DE:	**SECRETARIO EJECUTIVO COMISIÓN COLOMBIANA DEL OCÉANO**	**FECHA:**	07-09-2026
PARA:	**DIRECCIÓN GENERAL MARÍTIMA**	**No.**	No aplica.

En desarrollo de lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011, artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y TÍTULO 1 "Contratación Estatal", CAPITULO 1. "Sistema de Compras y Contratación Pública" Sección 2. "Estructura y Documentos del proceso de contratación", Subsección 4 "Contratación Directa", del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, la Comisión Colombiana del Océano, presenta a consideración los siguientes estudios y documentos previos en los cuales se analiza la conveniencia y la oportunidad de realizar la contratación respectiva, así:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

Uno de los deberes centrales del Estado es brindar un servicio al ciudadano oportuno y de calidad. En esta medida, garantizar el acceso a los trámites y servicios de la Administración Pública en condiciones de igualdad, legitima la acción estatal y contribuye al goce efectivo de los derechos.

El servicio al ciudadano es un fin esencial del Estado. El artículo 2° de la Constitución Política de 1991 resume una visión presente en todo el texto, al tiempo que vincula la prosperidad general y la realización de todos los principios, derechos y deberes constitucionales con el buen servicio prestado por el Estado a sus asociados, al darles a todas estas declaraciones la misma fuerza jurídica y política. La Constitución es categórica al afirmar que las autoridades, esencialmente, se deben a los ciudadanos.

El Decreto 1512 del 11 de agosto de 2.000, promulgado por el Presidente de la República, en ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 16 del artículo 189 de la Constitución Política, con sujeción a los principios y reglas previstos en el artículo 54 de la Ley 489 de 1998, modificó la estructura del Ministerio de Defensa Nacional y dictó otras disposiciones, quedando previsto en el artículo 30 que la Dirección General Marítima, es una dependencia interna del Ministerio de Defensa Nacional, con autonomía administrativa y financiera, debiendo desarrollar sus funciones en coordinación con la Armada Nacional.

Posteriormente el Decreto 1561 de 2002, modificó parcialmente la estructura del Ministerio de Defensa Nacional, en el sentido de adicionar en el artículo 6º del Decreto 1512 de 2000, la estructura de la Dirección General Marítima. Igualmente, mediante el Decreto 5057 de 2009 se modificó parcialmente la estructura del Ministerio de Defensa Nacional – Dirección General Marítima, siendo ésta la norma que actualmente se encuentra vigente.

En ese orden de ideas, la naturaleza actual de la Dirección General Marítima es la de una dependencia interna del Ministerio de Defensa Nacional, con autonomía administrativa y financiera, sin personería jurídica, teniendo a su cargo la ejecución de la política del Gobierno en materia marítima y por objeto la regulación, dirección, coordinación y control de las actividades marítimas. (Artículo 4º Decreto Ley 2324 de 1984).

Por otra parte, La Comisión Colombiana del Océano - CCO fue creada a través del Decreto 763 de 1969 y reestructurada mediante el Decreto 415 de 1983 y Decreto 347 de 2000. Esta entidad es un órgano intersectorial de asesoría, consulta,

planificación y coordinación del Gobierno Nacional en materia de Política Nacional del Océano y de los Espacios Costeros y sus diferentes temas conexos estratégicos, científicos, tecnológicos, económicos y ambientales relacionados con el desarrollo sostenible de los mares colombianos y sus recursos, con plena independencia funcional y administrativa de la DIMAR.

Es de precisar que el Artículo 6º del Decreto 347 del 2000, por la cual se modifica la Comisión Colombiana del Océano, determinó las entidades encargadas de brinda apoyo logístico a la CCO, así: "*Apoyo logístico. La Armada Nacional, Dirección General Marítima, le facilitará mediante acuerdo entre las partes, las instalaciones para su funcionamiento, así como el personal logístico necesario."*

Fue como hasta el año 2016 La Secretaria de la CCO funcionó en el último piso de las instalaciones de la DIMAR, ubicada en la Carrera 54 N° 26-50, en la ciudad de Bogotá D.C con una bodega en el sótano, pero en atención al crecimiento de la Entidad, fue necesario brindar mayor espacio a efectos de que la secretaria de la Comisión Colombiana del Océano pudiera desarrollar sus funciones en unas instalaciones aptas y cómodas, por lo que desde el 2017 se planteó como solución para satisfacer la necesidad celebrar un contrato de arrendamiento que permitiera disponer de unas instalaciones adecuadas para la eficiente y eficaz prestación de los servicios a cargo de la CCO.

Así las cosas, a efectos de que la Comisión Colombiana del Océano en el menor tiempo posible pudiera desarrollar sus funciones y atención a sus usuarios en unas instalaciones aptas para su funcionamiento, se han venido celebrando contratos de arrendamiento desde la vigencia 2022, en la ciudad de Bogotá, del inmueble ubicado en la Avenida Cra. 86 N° 55 – 66 oficina 306 Edificio World Business Center, como solución para satisfacer la necesidad que permitiera disponer de unas instalaciones adecuadas para la eficiente y eficaz prestación de los objetivos misionales a cargo de la Comisión Colombiana del Océano.

En consecuencia, y, dado que actualmente la Dirección General Marítima no tiene disponibilidad de instalaciones propias para el funcionamiento de la Comisión Colombiana del Océano, resulta necesario la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento que permita satisfacer la necesidad institucional, toda vez que el contrato actual tiene plazo de ejecución hasta el 30 de septiembre de 2026 y no tiene capacidad de adición. La opción más viable y más económica para este propósito es poder continuar con el arrendamiento del inmueble actual, el cual cuenta con servicios instalados y en proceso de instalación de acometidas a la medida de las actuales instalaciones.

Factores a favor para seguir con este arrendamiento:

- Ahorro de mantenimiento de inmuebles, mobiliario y extintor.
- Instalaciones funcionales para el funcionamiento.
- De fácil acceso para la comunidad que requiera de los servicios de la CCO.
- El inmueble se encuentra adecuado conforme las necesidades de la CCO.
- Mayor distribución de espacios para el personal perteneciente a la CCO.
- Muchas líneas de transporte público
- No se requiere instalar y o trasladar los equipos del data center y cableado estructurado (corriente normal, regulada, fibras ópticas entre otros).
- Celebración de los diferentes comités que realiza y participa la Comisión Colombiana del Océano en la sala de juntas propia, amplia y cómoda.

- Este inmueble es más económico en el canon de arrendamiento mensual en comparación con los otros arrendamientos de la ciudad de Bogotá D.C.

Es necesario precisar que, con el presupuesto asignado para atender el presente proceso de contratación, no se satisface en su totalidad la necesidad para contratar el objeto del presente proceso durante toda la vigencia, toda vez que se proyecta que el plazo de ejecución sea hasta el mes de noviembre de 2026.

Finalmente, se informa que la presente Contratación está contemplada en el Plan de adquisiciones de la Entidad y se cuenta con el correspondiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal, por lo que se recomienda adelantar un proceso de contratación directa para el arrendamiento de las instalaciones ubicadas en la Avenida Cra. 86 N° 55 – 66 oficina 306 Edificio World Business Center, como solución para satisfacer la necesidad que permita a la Comisión Colombiana del Océano disponer de unas instalaciones adecuadas para la eficiente y eficaz prestación de los objetivos misionales a su cargo.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

2.1 OBJETO: CONTRATAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO LAS INSTALACIONES FÍSICAS DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, EN LA AVENIDA CRA. 86 NO. 55 – 66 OFICINA 306 EDIFICIO WORLD BUSINESS CENTER, INCLUIDOS 7 PARQUEADEROS Y EL COSTO DE LA ADMINISTRACIÓN, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA COMISIÓN COLOMBIANA DEL OCÉANO – SECRETARIA EJECUTIVA DE LA COMISIÓN COLOMBIANA DEL OCÉANO.

2.2 LUGAR DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: En la ciudad de Bogotá, en la siguiente dirección: Avenida Carrera 86 No. 55 – 66 Oficina 306 Edificio WORLD BUSINESS CENTER.

2.3 PLAZO DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato será desde el 01 DE OCTUBRE AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2026, previo cumplimiento de los requisitos de Perfeccionamiento y Ejecución.

2.4 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: El tipo de contrato a celebrar es de ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

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

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

CLASIFICACION	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
ARREDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES	80	13	15	02

2.7 INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.1.3.1. "Definiciones" del Decreto 1082 de 2015, "Acuerdos Comerciales son Tratados Internacionales vigentes celebrados por el Estado colombiano, que contienen derechos y obligaciones en materia de compras públicas, en los cuales existe como mínimo el compromiso de trato nacional para: (i) los bienes y servicios de origen colombiano y (ii) los proveedores colombianos", por ende la Dependencia Usuaria procedió a verificar lo pertinente de conformidad con lo indicado en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en el que se consigna que la Entidad no debe efectuar el análisis para los procesos de contratación adelantados por modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:

De conformidad con lo establecido en el literal i, numeral 4, del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamentado por el Decreto 1082 de 2015, en especial el artículo 2.2.1.2.1.4.11, la modalidad de selección que corresponde dentro del presente proceso de contratación es CONTRATACIÓN DIRECTA - ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

> ***ARTÍCULO 2. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN.*** *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.*
>
> ***ARTÍCULO 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.*

4. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

4.1 ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO

En cumplimiento del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, Subsección 6 "Análisis del sector económico y de los oferentes por parte de las Entidades Estatales", artículo 2.2.1.1.1.6.1 "Deber de análisis de las Entidades Estatales", se adelanta 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, lo cual seindica a lo largo del presente estudio.

Se realizó una consulta del sector económico con el fin de verificar la oferta y demanda del bien o servicio que se pretende satisfacer por parte de la entidad.

En línea con los informes semestrales dados por el Banco de la Republica mediante su artículo de "*Análisis de la cartera y del mercado de vivienda en Colombia*", se evidencia que frente al sector no residencial las dinámicas de la demanda, oferta y los precios de los inmuebles frente a las unidades ha disminuido, por lo anterior se trae a colación lo descrito en el texto de la siguiente manera:

El mercado inmobiliario colombiano muestra una recuperación de la demanda que contrasta con una oferta rezagada, en un contexto de condiciones financieras más estrictas y riesgos focalizados para la estabilidad del sector. En 2025 la economía colombiana creció 2,6%, mientras que el PIB del sector construcción se contrajo 2,8% anual a diciembre, jalonado por una caída sostenida del componente residencial y no residencial (-7,5% anual). Este desempeño obedece más a la debilidad acumulada de la actividad edificadora que a un deterioro reciente de la demanda. De hecho, las ventas de vivienda nueva registraron un crecimiento anual del 11,7% a marzo de 2026 y recuperaron los niveles previos a la pandemia, soportadas por el dinamismo del crédito hipotecario. La oferta, en cambio, sigue rezagada. Las iniciaciones se ubican en mínimos de los últimos 14 años y los inventarios de vivienda nueva y usada han disminuido, lo que en un entorno de baja confianza de los constructores podría intensificar las presiones al alza sobre los precios.

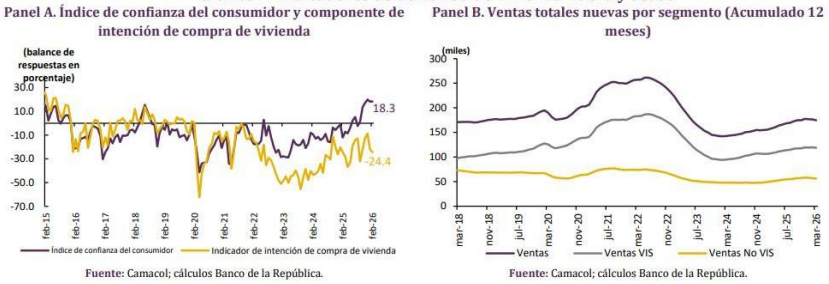
1. Situación actual del mercado Inmobiliario

1.1. Actividad de la construcción El PIB del sector construcción presentó una desaceleración durante 2025. *Registró en diciembre una contracción anual en términos reales del 2,8 %, con una participación de 4% en el PIB total. Dicha reducción se explica principalmente por el bajo desempeño del sector de la construcción residencial y no residencial (el cual representa el 48,5% del PIB de la construcción), que acumula ocho trimestres consecutivos de contracciones sin muestras de recuperación y cerró con un decrecimiento del 7,5% anual. En contraste, la construcción de obras civiles presentó un crecimiento real anual de 8,3%.*

1.2. Demanda. Las tasas de interés para adquisición de vivienda continúan con una tendencia al alza en un contexto de condiciones financieras más estrictas y deterioro fiscal del gobierno nacional. *Por el lado del crédito hipotecario, las tasas de interés para la adquisición de vivienda han mostrado una tendencia al alza desde finales de 2024, con incrementos más pronunciados en el segmento No VIS. Este comportamiento es consistente con el aumento de la tasa de los TES en pesos a 15 años (que actualmente se ubica en su nivel más alto de los últimos cuatro años2), así como con el reciente endurecimiento de la política monetaria (Gráfico 1, Panel E). Esta relación entre ambas tasas es relevante porque los TES y los créditos hipotecarios son activos de largo plazo que compiten por los mismos recursos de los EC (…). Por último, los desistimientos anuales de vivienda aumentaron 15,4% frente al 2024. Este fenómeno podría atribuirse a un entorno marcado por la eliminación de subsidios, la persistencia de la inflación y el incremento de las tasas de interés, factores que han impactado con mayor fuerza a los hogares de menores ingresos, pese a los esfuerzos de los constructores del segmento VIS por ampliar los plazos para el pago de la cuota inicial.*

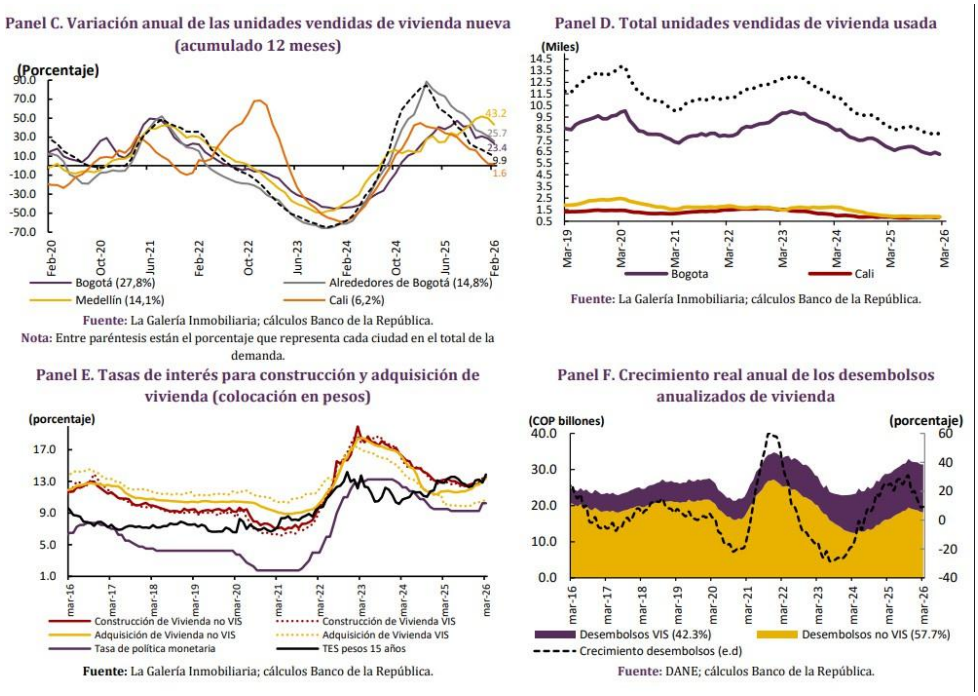
Pese a la dinámica favorable, el balance de riesgos para la demanda en lo que resta del año sigue siendo retador. *Hacia adelante, el desempeño de la demanda enfrenta varios riesgos que podrían comprometer la consolidación de la recuperación reciente. Los crecimientos más moderados en las ventas regionales y en los desembolsos sugiere que el dinamismo podría estar perdiendo fuerza, en un contexto en el que las tasas de adquisición de vivienda no muestran señales de retomar una senda descendente y en el que las presiones sobre los TES de largo plazo, asociadas al deterioro del frente fiscal, podrían mantener encarecido el costo del crédito y generar un efecto desplazamiento sobre la oferta de financiación a los hogares en un futuro (…). En conjunto, si bien los indicadores agregados continúan mostrando una dinámica favorable, el balance de riesgos para la demanda en lo que resta del año parece indicar que esta podría presentar desaceleraciones considerables.*

Gráfico 1. Indicadores de demanda de vivienda nueva y usada



Fuente: Camacol; cálculos Banco de la República.

Fuente: Camacol; cálculos Banco de la República.



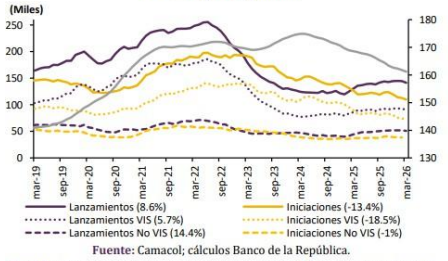
1.3. *Oferta*

Los indicadores de oferta de vivienda nueva continúan mostrando señales de fragilidad. *En particular, las iniciaciones se ubican en sus niveles más bajos de los últimos 14 años (Gra fico 2, panel A), principalmente por el comportamiento del segmento VIS, que registro una reducción anual del 18,5%, frente a una caí da del 1% en el segmento no VIS. La ausencia de programas de subsidios a nivel nacional puede haber presionado la demanda por vivienda VIS, lo que se ha traducido en un aumento de los desistimientos y en menores incentivos para iniciar nuevos proyectos, dada la dificultad para alcanzar cierres financieros. Por otro lado, los lanzamientos muestran un crecimiento importante, aunque todavía permanecen por debajo de los niveles observados antes de la pandemia. En conjunto, la oferta de vivienda nueva ha disminuido durante el último año, principalmente por el buen desempeño de las ventas y la contracción de las iniciaciones. A nivel regional, la menor oferta disponible ha presionado al alza los precios. Todas las ciudades, con excepción de Cali, presentan una reducción en la oferta disponible de vivienda nueva (Gra fico 2, panel B), en lí nea con la dina mica agregada descrita previamente. (…) En el mercado de vivienda usada, el indicador de unidades disponibles, calculado como la proporción de viviendas en venta o en arriendo sobre el total de hogares, muestra que la disponibilidad ha disminuido tanto en las tres principales ciudades como a nivel nacional (Gráfico 2, panel E). En consecuencia, la oferta de vivienda usada presenta una desaceleración relevante, lo que sugiere que los mercados de vivienda nueva y usada esta n alineados en un contexto de mayores restricciones de oferta, lo cual podrí a seguir presionando los precios al alza.*

La evolución futura de la oferta estará condicionada por la viabilidad financiera de los proyectos y por un entorno más exigente para ambos segmentos del mercado. *El segmento VIS continúa enfrentando mayores dificultades, en un contexto de acumulación acelerada de inventarios11 y debilidad de la demanda, lo que resalta la importancia de programas que permitan su reactivación. Por su parte, el segmento no VIS, aunque ha mostrado una mejora en el último año, enfrentara en 2026 condiciones financieras más estrictas, asociadas al entorno fiscal y al elevado nivel de las tasas de deuda pública, lo que podría limitar las ventas, y, por tanto, la expansión de nuevos proyectos.*

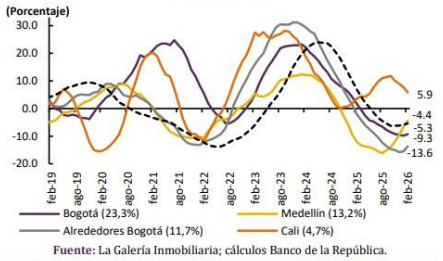
Gráfico 2. Indicadores de oferta de vivienda nueva

Panel A. Iniciaciones, lanzamientos y oferta de vivienda. División por segmento

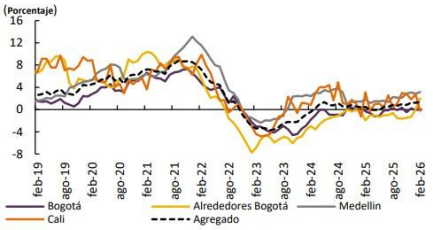


Fuente: Camacol; cálculos Banco de la República.
Nota 1: las iniciaciones y lanzamientos corresponden al acumulado 12 meses; la oferta, al promedio 12 meses de las unidades disponibles en el mercado.
Nota 2: entre paréntesis se presenta el crecimiento anual.

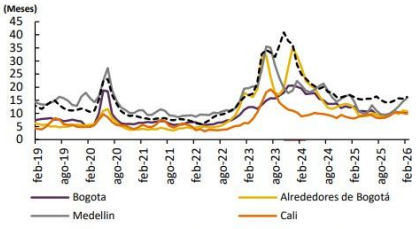
Panel B. Crecimiento anual de las unidades disponibles de vivienda nueva



Fuente: La Galería Inmobiliaria; cálculos Banco de la República.
Nota: Entre paréntesis están el porcentaje que representa cada ciudad en el total de la oferta

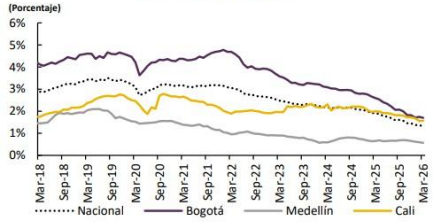


Fuente: La Galería Inmobiliaria; cálculos Banco de la República.
Nota 1: los índices corresponden al IPVN calculado por el Banco de la República.
Nota 2: los índices de precios fueron deflactados usando el IPC sin alimentos.



Fuente: La Galería Inmobiliaria; cálculos Banco de la República.

Panel E. Inmuebles usados en venta o arriendo como proporción del número de hogares



Fuente: La Galería Inmobiliaria; cálculos Banco de la República.

Panel F. Crecimiento anual del IPP y el ICOCED



Fuente: DANE; cálculos Banco de la República.

3. Conclusiones

El mercado inmobiliario muestra una recuperación de la demanda que coexiste con una oferta rezagada y con condiciones financieras más exigentes, configurando un balance de riesgos que requerirá atención en lo que resta del año. Por el lado de la demanda, el dinamismo de las ventas de vivienda nueva y el crecimiento sostenido de los desembolsos de crédito reflejan una mejora en la confianza de los hogares y en la actividad del mercado. No obstante, esta recuperación enfrenta riesgos asociados al nivel elevado de las tasas hipotecarias, al deterioro del frente fiscal que podría seguir presionando los rendimientos de los TES y, por esta vía, el costo del crédito, y al aumento de los desistimientos, especialmente en VIS. Por el lado de la oferta, la caída en las iniciaciones y el incremento de los costos de construcción configuran un entorno de restricciones que podría seguir presionando los precios al alza, agravado por la incertidumbre regulatoria asociada al proyecto de decreto sobre topes de la VIS y por las dificultades para alcanzar el cierre financiero de los proyectos. En el frente de la oferta, el bajo nivel de iniciaciones y la reducción sostenida de inventarios, junto con el aumento de los costos de construcción, constituyen focos de riesgo que podrían extender las presiones alcistas sobre los precios. Finalmente,

desde una perspectiva de estabilidad financiera, se mantiene la conveniencia de vigilar de manera focalizada la exposición de los establecimientos de crédito al sector constructor, el comportamiento de la cartera en UVR y la evolución regional de precios y rotación, con el fin de identificar oportunamente posibles acumulaciones de vulnerabilidades.

En todo caso, El incremento del canon de arrendamiento para 2026 estará directamente vinculado a la variación del IPC. Esto significa que **los propietarios podrán ajustar el valor mensual que pagan los arrendatarios hasta un máximo equivalente al 5,1 %, siempre y cuando se trate de contratos que cumplan un año de vigencia**. Este ajuste no es automático ni inmediato, sino que debe realizarse respetando la fecha de renovación del contrato y comunicándose de manera formal al arrendatario.

4.2 ESTUDIO DE MERCADO

Con el fin de establecer el valor del contrato se requirió cotización al Sr. Tal Porat, para el arrendamiento del inmueble Avenida Carrera 86 N° 55 – 66 oficina y garajes Edificio WORLD BUSINESS CENTER, con quien se llevó a cabo reunión el 01 de septiembre de 2026 con el fin de recibir cotización para el valor de arrendamiento para el nuevo contrato, evaluar el mismo y llegar a un acuerdo sobre este. Según consta en Acta de reunión, se negocia el aumento del canon de arrendamiento para el contrato a celebrar por valor de $34.759.926,89 que obedece a un aumento del 5.1%, inferior al IPC.

Con el propósito de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, se adelantó una verificación de las condiciones del mercado inmobiliario de oficinas en la ciudad de Bogotá para el segmento de oficinas Clase A, así como el análisis comparativo de las opciones disponibles que satisfacen la necesidad institucional. De acuerdo con los informes especializados del sector, el mercado de oficinas Clase A en Bogotá atraviesa un momento de fuerte presión al alza en los precios y una oferta restringida. Según el informe *MarketBeat Bogotá Office Q2 2026* de Cushman & Wakefield, el inventario Clase A de la ciudad es de 1,36 millones de m² en 121 edificios, con una vacancia que cerró junio de 2026 en 5,4%[1]. Esta baja disponibilidad es aún más crítica en submercados clave como Salitre, donde se ubica el World Business Center y que, con 614.000 m² de inventario, registra una vacancia de 5,3%. Esta dinámica de mercado, caracterizada por una demanda sostenida y una oferta limitada, justifica los ajustes al alza en los cánones de arrendamiento.

En este contexto de mercado, se realizó el análisis comparativo de las cotizaciones recibidas, una por parte del Edificio WORLD BUSINESS CENTER por valor de $ 34.759.927,89 valor del canon mensual, así como la cotización recibida por parte del Edificio ELEMENTO por valor de $47.090.762, las cuales se adjuntan al presente estudio, y, cuyos resultados se resumen en la siguiente tabla y análisis:

CONCEPTO	ASP ASSETS (WBC)	EDIFICIO ELEMENTO	OBSERVACIÓN
Valor mensual total	$ 34.759.927,89	$ 47.090.762	La oferta de ASP ASSETS es $12,3 millones (26%) más económica que la de Elemento.
Área de oficina	362,58 m²	401,49 m²	Elemento ofrece 38,91 m² adicionales (+10,7%).

[1] Fuente: Cushman & Wakefield – MarketBeat Q2 2026. Disponible en: Oficinas en Bogotá: mapa de precios y vacancia por zona

Precio por m²/mes	$ 95.868	$ 117.292	El costo por m² de ASP ASSETS es 18,2% inferior al de Elemento.
Parqueaderos	7 incluidos	No especificado	ASP ASSETS incluye 7 parqueaderos en el canon.
Administración	Incluida ($5.150.000,60)	Cobro por separado ($3.613.410)	La administración está incluida en el canon de ASP ASSETS.
Amenities destacados	Estándar (vigilancia 24h, sala de juntas, etc.)	Helipuerto, campos deportivos, duchas, vestieres, Sky Lounge, auditorio	Elemento ofrece amenities de lujo que no son necesarios para el cumplimiento misional de la CCO.

El análisis evidencia que, si bien el canon de ASP ASSETS presenta una oportuna y acertada opción frente a la otra cotización, e inclusive contiene: (i) la ubicación estratégica en el corredor de la Calle 86 con Avenida Ciudad de Cali, uno de los ejes empresariales con mejor acceso y conectividad de la ciudad; (ii) la inclusión de 7 parqueaderos dentro del canon de arrendamiento, servicio que en la mayoría de las oficinas se cobra de manera independiente; (iii) la administración incluida, que representa un ahorro de alrededor de $5.150.000 mensuales; y (iv) la disponibilidad inmediata del inmueble, con instalaciones ya adecuadas y recién remodeladas.

Frente a la alternativa de Elemento, la ventaja de ASP ASSETS es aún más contundente. El precio por metro cuadrado de Elemento ($117.292/m²), siendo un 32,8% superior al promedio del mercado y un 22,3% más alto que el de ASP ASSETS. Esta diferencia responde a que Elemento es un edificio Categoría A+ con amenities de primer nivel (helipuerto, campos deportivos, sky lounge, auditorio, entre otros) que, si bien son atractivos, no guardan relación con las necesidades operativas de la Comisión Colombiana del Océano, cuyo objeto misional no requiere de este tipo de infraestructura suntuaria. En este sentido, la oferta de Elemento representa una opción **desproporcionadamente costosa** y con características que exceden lo requerido.

Adicionalmente, la continuidad en el inmueble actual genera importantes ahorros para la Entidad al evitar los costos de mudanza, adecuación de nuevas instalaciones, traslado del *data center* y cableado estructurado, interrupción de la operación, así como la instalación de acometidas eléctricas y de fibra óptica. Estos costos, de asumirse, superarían ampliamente la diferencia porcentual frente al promedio del mercado, lo que hace que la oferta de ASP ASSETS sea la opción más eficiente y conveniente desde la perspectiva económica.

En cuanto al incremento del canon, se observa que el valor pactado para 2026 ($34.759.926,89) representa un aumento del 5,1% respecto del canon vigente en 2025 ($33.073.194). Este incremento es **inferior a la inflación anual certificada para agosto 2026 (6,24%)**, según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)[2], lo que evidencia una negociación objetiva y favorable para la Comisión Colombiana del Océano, al ajustarse por debajo del Índice de Precios al Consumidor (IPC), ya que solo se incrementó el canon de arrendamiento en 5,1% respecto del canon vigente en 2025 ($33.073.194). Este porcentaje **corresponde al cierre de la inflación anual de 2025**, que, según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), se ubicó en **5,10%** al mes de diciembre de 2025.

Por todo lo anterior, el estudio de mercado demuestra que el canon de arrendamiento de ASP ASSETS S.A.S. se encuentra dentro de los parámetros del sector inmobiliario de oficinas Clase A en Bogotá, y que su selección, frente a la

[2] DANE (2026). *Inflación anual en Colombia alcanzó el 6,24% en agosto de 2026*. Reportado por Canal 1. Disponible en: https://canal1.com.co/noticias/nacional/inflacion-en-colombia-subio-a-624-en-agosto-y-supero-las-proyecciones-segun-el-dane/

oferta de Elemento, obedece a criterios objetivos de precio, ubicación, servicios incluidos y ahorros evitados, garantizando así la selección objetiva y la mejor relación costo-beneficio para la Entidad.

HISTÓRICO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO

CANON DE ARRENDAMIENTO	VALOR
ARRIENDO CANON POR MES VIGENCIA 2022	$ 27.999.999,09
ARRIENDO CANON POR MES VIGENCIA 2023	$ 27.999.999,09
ARRIENDO CANON POR MES VIGENCIA 2024	$ 31.438.398,00
ARRIENDO CANON POR MES VIGENCIA 2025	$ 33.073.194,00
ARRIENDO CANON POR MES VIGENCIA 2026	$34.759.926,89

CONDICIONES DEL BIEN INMUEBLE

El edificio se caracteriza por su ubicación en un sector comercial importante de la ciudad de Bogotá, de fácil acceso al público, contar con al menos dos vías importantes como lo son la Calle 26 y la Avenida Ciudad de Cali. y con rápido acceso al Aeropuerto Internacional El Dorado y acceso a centro distintas entidades bancarias.

El inmueble consta de

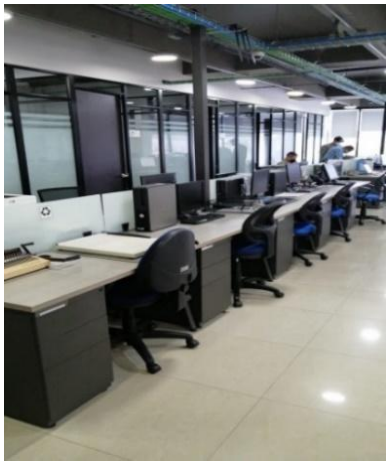
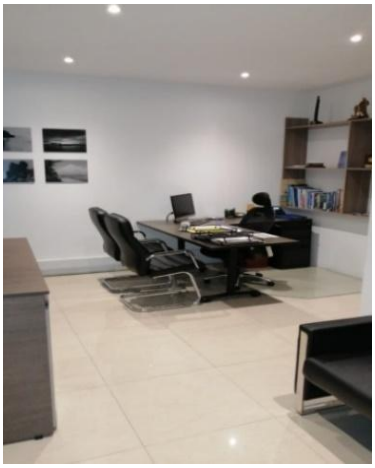
- Parqueaderos: Siete (07)
- 01 baño Interno
- Área de recepción
- Área de archivo
- Sala de Juntas
- Sala de Juntas (Auxiliar)
- Área de cafetería
- Área de Almacenamiento

Incluye:

- Iluminación Especial.
- Acondicionamiento especial.
- Protocolos de Seguridad y Riesgo.
- Administración (Incluye portería).
- Instalaciones recién remodeladas.
- Servicio de vigilancia 24 horas.





Factores a favor:

- Ahorro en servicio de vigilancia, mantenimiento de inmuebles, mobiliario y extintor.
- Instalaciones recién remodeladas.
- Servicio de vigilancia 24 horas.
- Sector comercial, con gran cercanía a otras Entidades públicas y de fácil acceso para la comunidad que requiera de los servicios de la CCO
- El inmueble se encuentra adecuado conforme las necesidades de la CCO
- Mayor distribución de espacios
- Muchas líneas de transporte público

Conclusión Verificación Económica:
Una vez verificados el análisis de mercado, las cotizaciones allegadas y la justificación económica presentada, se observa que la propuesta de arrendamiento del inmueble ubicado en el Edificio World Business Center por valor mensual de $34.759.926,89, incluida administración e IVA, resulta financieramente razonable y acorde con las condiciones del mercado analizadas dentro del estudio previo. Asimismo, se evidencia que la cotización seleccionada presenta una diferencia favorable frente a la alternativa evaluada del Edificio Elemento, generando una mejor relación costo-beneficio para la Entidad. De igual forma, se considera debidamente sustentado el incremento del canon respecto de la vigencia anterior, el cual corresponde al 5,1%, porcentaje que fue objeto de negociación y que se encuentra soportado en el estudio de mercado incorporado en el documento previo. En consecuencia, desde el componente económico-financiero se emite concepto favorable, sin perjuicio de las validaciones presupuestales y documentales que deban surtirse para la continuidad del proceso contractual.

4.3 VALOR DEL OBJETO A CONTRATAR:

EL VALOR DEL OBJETO SERÁ POR LA SUMA DE SESENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS CON SETENTA Y OCHO CENTAVOS M/CTE ($69.519.853,78), incluido IVA.

4.4 FORMA DE PAGO:

El valor de los cánones será cancelado mes vencido dentro de los primeros quince (15) días de cada mes. Los pagos se efectuarán previo recibo a satisfacción suscrito por el supervisor del contrato, así como del comprobante de pago de los aportes al sistema de seguridad social integral o la certificación del representante legal o revisor fiscal, según corresponda y conforme disponibilidad de Cupo PAC.

La Dirección General Marítima - DIMAR pagará al ARRENDADOR el valor del futuro contrato, previa presentación de la factura por parte del ARRENDADOR y demás documentos aplicables, en dos (02) PAGOS PARCIALES MES VENCIDO, ASI:

DESCRIPCIÓN	VALOR MES	CANTIDAD	VALOR TOTAL CONTRATO
VALOR MENSUAL PARA EL MES DE OCTUBRE DE 2026	$ 34.759.926,89	01 MESES	$ 69.519.853,78
VALOR MENSUAL PARA EL MES DE NOVIEMBRE DE 2026	$ 34.759.926,89	01MESES	

NOTA No. 001: De conformidad con lo establecido en el Manual de Bienes, las Facturas deberán estar expedidas dentro del Plazo de Ejecución del Contrato y encontrarse suscritas por el Almacenista si se trata de adquisición de Bienes, o por el supervisor si se trata de la adquisición de Servicios.

NOTA No. 002: El término para el pago sólo empezará a contarse desde la fecha en que se presente en debida forma y adjuntando la totalidad de los documentos exigidos para tal efecto. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del CONTRATISTA y no tendrá por ello Derecho al Pago de Intereses o compensación de ninguna manera.

NOTA No. 003: Para el Pago, el CONTRATISTA deberá presentar factura o documento equivalente a Factura Comercial, de conformidad con el Artículo 617 del Estatuto Tributario. Presentación de Factura Electrónica (de acuerdo con la Resolución No. 042 de 2020 expedida por la Dirección Nacional de Impuestos).

Cuando de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 1819 de 2016, las Personas Jurídicas o Naturales empleadoras se encuentren exentas de realizar los aportes al SENA, SALUD e ICBF, deberán manifestar dicha condición por escrito para el primer pago y la Entidad quien verificara en el Registro Único Tributario del CONTRATISTA que este cumple dicha condición. No obstante lo anterior, deberán aportar la Planilla donde conste el Pago a Pensión, ARL y Cajas de Compensación Familiar.

Nota No. 004: Corresponde al Contratista cargar la Factura y/o Cuenta de Cobro por medio del Sistema Electrónico para la Contratación Pública - SECOP II, en la Sección 7 del Contrato Electrónico "Ejecución", documentos de la ejecución del Contrato digital generado en esta Plataforma y adjuntar la constancia de la Aceptación como soporte para el Trámite de Pago.

PARÁGRAFO PRIMERO: Debido a que la entidades públicas realizan la ejecución presupuestal a través del Sistema de Información Financiera (SIIF Nación), y este Sistema se ha parametrizado para enlazar la factura

electrónica con el proceso de pago interno, mencionada facturación electrónica deberá cumplir con los requisitos de identificación solicitados por el SUPERVISOR DEL CONTRATO, para su reconocimiento en el Sistema de Información Financiera SIIF Nación II, y así poder dar trámite a los pagos establecidos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El contratista frente a sus obligaciones PARAFISCALES (caja de compensación familiar, SENA, e ICBF ó pago de autorretención especial a título de impuesto de renta y complementario según corresponda) allegará certificación expedida por el representante legal o contador o revisor fiscal en que avale lo propio y durante un lapso mínimo de seis (6) meses. Y en tratándose de la afiliación y pago frente al SISTEMA GENERAL DE SEGURIDAD SOCIAL EN SALUD (salud, pensión, riesgos profesionales), si bien la consulta se hará en línea por parte de la Entidad, en los registros en la base de datos que determine el Ministerio de Salud y Protección Social para el efecto, como lo ordena el artículo 99 "*Prohibición de la exigencia de carné o certificado de afiliación al Sistema General de Seguridad Social en Salud*.", del citado Decreto 2106 de 2019, de presentarse algún tipo de inconveniente con lo propio, se informará al contratista, en atenta solicitud presente las correspondientes certificaciones, así:

- **Persona natural:** se acreditará con la planilla única electrónica de pago del último mes.

- **Persona natural con establecimiento de comercio con personal a cargo:** Se acreditará con la certificación de paz y salvo expedida por el propietario del mismo o el revisor fiscal o contador público y la planilla única electrónica de pago.

- **Persona natural con establecimiento de comercio sin personal a cargo:** se acreditará con la certificación de no tener personal a cargo expedida por el propietario del mismo, así mismo, el propietario del establecimiento de comercio deberá aportar también, la planilla única electrónica de pago de sus aportes correspondientes al último mes.

- **Persona jurídica con personal a cargo:** se acreditará con la certificación de paz y salvo correspondiente a los seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre del presente proceso de selección, expedida por el representante legal o revisor fiscal, según el caso.

- **Persona jurídica sin personal a cargo:** se acreditará con la certificación de no tener personal a cargo, expedida por el representante legal, quien, a su vez, deberá indicar su tipo de vinculación a la persona jurídica; en caso estar vinculado contractualmente deberá aportar la planilla de pago de sus aportes correspondiente al último mes.

- **En caso de Empresa Extranjera** (nada del estatuto tributario colombiano), el contratista no se le exige parafiscales, debe tener claro el NIT, razón social, descripción del producto, los elementos que se deben facturar etc.

PARÁGRAFO TERCERO: La Dirección General Marítima- DIMAR no se responsabilizará por la demora en el pago si esta fuere causada cuando fuere provocada por el CONTRATISTA, por encontrarse incompleta la documentación que sirva de soporte para el trámite correspondiente por el CONTRATANTE.

PARÁGRAFO CUARTO: El término para el pago solo empezará a contarse desde la fecha en que se presente en debida forma y adjuntando la totalidad de los documentos exigidos para tal efecto. Las demoras que se presenten

por estos conceptos serán responsabilidad del CONTRATISTA elegido y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna manera

PARÁGRAFO QUINTO: De conformidad con lo establecido en el Manual de bienes del Ministerio de Defensa Nacional, las facturas, deberán estar expedidas dentro del plazo de ejecución del contrato y encontrarse verificadas por el supervisor del contrato/interventor.

4.5 APROPIACIÓN PRESUPUESTAL E INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El presente estudio previo cuenta con el siguiente respaldo presupuestal:

No. CDP	Posición catálogo de Gasto	Fuente	Recurso	Situación	Descripción	Valor
53826	A-02-02-02-007-002	NACIÓN	16	SSF	SERVICIOS INMOBILIARIOS	$ 69.519.853,78

PROCEDIMIENTO FACTURACIÓN ELECTRONICA: Para el pago, el contratista deberá presentar factura electrónica en cumplimiento de la normatividad vigente legal acuerdo Decreto No. 000358 del 5 de marzo del 2020, y Ley de Crecimiento 2010 de 2019 que modificó algunas disposiciones del Estatuto Tributario.

Nota: Los contratistas que figuren con el código de responsabilidad 52 de la DIAN está obligada a efectuar factura electrónica.

Todas las personas o entidades que se encuentren en calidad de comerciantes realicen profesiones liberales o presten servicios relacionados con estos, o vendan bienes producto de la actividad agrícola o ganadera deberán expedir factura o documento equivalente, independientemente de su calidad de contribuyentes o no contribuyentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: El contratista deberá entregar al supervisor del contrato la factura electrónica que debe contener como mínimo los siguientes requisitos: CUFE – Código Único de Facturación Electrónica, deberá tener en cuenta que el NIT del Emisor debe ir sin el código de verificación, Correo Electrónico del y demás datos del Emisor, Correo del Adquiriente (siifnacion.facturaelectronica@minhacienda.gov.co), notas u observaciones: # $15-01-12-000; Contrato (número de contrato) DIMAR 2023; (correo electrónico del supervisor del contrato). Es de obligatorio cumplimiento que el contratista envié la factura electrónica (con los requerimientos mínimos anteriormente descritos) en archivo PDF y archivo XML al correo siifnacion.facturaelectronica@minhacienda.gov.co , y en el asunto del correo describir: 15-01-12-000; Contrato (número de contrato) DIMAR 2023; (correo electrónico del supervisor del contrato).

5. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA CONTRATACIÓN.

De conformidad con los mandatos contenidos en el artículo 5 de la Ley 1150 de 2011 "*De la selección objetiva*", resulta necesario que el proponente anexe los siguientes documentos de carácter jurídico, técnico y económico, así:

5.1 VERIFICACIÓN JURÍDICA:

5.1.1. VERIFICACIÓN JURÍDICA: Se verificará que la documentación presentada por el oferente en su propuesta se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la Dirección General Marítima- DIMAR. El Comité Asesor Evaluador Jurídico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de los requisitos para contratar, en caso de que se realicen observaciones y requerimientos y el oferente no subsane en el plazo solicitado, la oferta será RECHAZADA.

a. **Carta de Presentación de la Propuesta;** firmada por el Proponente, Representante Legal para Personas Jurídicas, o por la persona designada para representar el Consorcio o Unión Temporal, o Apoderado debidamente constituido para el efecto. Se anexa modelo de Carta de Presentación de la Propuesta, la cual deberá diligenciar acuerdo Anexo en el presente pliego de condiciones.

b. **Poder;** cuando el proponente actúe a través de un representante o apoderado deberá allegar PODER ESPECIAL mediante el cual confiere expresas facultades a su representante o apoderado para presentar la PROPUESTA, notificarse de las actuaciones derivadas del presente proceso, presentar observaciones y firmar el respectivo contrato en caso de resultar adjudicatario. En virtud de los artículos 5 y 25 del Decreto Ley 019 de 2012 corregido por el artículo 1 del decreto 53 de 2012, las firmas del poderdante y del apoderado o representante, deberán estar autenticadas ante notario público o con notas de presentación personal de cualquier oficina judicial de apoyo.

   Apoderado para Oferentes Extranjeros: Los oferentes extranjeros sin sucursal o domicilio en Colombia deberán presentar sus propuestas, previo cumplimiento de los requisitos generales aplicables a los oferentes nacionales con las excepciones del caso y especialmente cumpliendo los siguientes requisitos:

   - Cuando se trate de personas naturales extranjeras sin domicilio en el país o de personas jurídicas privadas extranjeras que no tengan establecida sucursal en Colombia, deberá acreditar la constitución de un apoderado (Poder Especial), domiciliado y residente en Colombia, debidamente facultado para presentar la manifestación de interés, la propuesta y celebrar el contrato, así como para representarla administrativa, judicial o extrajudicialmente.
   - Deberá adjuntar el Certificado de Existencia y Representación Legal o el documento equivalente del país en que se haya constituido legalmente. Si el mismo se encuentra en idioma distinto al castellano oficial de la República de Colombia, deberá adjuntar el texto en el idioma original acompañado de la traducción respectiva, para firmar el contrato, el Proponente que resulte adjudicatario debe presentar la traducción oficial al castellano de los documentos presentados por escrito en idioma extranjero, la cual deberá ser oficial en los términos del artículo 251 del Código General del Proceso, cumpliendo el trámite de Apostilla o Consularización.

c. **Acta de Constitución Consorcial, de Unión Temporal o Consorcio;** La Dirección General Marítima aceptará que la oferta sea presentada por dos o más personas naturales y/o jurídicas, que acrediten tener las calidades enunciadas en los numerales anteriores y que en forma conjunta informen si su participación es a título de Consorcio o Unión Temporal o promesa de sociedad futura o cualquier otra forma legal de asociación.

Cuando la propuesta la presente un Consorcio o Unión Temporal o promesa de sociedad futura o cualquier otra forma legal de asociación, cada uno de los integrantes deberá presentar, según el caso, los documentos jurídicos que correspondan a su naturaleza, persona natural o jurídica. El acta de constitución deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Acreditar la existencia del Consorcio o Unión Temporal o promesa de sociedad futura o cualquier otra forma legal de asociación y específicamente la circunstancia de tratarse de uno u otro, lo cual deberá declararse de manera expresa en el acuerdo de asociación correspondiente, señalando las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos, los términos, actividades, condiciones y participación porcentual de los miembros de la Unión Temporal en la propuesta y en la ejecución de las obligaciones atribuidas al contratista por el contrato ofrecido.
- Acreditar un término mínimo de duración del Consorcio o Unión Temporal o promesa de sociedad futura o cualquier otra forma legal de asociación, **por el termino de ejecución del contrato a suscribir** a partir del vencimiento máximo de amparo de que tratan las garantías de la presente contratación, en todo caso, mínimo **por el termino de ejecución del contrato a suscribir** posterior al término establecido para la liquidación del contrato (lo último que ocurra).
- Acreditar la existencia, representación y capacidad legales y jurídica de las personas jurídicas consorciadas, asociadas en Unión Temporal o promesa de sociedad futura y la capacidad de sus representantes para constitución, así como de la propuesta para la presentación, celebración y ejecución del contrato.
- Acreditar que cada una de las personas jurídicas integrantes del Consorcio o Unión Temporal o promesa de sociedad futura o cualquier otra forma legal de asociación, tiene un término mínimo de duración o vigencia **por el termino de ejecución del contrato a suscribir** contado a partir del vencimiento máximo de amparo de que tratan las garantías de la presente contratación, en todo caso, mínimo **por el termino de ejecución del contrato a suscribir** posterior al término establecido para la liquidación del contrato (lo último que ocurra).
- La designación de un representante que deberá estar facultado para actual en nombre y representación del Consorcio o Unión Temporal o promesa de sociedad futura o cualquier otra forma legal de asociación. Igualmente deberá designar un suplente que lo reemplace en los casos de ausencia temporal o definitiva, indicando expresamente las facultades otorgadas para el efecto.
- La designación del miembro o representante a través del cual se constituirá cuenta bancaria en los términos expresos por el Código de Comercio y la Superintendencia Financiera en el caso que resulte adjudicatario conforme lo indican las *Circulares Básica Jurídica 007 de 1996 y Externa 029 de 2014 numeral 4.2.2.2.1., numeral 4.2., Capítulo IV, Título IV de la Parte 1ª, si como el Memorando No. 2014031879-005 del* 11 de junio *de 2014) de la Superintendencia Financiera*.
- Los requisitos relacionados con la existencia, representación legal y duración de los Consorcios o Uniones Temporales deberán acreditarse mediante la presentación del documento consorcial o de constitución de la Unión temporal en el que se consignen los acuerdos y la información requerida.

- **NOTA 1.** Una vez sea notificado de la Resolución de Adjudicación, el consorcio o unión temporal favorecida deberá constituir el NIT y la cuenta bancaria (para lo cual, y en caso de resultar adjudicatarios, deberán abrir una cuenta corriente con pluralidad de personas en los términos del artículo 1384 del Código de Comercio o también podrán designar a uno de los integrantes como titular para su manejo, en cuyo caso efecto, deberán observarse las condiciones establecidas para la vinculación de clientes de que trata la Circular Básica Jurídica (*Circulares Básica Jurídica 007 de 1996 y Externa 029 de 2014 numeral 4.2.2.2.1., numeral 4.2., Capítulo IV, Título IV de la Parte 1ª, si como el Memorando No. 2014031879-005 del* 11 de junio *de 2014) de la Superintendencia Financiera). (Conceptos (SFC) 2014017314- 001 del 4 de abril de 2014 y 2015011812-002 del 25 de marzo de 2015),* documentos que deben ser allegados a la Entidad.

- **NOTA 2: El Anexo** que tratan del acto de constitución de consorcio o unión temporal, constituirán los lineamientos o las directrices mínimas que los proponentes deberán tener en cuenta para suscribir el acta de constitución de Consorcio o Unión Temporal o promesa de sociedad futura o cualquier otra forma legal de asociación, pudiendo incluir aspectos que no estén contenidos dentro de este y que según su criterio sean conducentes y pertinentes para determinar el alance de la asociaciones en cuestión. Es preciso señalar que no se requiere que el acta sea suscrita en forma exacta al contenido del formulario.

- **Cuando se trate de promesa de sociedad futura, el oferente debe presentar el original de la promesa escrita de contrato de sociedad con el lleno de los requisitos establecidos en el artículo 119 del Código de Comercio:**

  La promesa irrevocable de constituir e inscribir ante el registro mercantil, con arreglo a la ley colombiana, una sociedad colombiana dentro de los CUATRO (4) días hábiles posteriores a la fecha de notificación del acto de Adjudicación.
  Que la futura sociedad será constituida con el único objeto de celebrar, ejecutar y liquidar el contrato derivado del presente proceso.
  Que la responsabilidad y sus efectos respecto de los firmantes de la promesa y de los socios o accionistas, una vez se constituya, se rige por las disposiciones previstas para los consorcios, tal como lo dispone el parágrafo tercero del artículo 7 de la Ley 80 de 1993.
  Las estipulaciones mínimas legales del contrato de sociedad que se promete constituir.
  La manifestación expresa de cada uno de los promitentes responderá solidariamente con los demás promitentes y con la sociedad (i) por los perjuicios sufridos por la Entidad Contratante derivados del incumplimiento de la obligación de suscribir el contrato de sociedad prometido en los mismos términos consignados en el contrato de promesa presentado y (ii) por las obligaciones que se deriven de la propuesta y de la ejecución del contrato.
  La inclusión de una cláusula en el contrato de sociedad, según la cual aquellos accionistas que (i) hayan aportado su capacidad financiera y de organización para acreditar el cumplimiento del respectivo requisito habilitante o (ii) hayan aportado su experiencia para acreditar el cumplimiento de las condiciones de experiencia, no podrán ceder su participación accionaria en la sociedad prometida sino únicamente mediante autorización previa y expresa de Entidad, en los términos del contrato que se llegare a suscribir.
  Una duración de la sociedad contada a partir de su constitución, **por el termino de ejecución del contrato a suscribir** contado a partir del vencimiento máximo de amparo de que tratan las garantías de la presente contratación, en todo caso, mínimo **por el termino de ejecución del contrato a suscribir** posterior al término establecido para la liquidación del contrato (lo último que ocurra).

Que el único condicionamiento que existe para la constitución de la sociedad prometida es la Adjudicación. La participación que cada uno de los promitentes tendrá en el capital suscrito de la sociedad prometida y el monto del mismo.

Nota 3: Para efectos de la verificación jurídica de Consorcio o Unión Temporal o promesa de sociedad futura o cualquier otra forma legal de asociación, deberán allegarse los documentos jurídicos que a continuación se enuncian por cada uno de los integrantes: documento de identidad, situación militar definida, certificado de existencia y representación legal o matrícula mercantil, certificado de aportes parafiscales, certificado de cumplimiento de obligaciones SSSI (Salud, pensiones, riesgos profesionales, cajas de compensación), compromiso anticorrupción, declaración de multas y sanciones.

d. **Certificado de Existencia y Representación Legal para las Personas Jurídicas y Certificado de Matrícula para Personas Naturales vigente;** expedido en un lapso no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de presentación de propuesta y en donde conste el objeto social, el cual debe tener relación directa con el objeto del presente proceso.
Igualmente debe acreditar que la duración de la sociedad no es inferior **por el termino de ejecución del contrato a suscribir** contado a partir del vencimiento máximo de amparo de que tratan las garantías de la presente contratación, en todo caso, mínimo **por el termino de ejecución del contrato a suscribir** posterior al término establecido para la liquidación del contrato (lo último que ocurra) o Matrícula Mercantil para el caso de las personas naturales, con fecha de expedición igual a la arriba señalada.

- **Cuando se trate de Persona Jurídicas Extranjeras que no tengan sucursal en Colombia** (De acuerdo a la Ley 1564 de julio 12 de 2012, por medio de la cual se expide el Código General del Proceso, articulo 58, Titulo VIII artículos 471 a 489, en especial el artículo 474 numeral 2 del Código de Comercio y normatividad tributaria en Colombia), deberán comprobar su Existencia y Representación Legal de conformidad con las normas de su país de origen y articulo 58 de la Ley 1564 de julio 12 de 2012.
- Si el Representante Legal de la Persona Jurídica tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntarse en la oferta el documento de autorización expresa del órgano competente a su Representante Legal, presentación de la propuesta, la suscripción y la ejecución hasta la liquidación del contrato. Los Consorcio o Unión Temporal o promesa de sociedad futura o cualquier otra forma legal de asociación deberán acreditar Acta de Autorización de cada una de las Compañías que componen el Consorcio o Unión Temporal o promesa de sociedad futura o cualquier otra forma legal de asociación, para presentación de la propuesta, la suscripción y la ejecución hasta la liquidación del contrato.

- **Personas Naturales y/o Jurídicas Nacionales de Naturaleza Privada:** Se consideran personas jurídicas nacionales de naturaleza privada, aquellas entidades constituidas con anterioridad a la fecha de presentación de propuestas, conforme la legislación colombiana y con domicilio en el País, con aportes de origen privado que deberán cumplir al momento de presentación de la propuesta con los siguientes requisitos:
- Las personas jurídicas, deberán acreditar su existencia y representación legal mediante la presentación del original del Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del domicilio principal y las personas naturales deberán presentar el Certificado de Matrícula Mercantil expedido por la respectiva Cámara de Comercio, siempre y cuando estén obligadas por ley, y en ambos casos, con fecha de expedición igual o inferior a 30 días calendario anteriores a la fecha de presentación de la propuesta y renovado.

- Acreditar un término de constitución mínimo **por el termino de ejecución del contrato a suscribir** a la fecha de cierre del presente proceso.
- Acreditar la suficiencia de la capacidad del representante legal para la presentación de la propuesta, la suscripción del contrato y su ejecución hasta la liquidación. Cuando el representante legal tenga limitaciones estatutarias, se deberá presentar adicionalmente copia del acta en la que conste la decisión del órgano social correspondiente que autorice al representante legal para la presentación de la propuesta, la suscripción, la liquidación del contrato y para actuar en los demás actos requeridos para la contratación en el caso de resultar adjudicatario.
- Acreditar que el objeto social de la persona natural o jurídica se encuentra es lícito y se encuentra relacionado con el objeto del contrato, de manera que les permita su celebración y ejecución, teniendo en cuenta para estos efectos el alcance y la naturaleza de las diferentes obligaciones que adquiere.

- **Personas Jurídicas Nacionales de Naturaleza Pública:** Se considerarán personas jurídicas nacionales de naturaleza Pública, aquellas entidades conformadas bajo las leyes de la República de Colombia, que por virtud de la ley o del acto que autorice su constitución, y según la participación estatal que se registre en ellas, deban someterse al régimen de derecho público, trátese de entidades territoriales o descentralizadas funcionalmente de cualquier orden, las que deberán cumplir con los siguientes requisitos:
- Acreditar su existencia y representación legal. Para el efecto, deberán citarse los documentos y actos administrativos que conforme con la Ley sean expedidos en cada caso por la autoridad competente, con las formalidades y requisitos exigidos para su eficacia y oponibilidad ante terceros. En todo caso, deberá citarse el documento mediante el cual se dio la autorización para la suscripción del contrato y su ejecución hasta la liquidación, impartida por el órgano competente, sin perjuicio de lo cual, será responsabilidad de la persona jurídica correspondiente, asegurarse de haber cumplido con todos los requisitos presupuestales y administrativos necesarios para obligarse y para poder ejecutar adecuada y oportunamente las obligaciones que contrae mediante la presentación de la propuesta.
- Acreditar que el ente público contratante tiene capacidad legal para la celebración y ejecución del contrato.
- Acreditar la suficiencia de la capacidad del representante legal para la presentación de la propuesta, la suscripción y la ejecución hasta la liquidación del contrato, teniendo en cuenta para estos efectos el alcance y la naturaleza de las diferentes obligaciones que adquiere.
- Acreditar que el objeto de la entidad ejecutora tenga estricta relación con el objeto y las obligaciones del contrato a suscribir.

  NOTA: Para efectos de verificación de la capacidad jurídica, en el evento en que el proponente tenga una naturaleza jurídica especial (fundación, sociedad sin ánimo de lucro, corporación, etc.), deberán adjuntarse los documentos que acrediten tal calidad de conformidad con las leyes especiales que las rige.

- **Personas Jurídicas Públicas o Privadas de Origen Extranjero:** Para los efectos previstos en este numeral se consideran personas jurídicas públicas o privadas de origen extranjero las sociedades que no hayan sido constituidas de acuerdo con la legislación nacional, sea que tengan o no domicilio en Colombia a través de sucursales. Las propuestas de personas jurídicas de origen extranjero se someterán en todo caso a la legislación colombiana, sin perjuicio de lo cual, para su participación deberán cumplir con las siguientes condiciones, las cuales han sido extraídas de las exigencias establecidas en la Ley 1150 de 2007.

- Documento que acredite la existencia y representación legal de la sociedad extranjera en el país de origen, el cual deberá contener como mínimo lo siguiente:
- Las personas jurídicas extranjeras deben acreditar su existencia y representación legal con el documento idóneo expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio no anterior a tres (3) meses desde la fecha de presentación de la Oferta, en el cual conste nombre o razón social completa del proponente, tipo, número y fecha del documento de constitución o creación, fecha y clase de documento por el cual se reconoce la personería jurídica y duración de la entidad, su existencia, fecha de constitución, objeto, duración, nombre representante legal, o nombre de la persona que tenga la capacidad de comprometerla jurídicamente, y sus facultades, señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, o aportando la autorización o documento correspondiente del órgano directo que lo faculta.
- Cuando el documento aportado que acredite la existencia y representación legal de la persona jurídica extranjera no cuente con toda la información requerida, podrán adjuntar una certificación del representante legal de la sociedad extranjera, la cual se entiende formulada bajo la gravedad de juramento. Para la representación legal de la persona jurídica extranjera en Colombia, está podrá designar a su sucursal u otorgar poder a un apersona natural o jurídica domiciliada en Colombia (acuerdo disposiciones de la Ley 1564 de julio 12 de 2012, por medio de la cual se expide el Código General del Proceso, articulo 58, Titulo VIII artículos 471 a 489, en especial el 474 numeral 2 del Código de Comercio y normatividad tributaria en Colombia), caso en el cual deberá estar facultado para representar legalmente a la persona jurídica extranjera. Adicional a lo anterior, la sociedad extrajera deberá certificar:
- Acreditar un término de constitución mínimo de **por el termino de ejecución del contrato a suscribir** a la fecha de cierre del presente proceso.
- Acreditar un término mínimo remanente de duración de la sociedad, **por el termino de ejecución del contrato a suscribir** contado a partir del vencimiento máximo de amparo de que tratan las garantías de la presente contratación, en todo caso, mínimo **por el termino de ejecución del contrato a suscribir** posterior al término establecido para la liquidación del contrato (lo último que ocurra).
- Acreditar la suficiencia de la capacidad del representante legal para la suscripción del contrato ofrecido y su ejecución hasta la liquidación. Cuando el representante legal tenga limitaciones estatutarias, se deberá presentar adicionalmente copia del acta en la que conste la decisión del órgano social correspondiente que autorice al representante legal para la presentación de la propuesta, la suscripción del contrato y su ejecución hasta la liquidación, así como para actuar en los demás actos requeridos para la contratación en el caso de resultar adjudicatario.
- Acreditar que su objeto social es lícito y se encuentra directamente relacionado con el objeto del contrato, de manera que le permita a la persona jurídica la celebración y ejecución del contrato ofrecido, teniendo en cuenta para estos efectos el alcance y la naturaleza de las diferentes obligaciones que adquiere.

e. **Certificación de Cumplimiento de obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral;** de conformidad a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, para acreditar el cumplimiento del presente requisito, el Oferente deberá presentar las siguientes certificaciones:

- **Persona Natural:** Se acreditará con la Planilla de Pago del último mes.
- **Persona Natural con Establecimiento de Comercio con personal a cargo:** Se acreditará con la certificación de paz y salvo expedida por el Propietario del mismo y/o el Revisor Fiscal o Contador Público, en caso estar vinculado contractualmente deberá aportar la Planilla de Pago de sus aportes correspondiente

al último mes.

- **Persona Natural con Establecimiento de Comercio sin personal a cargo:** Se acreditará con la certificación de no tener personal a cargo expedida por el Propietario del mismo, así mismo, el Propietario del Establecimiento de Comercio deberá aportar también, la Planilla de Pago de sus aportes correspondientes al último mes.
- **Persona Jurídica con personal a cargo:** Se acreditará con la certificación de paz y salvo correspondiente a los seis (06) meses anteriores a la fecha de cierre del presente proceso de selección, expedida por el Representante Legal o Revisor Fiscal, según el caso, en caso estar vinculado contractualmente deberá aportar la Planilla de Pago de sus aportes correspondiente al último mes.
- **Persona Jurídica sin personal a cargo:** Se acreditará con la certificación de no tener personal a cargo, expedida por el Representante Legal, quien, a su vez, deberá indicar su tipo de vinculación a la persona jurídica; en caso estar vinculado contractualmente deberá aportar la Planilla de Pago de sus aportes correspondiente al último mes.

f. **Certificado de Aportes Parafiscales;** de que tratan los artículos 202 y 204 de la Ley 100 de 1993, el artículo 7° de la Ley 21 de 1982, los artículos 2° y 3° de la Ley 27 de 1974 y el artículo 1° de la Ley 89 de 1988 , en virtud de lo establecido en la Ley 1607 de diciembre 26 de 2012, reglamentada por el Decreto No. 2763 de 2012, atendiendo que aplica para las sociedades y personas jurídicas y asimiladas contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta y complementarios o sociedades y entidades extranjeras contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta por sus ingresos de fuente nacional obtenidos mediante sucursales y establecimientos permanentes.

g. **Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía;** del Representante Legal o de quien firma la propuesta VIGENTE de conformidad con lo señalado en el Decreto 4969 del 23 de diciembre de 2009.

h. **Multas y Sanciones;** impuestas dentro de los últimos cinco (05) años, lo cual será verificado en el Registro Único de Proponentes, el cual deberá tener una vigencia no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de presentación de la propuesta, a efecto de verificar las inhabilidades contenidas en la Ley 1474 del 12 de julio de 2011. Señor Oferente, en caso de que en el Registro Único de Proponentes no esté incluida la información de multas y sanciones de manera clara y expresa, deberá allegar en escrito independiente declaración en donde se establezcan las multas y sanciones impuestas dentro de los últimos cinco (05) años anteriores a la entrega de la propuesta.

i. **Compromiso Antisoborno:** Firmada por el oferente, representante legal para personas jurídicas, o por la persona designada para representar el Consorcio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura o apoderado debidamente constituido para el efecto. Se anexa modelo de compromiso anticorrupción de la oferta, el cual deberá diligenciar acuerdo anexo previsto en el presente pliego de condiciones electrónico.

j. **Pacto de Integridad**: Firmada por el oferente, representante legal para personas jurídicas, o por la persona designada para representar el Consorcio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura o apoderado debidamente constituido para el efecto. Se anexa modelo de compromiso anticorrupción de la oferta, el cual deberá diligenciar acuerdo anexo previsto en el presente pliego de condiciones electrónico.

k. **Conflicto de Interés**: Firmada por el oferente, representante legal para personas jurídicas, o por la persona designada para representar el Consorcio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura o apoderado debidamente constituido para el efecto. Se anexa modelo de compromiso anticorrupción de la oferta, el cual deberá diligenciar acuerdo anexo previsto en el presente pliego de condiciones electrónico.

l. **CERTIFICADO DE TRADICIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL BIEN INMUEBLE Y PARQUEADEROS, que refleja la situación jurídica del inmueble:** Documento por medio del cual se demuestre la nuda propiedad del inmueble, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días contados desde el cierre del presente proceso.

m. **CERTIFICADO DEL ÚLTIMO PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO.**

n. Documentos objeto de verificación por parte del Comité Jurídico designado por la Dirección General Marítima- DIMAR

1. Certificado de Antecedentes Judiciales del Representante Legal.
2. Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación, del Representante Legal.
3. Certificado de Responsabilidad fiscal del Representante Legal, expedido por la Contraloría General de la República.
4. Medidas correctivas CNCP (https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/frm_cnp_consulta.aspx).
5. Certificado de registro de deudores alimentarios (REDAM) de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica acuerdo al Decreto 1310 de 2022. www.redam.gov.co

5.2 . VERIFICACIÓN TÉCNICA:

Para acreditar el cumplimiento de las Especificaciones Técnicas del presente Proceso de Contratación, será necesario que el Oferente diligencie el Formato "CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS".

En consonancia con lo anterior, el Proponente, en caso de resultar Adjudicatario entiende y acepta la totalidad de las exigencias establecidas en el Anexo "CERTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ESPECIFICACIONES TÉCNICAS" con las Modificaciones si las hubiere y se compromete a cumplir a cabalidad con las mismas durante la ejecución del Contrato, teniendo en cuenta que constituyen las Condiciones Mínimas Requeridas por la Entidad para la satisfacción de la necesidad que motiva el presente Proceso de Contratación.

5.3 VERIFICACIÓN FINANCIERA:

El Comité Financiero Evaluador verificará que la documentación Presentada por el Oferente se ajuste a lo exigido en la Solicitud de Documentos por parte de la Dirección General Marítima - **DIMAR** y emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de todos y cada una de los requisitos Financieros, así:

- **Anexe el Formato SIIF Debidamente Diligenciado (EL CUAL DEBERÁ SER PRESENTADO EN EL FORMATO**

ESTABLECIDO POR LA ENTIDAD "SIN MODIFICACIÓN ALGUNA"): Con el fin de ingresar los Datos Bancarios al Sistema Integral de Información Financiera.

- **Anexe Certificación Bancaria**: Documento expedido por la Entidad Financiera en la que indique el número de su cuentade Ahorros o Corriente, con una expedición no mayor a treinta (30) días, a la fecha de Cierre del Proceso.

- **Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT)**: El Oferente no responsable de I.V.A., deberá inscribirse previamente como responsable de I.V.A., si con ocasión de la adjudicación del Contrato o la celebración de posibles y futuras adiciones superare el monto de las UVT señaladas en el Parágrafo del artículo 499 del Estatuto Tributario.

5.4 VERIFICACIÓN ECONÓMICA:

El Oferente con su Propuesta no podrá sobrepasar el Presupuesto Oficial Asignado para atender el presente Proceso de Contratación, Incluido IVA, costos de administración y demás erogaciones a que haya lugar**,** SO PENA DEL RECHAZO DE SU OFERTA.

Se verificará el valor de la oferta, de conformidad con lo indicado en la Oferta Económica del Pliego de Condiciones.

La Propuesta Económica deberá incluir todos los Gastos necesarios para el cumplimiento del objeto Contractual, de manera que garantice la prestación del servicio, a todo costo, en los sitios y condiciones señaladas en el presente documento. Asimismo, el Proponente deberá tener en cuenta en su oferta el pago de los Derechos, Impuestos, Tasas y otros conceptos que genere su Propuesta.

NOTA 1: CON LA PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA EL OFERENTE MANIFIESTA EXPRESAMENTE QUEMANTENDRÁ LOS PRECIOS AQUÍ OFERTADOS DURANTE TODA LA VIGENCIA DEL CONTRATO, con excepción de que se presenten casos de Fuerza Mayor o eventos determinados por el Gobierno Nacional, que impliquen Desequilibrio Económico.

NOTA 2: Dentro de los Precios Ofertados, el Proponente deberá contemplar todas y cada una de las Especificaciones y Generalidades Técnicas establecidas por la Entidad, descritas en el Anexo Técnico.

NOTA 3: En la preparación de la oferta, el Proponente deberá incluir en sus precios todos los impuestos, derechos, transporte y otros cargos que se causaren durante la ejecución del Contrato, los cuales se entenderán incluidos en los Precios Ofertados.

NOTA 4: La Oferta Económica que se tendrá en cuenta para efectos de Evaluación y adjudicación del presente Proceso es la que corresponde a la Oferta Económica del Pliego de Condiciones.

NOTA 5: La Dirección General Marítima - DIMAR efectuará la verificación aritmética de la oferta, en caso de encontrarse alguna inconsistencia, la Entidad requerirá aclaración al Oferente, sin que esta pueda en virtud de la aclaración modificar el valor total de la Oferta presentada.

6. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES:

De acuerdo con lo establecido por el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.1.6.3. del Decreto 1082 de 2015, la Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, con el propósito de mantener la igualdad o equivalencia entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o de contratar en concordancia con los artículos 27 y 28 Ley 80 de 1993, correspondientes a la "*ecuación contractual*" y "*al equilibrio económico*", se estiman como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del mismo, razón por la cual, en el anexo C del presente estudio, se indican los riesgos previsibles, identificables y cuantificable en condiciones normales.

7. GARANTÍAS:

GARANTÍA ÚNICA:

De acuerdo con el artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, no es obligatoria la exigencia de las garantías para la modalidad de contratación directa. Adicional a lo anterior, en la oferta presentada por el futuro arrendador, éste no exige la constitución de garantías, por lo que no se constituirá Garantía Única.

> ***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, 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 exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.*

8. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: El Arrendador se obliga a:

1. Entregar a la Entidad Estatal el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
2. 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 de la Entidad Estatal.
3. Librar a la Entidad Estatal de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, e impuestos y demás cargos o pagos al día.
5. Otorgarle a la Dirección General Marítima un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. Cualquier extensión de la ocupación por parte del arrendatario causará el pago de los cánones correspondientes.
6. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
7. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de los impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
8. El arrendador se hará responsable de todo tipo de mantenimientos preventivos que realicen a la infraestructura física del inmueble. Los daños que sean causados por motivos ajenos al uso regular de la operación diaria del arrendatario no serán cubiertos por el arrendador y será responsabilidad de la DIMAR.

9. OBLIGACIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL MARÍTIMA: La Entidad Estatal se obliga a:

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Pagar al arrendador el canon de arrendamiento, y a las respectivas empresas, los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble.
3. Permitir en cualquier tiempo las visitas del propietario del bien inmueble o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal.
4. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
5. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
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.

10. OTROS ASPECTOS:

A. SUPERVISOR: Se recomienda que la vigilancia, supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato, por idoneidad y experiencia, el cargo del Subsecretario ejecutivo de la Comisión Colombiana del Océano, que en la presente vigencia está a cargo asi:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CORREO ELECTRÓNICO
CF	ALEXANDRA CHADID SANTAMARIA	SUBSECCO	subsecco@cco.gov.co

B. **COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO:** Se recomienda que la estructuración por idoneidad y experiencia este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CORREO ELECTRÓNICO
S1	ENOC ESTRADA BRAVO	SECCO	jaradm@cco.gov.co

C. **COMITÉ ESTRUCTURADOR ECONÓMICO-FINANCIERO:** Se recomienda que la estructuración por idoneidad y experiencia este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CORREO ELECTRÓNICO
CPS	LEIDY MORA	GINREDCE	lmora@dimar.mil.co

D. COMITE ESTRUCTURADOR JURÍDICO: Se recomienda que la estructuración, dada su idoneidad y experiencia a:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CORREO ELECTRÓNICO
CPS	ELIANA MARCELA GUEVARA	GINREDCE	mguevara@dimar.mil.co

E. **COMITÉ EVALUADOR TÉCNICO:** Se recomienda que la evaluación por idoneidad y experiencia a:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CORREO ELECTRÓNICO
SJ	EDWIN INFANTE CASTRO	SECCO	personal@cco.gov.co

F. **COMITÉ EVALUADOR ECONÓMICO FINANCIERO:** Se recomienda que la evaluación, dada su idoneidad y experiencia este cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CORREO ELECTRÓNICO
PD	Nelson Rodolfo Tarazona Tarazona	**GINREDCE**	ntarazona@dimar.co

G. **COMITÉ EVALUADOR JURÍDICO:** Se recomienda que la evaluación por idoneidad y experiencia a:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CORREO ELECTRÓNICO
CPS	CRUZ DAZA	GINREDCE	cdaza@dimar.co

11. ANEXOS.

- ANEXO A. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS EXCLUYENTES
- ANEXO B. PROPUESTA ECONÓMICA
- ANEXO C. MATRIZ DE RIESGOS
- ANEXO D. ESTUDIO COMPARATIVO COTIZACIONES Y ANALISIS DE MERCADO
- COTIZACIONES

Atentamente,

CA DARÍO EDUARDO SANABRIA GAITÁN
Secretario Ejecutivo de la Comisión Colombiana del Océano

S1 ENOC ESTRADA BRAVO
Estructurador Técnico

CPS LEIDY MORA
Estructurador Económico-Financiero

CPS ELIANA MARCELA GUEVARA
Estructurador Jurídico

ANEXO A.
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS EXCLUYENTES

ITEM	DESCRIPCIÓN	
Entrega en calidad de arrendamiento (uso y goce) del bien inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá, en la Avenida Cra. 86 N° 55 – 66 oficina 306 Edificio World Business Center, para el funcionamiento de la Comisión Colombiana del Océano – Secretaria Ejecutiva de la Comisión Colombiana del Océano conforme las siguientes especificaciones:		
OFICINA	1	362,58 M2
PARQUEADEROS	7	95,09 M2
ADMINISTRACIÓN	1	458,48 M2
CABIDAS Y LINDEROS: Contenidos en escritura N° 4642 de fecha 23 de octubre de 2012 en Notaria 47 de Bogotá D.C. Oficina 306 con área de 362.58 M2 de área privada construida con coeficiente de 1.794 con Matricula Inmobiliaria 50C-1858164 y siete (07) parqueaderos con las siguientes Matriculas Inmobiliarias 50C-1857962, 50C-1857975, 50C-1857976, 50C-1857977, 50C-1857978, 50C-1857979, 50C-1857961.		

El inmueble consta de

- Parqueaderos: Siete (07)
- 01 baño Interno
- Área de recepción
- Área de archivo
- Sala de Juntas
- Sala de Juntas (Auxiliar)
- Área de cafetería
- Área de Almacenamiento

Incluye:

- Iluminación Especial.
- Acondicionamiento especial.
- Protocolos de Seguridad y Riesgo.
- Administración (Incluye portería).
- Instalaciones recién remodeladas.
- Servicio de vigilancia 24 horas.

Atentamente,

CA DARÍO EDUARDO SANABRIA GAITÁN
Secretario Ejecutivo de la Comisión Colombiana del Océano

S1 ENOC ESTRADA BRAVO
Estructurador Técnico

ANEXO B.
PROPUESTA ECONÓMICA

INMUEBLE				
CANON DE ARRENDAMIENTO MES				
Descripción	**Cantidad M²**	**Cantidad**	**Total Cantidad M²**	**Valor Total**
OFICINA	362,58 M2	1	362,58 M2	
PARQUEADEROS	95,09 M2	7	95,09 M2	
ADMINISTRACIÓN	458,48 M2	1	458,48 M2	
			SUBTOTAL	
			I.V.A. 19%	
			Valor. a pagar por MES	

CA DARÍO EDUARDO SANABRIA GAITÁN
Secretario Ejecutivo de la Comisión Colombiana del Océano

CPS LEIDY MORA
Estructurador Económico-Financiero

ANEXO C.
MATRIZ DE RIESGOS

No	Clase	Área	Etapa	Tipo	descripción (qué puede pasar y, si es posible, cómo puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación	Prioridad	A quien se le asigna?	Tratamiento/controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			Afecta la ejecución el contrato	Persona que implementa el tratamiento	Fecha inicio tratamiento	Fecha término tratamiento	Monitoreo y revisión	
													probabilidad	impacto	Valoración del riesgo					Forma de realizar monitoreo	Periodicidad monitoreo / Cuando?
1	General	Externo	Planeación	Social o político	Dispersión de la normatividad	En materia de contratación estatal, existan numerosas normas, directrices, conceptos e interpretaciones sobre el procedimiento de contratación.	3	1	4 (Riesgo bajo)	d	Entidad	Hacer seguimiento de las normas de contratación y de sus modificaciones	3	1	4	NO	Asesor de Contratación	Desde la estructuración del proceso	Durante la ejecución del contrato	Verificando el portal de CCE	Semanal
2	General	Interno	Planeación	Operacional	Por mala calidad de los bienes y servicios suministrados	Para efectos de una buena participación contractual por parte del oferente hacia la institución, el servicio prestado correspondiente a este proceso de contratación, debe considerarse y respaldarse con una entrega de los elementos en optima condiciones de calidad y un buen servicio ajustándose a nuestras necesidades, por lo tanto este riesgo es asignado en su totalidad al contratista	2	2	4 (Riesgo bajo)	d	Contratista	Debe considerarse y respaldarse con una entrega de los elementos en optima condiciones de calidad y un buen servicio ajustándose a nuestras necesidades.	2	2	4	SI	Asesor de contratación	Durante la ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato	Documento solicitando aclaración	semestral

No	Clase	Área	Etapa	Tipo	descripción (qué puede pasar y, si es posible, cómo puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación	Prioridad	A quien se le asigna?	Tratamiento/controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			Afecta la ejecución el contrato	Persona que implementa el tratamiento	Fecha inicio tratamiento	Fecha término tratamiento	Monitoreo y revisión	
													probabilidad	impacto	Valoración del riesgo					Forma de realizar monitoreo	Periodicidad monitoreo / Cuando?
3	General	Interno	Planeación	Económico	Riesgos en la Estimación Inadecuada de los Costos	La proyección inadecuada de los diferentes costos que se tuvieron en cuenta al momento de la presentación de su oferta, sin haber efectuado un detallado estudio de mercado, afectando el equilibrio económico del contrato celebrado, **correrán por cuenta y riesgo del oferente adjudicatario**, quién deberá responder 100% por los precios que aceptó y que pactó contractualmente.	1	1	2 (Riesgo bajo)	d	contratista	Se efectúa verificación del estudio previo presentado realizando observaciones cuando las especificaciones no ofrecen claridad	1	1	2	NO	Jefe división precontractual	Durante la ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato		Llegada estudio previo corregido

ANEXO D.

ESTUDIO COMPARATIVO COTIZACIONES Y ANALISIS DE MERCADO

INMUEBLE				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD M²	CANTIDAD	TOTAL CANTIDAD M²	VALOR TOTAL
OFICINA	362,58	1	362,58	$ 22.980.022,00
PARQUEADEROS	95,09	7	95,09	$ 1.080.000,00
ADMINISTRACION 2021	458,48	1	458,48	$ 5.150.000,60
			SUBTOTAL	**$ 29.210.022,60**
			I.V.A 19%	**$ 5.549.904,29**
			VALOR A PAGAR POR MES	**$ 34.759.926,89**

COTIZACIÓN EDIFICIO ELEMENTO

OFICINA	AREA M2	PRECIO M2	PRECIO OFICINA
1201	196,18	$ 91.000	$ 17.852.380
1202	205,31	$ 91.000	$ 18.683.210
	401,49		**$ 36.535.590**
		IVA 19%	$ 6.941.762
		Administración (aprox.)	$ 3.613.410
		TOTAL	**$ 47.090.762**

CONCEPTO	ASP ASSETS (WBC)	EDIFICIO ELEMENTO	OBSERVACIÓN
Valor mensual total	$ 34.759.927	$ 47.090.762	La oferta de ASP ASSETS es $12,3 millones (26%) más económica que la de Elemento.
Área de oficina	362,58 m²	401,49 m²	Elemento ofrece 38,91 m² adicionales (+10,7%).
Precio por m²/mes	$ 95.868	$ 117.292	El costo por m² de ASP ASSETS es 18,2% inferior al de Elemento.
Parqueaderos	7 incluidos	No especificado	ASP ASSETS incluye 7 parqueaderos en el canon.
Administración	Incluida ($5.150.000)	Cobro por separado ($3.613.410)	La administración está incluida en el canon de ASP ASSETS.
Amenities destacados	Estándar (vigilancia 24h, sala de juntas, etc.)	Helipuerto, campos deportivos, duchas, vestieres, Sky Lounge, auditorio	Elemento ofrece amenities de lujo que no son necesarios para el cumplimiento misional de la CCO.

CONCEPTO	ASP ASSETS (WBC)	EDIFICIO ELEMENTO	VENTAJA
Valor mensual total	**$ 34.759.927**	$ 47.090.762	**Ahorro de $12.330.835 (26%)**
Precio por m²/mes	**$ 95.868**	$ 117.292	**Menor en 18,2%**
Parqueaderos	7 incluidos	No especificado	Incluidos en WBC
Administración	Incluida	Cobro por separado	Incluida en WBC