establecer Junto con el contratista el mecanismo de ajuste frente a la ocurrencia del riesgo.	Menor	Seguimiento al cambio de regulación	En la ocurrencia del hecho

No	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (que puede pasar y, como puede ocurrir)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	CALIFICACION TOTAL	PRIORIDAD	A QUIEN SE LE ASIGNA	TRATAMIENTO - CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	IMPACTO DESPUÉS DEL TRATAMIENTO	MONITOREO REVISIÓN	
														COMO	CUANDO
					equilibrio económico del contrato										
2	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Cuando el contrato deba ser suspendido por causas ajenas a la voluntad de entidad y/o cuando sea solicitado per parte del contratista, se le notificará a este el acto administrativo que suspende el contrato, el cual deberá indicar con claridad las causas exógenas o las razones expuestas por el Contratista, así como la fecha de reanudación del mismo.	Suspensión del contrato	raro (1)	Posible (3)	Riesgo Bajo	Posible	Contratista y Entidad.	Mitigar la causa de la Suspensión.	Menor	Seguimiento a la causa de la suspensión a través de la supervisión del contrato.	En la ocurrencia del hecho
3	Especifico	Externo	Ejecución	Naturaleza	Si existen fenómenos naturales que puedan afectar la correcta prestación del servicio	Presentar acciones de contingencia para garantizar la prestación del servicio.	improbable (2)	Posible (3)	Riesgo Medio	Posible	Contratista	Responsabilidad del contratista contar con herramientas que garanticen la correcta prestación del servicio.	Moderado	Informar al supervisor del contrato Indicando las medidas que tomará	En la ocurrencia del hecho
4	Especifico	Externo	Ejecución	Operacionales	Inadecuado mantenimiento de zonas locativas	Deterioro del inmueble y bienes comunes	raro (1)	improbable (2)	Riesgo Bajo	Posible	Contratista	Responsabilidad del contratista realizar los mantenimientos adecuados que garanticen la correcta	Menor	A través de inspecciones permanentes por parte del	Durante toda la ejecución del contrato.

No	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (que puede pasar y, como puede ocurrir)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	CALIFICACION TOTAL	PRIORIDAD	A QUIEN SE LE ASIGNA	TRATAMIENTO - CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	IMPACTO DESPUÉS DEL TRATAMIENTO	MONITOREO REVISIÓN	
														COMO	CUANDO
												o prestación del servicio		supervisor del contrato	
5	Especifico	Externo	Ejecución	Operacionales	Daño hidráulico y/o eléctrico o de cualquier otro tipo que impida el uso y goce del inmueble.	Imposibilidad de atención y cumplimiento de funciones	Posible (3)	Posible (3)	Riesgo Medio	Posible	Contratista	Responsabilidad del contratista contar con herramientas que garanticen la correcta prestación del servicio.	Moderado	Informar al supervisor del contrato Indicando las medidas que tomará	En la ocurrencia del hecho

XIX. EL ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS.

Con fundamento en lo indicado en el Decreto No. 1082 de 2015, Artículo 2.2.1.2.1.4.5. ***No obligatoriedad de garantías***. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3 de las Disposiciones Especiales del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos…"

Por lo anterior y por tratarse de un contrato de arrendamiento de bien inmueble a través de selección de contratación directa, no se exigirán garantías.

XX. INDICACIÓN DE SÍ LA CONTRATACIÓN ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE.

En el marco de la globalización y la internacionalización de los mercados, el Decreto 1082 de 2015 exige a las entidades públicas la indicación de si la contratación respectiva se encuentra cobijada por un Acuerdo Internacional o un Tratado de Libre Comercio suscrito por el Estado Colombiano ya que se deben observar las obligaciones en ellos contenidas. Y teniendo en cuenta las nuevas disposiciones establecidas en el numeral 8 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, el comité estructurador verificó, si la contratación está cobijada por un acuerdo internacional o un tratado de libre comercio vigente, contenidos en el manual explicativo de los capítulos contratación pública de los acuerdos comerciales negociados, por Colombia para las entidades contratantes emitido por el Ministerio de Comercio, industria y Turismo y el Departamento de Planeación.

El comité estructurador verificó: Que la cuantía del proceso no se somete al capítulo de compras públicas.

XXI. COMITÉS.

a. Comité técnico estructurador

SV. FERIA BARRERO FARIDE ANDRES
Cargo: Suboficial Propiedad, Planta y Equipo

b. Comité Jurídico Estructurador:

PS. ANDRES MAURICIO NEIRA
Asesor jurídico Contratos COGAM

c. Comité Económico Estructurador:

PS. NASLY JOHANA RODRIGUEZ GARZON
Asesor económico Contratos COGAM

d. Gerente del proyecto o jefe de dependencia.
TC. ANDRES USUGA