



ESTUDIOS PREVIOS



ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS (MODALIDAD DE SELECCIÓN CONTRATACIÓN DIRECTA, ARTICULOS 2.2.1.2.1.4.1. - 2.2.1.2.1.4.11 DECRETO 1082 DE 2015)

ARA-CD-001-2026

OBJETO:	“ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA LOCAL FORTUL - ARAUCA”
ENTIDAD:	INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO - ICA.
DEPENDENCIA QUE PROYECTA:	GERENCIA SECCIONAL ARAUCA.
DEPENDENCIA SOLICITANTE:	GERENCIA SECCIONAL ARAUCA.
FECHA:	ENERO DE 2026

INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, el artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto Único Reglamentario N° 1082 de 2015, el INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO, elaboró los estudios y documentos previos que a continuación se desarrollan, los cuales servirán de soporte para estructurar el Proceso de Selección de Contratación Directa que tiene por objeto el “ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA LOCAL FORTUL - ARAUCA”.

Este estudio contiene la necesidad que tiene la entidad de contar con un bien inmueble para el funcionamiento de la Oficina local del ICA en FORTUL, departamento de ARAUCA, con el fin de desarrollar las actividades administrativas y técnicas que le permitan ejecutar su actividad misional, para lo cual requiere adelantar el proceso de contratación del arrendamiento del bien inmueble, con la indicación de los documentos soportes de la contratación y las condiciones técnicas necesarias para operar sin contratiempos y brindar adecuada atención a los usuarios de los servicios que presta el ICA.

Los documentos referidos a la presente contratación estarán a disposición de los interesados y en general de quien manifieste interés en ellos, los cuales se publicarán en el Portal Único de Contratación SECOP II, además de estar disponibles físicamente en la Gerencia Seccional ARAUCA del Instituto Colombiano Agropecuario, ubicado en la Calle 15 N° 14 – 42 Avenida Juan Isidro Daboin de Arauca.

A continuación, se presenta el estudio y documentos previos requeridos, conforme a 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 N° 1082 de 2015, así como en las demás normas concordantes, para adelantar el proceso de selección y la consecuente celebración del contrato requerido.



1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO ICA PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN¹:

El Instituto Colombiano Agropecuario “ICA”, es un establecimiento Público del Orden Nacional, creado por el Decretos 3136 de 1963, dotado con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, adscrito al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, y es responsabilidad del instituto, conforme lo establece el Decreto 1071 de 2015 en su “Artículo 2.13.1.1.2. Acciones y disposiciones. El manejo de la sanidad animal, de la sanidad vegetal, el control técnico de los insumos agropecuarios, así como el del material genético animal y las semillas para siembra.

El Instituto Colombiano Agropecuario, ICA, conforme a lo consagrado en el artículo 5 del Decreto 4765 de 2008 modificado por el artículo 1° del Decreto 3761 de 2009, tiene por objeto contribuir al desarrollo sostenido del sector agropecuario, pesquero y acuícola, mediante la prevención, vigilancia y control de los riesgos sanitarios, biológicos y químicos para las especies animales y vegetales, la investigación aplicada y la administración, investigación y ordenamiento de los recursos pesqueros y acuícolas, con el fin de proteger la salud de las personas, los animales y las plantas y asegurar las condiciones del comercio.

El Instituto Colombiano Agropecuario "ICA" a través de la GERENCIA SECCIONAL ARAUCA, requiere celebrar Contrato de Arrendamiento de bien inmueble, por las siguientes razones:

Que compete al Instituto Colombiano Agropecuario –ICA velar por la Sanidad Agropecuaria y la inocuidad agroalimentaria del campo colombiano, misión que debe ser prestada garantizando la facilidad de acceso a los usuarios ubicados en el territorio nacional, a través de las distintas Gerencias Seccionales y Oficinas Locales adscritas.

Que el Instituto Colombiano Agropecuario –ICA, no cuenta dentro de sus activos con un inmueble propio para el funcionamiento de la Oficina Local en el municipio de FORTUL, Departamento de ARAUCA.

Que la alcaldía municipal de FORTUL no cuenta con disponibilidad de un bien inmueble que le permita entregarlo al ICA bajo la figura de comodato.

Que, de acuerdo con lo dispuesto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, se hace necesario llevar a cabo el proceso de Contratación Directa para contar con el arrendamiento del bien inmueble que sirva como sede para el funcionamiento de la Oficina Local de **FORTUL ARAUCA**, conforme a lo establecido en el literal i), numeral 4°, artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con los artículos 2.2.1.2.1.4.1. y 2.2.1.2.1.4.11. del

¹ Artículo 2.2.1.1.2.1.1., Decreto 1082 de 2015



ESTUDIOS PREVIOS



Decreto Reglamentario 1082 de 2015.

Que el día 31 de diciembre de 2025, a las 16:45 horas, mediante correo electrónico se hizo oficial por parte de la Subgerencia Administrativa y Financiera la viabilidad de inmueble, una vez revisados los informes técnicos allegados por parte del Grupo de Infraestructura y Mantenimiento y el Grupo de Talento Humano para la Evaluación en Seguridad y Salud en el Trabajo (SST) que realizaron las visitas técnicas y de verificación en el municipio de FORTUL - ARAUCA, en los que se dio un concepto **favorable** sujeto a las recomendaciones formuladas en ellos y que hacen parte integral de los Estudios Previos, las cuales deberán adelantarse en coordinación con el propietario del inmueble viabilizado, ubicado en la **Calle 6ª con carrera 25 Esquina**, de propiedad del **Comité Municipal de Ganaderos de Fortul**, con NIT: **834001594-3**, representado legalmente por el señor **ERVIN LEONARDO ADAN AMADO**, identificado con cédula de ciudadanía N° **1.116.795.684** expedida en Arauca, quien deberá comprometerse a realizar las respectivas adecuaciones al inmueble recomendadas en los informes técnicos y en observancia de la propuesta seleccionada, razón por la cual se adelanta la contratación bajo ese concepto, pactándose suscribir contrato hasta por 7 meses 16 días, conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° **926** expedido el 6 de enero de 2026 por valor de \$26.400.000, que ampara el Contrato de arrendamiento de bien inmueble N° **ARA-CD-001-2026** y que permitirá al ICA ejercer la actividad administrativa y técnica institucional durante ese periodo en dicho municipio.

Que la Seccional ARAUCA cuenta con recursos para contratar por **7 meses 16 días** el arrendamiento del bien inmueble aprobado, según lo contemplado en el Plan Anual de Adquisiciones del ICA vigencia 2026, para garantizar el funcionamiento de la Oficina Local del ICA en el municipio de **FORTUL ARAUCA**.

El tipo de contrato a celebrar es el de **ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE** y se efectúa la selección del contratista bajo la causal de Contratación Directa, puesto que se cumple con los presupuestos establecidos por la Ley.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR²

Conforme al artículo 2.2.1.1.2.1.1. “Estudios y documentos previos” del Decreto 1082 de 2015 y tal como lo dispone Colombia Compra Eficiente, para la Modalidad de Contratación Directa a publicar, los estudios y documentos previos deben contener entre otros, “2. *El objeto por contratar,+ con sus especificaciones, las autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto*”, identificando el objeto mínimo hasta el tercer nivel del Clasificador de Bienes y Servicios que, para el presente proceso de selección, corresponde a:

² Numeral 2º del Artículo 2.2.1.1.2.1.1., Decreto 1082 de 2015



ESTUDIOS PREVIOS



2.1. Objeto: “ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA LOCAL FORTUL - ARAUCA”.

2.2. Clasificación UNSPSC: El objeto se encuentra relacionado hasta el cuarto nivel del clasificador de bienes y servicios **UNSPSC** - Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas, de la siguiente forma:

GRUPO (F)	SEGMENTO 80	FAMILIA 13	CLASE 15	PRODUCTO 01
Servicios	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de residencias

2.3. ALCANCE DEL OBJETO: El ARRENDADOR se obliga a entregar a favor del ARRENDATARIO a título de arrendamiento y el ICA a recibir al mismo título de aquel, el bien inmueble (**local**) ubicado en la **Calle 6 con Carrera 25 Esquina** del municipio de FORTUL ARAUCA, con Matrícula Inmobiliaria: **410-34873** de la Oficina de Registro de instrumentos públicos de ARAUCA, con Código Catastral: **813000101000000120025000000000**, según los linderos y cabida, que figuran en la **Escritura Pública N° 239** del 31 de marzo de 2004, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Saravena, que tiene una extensión superficiaria total de trescientos noventa metros cuadrados (390,00 M2), del cual se toma en arrendamiento una *“área construida aproximada de 52.21 m2, local comercial para oficinas de un piso, que consta de un espacio grande de 46.51 m2, 2 baños, 2 accesos con puerta metálica doble y uno con puerta metálica sencilla. En el exterior cuenta con un espacio amplio de andén de 3.3 metros de ancho cubierto, a lo largo de la edificación por sus dos lados”*³, al momento de la visita, con instalaciones de agua, luz, alcantarillado y demás anexidades correspondientes, cuenta con vías de acceso pavimentadas.

2.4. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: Indicar con una X la naturaleza del contrato a celebrar

Prestación de servicios ()

³ Punto 9. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES, INFORME TÉCNICO DE VIABILIDAD PARA ARRENDAMIENTO PARA LA SEDE DE LA OFICINA LOCAL ICA FORTUL-ARAUCA-GRUPO INFRAESTRUCTURA Y MANTENIMIENTO.



ESTUDIOS PREVIOS



- Contrato de compraventa ()
- Suministro ()
- Arrendamiento (X)**
- Otro _____ (especificar cuál)

El artículo 1973 del Código Civil define el arrendamiento como “[...] *un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado*”. Se trata pues del acuerdo de voluntades en virtud del cual una de las partes –llamada arrendador– se obliga a concederle a otra –llamada arrendatario– el uso y goce de un bien, a cambio de una renta o canon.

2.5. Obligaciones de las Partes.

2.5.1. Obligaciones Generales del Contratista (Arrendador):

1. Acatar la Constitución Política, la Ley, los Principios de la Contratación Estatal y las demás normas concordantes y complementarias.
2. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entramientos que pudieran presentarse.
3. Efectuar la publicación de los documentos soporte del proceso contractual y la ejecución en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II y que estén a cargo del contratista, tales como: facturas, informes de ejecución, y demás que sean necesarios, para la correcta ejecución del contrato.
4. Ejecutar el contrato con suma diligencia y cuidado, para evitar la generación de daño a servidores públicos, contratistas, visitantes y/o bienes del instituto.
5. Cumplir el contrato en forma oportuna, en las condiciones consagradas en los Estudios Previos y en la propuesta, que forman parte integral del mismo.
6. Dar cumplimiento a todas aquellas normas legales vigentes que en materia ambiental y sanitaria apliquen.
7. Atender los requerimientos, instrucciones y/o recomendaciones que durante el desarrollo del Contrato le imparta EL ICA a través del supervisor del mismo, para una correcta ejecución y cumplimiento de sus obligaciones.
8. Participar en las reuniones que sean convocadas por la supervisión y/o el ICA, relacionadas con la ejecución del contrato.



Libertad y Orden

ESTUDIOS PREVIOS



9. Cumplir con las normas, reglamentos e instrucciones del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo del ICA, según la normatividad vigente.
10. Indemnizar los perjuicios que cause la mora o el incumplimiento de las obligaciones a su cargo.
11. Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del presente contrato, y de la ejecución del mismo, de conformidad con la Constitución y la Ley.
12. Guardar total reserva de la información que conozca con ocasión de la ejecución del contrato, salvo requerimiento de autoridad competente. Para el caso del manejo de información que incluya datos personales, nos obligamos a dar estricto cumplimiento a las disposiciones constitucionales y legales sobre la protección del derecho fundamental de habeas data, en particular lo dispuesto en el Art. 15 de la Constitución Política y la Ley 1581 de 2012 y demás normas que la reglamenten, modifiquen o deroguen.
13. Cumplir con el pago de todos los impuestos, tasas, contribuciones o participaciones tanto en el ámbito nacional, departamental y municipal que se causen debido a la suscripción, desarrollo, ejecución y liquidación del presente contrato.
14. Corregir de manera oportuna, sin dilaciones injustificadas y dentro de los plazos que se le otorguen, las inconsistencias y/o requerimientos que el supervisor del contrato le solicite con respecto a sus informes presentados.
15. Acreditar el pago de los aportes al Sistema Integral de Seguridad Social de Salud – SISS (salud, pensión y riesgos laborales); así como los Aportes Parafiscales cuando a ello haya lugar de acuerdo con la normatividad vigente, aportando los soportes de pago correspondientes.
16. Informar de inmediato al ICA toda irregularidad que observe en el desarrollo del objeto contratado.
17. No acceder a peticiones o amenazas de quienes estén actuando por fuera de la Ley o pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, frente a lo cual el CONTRATISTA deberá informar de tal evento al Instituto Colombiano Agropecuario ICA y a las autoridades competentes para que se adopten las medidas necesarias.
18. Garantizar no encontrarse incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en la Ley 80 de 1993 y de llegar a sobrevenir alguna,



informar inmediatamente al supervisor del contrato.

19. Las demás que contribuyan a garantizar el cumplimiento del contrato y las que por su naturaleza le sean atribuibles conforme al objeto y alcance del mismo, en observancia del artículo 5° de la Ley 80 de 1993.

2.5.2. Obligaciones Específicas del Contratista (Arrendador):

1. A entregar el inmueble dado en arrendamiento, en buen estado de servicio, seguridad, higiene, sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes, uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble, de acuerdo con la destinación que le dará el ICA.
2. Por tratarse de un inmueble en el que por primera vez va a funcionar la Oficina Local ICA FORTUL, se deberá levantar **Acta de recepción del inmueble**, en la que se haga constar el inventario y las condiciones de las instalaciones y equipos propios del inmueble, firmada por las partes y el supervisor del contrato. **Forma 4-1482 - Inventario para bienes en arrendamiento (Anexo 1)**, que debe diligenciarse al momento de adelantar el trámite de vinculación de inmuebles para el Instituto.
3. El contratista deberá garantizar que los servicios públicos (energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo público, recolección de basuras y telefonía fija, gas, si aplica), se encuentren funcionando y a paz y salvo a la fecha de entrega del Inmueble, así como por concepto de impuestos y demás cargos o pagos al día.
4. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato, el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte del ICA.
5. Librar al ICA, de toda perturbación en el uso y goce del inmueble durante el término de ejecución del contrato.
6. Garantizar que las instalaciones eléctricas existentes en el inmueble objeto de arrendamiento, cumplen con las especificaciones técnicas mínimas indicadas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE expedido en su última versión mediante la Resolución 40117 del 2 de abril de 2024, modificado por la Resolución 40304 de 2025, para favorecer la seguridad de las personas y la preservación del medio ambiente mediante el ahorro energético y a que, a éstas se les realice anualmente un mantenimiento preventivo del sistema eléctrico y de protección del inmueble, siendo acompañado por personal especializado suministrado por parte del ICA.
7. Garantizar que las instalaciones Hidrosanitarias existentes en el inmueble objeto de arrendamiento, cumplen con la Norma Técnica Colombiana (NTC) 920-1, relacionada



ESTUDIOS PREVIOS



con equipos de bajo consumo de agua, con las especificaciones técnicas para instalaciones hidráulicas y sanitarias en edificaciones **NTC 1500** también conocida como el Código Colombiano de Fontanería, y el Reglamento Técnico para el sector de Agua Potable y Saneamiento Básico **RAS-2017** (Resolución 330 de 2017), modificada por la **Resolución 799 de 2021**, para favorecer el ahorro y uso eficiente del recurso natural agua y realizar su mantenimiento preventivo anualmente.

8. Otorgarle al ICA, un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble, una vez terminado el presente contrato, si a ello hubiere lugar.
9. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
10. Ponerse a disposición del ICA para cualquier inconveniente o solicitud relacionada con el inmueble objeto del contrato.
11. Realizar por su cuenta y bajo su responsabilidad la totalidad de las adecuaciones y/o mejoras en el inmueble, necesarias para garantizar las condiciones técnicas requeridas por el ICA, para el correcto funcionamiento de la Oficina Local FORTUL, incluyendo los **“compromisos necesarios para el cumplimiento de las recomendaciones formuladas en los Informes Técnicos anexos, que hacen parte integral del contrato”**.
12. Garantizar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de salidas de emergencias, rampla de acceso y demás normas de seguridad industrial y bienestar laboral que sean aplicables.
13. Realizar el mantenimiento correctivo de la estructura interna y humedades del Inmueble, así como de las redes de agua potable e instalaciones eléctricas, que no se encuentren en adecuado estado de uso, una vez le sean reportadas.
14. Durante la ejecución de las actividades de “Reparaciones Locativas, Mantenimientos Correctivos y Mejoras Útiles” que el ARRENDADOR realice, deberá garantizar el normal funcionamiento de la Oficina Local FORTUL, con la mínima perturbación a los funcionarios, usuarios y visitantes de la entidad, sin costo adicional para el ICA.
15. El ARRENDADOR se obliga dentro de los diez (10) primeros días de cada mes a radicar la factura electrónica y remitir los documentos soporte para pago, al correo del supervisor del contrato, de acuerdo con el valor mensual pactado o proporcional al tiempo transcurrido.
16. Cumplir oportunamente con todas las exigencias y procedimientos establecidos para los contratos y sus modificaciones en la plataforma transaccional SECOP II, el término para atender dichos procedimientos deberá realizarse en un término no mayor a dos



ESTUDIOS PREVIOS



(2) días hábiles una vez recibida la notificación emitida por el ICA mediante correo electrónico.

17. Colaborar con el ICA en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla, conforme a las características y especificaciones consignadas en su oferta, la cual hace parte integral de la presente contratación.

2.5.3. Obligaciones del ICA:

Además de las obligaciones propias de este contrato, el ICA se obliga en especial con lo siguiente:

1. Verificar que el inmueble arrendado y entregado al ICA conforme al Procedimiento de Arrendamiento de Bienes Inmuebles a Nivel Nacional – Código: GCO-SAF-P-020 V.2, está acorde.
2. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal causado por el uso y goce legítimos.
3. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento en el tiempo y la forma pactada y a las respectivas empresas los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble, que correspondan a su consumo, en la forma establecida en este documento, efectuando las retenciones legales a que haya lugar.
4. Realizar el seguimiento al desarrollo del contrato a través del supervisor designado para ejercer el control a la ejecución del contrato, los documentos y suscribir las actas que sean necesarias durante el desarrollo del mismo en cumplimiento del objeto contractual y la vigilancia del mismo.
5. Verificar, a través del supervisor del contrato, el cumplimiento del pago de aportes al Sistema General de Seguridad Social en Salud (EPS), Pensión (AFP) y Riesgos Laborales (ARL), parafiscales (cajas de compensación familiar, ICBF y Sena).
6. Informar de manera inmediata, acerca de cualquier circunstancia que amenace vulnerar los derechos de EL ARRENDADOR, al igual que cualquier perturbación que afecte el desarrollo normal del contrato.
7. Suministrar en forma oportuna la información solicitada por EL ARRENDADOR para una excelente ejecución del contrato y resolver las peticiones que le sean presentadas por EL ARRENDADOR en los términos consagrados en la Ley.



ESTUDIOS PREVIOS



8. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue entregado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
9. Adoptar las medidas necesarias para mantener durante el desarrollo y ejecución del contrato las condiciones técnicas y financieras existentes.
10. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.

2.6. SUPERVISIÓN:

La supervisión, vigilancia y control en la ejecución del contrato, será ejercida por el ICA a través del responsable de la Oficina Local de FORTUL ARAUCA, o quien haga sus veces, quien tendrá además de las funciones que por índole y naturaleza del contrato le sean propias, las establecidas en el Manual de Supervisión del ICA, debiendo realizar el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico sobre el cumplimiento del objeto del contrato. (se pone de presente que este ejercicio de supervisión no requiere conocimientos altamente especializados con los que no cuente la Entidad, por lo cual no se hace necesario contratar una interventoría externa).

El funcionario designado será el siguiente:

Nombre: Danny Narciso Patiño Barbosa – C.C. N° 1.094.241.709
 Cargo: **Profesional Universitario** - Gerencia Seccional ARAUCA
 Correo Electrónico: danny.patiño@ica.gov.co

2.7. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El inmueble por contratar está ubicado en la **Carrera 25 y la Calle 6 esquina**, del municipio de **FORTUL**, Departamento de ARAUCA.

3. ESPECIFICACIONES MÍNIMAS TÉCNICAS:

Las especificaciones técnicas mínimas para contratar son las siguientes:

CÓDIGO UNSPSC	BIENES Y/O SERVICIO	DESCRIPCION TECNICA	UNIDAD DE MEDIDA	CANT
80131501	Alquiler /Arrendamiento	Inmueble para el funcionamiento de la Oficina Local ICA en el municipio de FORTUL, ARAUCA	Inmueble de área mínima construida de aproximada 52.21 Metros cuadrados	1



- i.* **ÁREA MÍNIMA REQUERIDA METRO CUADRADO (M2):** El inmueble deberá contar un área mínima de 52.21 MT2, uso comercial e institucional, Área construida aproximada de 52.21 m2, local comercial para oficinas de un piso, que consta de un espacio grande de 46.51 m2, 2 baños, 2 accesos con puerta metálica doble y uno con puerta metálica sencilla. En el exterior cuenta con un espacio amplio de andén de 3.3 metros de ancho cubierto, a lo largo de la edificación por sus dos lados, accesibilidad para discapacitados, buena ventilación e iluminación natural, acceso peatonal y vehicular, piso en cerámica y baldosa, con servicios de agua y luz, con luz natural en las áreas de trabajo.
- ii.* El inmueble deberá estar ubicado en el perímetro urbano del municipio de FORTUL, cercano a zonas comerciales y en un área de fácil acceso.
- iii.* El inmueble debe contar con redes eléctricas que cumplan con las normas RETIE vigentes, para la instalación de equipos informáticos y de cómputo.
- iv.* El inmueble debe contar con salida de emergencia y preferiblemente con una zona habilitada para parqueadero o parqueaderos cercanos.
- v.* El inmueble debe tener las condiciones de seguridad para salvaguardar la integridad de los elementos e implementos de la oficina y que garantice la seguridad y salud del personal que ejerce sus funciones y presta sus servicios para la Institución, ubicado en lo posible en un sector residencial.
- vi.* Puerta principal de acceso con chapa de seguridad, en cortina de lámina metalizada y marco de hierro; ventanas que estén a una altura de 1:30 metros, deben poseer reja de seguridad.
- vii.* Los reflectores deben estar instalados a 9 metros de altura. Su haz de luz debe estar hacia el punto vulnerable del inmueble.
- viii.* Los pisos deberán no contar con relieves o sobresaltos.
- ix.* La ubicación del predio deberá garantizar el fácil acceso, facilidad de transporte público, no retirado del perímetro urbano, zonas comerciales cercanas.

4. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

El plazo de ejecución del presente contrato será de **siete (7) meses, dieciséis (16) días**, a partir de la suscripción del Acta de Inicio, previo perfeccionamiento y cumplimiento de los requisitos establecidos para la legalización y ejecución del contrato, ante las limitaciones que establecen las normas presupuestales.

5. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SUSTENTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

5.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN. Atendiendo el objeto a contratar, la Modalidad de Selección del contratista será la de Contratación Directa, conforme a lo estipulado en el artículo 2 numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007, que dispone que, la escogencia del contratista se



efectuará con arreglo a las modalidades de selección de Licitación Pública, Selección Abreviada, Concurso de Méritos y Contratación Directa, con base en las siguientes reglas: [...] **4. Contratación directa.** *La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: [...] i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles”.*

La contratación a realizar corresponde a la modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA**, fundamentada en el numeral 1, inciso 1 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, que establece que, la escogencia del Contratista se efectuará por regla general a través de licitación pública, con las excepciones que se señalan en los numerales 2, 3, y 4 del mismo artículo, indicando en este último numeral que se podrán celebrar contratos directamente, en concordancia con los artículos 2.2.1.2.1.4.1. al 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015.

El tipo de negocio jurídico a celebrar conforme a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11. es el de Arrendamiento de bienes inmuebles, como disposición que habilita a las entidades públicas para alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa y que dice:

“2.2.1.2.1.4.11. 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”.*

5.2. NORMATIVIDAD APLICABLE.

- Constitución Política de Colombia.
- Código Civil Colombiano.
- Código de Comercio.
- Ley 80 de 1993.
- Decreto Ley 111 de 1996. “Por el cual se compilan la Ley 38 de 1989, la Ley 179 de 1994 y la Ley 225 de 1995 que conforman el Estatuto Orgánico del Presupuesto”.
- Ley 489 de 1998 “Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones”.
- 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”.



ESTUDIOS PREVIOS



- 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 1437 de 2011. “Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”.
- 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. “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional”.

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

El valor de la presente contratación es de **VEINTISEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$26.400.000) incluido IVA**, el cual se distribuyó para cubrir siete (7) meses, dieciséis (16) días de la vigencia fiscal 2026, teniendo en cuenta que el canon del inmueble ofertado y viabilizado corresponde a **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$3.500.000) MCTE.**, contemplado en el Plan de Adquisiciones aprobado para la entidad, al estudio de oferta de bienes inmuebles realizado y al concepto favorable soportado en los informes técnicos allegados por parte del Grupo de Infraestructura y Mantenimiento y el Grupo de Talento Humano para la Evaluación en Seguridad y Salud en el Trabajo (SST) que realizaron las visitas técnicas y de verificación, en el municipio de FORTUL - ARAUCA, para la presente contratación.

6.1 Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

La presente contratación, está respaldada con el **Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° 926 del 6 de enero de 2026**, otorgado a la Gerencia Seccional ARAUCA del ICA, para cubrir siete (7) meses, dieciséis (16) días de la vigencia fiscal 2026, conforme se describe y relaciona a continuación.

CDP	FECHA EXPED.	RUBRO	DESCRIPCION	VLR. TOTAL CDP	VLR. POR AFECTAR
926	06/01/2026	A-02-02-02-007-003	SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO O ALQUILER SIN OPERARIO	\$26.400.000	\$26.400.000
TOTAL				\$ 26.400.000	\$ 26.400.000
Objeto: 26PAA-SAN-189-BS Arrendamiento de bien inmueble para funcionamiento de la Oficina local FORTUL - ARAUCA.					

6.2 Forma de pago:

El Instituto Colombiano Agropecuario ICA, realizará a través del Grupo de Gestión Financiera de la entidad, **OCHO (8) PAGOS** al contratista, así: **1) SIETE (7) PAGOS** mensuales por valor



ESTUDIOS PREVIOS



de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$3.500.000) MCTE.** incluido IVA, **2) UN (1) PAGO**, por dieciséis (16) días, por valor de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$1.866.666) MCTE.** incluido IVA, o proporcional al tiempo transcurrido, por concepto de canon de arrendamiento de acuerdo con el valor mensual pactado, los cuales serán desembolsados dentro de los 30 días calendario siguientes a la radicación de la factura, con la certificación de cumplimiento por parte del supervisor, previa validación del cumplimiento de todos los requisitos administrativos y fiscales.

PARÁGRAFO PRIMERO: El pago a que se obliga el Instituto Colombiano Agropecuario ICA en virtud del contrato que se llegue a celebrar, estará sujeto a registro presupuestal y el pago de su valor a las apropiaciones y disponibilidades presupuestales correspondientes, una vez se encuentre asignado y aprobado el P.A.C. (Programa Anual Mensualizado de Caja) por parte de la Dirección del Tesoro Nacional al Instituto, y derecho a turno. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para la realización de los desembolsos por parte del ICA, **EL ARRENDADOR**, deberá aportar para la primera cuenta o cambio de cuenta bancaria, certificación no mayor a 30 días de expedida por una entidad bancaria en la que conste que es titular de una cuenta de ahorros o corriente activa, el nombre de la entidad bancaria y el número de la cuenta. **PARÁGRAFO TERCERO:** Para la realización del respectivo pago, **EL ARRENDADOR** deberá allegar la(s) certificación(es) expedida(s) por el(los) revisor(es) fiscal(es) si el(los) mismo(s) se requiere(n) legalmente o por el representante legal, según corresponda, en la(s) que conste que el contratista o sus integrantes si es un consorcio o unión temporal durante el periodo de ejecución contractual respectivo ha(n) efectuado el pago de aportes al Sistema General de Seguridad Social (salud, pensiones, riesgos profesionales) y parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, ICBF Y SENA), de acuerdo con lo establecido en el Artículo 50 de la Ley 789 de 2002, modificado por la Ley 828 de 2003 y lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007. **PARÁGRAFO CUARTO:** Si **EL ARRENDADOR** no presenta la cuenta con sus soportes respectivos dentro de la vigencia fiscal correspondiente, no podrá hacer ninguna reclamación judicial o extrajudicial acerca de actualizaciones, intereses o sobrecostos sobre el valor de la cuenta. **PARÁGRAFO QUINTO:** **EL ICA** no se hace responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago **AL ARRENDADOR** cuando ellas fueren ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación de soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones establecidas en el Contrato. **PARÁGRAFO SEXTO:** **EL ICA** hará las retenciones a que haya lugar sobre cada pago de acuerdo con las disposiciones legales vigentes sobre la materia. **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Los pagos estarán sujetos al Programa Anual Mensualizado de Caja (PAC),” Dicho lo anterior, lo mismo no generará intereses moratorios. En el evento de que algún pago llegare a tener la condición de pasivo exigible, no se ocasionará responsabilidad, ni intereses a cargo de **EL ICA** y se tramitará bajo el marco normativo vigente”

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

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 – Arrendamiento de bienes inmuebles - del



Decreto 1082 de 2015 y el literal i) del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 – Arrendamiento o adquisición de inmuebles, según los cuales las entidades estatales podrán adquirir, previas las autorizaciones a que haya lugar, bienes inmuebles mediante negociación directa o podrán arrendar inmuebles tomando como única consideración las condiciones del mercado, sin que se requiera obtener previamente varias ofertas.

Conforme a las especificaciones técnicas dispuestas en el presente documento, los factores de selección que permitirán identificar la oferta más favorable corresponden al cumplimiento de los requisitos técnicos, los cuales serán congruentes con el presupuesto previsto para la presente contratación, la oferta de inmuebles en el Municipio de FORTUL, y en especial a la oferta de bienes que reúnan las condiciones mínimas locativas para el funcionamiento de la Oficina Local FORTUL.

8. SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO:

De conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, que cita “Evaluación del Riesgo. La Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente” y según lo establecido en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación (M-ICR-01) expedido por Colombia Compra Eficiente, donde se establecen los parámetros y los elementos a tener en cuenta a la hora de hacer el análisis del Riesgo. Se efectuó el presente documento con base en la matriz de evaluación del riesgo como aparece en el **Anexo 2 – Matriz de Riesgos**, del presente estudio previo.

9. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS, DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRA CONTRACTUAL, DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL OFRECIMIENTO O DEL CONTRATO A CELEBRAR.

De acuerdo con el artículo 2.2.1.2.1.4.5. - No obligatoriedad de garantías. – del Decreto 1082 de 2015, ***“En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1. del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos”***. – Resaltado fuera de texto.

Teniendo en cuenta la modalidad de selección del contratista, la forma de pago y la naturaleza del contrato, se ha determinado que, para el presente proceso no se exigirá la constitución de garantía de cumplimiento a favor del instituto.



10. ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR. (ARTÍCULO 2.2.1.1.1.6.1 DECRETO 1082 DE 2015).

En atención a lo dispuesto por el Artículo 2.2.1.1.1.6.1. - Deber de análisis de las Entidades Estatales – del Decreto 1082 de 2015, “*La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso*”; razón por la cual se procede a establecer el contexto del presente proceso de contratación, conforme la sustentación que sobre cada aspecto se adelante, observando los lineamientos de la GUÍA DE ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE SECTOR - GEES Versión 02 del 24 de junio de 2022 expedida por Colombia Compra Eficiente, en especial lo plasmado respecto de los ESTUDIOS DEL SECTOR EN LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA, CONTRATACIÓN DIRECTA Y DOCUMENTOS TIPO, para lo cual se plasma el siguiente análisis:

10.1. ASPECTOS GENERALES

Respecto de los arrendamientos, éstos se encuentran clasificados dentro de las actividades terciarias o del sector de servicios los cuales “engloban no los bienes que se producen en las distintas actividades económicas sino los servicios que satisfacen las necesidades de las personas.

El sector terciario está compuesto de las partes “blandas” de la economía, es decir, las actividades en donde la gente ofrece su conocimiento y tiempo para mejorar la productividad, desempeño, potencial y sostenibilidad de la economía.

Los servicios son también conocidos como bienes intangibles e incluyen la atención, el asesoramiento, la experiencia, el debate entre otros. También es importante tener en cuenta que las actividades terciarias implican no solo la provisión de servicios a los consumidores (business-consumer) sino también a otras compañías (business.to.business). Una empresa consultora para campañas de marketing de otras compañías es un ejemplo de business-to-business.

10.2. PERSPECTIVA ECONÓMICA

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 (tecnologías financieras) se consolidan como uno de los ejes de transformación de las inversiones en el país.



ESTUDIOS PREVIOS



De acuerdo con Diego Varela, COO de Ambana, uno de los 100 startups (empresas emergentes) 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.

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. 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. La **transformación digital del Real Estate** entendida como la integración estratégica de tecnologías en todos los procesos del sector inmobiliario para **mejorar la eficiencia operativa, optimizar la experiencia del cliente y habilitar nuevos modelos de negocio**, desde la búsqueda y transacción hasta la gestión de propiedades, automatizando tareas repetitivas y ofreciendo autoservicio y datos para decisiones más inteligentes; continuará avanzando en 2026, impulsada por la necesidad de eficiencia operativa en un mercado más competitivo. La tecnología redefine la forma en que se desarrolla y comercializa vivienda en Colombia a través de estas soluciones: *i) Análisis predictivo para precios, demanda y riesgo apalancados en IA. ii) Plataformas de inversión digital que permiten participar en proyectos desde montos accesibles. iii) Procesos inmobiliarios 100% digitales, desde la visualización del proyecto hasta la firma y verificación de documentos.*

Conforme al mercado inmobiliario *“Bogotá sigue liderando la demanda nacional de vivienda, seguida por Medellín, Cali y Barranquilla. No obstante, ciudades intermedias como Pereira, Manizales y Villavicencio comienzan a registrar un incremento significativo en las búsquedas, reflejando una descentralización del interés habitacional hacia zonas con menor congestión, costos más bajos y mejores condiciones de calidad de vida”*, puntualizó Lesly Posada, directora comercial de Finca raíz. Este cambio en las preferencias también influye en la dinámica de precios y en la aplicación de los ajustes por IPC en distintas regiones. 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. <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>.

Sin embargo, los contratos de arrendamiento de locales comerciales, oficinas, bodegas u **otros inmuebles de uso diferente a vivienda** se rigen por lo que esté estipulado en el contrato o por lo que acuerden libremente las partes.

Crecimiento económico y entorno macro.



El crecimiento económico en Colombia para el 2026 se proyecta en un rango de 2.6% a 3.2%, con un impulso principalmente del consumo privado y la inversión fija. El sector público también aportará al crecimiento, gracias al espacio de gasto adicional que permitió la activación de la "cláusula de escape" de la regla fiscal.

Desde el punto de vista externo, se espera un mayor déficit comercial debido a que las importaciones crecerán más rápido que las exportaciones. Las exportaciones tradicionales, como petróleo y carbón, seguirán afectadas por precios internacionales estables y una menor producción local, mientras que las exportaciones no tradicionales y de servicios mostrarán un mejor desempeño. La inflación cerrará 2026 en 4.91%, aún por fuera del rango meta del Banco de la República, en un contexto de política monetaria que podría endurecerse con incrementos de la tasa de intervención hasta el 10%.

A pesar de las oportunidades, el sector inmobiliario en Colombia enfrenta algunos desafíos que será fundamental abordar de manera proactiva, entre ellos se incluyen:

- La inflación, que puede afectar los costos de construcción y financiamiento.
- La incertidumbre política y económica a nivel nacional e internacional, los cuales pueden influir en las decisiones de inversión.

Indicadores de la construcción para 2026 en Colombia

Para el año 2026, el sector de la construcción en Colombia enfrenta desafíos significativos, pero también oportunidades para la mejora de la eficiencia y sostenibilidad de los proyectos. Los indicadores que reflejan la situación actual del sector de la construcción en Colombia y las expectativas para el futuro son : *El **Incremento en costos**: El índice de costos de las obras civiles (ICOCIV) presentó una variación mensual de 0,13 % en noviembre, impulsada principalmente por el aumento en el rubro de transporte (1,61%) y otros insumos. * Las **Presiones de costos**: El sector continúa enfrentando presiones de costos, y el reto para 2026 será implementar soluciones que mejoren la eficiencia sin comprometer la calidad ni la sostenibilidad de las obras. * Una **Transformación profunda**: Las constructoras deberán apostar por una transformación más profunda que supere los ajustes puntuales y permita repensar la forma en que se planifican, ejecutan y controlan los proyectos. * La **Adopción de herramientas tecnológicas**: La adopción de herramientas como BIM (Building Information Modeling) se consolida como una estrategia clave para mejorar la eficiencia y el control desde etapas tempranas del proyecto.

10.3. PERSPECTIVA LEGAL

En virtud de lo consagrado por la Ley 80 de 1993, artículo 2, literal b), la Rama Judicial está definida como una de las entidades estatales para efectos de la aplicación del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.



ESTUDIOS PREVIOS



A la luz de lo dispuesto en el artículo 32 de la preceptiva anterior, “(...) *son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previsto en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados de la autonomía de la voluntad...*”

El artículo 13 ibídem señala que “(: :) *los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se registrarán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley...*”

Así mismo el artículo 40 de la norma en cita preceptúa lo siguiente: “(...) *Del Contenido del Contrato Estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales. En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración.*

(...)”

La 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*” establece en el artículo 2, numeral 4, Literal i), que el arrendamiento o adquisición de inmuebles se somete a la modalidad de selección de contratación directa.

Por su parte el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece lo siguiente:

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

- 4.1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble*
- 4.2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificada y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública. ¶*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil, el contrato de arrendamiento de inmuebles es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.



ESTUDIOS PREVIOS



El artículo 2008 del C.C. establece como causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la ley.

El artículo 1974 del mismo estatuto, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe está facultado para ejercer la acción de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

La Ley 1618 del 27 de febrero de 2013 “Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad”, en su artículo 14 manifiesta la igualdad material de las personas con discapacidad.

Ley 1437 del 18 de enero de 2011, “*Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo*”, en su artículo 100, numeral 2, para los procedimientos de cobro coactivo, en las personas que no tengan reglas especiales.

Ley 1801 del 29 de julio de 2016, “*Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia*” en su artículo 183, consecuencias por el no pago de multas y el artículo 184, registro nacional de medidas correctivas, llevado por la Policía Nacional.

El Decreto 1273 de 2018 Nuevas reglas para Independientes en el pago de aportes de seguridad social.

En materia tributaria, teniendo en cuenta el artículo 420 del Estatuto Tributario, los servicios de arrendamiento se encuentran gravados por el impuesto al valor agregado IVA, tarifa que corresponde al 19%, siempre y cuando el arrendador sea responsable del mismo. Caso contrario, ocurre si éste no es responsable de este impuesto, de conformidad con la normativa vigente, aplicable al tema.

En este orden de ideas, se requiere contratar el **“ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA LOCAL FORTUL - ARAUCA”**, para garantizar allí el funcionamiento de ICA y por consiguiente del cumplimiento de su actividad misional, supeditado a la oferta de bienes inmuebles aptos para dicho fin, en atención a que es reiterada la solicitud de funcionamiento la oficina del ICA en el municipio por parte de los usuarios de los servicios que presta.

10.4. SOLICITUD DE COTIZACIONES:

Dada la falta de información para hacer un estudio del sector inmobiliario en el Municipio de FORTUL y en observancia del procedimiento, la gerencia seccional y su equipo de trabajo, despliegan su capacidad operativa y solicitan 3 cotizaciones conforme a la oferta de inmuebles, obteniéndose por parte de:



ESTUDIOS PREVIOS



1) COMITÉ DE GANADEROS DE FORTUL, con un canon de COP \$3.500.000;



COMITE MUNICIPAL DE GANADEROS DE FORTUL NIT. 834001594-3

Fortul, 09 de diciembre de 2026

Señores:
Subgerencia Administrativa y Financiera
Instituto Colombiano Agropecuario – ICA

Asunto: Propuesta Arrendamiento Oficina Local Municipio Fortul

Reciban un cordial saludo, me dirijo a ustedes con el fin de enviar la propuesta formal para el arrendamiento de un local, para el funcionamiento de la Oficina Local del Municipio de Fortul. Se trata de una local ubicado en la Calle 6 con Carrera 25 Esquina, con un área de 8.40 m X 6.50 m para un área total de 54,6 m², y el cual se encuentra a nombre del Comité Municipal de Ganaderos de Fortul con Nit 834001594 – 3, y cuenta con la matricula inmobiliaria N. 410 – 34873. El inmueble consta de una sala principal, dos baños, una puerta de ingreso, piso de baldosa, techo en placa de cemento, área archivo. El valor del canon mensual es de Dos millones quinientos mil pesos M/cte. (\$2.500.000,00).

Quedo Atento a cualquier inquietud

Atentamente

Ervin Leonardo Adan Amado – MVZ, Msc
Presidente / Representante legal
Comité Municipal de Ganaderos de Fortul

Cel: 313 890 7450 – 323 210 3187
Correo: coganaderos_fortul@hotmail.com – leonardoadanmvz@gmail.com

“Nuestro principio servir, nuestro amor la ganadería”

☎ +57 323 210 3187 🌐 coganaderos_fortul@hotmail.com 📍 Vereda las Guaduas Finca las Delicias Plaza de Ferias Fortul Arauca



Libertad y Orden

ESTUDIOS PREVIOS



2) HUGO ADAN MENDEZ, con un canon de COP \$3.500.000.

Fortul, 12 de enero de 2026

Señor:

William Castellanos Franco

Gerencia Seccional Arauca

Instituto Colombiano Agropecuario – ICA

Asunto: Propuesta Arrendamiento Oficina Local Municipio Fortul

Reciban un cordial saludo, me dirijo a ustedes con el fin de enviar la propuesta formal para el arrendamiento de un local, para el funcionamiento de la Oficina Local del Municipio de Fortul. Se trata de una local ubicado en la Calle 7 N° 23 - 37, con un área de 6.50 m de frente por 7 m de fondo para un área total de 45,5 m² del cual yo soy el propietario. El inmueble consta de una sala principal, un baño*s, dos puertas de ingreso, piso de baldosa, techo en cielo raso. El valor del canon mensual es de Tres millones quinientos mil pesos M/cte. (\$3.500.000,00).

Quedo Atento a cualquier inquietud

Atentamente

Hugo Adan Mendez

Propietario

C.C 17.548.101 de Tame



Libertad y Orden

ESTUDIOS PREVIOS



3) LUZ STELLA GARCIA HERNANDEZ, con un canon de COP \$4.500.000.

Fortul, 13 de enero de 2026

Señor:
William Castellanos Franco
Gerencia Seccional Arauca
Instituto Colombiano Agropecuario – ICA

Asunto: Propuesta Arrendamiento Oficina Local Municipio Fortul

Reciban un cordial saludo, me dirijo a ustedes con el fin de enviar la propuesta formal para el arrendamiento de un local, para el funcionamiento de la Oficina Local del Municipio de Fortul. Se trata de una local ubicado en la Carrera 27 N° 7 – 18, con un área de 6 m de frente por 10 m de fondo para un área total de 60 m² del cual yo soy el propietario. El inmueble consta de un salón en baldosa roja. El valor del canon mensual es de Cuatro millones quinientos mil pesos M/cte. (\$4.500.000,00).

Quedo Atenta a cualquier inquietud

Atentamente

Luz Stella Garcia Hernandez
Propietaria
C.C 63.294.016



ESTUDIOS PREVIOS



NOTA: Igualmente se deja constancia que se realizó consulta en las páginas de las inmobiliarias sobre la oferta disponible en arrendamiento en la zona de fácil acceso del municipio de FORTUL, ARAUCA, arrojando lo siguiente:

<https://www.metrocuadrado.com/>

<https://www.metrocuadrado.com/oficina/arriendo/fortul/?search=form>



Se deja constancia que la búsqueda no arroja resultados en el municipio de FORTUL, ARAUCA.

Análisis de Precios del Mercado:

# OFERTA	OFERENTE	INMUEBLE	VALOR CANON
1	Comité Municipal de Ganaderos de Fortul	Calle 6 con Carrera 25 Esquina	\$ 3.500.000
2	Hugo Adan Mendez	Calle 7 N° 23 - 37,	\$ 3.500.000
3	LUZ STELLA GARCIA HERNANDEZ	Carrera 27 #7 - 28	\$ 4.500.000
PROMEDIO CANON DE ARRENDAMIENTO			\$ 3.833.333

De las 3 ofertas de bienes inmuebles que recibió el ICA , a los que se le realizó las visitas técnicas y de verificación por parte del Grupo de Infraestructura y Mantenimiento, así como del Grupo de Talento Humano para viabilidad de inmueble, quienes emitieron **INFORME TÉCNICO DE VIABILIDAD PARA ARRENDAMIENTO** e **INFORME INSPECCIÓN SG-SST**



ESTUDIOS PREVIOS



PREDIOS PROPUESTOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA LOCAL FORTUL respectivamente, en el cual exponen los puntos de vista y criterios que incidieron para que se diera concepto favorable al inmueble de propiedad del **Comité Municipal de Ganaderos de Fortul**, el cual está ubicado en la carrera 25 con calle 6 esquina del parque principal en el municipio de Fortul Arauca, con un canon de COP \$3.500.000, al observarse el cumplimiento de los principios del manual de ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES A NIVEL NACIONAL; informes que hacen parte integral de los presentes estudios y documentos previos - ANEXO 1.

Concepto Técnico a Inmuebles FORTUL 2025:

Con fundamento en el INFORME TÉCNICO DE VIABILIDAD PARA ARRENDAMIENTO, se conceptúa que es favorable el inmueble de propiedad del **Comité Municipal de Ganaderos de Fortul**, con el compromiso de cumplimiento de las recomendaciones formuladas en el informes - ANEXOS 4; en el que se destaca:

NOTA:

- Para la capacidad de energía requerida, el arrendatario se compromete a subir la carga de monofásica 110v a bifásica 220v con el fin de disponer para la conexión de aires acondicionados existentes.
- El arrendatario se compromete a realizar el cambio de pisos por enchape nuevo, pintura general interna y externa en muros, puertas y ventanas, cambio de aparatos sanitarios y enchape de baños, instalación o limpieza de vidrios transparentes y algunos de tipo esmeril, instalación del sistema eléctrico nuevo y luminarias en led según diseño del ingeniero eléctrico de la entidad, demolición de muro divisorio para generar un espacio más abierto y construcción y/o habilitación de espacio para archivo según diseño solicitado por la entidad.

Anexo: Plano de diseño arquitectónico - Plano de diseño eléctrico.

Así mismo, se emitió de INFORME INSPECCIÓN SG-SST PREDIOS PROPUESTOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA LOCAL FORTUL, donde se conceptuó frente al predio con concepto favorable de propiedad del **Comité Municipal de Ganaderos de Fortul**, al que se le formulan recomendaciones con miras a dar cumplimiento a la *Tabla de requerimientos (Resolución 2400 de 1979)*, consistentes en:



Libertad y Orden

ESTUDIOS PREVIOS



Como resultado de la visita de inspección. se concluye:

✓ **Pintura de paredes**

Se solicita que todas las paredes del inmueble sean pintadas en color blanco, con el fin de mejorar la iluminación natural y artificial de los espacios, generar una percepción de mayor amplitud, mantener uniformidad estética institucional y facilitar las labores de limpieza y mantenimiento, conforme a las condiciones requeridas para espacios de uso administrativo.

✓ **Distribución de puestos de trabajo**

Se requiere realizar la adecuación y distribución de los puestos de trabajo, garantizando una correcta organización de los espacios, circulación segura del personal y cumplimiento de las condiciones ergonómicas y funcionales necesarias para el desarrollo adecuado de las actividades administrativas.

✓ **Instalación de aire acondicionado**

Se solicita la instalación de un sistema de aire acondicionado, con el propósito de asegurar condiciones térmicas adecuadas dentro del inmueble, mejorar el confort del personal, proteger los equipos y cumplir con los lineamientos básicos de seguridad y salud en el trabajo.

Finalmente se sugiere atender las acciones establecidas en el Plan de Mejoramiento establecido desde el SG-SST y aprobado por el Ministerio de trabajo Territorial ARAUCA, contenido en el numeral 9:

9.RECOMENDACIONES GENERALES

Finalmente, se comunica que, para el funcionamiento de la Oficina de Fortul – Arauca se sugiere atender las acciones establecidas en el plan de mejoramiento establecido desde el SG SST y aprobado por el Ministerio de trabajo Territorial Arauca, en cual se incluye adecuaciones a la infraestructura de la sede en funcionamiento actual, así:

- Distribución de nuevos puestos de trabajo en zona despejadas
- Adecuaciones de los puestos de trabajo
- Instalación de aire acondicionado
- Implementación integral de Orden y Aseo
- Entrega de elementos en desuso y dados de bajo a las empresas dedicadas a tal fin y en cumplimiento con SGA.



ESTUDIOS PREVIOS



Por parte de la Subgerencia Administrativa y Financiera se emite **Viabilidad del inmueble** de propiedad del **Comité Municipal de Ganaderos de Fortul**, dado a conocer mediante correo electrónico de fecha 31 de diciembre de 2025, a las 16:45 horas, con la solicitud de adelantarse por parte de la Gerencia Seccional ARAUCA, los “*compromisos necesarios para el cumplimiento de las recomendaciones formuladas en los informes técnicos adjuntos*”, - ANEXO N° 6.

10.5. ANÁLISIS DE CONSUMOS Y PRECIOS HISTÓRICOS:

Se tiene que el ICA Seccional Arauca, desde años anteriores ha contratado el arriendo de bienes inmuebles para el uso y goce del funcionamiento de varias oficinas locales en municipios del departamento, mediante la modalidad de contratación directa, conforme a la oferta del respectivo municipio y conforme al procedimiento para el arrendamiento de bienes inmuebles del ICA, así:

Histórico contratos Gerencia Seccional ARAUCA- SECOP II

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuota
	INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO - SECCIONAL ARAUCA	ARA-CD-096-2025	Arriendo Oficina Local Aracajilla	Presentación de oferta	30/10/2024 6:37 PM (UTC-5) <small>Financ</small>	-	37.243.770 COP
	INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO - SECCIONAL ARAUCA	ARA-CD-003-2024	ARRENDO PUERTO RONDON	Presentación de oferta	30/10/2024 6:34 PM (UTC-5) <small>Financ</small>	-	27.076.406 COP
	INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO - SECCIONAL ARAUCA	ARA-CD-005-2025	Arriendo Oficina Local Tama	Presentación de oferta	30/10/2024 6:31 PM (UTC-5) <small>Financ</small>	-	27.076.406 COP
	INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO - SECCIONAL ARAUCA	ARA-CD-004-2024	Arriendo PSG Paraná de Arauca	Presentación de oferta	30/10/2024 6:28 PM (UTC-5) <small>Financ</small>	-	22.585.343 COP
	INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO - SECCIONAL ARAUCA	ARA-CD-003-2024	Arriendo PSG La Esmeralda	Presentación de oferta	30/10/2024 5:59 PM (UTC-5) <small>Financ</small>	-	28.334.945 COP

Debe indicarse que las contrataciones que realicen otras entidades, **NO** son comparables con el objeto: “*Arrendamiento de Instalaciones para la Oficina Local de FORTUL*”, dada la naturaleza del contrato y las particulares características de la oferta de inmuebles que se presentan en el municipio de FORTUL, sumado a la poca disponibilidad de contratar con entidades públicas que caracteriza a los propietarios de la región, ya por los descuentos, la tramitología y los documentos que deben acreditar, así como por el bajo incremento en el canon de arrendamiento, comparado con el porcentaje autorizado por el gobierno nacional para cada vigencia fiscal.

10.6. ANTECEDENTES EXTERNOS

Consultada la plataforma transaccional SECOP II, relacionada con Procesos adelantados por otras entidades con similar objeto contractual, encontramos que se adelantan bajo la modalidad de contratación directa, sin proceso concursal, conforme a la siguiente información:



ESTUDIOS PREVIOS



País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Forma anual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuente	Valor
Colombia	MUNICIPIO DE SOGAMOSO	CGM-086208	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN RAIZABLE UBICADO EN LA CARRERA 14 NO. 36-33 DE SOGAMOSO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO	Presentación de oferta	19/01/2026 11:08 AM (UTC-5)	-		\$7.600.000.00 COP
Colombia	PERSONERÍA MUNICIPAL DE TOCANCÁ	OPS-010-2026	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN RAIZABLE UBICADO DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LAS DEPENDENCIAS DE LA PERSONERÍA MUNICIPAL DE TOCANCÁ	Presentación de oferta	19/01/2026 12:46 AM (UTC-5)	-		\$6.206.587 COP
Colombia	MUNICIPIO DE SEDOYA	SG-CA-0001-2026	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN RAIZABLE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SEDOYA	Presentación de oferta	15/01/2026 10:35 AM (UTC-5)	-		0 COP
Colombia	MUNICIPIO DE NEIVA	MNBMDAR024-2026	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	Presentación de oferta	15/01/2026 10:35 AM (UTC-5)	-		\$04.204.000 COP
Colombia	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DISTRITO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL DAD057	CA-010-2026	CONTRATO DE ARRENDO DE INMUEBLE - CA	Presentación de oferta	15/01/2026 10:21 AM (UTC-5)	-		\$60.000.000 COP
Colombia	DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN	A0252	Contrato de Arrendamiento en bien inmueble propiedad del Distrito Especial de Medellín realizado con la señora YULEYDI SEDOYA CARDONA	Presentación de oferta	15/01/2026 9:21 AM (UTC-5)	-		\$3.000.000 COP
Colombia	ESTABLECIMIENTO PENITENCIARIO LAS HELICONIAS	002-2026	ARRENDAMIENTO DE LOS POTENCIOS	Presentación de oferta	19/01/2026 9:33 AM (UTC-5)	21/01/2026 11:36 PM (UTC-5)	En documento	
Colombia	Plana Judicial - Dirección Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga	CONTRATACIÓN DIRECTA No. 002 DE 2026	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE EN EL MUNICIPIO DE CHENA, SANTANDER PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL DESPACHO JUDICIAL	Presentación de oferta	19/01/2026 9:08 AM (UTC-5)	-		7.600.000 COP
Colombia	GESTIÓN ENERGÉTICA S.A.SEP	Contrato 140-13-ET-0008-2026	Arrendamiento de local por el año 2026 en el Municipio de Noronza, Casca para almacenamiento de muestras geológicas realizadas por SEDIC proyecto de Semerá Meta 0006 2026	Presentación de oferta	15/01/2026 8:44 AM (UTC-5)	-		7.804.000 COP
Colombia	DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN	A0251	Contrato de Arrendamiento en bien inmueble propiedad del Distrito Especial de Medellín realizado con la COOPERATIVA DE SERVICIOS ESCOLARES - COOSECOIN	Presentación de oferta	15/01/2026 8:38 AM (UTC-5)	-		\$13.249.504 COP
Colombia	DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES	CG-28-001-2026	CG-28-001-2026	Presentación de oferta	19/01/2026 8:12 AM (UTC-5)	-		3.892.333 COP
Colombia	EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO MARINA AUXILIADORA DE GARZÓN	MA-CA-147-2026	JESUS HERRAN RIVERA GARZON	Fase de oferta	15/01/2026 7:33 AM (UTC-5)	-		\$012.910 COP
Colombia	ALCALDÍA MUNICIPAL COTA	CO-048-2026	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN JARDÍN INFANTIL EN EL SECTOR URBANIZADOR PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE PRIMERA INFANCIA DEL MUNICIPIO DE COTA	Presentación de oferta	14/01/2026 10:38 PM (UTC-5)	-		\$07.796.378 COP
Colombia	GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DEPARTAMENTO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	CG-006-0987-2026	Arrendamiento de un inmueble de forma provisional, destinado al desarrollo de las actividades administrativas del programa de inspección, vigilancia y control (IVIC) sanitario y funcionamiento de áreas	Presentación de oferta	16/01/2026 7:38 PM (UTC-5)	-		\$66.500.000 COP
Colombia	ARMADA NACIONAL-BATALLÓN DE COMANDO Y APOYO DE INFANTERÍA DE MARINA No. 1	003-ARC-BC041-2026	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN RAIZABLE PARA SER UTILIZADO COMO CASA ALBERGANTE EN EL MUNICIPIO DEL CARMÉN DE BOLÍVAR CON EL FIN DE GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES DE ACCIÓN INTEGRAL Y SEGURIDAD	Presentación de oferta	14/01/2026 7:23 PM (UTC-5)	-		\$7.989.884 COP
Colombia	ALCALDÍA DE FLORIDABLANCA	PLD-02071-CAR-03-2026	ARRENDAMIENTO DEL BIEN RAIZABLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 306-59068, UBICADO EN LA CARRERA 5 NO. 4-30, CASCO ANTIGUO DE FLORIDABLANCA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DEPENDENCIAS DE LA SSE	Presentación de oferta	14/01/2026 7:13 PM (UTC-5)	-		\$27.814.326 COP
Colombia	ARMADA NACIONAL-BATALLÓN DE COMANDO Y APOYO DE INFANTERÍA DE MARINA No. 1	003-ARC-BC041-2026	ENTREGAR EN CALICO DE ARRENDAMIENTO UN LOCAL DE 72 M2 UBICADO DENTRO DE LAS INSTALACIONES DEL DISPENSARIO MÉDICO NIVEL 1 CORONAL DE LA BRIGADA DE INFANTERÍA DE MARINA No. 1, PARA PRESTAR EL SERVICIO	Presentación de oferta	14/01/2026 7:06 PM (UTC-5)	-		\$2.297.980 COP
Colombia	ESCUELA DE CARABINEROS PROVINCIA DE VELIZ MAJOR GENERAL MANUEL JOSÉ LÓPEZ GÓMEZ	PH ESVEL CG-010-2026	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO CON UN ÁREA 18,17 M2 DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA CAFETERÍA DENOMINADO LOCAL No. 2 UBICADA EN LAS INSTALACIONES DE LA ESCUELA DE CARABINEROS PROVINCIA	Presentación de oferta	14/01/2026 7:00 PM (UTC-5)	19/01/2026 3:00 PM (UTC-5)		\$.641.800 COP
Colombia	ESCUELA DE CARABINEROS PROVINCIA DE VELIZ MAJOR GENERAL MANUEL JOSÉ LÓPEZ GÓMEZ	PH ESVEL CG-011-2026	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO CON UN ÁREA 18,17 M2 DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA CAFETERÍA DENOMINADO LOCAL No. 5 UBICADA EN LAS INSTALACIONES DE LA ESCUELA DE CARABINEROS PROVINCIA	Presentación de oferta	14/01/2026 7:01 PM (UTC-5)	19/01/2026 3:00 PM (UTC-5)		\$.641.800 COP
Colombia	ESCUELA DE CARABINEROS PROVINCIA DE VELIZ MAJOR GENERAL MANUEL JOSÉ LÓPEZ GÓMEZ	PH ESVEL CG-009-2026	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO CON UN ÁREA 18,17 M2 DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA CAFETERÍA DENOMINADO LOCAL No. 1 UBICADA EN LAS INSTALACIONES DE LA ESCUELA DE CARABINEROS PROVINCIA	Presentación de oferta	14/01/2026 6:59 PM (UTC-5)	19/01/2026 3:00 PM (UTC-5)		\$.641.800 COP

11. INDICACIÓN SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO COMERCIAL Y TRATO NACIONAL:

No existe un acuerdo marco específico para este tipo de contrato a nivel municipal, sino que la contratación se realiza a través de los acuerdos nacionales disponibles en la TVEC, que contienen condiciones técnicas, económicas y precios máximos preestablecidos.

12. INCLUSIÓN EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES DEL ICA:

Se certifica que los valores y los bienes y/o servicios solicitados en estos estudios previos, se encuentran incluidos en el Plan Anual de Adquisiciones del Instituto Colombiano Agropecuario - ICA para la vigencia fiscal 2026, línea **26PAA-ARA-013-BS**.

Con la presentación de este estudio, queda evidenciada la existencia de la necesidad de contratar la adquisición de los bienes y los servicios descritos anteriormente, para lo cual resulta imprescindible adelantar el correspondiente proceso de contratación tendiente a



ESTUDIOS PREVIOS



cumplir con la buena marcha y el efectivo cumplimiento de los cometidos de la entidad. Por consiguiente, se aconseja adelantar el proceso contractual respectivo y lograr el perfeccionamiento del mismo.

13. VALIDEZ DE LA OFERTA

La oferta deberá ser válida por un mínimo de 90 días calendario o en su defecto hasta la fecha de adjudicación del proceso de selección.

14. ANEXOS:

Hacen parte integral del presente estudio previo los siguientes anexos:

ANEXO N° 1: FORMA 4-1482 - Inventario para bienes en arrendamiento.

ANEXO N° 2: MATRIZ DE RIESGOS.

ANEXO N° 3: CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL.

ANEXO N° 4: INFORME TÉCNICO DE VIABILIDAD PARA ARRENDAMIENTO.

ANEXO N° 5: INFORME INSPECCIÓN SG-SST predios propuestos para el funcionamiento de la Oficina Local FORTUL.

ANEXO N° 6: Correo de Viabilidad de Inmueble, Subgerencia Administrativa y Financiera.

ANEXO N° 7: Precios Históricos de Contratación.

WILLIAM CASTELLANOS FRANCO

Gerente (e) Seccional Arauca

ICA – Arauca.

Proyectó: Magda Rocío Jaimes Flórez – Gerencia Seccional Santander.
V°. B°: William Castellanos Franco- Gerente Seccional ARAUCA (E)