DE: DINCO	FECHA: 20 DE OCTUBRE DE 2026
PARA: CBNL06	N°. Interno:

En desarrollo de lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011, artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y TÍTULO 1 "*Contratación Estatal*", Capitulo 1. "*Sistema de Compras y Contratación Pública*", Sección 2. "*Estructura y Documentos del Proceso de Contratación*", Subsección 1. "*Planeación*", artículo 2.2.1.1.2.1.1 "*Estudios y documentos previos*", modificado por el Decreto 399 del 13 de abril de 2021, el suscrito GERENTE DE PROYECTO, nombrado mediante resolución No. 001-ARC-CBNL06-2025 del 17 de enero de 2025, presenta a consideración los siguientes estudios y documentos previos en los cuales se analiza la conveniencia y la oportunidad de realizar la contratación respectiva, así:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

En desarrollo de su función Constitucional [1] la Armada Nacional tiene como misión *"Desarrolla operaciones navales con el propósito de contribuir a la defensa de la soberanía, la independencia, la integridad del territorio y el orden constitucional, así como la protección y desarrollo de los intereses nacionales".*

En concordancia y para lograr el óptimo desarrollo de su labor la DIRECCIÓN DE INCORPORACIÓN NAVAL consultando los principios constitucionales de la función administrativa y el interés general, requiere contratar ARRENDAMIENTO DE UN (01) INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL DISTRITO DE INCORPORACIÓN NAVAL N° 5 EN LA CIUDAD DE MEDELLIN (ANTIOQUIA), lo anterior como quiera que, La Dirección de Incorporación Naval, en cumplimiento de las políticas de la Armada Nacional y para el adecuado desarrollo de la misión institucional asignada por el mando naval, debe planear, organizar y adelantar actividades tendientes a seleccionar e incorporar a los mejores hombres y mujeres mediante un proceso eficiente, dinámico y efectivo de modo tal que se puedan satisfacer adecuadamente las necesidades de personal de la Institución conforme a las proyecciones planteadas por el gobierno nacional. Para tal fin, debe velar por la consecución de los medios físicos que permitan garantizar la presencia institucional en la mayoría de regiones del país, a fin de promover y ejecutar labores que contribuyan al alcance de sus objetivos misionales.

Con el fin de mantener la presencia institucional, se requiere contratar el arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento del Distrito de Incorporación Naval ubicado en la ciudad de Medellín (Antioquia), y de esta manera lograr la realización de campañas de promoción en los sectores aledaños, permitiendo a la Armada Nacional generar un mayor impacto en la población que allí reside el cual contribuya significativamente en el éxito de los procesos de incorporación a cargo esta Dirección.

IMPACTO POBLACIONAL
Al no contar con instalaciones propias en la ciudad anteriormente citada, o con los recursos económicos que permitan llevar a cabo la construcción o adquisición de 01 inmueble para el DIN, la Dirección de Incorporación Naval debe adelantar las gestiones correspondientes para arrendar un inmueble cuya ubicación e infraestructura permitan a la Armada Nacional difundir apropiadamente su imagen institucional en aras de promover y facilitar el acceso de la población a los procesos de incorporación que ofrece la Institución.

El Municipio de Medellín, está localizado en el Valle de Aburra, en el centro del Departamento de Antioquia. Junto con otros nueve municipios conforma el Área Metropolitana. El territorio municipal asciende a 37.621 hectáreas y

---

[1] *Constitución Nacional, artículo 217. La Nación tendrá para su defensa unas Fuerzas Militares permanentes constituidas por el Ejército, la Armada y la Fuerza Aérea. Las Fuerzas Militares tendrán como finalidad primordial la defensa de la soberanía, la independencia, la integridad del territorio nacional y del orden constitucional. La Ley determinará el sistema de reemplazos en las Fuerzas Militares, así como los ascensos, derechos y obligaciones de sus miembros y el régimen especial de carrera, prestacional y disciplinario, que les es propio.*

MEDELLIN

está compuesto por 10.210 hectáreas de suelo urbano (27,1% del total), 401 hectáreas de áreas de expansión urbana (1,1%) y 27.010 hectáreas. de suelo rural (71,8%), de acuerdo con la clasificación del suelo definida en el Plan de Ordenamiento Territorial. Cuenta con una población de 6,550,206 ciudadanos, entre los que se encuentra un margen de 403.037 habitantes constituido por hombres entre las edades de 18 a 25 años, objetivo poblacional del Distrito Militar Naval N° 5 el cual permite a esta Unidad proyectar un margen considerable de posibles aspirantes a incorporar en calidad de oficiales, suboficiales y/o infantes de marina.

Tomando en cuenta lo anterior, la Dirección de Incorporación Naval requiere que el Distrito de incorporación Naval de Medellín continúe funcionando en el inmueble ubicado en la Calle 53a No. 79 – 31, Barrio Los Colores de dicha ciudad, el cual se encuentra bajo la administración de la siguiente persona jurídica:

NOMBRE O RAZON SOCIAL	CEDULA DE CIUDADANIA O NIT.	TELEFONO	CORREO ELECTRONICO
ALBERTO ÁLVARE S S.A.	890904169-5	3156290616	jhongil@albertoalvarez.com

Lo anterior se establece tomando en cuenta que el Distrito de Incorporación Naval de Medellín ha venido funcionando en el sector desde hace más de cuatro (5) años, lo cual implica que ya cuente con un posicionamiento estratégico a nivel local y regional que le permite dar cumplimiento satisfactorio a sus labores y objetivos misionales. Así mismo, dada la necesidad de proyectar una excelente imagen institucional, se tiene que el inmueble se ajusta a los requerimientos establecidos para tal fin, considerando para ello los siguientes aspectos:

CONDICIONES DE SEGURIDAD:

El inmueble se encuentra ubicado de forma contigua a las instalaciones de la Séptima División y Cuarta Brigada del Ejército Nacional así como en cercanías al CAI de los Colores, específicamente a las oficinas de la Cuarta Zona de Reclutamiento del Ejército y del Hospital Militar, las instalaciones físicas ofrecen seguridad externa y son de difícil acceso para aquellos que pretendan ingresar de forma ilegal, protegiéndose fácilmente de robos, atracos y actos terroristas.

CONDICIONES DE ACCESO:

El predio goza de la cercanía de lugares de alta afluencia de público como lo son instalaciones de la 4ta Brigada del Ejército, edificio regional de INDUMIL, del estadio Atanasio Girardot y el velódromo Martín Emilio "Cochise" Rodríguez. Así mismo, el inmueble se halla aledaño a importantes centros urbanos tales como los centros comerciales el Diamante, el Obelisco, ÉXITO de robledo y a las estaciones del metro floresta y estadio.

INFRAESTRUCTURA DEL INMUEBLE:

El predio está constituido por una casa tipo residencial, con un área de 259 m2, amplios espacios que permiten la afluencia de público al interior del mismo. Está conformado por dos plantas distribuidas de la siguiente manera:

PRIMER PISO:
- Entrada principal con rejas
- Patio externo de 5mts x 5mts
- Dos salones para reuniones con gran amplitud.
- 3 baños.
- 2 areas para oficinas.
-01 garaje
- 1 bodega
- 1 cocina

- 1 patio interno
- 1 ante jardín amplio
- Zona de parqueadero externo

SEGUNDO PISO:
- 4 areas para oficina
- 2 baños

El inmueble se encuentra en óptimas condiciones, no presenta fallas de tipo estructuras, sus acabados se encuentran debidamente conservados y sus instalaciones eléctricas, sanitarias y de acueducto no presentan daños o anomalías.

Es importante se considere que, al cumplir con las características mencionadas, el predio a arrendar permitirá a la Dirección de Incorporación Naval alcanzar en mayor medida las proyecciones establecidas en cuanto al número de inscritos e incorporados para la ciudad de Medellín y, así mismo brindar una imagen institucional adecuada que incida significativamente en la consecución de los objetivos misionales de la Unidad.

Para cumplir tales cometidos y contribuir con los propósitos del Gobierno Nacional, la BASE NAVAL LOGÍSTICA No. 6 "ARC BOGOTÁ" cuenta con la competencia y delegación para adelantar la contratación de bienes y servicios que requiera la Fuerza para cumplir con su labor institucional en el marco de sus actividades misionales y operativas, dentro de los cuales se encuentra dirigir los procesos de Incorporación y Reclutamiento de la Armada Nacional, para seleccionar el mejor Talento Humano en términos de calidad y cantidad para las Escuelas de Formación, de acuerdo con los lineamientos establecidos en los planes de incorporación; así como planear, organizar, dirigir y controlar la Reserva Activa en caso de movilización con fines de Defensa Nacional.

Con el propósito de adquirir los servicios relacionados en el presente documento, fue autorizada mediante Orden Administrativa de Presupuesto No. 001 la suma de DIESINUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 19.000.000,00), los cuales, contemplarán la continuidad del servicio desde el mes de noviembre hasta el 31 de Diciembre de 2026 acuerdo con los precios del estudio de mercado, la prestación de este servicio permite satisfacer la necesidad en un 100% así:

ÍTEM	BIEN O SERVICIO	VIGENCIA	CANTIDAD NECESARIA	CANTIDAD OBJETO DE ADQUISICIÓN ACORDE ESTUDIO PREVIO	DIFERENCIA (FALTANTE)	% SATISFACCIÓN NECESIDAD
1	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE	2026	2 meses	0 meses	**0 meses**	100 %

Por lo anterior, la Dirección de Incorporación Naval solicita a la Base Naval No. 06 ARC "Bogotá", adelantar proceso de selección que permita contratar EL ARRENDAMIENTO DE UN (01) INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL DISTRITO DE INCORPORACIÓN NAVAL N° 5 EN LA CIUDAD DE MEDELLIN (ANTIOQUIA).

De no llevarse a cabo la presente contratación conllevaría a ponerse en riesgo a la Dirección de Incorporación Naval, dado que se puede incurrir en perjuicios tales como el no cumplimiento de las cuotas de personal establecidas por la Oficina de Planeación de la Jefatura de Desarrollo Humano (OPLADHU) y el Comando de Infantería de Marina, las cuales establecen el Plan de Incorporación de Personal para los años 2024 al 2026 mediante oficio No. 20240033421627763/MDN-COGFM-COARC-SECAR-JEMPE-JEDHU-OPLAD-40.38 de fecha 08 de noviembre 2024, el cual se establece a partir de las necesidades operacionales de la Armada Nacional y en cumplimiento de las proyecciones de crecimiento y sostenibilidad de la Armada Nacional, realiza las actividades de incorporación tendientes a mantener o aumentar el pie de fuerza.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

2.1 OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN (01) INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL DISTRITO DE INCORPORACIÓN NAVAL N° 5 EN LA CIUDAD DE MEDELLIN (ANTIOQUIA), de acuerdo con las especificaciones técnicas descritas del presente estudio.

2.2 LUGAR DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El lugar de ubicación del inmueble a arrendar debe ser en la ciudad de Medellín (Antioquia), en la dirección Calle 53A No. 79 – 31 Barrio Los Colores, según necesidad expuesta por la Unidad.

2.3 PLAZO DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato será desde el 01 de NOVIEMBRE hasta el 31 DE DICIEMBRE DE 2026, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

2.3.1: FORMA DE EJECUCION: El contratista seleccionado se compromete a entregar en arriendo un inmueble ubicado en la Calle 53A No. 79 – 31 Barrio Los Colores, con el fin de ser utilizado como instalaciones para el Distrito de Incorporación Naval No. 5.

2.4 CANTIDADES A RECIBIR: Las cantidades mínimas a recibir se encuentra relacionadas en el Anexo "A" del presente estudio.

2.5 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: El tipo de contrato a celebrar es de ARRENDAMIENTO.

2.6 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: Las características técnicas de los servicios a contratar, las garantías y condiciones de entrega corresponde a las señaladas en el anexo "A" del presente estudio.

2.7 CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

De conformidad con la clasificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas.

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131501	80000000 SERVICIOS DE GESTION, SERVIVIOS PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	80130000 SERVICIOS INMOBILIARIOS	80131500 ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES	80131501 ARRENDAMIENTO DE RESIDENCIAS

CLASIFICACIÓN	PRODUCTO
80131501	ARRENDAMIENTO DE RESIDENCIAS

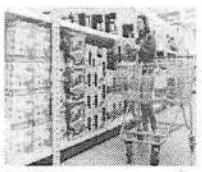
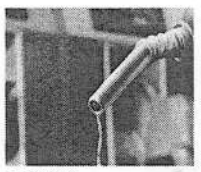
2.8 ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO.

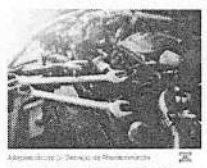
De conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.1.3.1. "*Definiciones*" del Decreto 1082 de 2015, *"Acuerdos Comerciales son tratados internacionales vigentes celebrados por el Estado colombiano, que contienen derechos y obligaciones en materia de compras públicas, en los cuales existe como mínimo 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 Procesos de Contratación publicado en la página www.colombiacompra.gov.co; (Manual guía para determinar los Acuerdos Comerciales a los cuales está sujeto un Proceso de Contratación. (Versión M-MACPC-12, la cual reemplaza la versión M-MACPC-11) teniéndose que el proceso a seguir SI/ NO se encuentra cubierto tratado ni acuerdo comercial de los actualmente suscritos por Colombia, es decir:

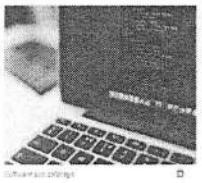
ACUERDO COMERCIAL		ENTIDAD ESTATAL INCLUIDA	PRESUPESTO DEL PROCESO DE CONTRATACION SUPERIOR AL VALOR DEL ACUERDO COMERCIAL	EXCEPCION APLICABLE AL PROCESO DE CONTRATACION	PROCESO DE CONTRATACION CUBIERTO POR EL ACUERDO COMERCIAL
ALIANZA PACIFICO	CHILE	SI	SI	NO	SI
	PERU	SI	SI	NO	SI
	MEXICO	SI	SI	SI	NO
CANADA		SI	SI	NO	SI
CHILE		SI	SI	NO	SI
COREA		SI	SI	NO	SI
COSTA RICA		SI	SI	NO	SI
ESTADOS AELC		SI	SI	NO	SI
ESTADOS UNIDOS		SI	SI	NO	SI
MEXICO		SI	SI	NO	SI
TRIANGULO NORTE	EL SALVADOR	SI	SI	NO	SI
	GUATEMALA	SI	SI	NO	SI
	HONDURAS	NO	--	--	NO
UNION EUROPEA		SI	SI	NO	SI
ISRAEL		SI	SI	NO	SI
REUNIO UNIDO E IRLANDA DEL NORTE		SI	SI	NO	SI
COMUNIDAD ANDINA		SI	SI	NO	SI

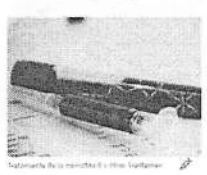
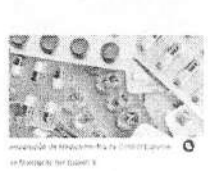
2.9 ACUERDO MARCO DE PRECIOS

En acatamiento de las discrecionalidades del Decreto No. 1082 del 25 de mayo de 2015, artículo 2.2.1.2.1.2.7. "*Procedencia del Acuerdo Marco de Precios*" y que ordena que "*...las entidades estatales de la Rama Ejecutiva del Poder Público del orden nacional, obligadas a aplicar la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, o las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o sustituyan, están obligadas a adquirir Bienes y Servicios de Características Técnicas Uniformes a través de los Acuerdos Marco de Precios vigentes*", se adelantó verificación en la página *www.colombiacompra.gov.co* (Colombia Compra Eficiente), encontrando que los bienes, obras y servicios a contratar, es decir " ARRENDAMIENTOS ", **no están incluidos** en acuerdo marco alguno, acuerdo obra en relación de acuerdos actualmente suscritos que se encuentran vigentes.

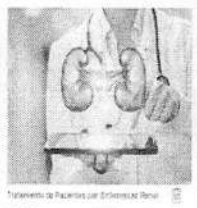



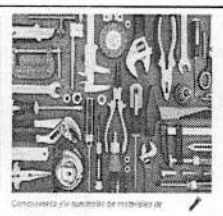


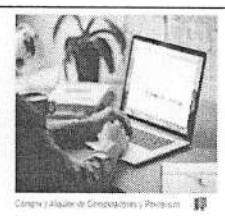

Sistemas Fotovoltaicos y sus elementos

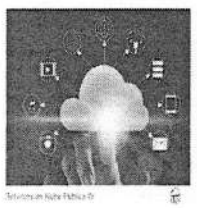

Suministro de Dotación de Impresión II


Tratamiento de Pacientes con Enfermedad Renal Crónica II

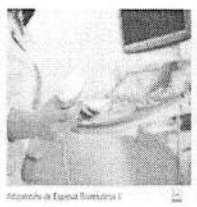

Conocimiento y/o suministro de materiales de construcción y ferretería


Acuerdo Marco para la adquisición de Muebles de Habitaciones y Material Prima

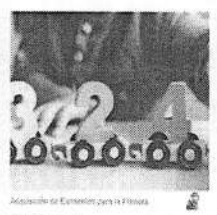

Compra y Alquiler de Computadores y Periféricos - 2 Etapa


Servicios en Nube Pública III


Acuerdo Marco para la adquisición de vehículos automotores nuevos y sus mantenimientos

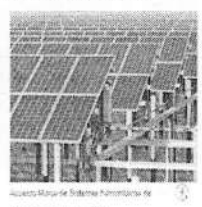

Adquisición de Equipos Biomédicos II


Componente y/o Suministro de Alimentos y Medicamentos para Animales

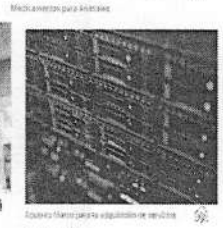

Adquisición de Elementos para la Fábrica Artillería y Explosivos


Adquisición de Maquinaria Semilla y Agrícola


Acuerdo Marco para la adquisición de Aceites Hidráulicos


Acuerdo Marco de Sistemas Fotovoltaicos de Generación y Almacenamiento


Acuerdo Marco para el suministro, adquisición y alquiler de medicamentos


Acuerdo Marco para la adquisición de servicios de Nube Privada IV

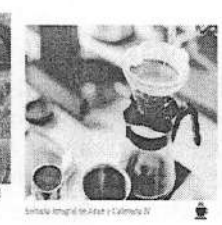

Acuerdo Marco para la adquisición de Productos y Soluciones Electrónicas y Digitales de Guerra


Acuerdo Marco para el suministro de Combustible Vehicular II


Instrumento de Agregación de Demanda para la Compraventa y el Suministro de Bienes Vigentes de Propósito


IAD Servicios Financieros IV


Acuerdo Marco para la adquisición de servicios de apoyo a la Gestión de Gestión Territorial

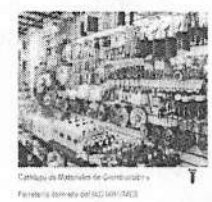

Servicio Integral de Aseo y Cafetería IV


Uniformes para Litoral y Vías Verdes

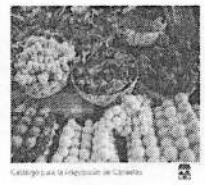

IAD Servicio de Mantenimiento, Fortalecimiento, Ensamble y Distribución de Refrigerios Escolares IV


Acuerdo Marco Transporte Terrestre Especializado Pasajeros II


IAD para el Suministro de Alimentos para la operación del Programa de Alimentación Escolar – PAE por parte de la Secretaría de Educación del Distrito – SED en Generativo


Catálogo de Materiales de Construcción y Ferretería derivado del ACUERDO MARCO


Instrumento de Agregación de Demanda para [illegible] por el medio de la misma manera


Catálogo para la Adquisición de Canastas Navideñas con Productos Agropecuarios en el Departamento de Huila


Catálogo de Café Social proveniente de Pequeños Productores


Catálogo de Pamela, arcenalicas e intrusiones


Instrumento de Agregación de demanda para los Servicios Exclusivos del Operador Postal Oficial

2.10 TIPO DE ADJUDICACIÓN

La Dirección de Incorporación Naval de la Armada Nacional, recomienda que el proceso a seguir en virtud del presente estudio previo se adjudique en forma TOTAL, al proponente que cumpliendo con lo establecido en la invitación y cuya oferta sea hábil jurídica, técnica y financieramente, en la sumatoria de precios unitarios oferte el precio más bajo, sea la más favorable para la Armada de Colombia y resulte coherente con la consulta de precios o condiciones del mercado.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: (indicar la normatividad que rige el proceso contractual).

3.1 MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

El presente proceso se llevará a cabo mediante el procedimiento de Contratación Directa, para lo cual deben tenerse presentes las siguientes disposiciones jurídicas:

- El artículo 2, numeral 4, literal i de la Ley 1150 del 16 de julio de 2007 mediante la que se introdujeron medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993,

- Artículo 2.2.1.2.1.4.11, Subsección 4 "*Contratación Directa*" , Sección 3 "*Modalidades de Selección*", del Capítulo II "*Disposiciones Especiales Del Sistema De Compras Y Contratación Pública*" del Título I " Contratación Estatal" del Decreto 1082 del 28 de Mayo de 2015, el cual establece:

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

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.*
2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública".*

3.2 ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO:

En concordancia con el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y la "*Guía para la elaboración de estudios de sector*" de Colombia Compra Eficiente, el artículo 15 del Decreto 1510 de 2013 establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, entre otros aspectos el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo.

En este aparte debe plasmarse el resultado del análisis efectuado acuerdo aspectos relacionados **ANEXO "E".**

VARIABLES UTILIZADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA RESPECTIVA CONTRATACIÓN: PRECIOS HISTÓRICOS, PRECIOS DE MERCADO Y POSIBLES COSTOS ASOCIADOS A LA CONTRATACIÓN.
PRECIOS HISTÓRICOS:

En años anteriores la Dirección de Incorporación Naval de la ARC, ha solicitado contratar el objeto que ahora se pretende, teniéndose que se han ejecutado los siguientes contratos:

AÑO	CONTRATO	CONTRATISTA	PLAZO DE EJECUCION (MESES)	VR. CANON MENSUAL	VALOR CONTRATO
2020	No. 0027-ARC-CBN6-2020	MARIA NELLY ALCIRA MARIN MUÑOZ	12	$2.608.661,69	$31.461.430,50

2021	No. 0056-ARC-CBN6-2021	MARIA NELLY ALCIRA MARIN MUÑOZ	08	$2.608.662,00	$20.869.296,00
2022	N. 0021-ARC-CBN6-2022	MARIA NELLY ALCIRA MARIN MUÑOZ	09	$2.799.354,00	$25.194.186,00
2023	N. 0008-ARC-CBN6-2023	MARIA NELLY ALCIRA MARIN MUÑOZ	12	$ 3.166.629,00	$37.999.548,00
2024	N. 0017-ARC-CBN6-2024	MARIA NELLY ALCIRA MARIN MUÑOZ	12	$ 4.498.639,00	$ 53.983.668,00
2025	N. 0027-ARC-CBN6-2025	MARIA NELLY ALCIRA MARIN MUÑOZ	12	$ 4.732.568,00	$ 56.790.816,00

Como se evidencia en la tabla anterior (cuadro económico), se puede concluir de los precios promedio citados con antelación, entre otros aspectos:

a. Que en el mercado nacional y foráneo existen bienes o servicios como los requeridos para satisfacer la necesidad institucional.
b. Que hay en el mercado nacional y foráneo proveedores que cuentan con la capacidad de proveer el objeto a contratar.
c. Siendo precisamente la anterior consideración, una de aquellas por las que se ha solicitado se adjudique el proceso de selección que se adelante, de manera total o parcial.
d. Que el presupuesto asignado por el Mando para el proceso de selección, alcanza para adquirir las cantidades mínimas indicadas en el presente estudio previo, en el acápite en que se registró la necesidad institucional.

PRECIOS DE MERCADO: Se efectuó el respectivo estudio de mercado a través del cual se realizó el análisis comparativo a partir de la cotización del inmueble a arrendar y la de otros predios cuyas características se asimilarán a las requeridas por la entidad y ubicado en el mismo sector, obteniendo los siguientes resultados:

ARRENDADOR	BARRIO	DESCRIPCION INMUEBLE	AREA TOTAL	VR. CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL	VALOR CANON X M2
MARIA NELLY ALCIRA MARIN MUÑOZ	CALLE 53ª # 79 - 31 Barrio los Colores	Casa con entrada principal con reja, puerta hacia la parta trasera, patio externo de 5x 5 mtrs, dos salones grandes, 3 baños, 2 areas para oficinas, 01 garaje, 01 bodega 3x3 mtrs, cocina, patio interno, ante jardin grande y zona de parqueo externo y en el segundo piso 04 areas para oficina, 02 baños	500 m2	$ 9.500.000,00	$ 19.000,00
METRO CUADRADO	LOS COLORES	Local comercial ubicado en una zona estratégica, área de terreno de 180 m2, amplio espacio para actividades comerciales, dos baños.	180 m2	$ 8.000.000,00	$ 44.444,44
METRO CUADRADO	CALAZANS	Local dúplex de 250 m2, cuenta con dos baños, piso en cerámica, bahías de parqueo.	250 m2	$ 10.000.000 ,00	$ 40.000,00

3.4 POSIBLES COSTOS ASOCIADOS AL VALOR DE CONTRATACIÓN:

Todos los gastos que genere la ejecución del objeto del presente proceso tales como adquisición de insumos, elementos, materiales, accesorios, certificados de conformidad, pruebas de laboratorio, entregas, recursos físicos y humanos, así como los montos que genere su desplazamiento/transporte, manutención, pasajes, viáticos, prestaciones laborales, sociales y riesgos laborales, dotación de vestido de labor y de protección acuerdo normas vigentes, y en general los necesarios para dar garantizar la funcionalidad de los bienes / servicios, serán de resorte exclusivo y por ende correrá a cargo de quien resulte adjudicatario, sin que estos aspectos con posterioridad durante la ejecución y/o periodo de garantía, puedan ser esgrimidos por el mismo, como imprevistos y/o motivos generadores

de solicitud de restablecimiento del equilibrio del contrato y/o reconocimiento del mismo, por lo que deben ser tenidos en cuenta (previstos) por el oferente desde el momento de confeccionar y presentar su ofrecimiento.

3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA GESTIÓN PRESUPUESTAL:

La Dirección de Incorporación Naval de la Armada Nacional, adelantó el requerimiento correspondiente para satisfacer su necesidad y cumplir con los funciones que le han sido designadas por el mando naval en este aspecto. No obstante, atendiendo el presupuesto otorgado a la Entidad y considerando las proyecciones planteadas, cabe mencionar que para tal efecto se cuenta con una apropiación presupuestal disponible por valor de DIECINUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 19.000,000,00), la cual se encuentra cargada en la vigencia 2026 en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° 96226 del 26 de octubre de 2026 en el rubro A-02-02-02-007-002 "SERVICIOS INMOBILIARIOS" el cual permitirán satisfacer la necesidad depuesta en un 100% para la vigencia 2026, desde 01 de NOVIEMBRE DE 2026 hasta el 31 de DICIEMBRE de 2026.

3.6 VALOR DEL OBJETO A CONTRATAR:

El valor del contrato será hasta la suma de DIECINUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 19.000,000,00) incluido IVA y demás erogaciones que correspondan, distribuidos así:

DEPENDENCIA	VALOR
DINCO	$ 19.000.000,00
TOTAL	**$ 19.000.000,00**

3.7 APROPIACIÓN PRESUPUESTAL E INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

El presente estudio previo cuenta con el siguiente respaldo presupuestal:

No. CDP	Tipo Gasto	Asig. Interna	Cta/ Prog	SubC/ SubP	ObjG/ Proy	Rec	C/S	CONCEPTO	AFECTADO EN	UNIDAD
96226	02	02	02	007	002	10	CSF	SERVICIOS INMOBILIARIOS	$ 19.000.000,00	DINCO
TOTAL PRESUPUESTO									**$ 19.000.000,00**	

3.8 FORMA DE PAGO:

La Base Naval Logística Nº 06 ARC "Bogotá" se obliga con el contratista a pagar el valor del contrato en pesos colombianos en PAGOS PARCIALES, una vez recibidos los servicios a entera satisfacción por parte del Supervisor del contrato, y cumplidos los trámites administrativos a que haya lugar, de conformidad con la disponibilidad del Programa Anual Mensualizado de Caja (PAC) de la Armada Nacional.

Para los pagos se deberá presentar facturación electrónica, según los obligados en la Resolución 000042 de 2020 de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, en concordancia y cumplimiento a la normatividad vigente, acta de recepción suscrita por el supervisor del contrato, la documentación técnica, en caso de bienes cumplimiento cláusula de catalogación OTAN, acta recepción firmada por contratista y supervisor contrato y demás documentos que hagan parte del paquete pago.

La factura electrónica está regulada acuerdo Decreto No. 000358 del 5 de marzo del 2020 y Ley de Crecimiento 2010 de 2019 que modificó algunas disposiciones del Estatuto Tributario.

PARÁGRAFO PRIMERO: Así mismo el contratista deberá presentar la factura de conformidad con el artículo 617 del Estatuto Tributario, así: a) Estar denominada expresamente como factura de venta. (Si es responsable de IVA o no). b) Apellidos y nombre del adquiriente de los bienes o servicios. c) Llevar un número que corresponda a un sistema de

numeración consecutiva de facturas de venta. d) Fecha de su expedición. e) Descripción específica o genérica de los servicios. f) Valor total de la operación. g) El nombre del impresor de la factura. h) Indicar la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas y el valor discriminado de mismo, cuando aplique.
PARÁGRAFO SEGUNDO: 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

Con referencia proceso facturación electrónica emitida por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales y la Administración del Sistema de Información Financiera-SIIF Nación, la Armada Nacional emitió las instrucciones para la recepción de facturas electrónicas de venta, notas débito y notas crédito relacionadas en la Circular No 20210425341138723/MDN-COGFM-COARC-SECAR-JOLA-DIEF-DIPRE-13 del 19 abril de 2021, a continuación se relacionan las actividades y obligaciones que deben requerirse a los contratistas o proveedores para dicha recepción por parte de las Unidades Administrativas de la Armada Nacional y los supervisores de contrato:

Estar habilitado previamente ante la DIAN y contar con la capacidad informática de cumplir con el deber formal de emitir la factura electrónica validada por esta, acuerdo instrucciones y fechas determinadas en el calendario de implementación, contenido en la Resolución No 042 del 05 mayo de 2020 y sus actos administrativos modificatorios.
Registra en la sección de Datos del Emisor campo "correo de la factura electrónica, una dirección electrónica válida, donde se informará si en el proceso de validación en la plataforma SIIF Nación se presenta alguna novedad.
Diligenciar en la sección "Notas" o su equivalente en la factura, el siguiente patrón (Ejemplo):

#$15-01-04-000; Contrato No. xxxx-ARC-CBNL06-2026; disme@armada.mil.co#$
Código PCI Numero del Contrato Correo Electrónico de Recepción código Sistem Unidad

Las definiciones señaladas en el patrón correspondiente así:

Código Sistema: Corresponde a los caracteres #$. Se ubica al inicio y al final del patrón solicitado por SIIF Nación, y permite advertir al sistema que hay datos objeto de análisis para la asignación de la factura electrónica a una cuenta en la plataforma.

PCI: Posición de Catalogo Institucional, es un código en el ambiente del SIIF Nación que identifica a la Unidad Administrativa dentro del sistema. Los siguientes son las posiciones vigentes para la Armada Nacional en el aplicativo:

NIT	DV	PCI SIIF NACION II	SOCIEDAD SILOG	DESCRIPCION PCI/SOCIEDAD
800141644	1	15-01-04-000	400	BASE NAVAL ARC "BOGOTA"

Número del contrato: de acuerdo con el número del contrato suscrito entre la Unidad Administrativa y el proveedor o contratista, el emisor debe relacionar el texto correspondiente en el patrón indicado, para que sea utilizado de filtro en la validación del sistema y asignación a una cuenta para su posterior aprobación o rechazo.

Correo electrónico de recepción: Este es el correo del usuario centralizador seleccionado por la Unidad Administrativa, el cual previamente fue informado a los proveedores o contratistas para que sea relacionado en la factura electrónica. Este permitirá que el sistema redireccione los documentos electrónicos a las cuentas correspondientes dentro de la plataforma y además servirá para recibir las alertas de la llegada de documentos para su aprobación o rechazo. Este correo NO corresponde a la dirección electrónica a la que el emisor debe de enviar la factura electrónica.

Es importante indicar a los proveedores y contratistas que cuando registren su NIT y el de la Unidad Administrativa, NO deben vincular el digito de verificación, por cuando que, si lo hacen, al momento de hacer la validación la plataforma del aliado tecnológico, esta rechazará la recepción de la factura y en consecuencia la única forma de corregir este error es anularla con una nota crédito y emitirla nuevamente.

El emisor debe diligenciar en el campo "Correo" dentro de la sección "Datos del Adquiriente", el buzón electrónico siifnacion.facturaelectronica@minhacienda.gov.co el cual fue determinado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público para recibir el contenedor electrónico (archivo en formato ZIP que contiene un documento PDF y XML).

Enviar al buzón electrónico referido en el punto anterior el contenedor electrónico, diligenciando en el asunto del correo el siguiente patrón: SIN incluir los caracteres #$. El siguiente es un ejemplo de cómo debe de figurar el patrón para la Unidad Administrativa de la Armada Nacional

15-01-04-000; Contrato No. ------ARC-CBNL06-2026; disme@armada.mil.co

Lo que permitirá que la plataforma del aliado tecnológico SIIF Nación, tenga en cuenta otro criterio de filtro para remitir el documento electrónico a la cuenta correcta dentro del sistema para su aprobación o rechazo.

Nota: de no ser posible él envió automático por el medio de operación seleccionado por el proveedor o contratista, el Emisor podrá remitir los documentos electrónicos al buzón electrónico autorizado siifnacion.facturaelectronica@minhacienda.gov.co con las instrucciones referenciadas en los puntos anteriores.

PARÁGRAFO TERCERO: 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 CUARTO: La Base Naval Logística No. 06 ARC "Bogotá" 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 QUINTO: 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 SEXTO: De conformidad con lo establecido en el Manual de bienes, las facturas, deberán estar expedidas dentro del plazo de ejecución del contrato y encontrarse verificadas por el supervisor del contrato/interventor.

4. JUSTIFICACIÓN DE FACTORES DE SELECCIÓN.

Los factores de escogencia objetiva que se establecen para comparar las propuestas obedecen estrictamente a criterios jurídicos, técnicos y económicos - financieros, de conformidad con lo establecido por el artículo 5 dela Ley 1150 de 2011 "De la selección objetiva", y Decreto reglamentario 1082 de 2015, *POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL*, LIBRO 2 "*RÉGIMEN REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL*", PARTE 2 "*REGLAMENTACIONES*", TITULO 1 "*CONTRATACIÓN ESTATAL*", CAPITULO 1 "*SISTEMA DE COMPRAS Y CONTRATACIÓN PUBLICA*", SECCIÓN 2 "*ESTRUCTURA Y DOCUMENTOS DE PROCESO DE CONTRATACIÓN*", SUBSECCIÓN 2 "*SELECCIÓN*" articulo 2.2.1.1.2.2.2. "*Ofrecimiento más favorable*". De la siguiente manera:

FACTORES DE VERIFICACIÓN HABILITANTES	
VERIFICACIÓN JURÍDICA	HABILITA
VERIFICACIÓN TECNICA	HABILITA
VERIFICACION ECONOMICO – FINANCIERA	HABILITA

4.1 VERIFICACIÓN JURÍDICA: Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la BASE NAVAL No. 6 ARC "Bogotá", el Comité Asesor Evaluador Jurídico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de los requisitos para contratar, en caso que se realicen observaciones y requerimientos y el 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 Apoderado debidamente constituido para el efecto, acuerdo anexo.

b) **Poder del propietario del bien inmueble;** 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.

c) Compromiso de Confidencialidad y Reserva, Acuerdo Anexo

d) Diligenciar el formato Compromiso Anticorrupción de conformidad con el Anexo

e) **Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía;** Fotocopia del documento de identidad del titular del predio y/o el apoderado de los propietarios.

f) **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 certificación de paz y salvo correspondiente a los seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre del presente proceso de selección, expedida por la persona natural y el certificado de afiliación al sistema de seguridad social en salud y pensión.

J) Certificado Expreso de Multas y Sanciones; impuestas dentro de los últimos cinco (05) años, teniendo en cuenta que en el presente proceso no es exigible RUP de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, el arrendador deberá certificar si durante los últimos cinco (5) años, ha sido multado y/o se le ha declarado algún tipo de incumplimiento contractual. En caso de que EL ARRENDADOR se trate de persona jurídica, será verificado adicionalmente en el Registro Único de Proponentes, el cual deberá tener una vigencia no mayor a treinta (30) días calendario anterior 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 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.

K) Certificado de tradición y libertad del bien inmueble - en la cual conste que el inmueble se encuentra libre de gravámenes que afecten la futura ocupación del inmueble con una expedición no superior a 30 días calendarios anteriores a la fecha de presentación de la oferta

L) Soporte de paz y salvo o pago del impuesto predial del inmueble, correspondiente al año 2024 o 2025.

M) Escritura pública del inmueble.

NOTA 1: Cuando el oferente considere que esta exonerado en la presentación de algunos de los documentos enlistados anteriormente, deberá manifestarlo de manera expresa indicando el sustento factico y legal de la presunta exoneración.

NOTA 2: Los siguientes documentos serán verificados directamente por la Base Naval No. 6 ARC Bogotá.

- Certificación que expida la Contraloría General de la República, que no se encuentra en el boletín de responsables fiscales.
- Certificado judicial vigente del representante legal o de quien firma la propuesta
- Certificado de antecedentes disciplinarios (Procuraduría General de la Nación) vigente de acuerdo al Estatuto Anticorrupción.
- Medidas correctivas CNCP (*https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/frm_cnp_consulta.aspx*

4.2 VERIFICACIÓN TÉCNICA: Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la Base Naval Nº6 "Bogotá", el Comité Asesor Evaluador Técnico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de todos y cada una de las exigencias contenidas en el Anexo "A" del presente estudio previo mismas que se incluirán en el anexo técnico del proceso de selección, manifestaciones y soportes, las condiciones mínimas, son de obligatorio cumplimiento y deberán presentarse con la oferta.

4.3 VERIFICACION ECONÓMICA: Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la BASE NAVAL No. 06 ARC "BGOTÁ", el Comité Asesor Evaluador económico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de todos y cada una de las exigencias contenidas en el anexo técnico del proceso, manifestaciones y soportes, las condiciones mínimas, son de obligatorio cumplimiento y deberán presentarse con la oferta.

1. Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) a fin de verificar el Régimen Tributario al que corresponde.

2. Propuesta Económica Anexo "B", la cual no puede ser superior a los montos correspondientes al canon de arriendo determinado por la Entidad para el año 2026.
3. Formato de información de proveedores o contratista Sistema de Información Integral Financiera "SIIF".
4. Fotocopia de la Tarjeta Profesional del Contador Público y/o Revisor Fiscal.
5. Certificación Bancaria que contenga: número de cuenta (abierta con el NIT de la sociedad para el caso de personas jurídicas, o del representante para el caso de personas naturales), banco, sucursal, código del banco, código de la sucursal, beneficiario cuya expedición no sea superior a treinta (30) días calendario.

5. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES:

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

6. GARANTÍAS:

6.1 GARANTÍA ÚNICA:

Una vez firmado en el contrato, el CONTRATISTA constituirá una garantía única que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del presente contrato, el CONTRATISTA constituirá y subirá a la plataforma del SECOP II (*https://community.secop.gov.co/STS/Users/Login/Index?SkinName=CCE*) una garantía única que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del presente contrato, en los términos del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, por medio del cual se reglamenta el Sistema de Compras y Contratación Pública, TITULO III "*Garantías*", la cual consistirá en pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia; en garantías bancarias; o en cualquier otro mecanismo de cobertura del riesgo, autorizados por el reglamento de seguros a nivel nacional, emanadas por personas jurídicas legalmente establecidas en el país, a favor del **MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – ARMADA NACIONAL- - BASE NAVAL ARC "BOGOTA", NIT 800.141.644-1,** la cual contendrá los siguientes amparos:

CUMPLIMIENTO: Por un valor equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor total del contrato, vigente por el termino de ejecución del contrato y cuatro (04) meses más.

NOTAS:

- Las garantías consistirán en pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizadas para funcionar en Colombia, en garantías bancarias y en general, en los demás mecanismos de cobertura del riesgo autorizados por el Decreto No. 1082 del 2015.

- En caso de presentarse póliza de seguros deberá adjuntarse el anexo de condiciones generales correspondiente debidamente diligenciado en todos y cada uno de los espacios en blanco.
- Las personas naturales o jurídicas extranjeras sin domicilio o sucursal en Colombia, podrán otorgar como garantías, cartas de crédito stand by expedidas en el exterior o cualquier otro mecanismo contemplado en el Decreto No. 1082 de 2015, por medio del cual se reglamenta el Sistema de Compras y Contratación Pública.
- Con la garantía se debe adjuntar el anexo de condiciones generales correspondientes.
- Cuando la propuesta la presente un Consorcio o Unión Temporal, la Garantía deberá ser otorgada por todos sus integrantes acuerdo dispone el artículo 2.2.1.2.3.1.4 "*GARANTÍA DEL OFERENTE PLURAL*" del Decreto No. 1082 de 2015, indicando en el cuerpo de la misma las personas naturales o jurídicas que la componen y su porcentaje de participación.
- TOMADOR/AFIANZADO: La garantía deberá tomarse con el nombre de la persona natural o razón social de la persona jurídica que figura en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, y no solo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera. Cuando la propuesta se presente en consorcio o Unión Temporal, la garantía deberá tomarse a nombre de sus integrantes, y no a nombre de los representantes legales del oferente plural.
- Las garantías deberán otorgarse de acuerdo a lo establecido en el Título III – sección 3 del Decreto Compilatorio No 1082 del 26 de mayo de 2015, e indicarlo en la póliza de manera expresa.
- La garantía única deberá ajustarse siempre que se produzca modificación en el plazo o valor del contrato o en el evento de que se presente la suspensión temporal del mismo.
- Igualmente el CONTRATISTA se compromete a responder de los perjuicios que cause a la Entidad contratante de los vicios ocultos en los servicios entregados en los términos de la legislación civil y comercial, de los artículos 4, 26, 52, 55 y 56 de la Ley 80 de 1993 y demás normas complementarias y de conformidad a lo estipulado en el Artículo 7º de la Ley 1150 de 2007.
- La garantía se mantendrá vigente durante la vida y liquidación del contrato y se ajustará a los limites, existencia y extensión de los riesgos amparados.
- La póliza deberá indicar de manera expresa que ampara el pago de la caducidad del contrato, las multas y de la cláusula penal pecuniaria y demás sanciones. Si el CONTRATISTA se negare a constituir la garantía única, así como no otorgarla en los términos, cuantía y duración establecidos en este parágrafo, la BASE NAVAL LOGÍSTICA No. 6 ARC "BOGOTA" podrá declarar la caducidad del contrato.
- El valor de esta garantía deberá reponerse cada vez que por razón de multas impuestas por BASE NAVAL LOGÍSTICA No. 6 ARC "BOGOTA" su monto se agotare o disminuyere.
- La BASE NAVAL LOGÍSTICA No. 6 ARC "BOGOTA" se reserva la facultad de no aceptar Garantía Única de contratos cuando a su juicio el GARANTE carezca de capacidad económica para responder conforme al Código de Comercio o cuando en Estado de insolvencia, o tenga pleitos pendientes contra la entidad que afecte seriamente su patrimonio.
- Se deberá indicar que la entidad aseguradora renuncia al beneficio de excusión y que las pólizas cuyo beneficiario es el Estado, no expiran por falta de pago de la prima o por revocatoria unilaterales.

7. OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES CONTRATANTES:

Nota: *Las obligaciones se citan a titulo enunciativo, en ese orden la dependencia usuaria debe analizar y relacionar de manera adicional a las listadas, las que estima pertinente asignar a las partes contratantes, fortaleciendo las indicadas adelante, según aplique a los bienes o servicios que requiera contratar.*

a. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE

En general son obligaciones del CONTRATANTE: 1. Dar trámite a los requisitos de ejecución del contrato que se encuentren a su cargo. 2. Recibir a satisfacción el inmueble entregado por el CONTRATISTA, cuando estos cumplan con las condiciones establecidas en el contrato y los documentos que lo integran. 3. Tramitar diligentemente las apropiaciones presupuestales que requiera para solventar las prestaciones patrimoniales que hayan surgido a su cargo como

consecuencia de la suscripción del presente contrato. 4. Pagar al CONTRATISTA en la forma pactada y con sujeción a las disponibilidades presupuestales y de PAC previstas para el efecto. 5. Verificar que el CONTRATISTA se encuentre al día en el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, así como Cajas de Compensación Familiar cuando corresponda. (Artículo 50 de la Ley 789 de 2002, Ley 828 de 2003 y artículo 23 de la Ley 1150 de 2007). 6. Exigir del Contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado, realizando las revistas, visitas e inspecciones de calidad que considere procedentes. 7. Exigir que la calidad de los bienes o servicios ofertados, los cuales se deben ajustar a los requisitos mínimos previstos en las normas técnicas obligatorias, sin perjuicio de la facultad de exigir que tales servicios cumplan con las normas técnicas colombianas o en su defecto, con normas internacionales elaboradas por organismos reconocidos a nivel mundial o con normas extranjeras aceptadas en los acuerdos internacionales suscritos por Colombia. 8. Sin perjuicio del llamamiento en garantía, repetirá contra los servidores públicos, contra el contratista o los terceros responsables, según el caso, por las indemnizaciones que deban pagar como consecuencia de la actividad contractual. 9. Adoptar las medidas necesarias para mantener durante el desarrollo y ejecución del contrato, las condiciones técnicas, económicas y financieras ofertadas por el contratista. 10. Actuar de tal modo que, por causas a él imputables, no sobrevenga una mayor onerosidad en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista. 11. Suscribir el acta de Liquidación. 12. La BASE NAVAL ARC "BOGOTA", se reserva el derecho de efectuar las verificaciones que considere necesarias. 13. Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato.

b. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

En general, son obligaciones del CONTRATISTA, entendiendo por ello y para efectos del presente contrato: 1. Cumplir a cabalidad con el objeto del contrato, en los términos establecidos en el mismo, la propuesta económica, y en general los documentos que lo integran.2. Cumplir con las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y financieras establecidas en el contrato y los documentos que lo integran. 3. Hacer la entrega de los bienes objeto del contrato debidamente empacados, embalados e identificados de conformidad con los lineamientos establecidos por la casa fabricante y el CONTRATANTE. 4. Garantizar la oportuna, eficaz y eficiente ejecución del contrato, entregando bienes o prestando servicios de calidad, acorde a lo establecido en el contrato, los documentos que lo integran y las normas nacionales e internacionales que sean aplicables. 5. Responder por la buena calidad de los insumos utilizados para la elaboración de los bienes, la prestación de los servicios o ejecución de las obras contratadas. 6. Dar estricto cumplimiento a los términos pactados y por ningún motivo suspender o abandonar el objeto contratado. 7. Responder por los impuestos que cause la suscripción y ejecución del contrato. 8. Asumir especiales obligaciones de cuidado y custodia de los bienes que la Entidad le llegue a entregar para el debido desarrollo de las obligaciones a su cargo y en consecuencia estará obligado a realizar el correspondiente reintegro en especie cuando por su responsabilidad, se produzca daño o pérdida, sin que esto excluya la indemnización de perjuicios. Lo anterior sin perjuicio de las acciones que del hecho se puedan predicar. 9. Prever con suficiente antelación, el traslado de los bienes hasta el lugar de entrega establecido en el presente acuerdo, con el fin de evitar retrasos producto de los cambios climáticos, condiciones de tránsito nacional o local y en general aquellos aspectos que puedan afectar la movilidad. 10. Reportar por escrito al supervisor cualquier novedad o anomalía que detecte durante la ejecución del contrato que afecte el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el mismo, con el fin de adelantar las gestiones que permitan aplicar correctivos y satisfacer oportunamente de la necesidad. 11. Permitir al supervisor del contrato o personal delegado por el CONTRATISTA, acceso a las instalaciones propias, las de sus subcontratistas o las de colaboradores que adelanten acciones encaminadas a la ejecución del contrato, con el fin de verificar que las mismas cumplan con las especificaciones técnicas establecidas en el contrato y documentos que lo integran. 12. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarlos a hacer u omitir algún acto o hecho. Cuando se presenten tales peticiones o amenazas, los contratistas deberán informar inmediatamente de su ocurrencia a la Entidad contratante y a las demás autoridades competentes para que ellas adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios. El incumplimiento de ésta obligación y la celebración de pactos o acuerdos prohibidos dará lugar a la caducidad del contrato de conformidad con el artículo 5º, numeral 5º de la Ley 80 de 1993. 13. Colaborar con el CONTRATANTE en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla y que éste sea de la mejor calidad, acatando las órdenes que durante el desarrollo del contrato sean impartidas y de manera general obrar con lealtad y buena fe, evitando entrabamientos que pudieran presentarse. 14. Solucionar las controversias contractuales, que se presenten en la ejecución y desarrollo del presente contrato, de conformidad con lo previsto en la Ley 80 de 1993. 15. Durante la ejecución del Contrato deberá observar las leyes y los reglamentos relacionados con la seguridad y salud en el trabajo y tomar todas aquellas precauciones necesarias para evitar que se produzcan durante la ejecución del contrato,

accidentes o condiciones insalubres; así como dotar a su personal y asegurar el uso adecuado de los elementos de protección personal (EPP). 16. Cumplir con las obligaciones laborales, tributarias y ambientales que le correspondan de conformidad con las normas aplicables en Colombia. 17. Informar a más tardar el tercer día hábil siguiente al momento en que se tenga conocimiento del inicio de investigaciones penales, se impongan medidas de aseguramiento o condenas proferidas en Colombia o en el extranjero en contra de cualquiera de los directivos, representantes legales, accionistas o integrantes del Contratista. 18. Informar a más tardar el tercer día hábil siguiente al momento de la notificación del auto de iniciación de procesos concursales, de reorganización o liquidación del Contratista (o de alguno de sus integrantes en caso de Proponentes Plurales). 19. Para dar trámite al pago deberá anexar la constancia del pago de la Seguridad Social, con el fin de dar cumplimiento al artículo 23 de la Ley 1150 de 2007. De igual manera, deberá presentar certificación debidamente suscrita por parte del Representante Legal y Contador o Revisor Fiscal del pago de la Seguridad Social Integral según corresponda acuerdo normatividad vigente y aportes Parafiscales según corresponda (Artículo 50 de la Ley 789 de 2002, la Ley 828 de 2003 y la Ley 1562 de 2012 - Sistemas de Salud, Riesgos Laborales, Pensiones y Aportes a las Cajas de Compensación Familiar), anexando copia de la planilla integral de liquidación de aportes en seguridad social. 20. Devolución y Reposición: La Armada Nacional, en virtud de lo establecido en el contrato, podrá a través del supervisor rechazar los bienes o servicios objeto del acuerdo, que no cumplan con las especificaciones establecidas en el mismo y los documentos que lo integran, caso en el cual el contratista deberá reemplazar el bien, o realizar la corrección de los servicios/obras ejecutadas, dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes al recibo de la solicitud elevada. 20. Dar respuesta a los reclamos de garantía dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la solicitud elevada por el CONTRATANTE y dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9 de la Ley 1480 de 2001. El término de la garantía se suspenderá mientras la ARMADA NACIONAL esté privada del uso del producto con ocasión de la efectividad de la garantía y en caso de producirse un cambio total del producto por otro, el término de garantía empezará a correr nuevamente en su totalidad desde el momento de reposición. Si se cambia una o varias piezas o partes del bien, estas tendrán garantía propia.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

En general serán obligaciones del ARRENDADOR: 1) Realizar mantenimiento correctivo y/o preventivo al inmueble objeto del contrato, mínimo una vez al año calendario en lo que corresponde a pintura general del bien, cambio de partes por desgaste normal del uso y todas aquellas reparaciones locativas que presente el inmueble previa solicitud escrita por parte del SUPERVISOR DEL CONTRATO, dicha solicitud deberá ser atendida dentro de los siguientes quince (15) días calendario a su recepción. 2) Realizar un inventario en el cual conste el estado en que entrega el inmueble en el que conste como mínimo: Acabados en general, pisos, techos, cielo raso, carpintería, metálica y de madera y demás elementos de los elementos que hagan parte de él. 3) Eximir al ARRENDATARIO de toda turbación y/u obstaculización en el uso y goce del bien arrendado. 4). Asumir los daños ocasionados al inmueble por TERCEROS, como producto de manifestaciones, asonadas, disturbios, por daños de la naturaleza y similares. 5). Efectuar la cancelación oportuna de los impuestos y demás gastos de índole tributario, eximiendo al ARRENDATARIO de dicha responsabilidad. 6) Garantizar la adecuada instalación de las acometidas y demás mecanismos que permitan obtener accesos a los servicios públicos (agua, luz, teléfono, etc.). Así mismo, entregar dentro del inventario la relación detallada de dichas acometidas y/o mecanismos. 7) Garantizar la calidad de los servicios públicos suministrados los cuales deberán cumplir con las normas técnicas establecidas. 8). Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de funcionamiento. 9). Mantener en el inmueble los servicios y las cosas adicionales en buen estado. 10). Efectuar la cancelación oportuna de los impuestos y demás gastos de esta índole. 11). Asumir las erogaciones tributarias que le correspondan. 12). Poner a disposición del arrendatario los servicios. 13). Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil y las establecidas en la ley 820 de 2003.
Nota: Teniendo en cuenta que la Armada Nacional es una entidad del Ministerio de Defensa; dado el caso se presentarán situaciones de alteración del orden público en la zona, el mando naval determinará si es necesario dar por terminado el contrato a celebrar, habiendo manifestado por escrito dicha posición al ARRENDADOR. Por este evento no habrá lugar a reclamación judicial o extrajudicial de suma alguna y el inmueble se restituirá materialmente en las condiciones pactadas. La terminación del periodo de ejecución del ARRENDAMIENTO se regirá conforme a lo dispuesto en el Capítulo VII de la Ley 820 de 2003, comprendiendo desde el artículo 21 al 27 de la mencionada ley.

REPARACIONES Y MEJORAS: El Arrendador tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil. Dadas las características del contrato, la Entidad Estatal queda obligada a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones a los inmuebles, distintas de las locativas, sin autorización del Arrendador. El contratista dará cumplimiento a las obligaciones afines al proceso contractual.

MULTAS:

La ARMADA NACIONAL – BASE NAVAL ARC "BOGOTÁ" podrá imponer al CONTRATISTA multas cuyo valor se liquidará con base al uno por ciento (1.0%) de los bienes o servicios dejados de entregar, por cada día de retardo y hasta por diez (10) días en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato. En el evento en que el incumplimiento en que incurra el contratista no deba tasarse en bienes o servicios dejados de entregar/prestar, se determina que se liquidará con base en el en el cero uno (0.1%) del valor total del contrato, por cada día de retardo en el cumplimiento de su (s) obligación (es). Esta sanción se impondrá conforme al procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011 y se reportará a la Cámara de Comercio competente de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1 de la Ley 80 de 1993. De conformidad con el Capítulo VI de la Resolución 6302 de 2014, en caso de incumplimiento parcial de las obligaciones pactadas en el contrato, el proceso será de la siguiente manera: El Funcionario competente del contrato elaborará el documento en el que consignará los antecedentes del contrato, los fundamentos del hecho y de derecho del presunto incumplimiento y sus análisis frente a los mismos. De éste se dará traslado al contratista para que en un plazo máximo de tres (03) días hábiles en audiencia o por escrito controvierta los fundamentos de hecho o de derecho invocadas por la Entidad y exponga los argumentos que considere pertinentes para el adecuado ejercicio de su derecho de defensa. Examinados los argumentos y el presunto incumplimiento se decidirá mediante acto motivado de conformidad con el porcentaje previsto para tal efecto. PARÁGRAFO. No habrá lugar a la aplicación de esta cláusula en el caso de presentarse fuerza mayor o caso fortuito, oportunamente informado por el contratista a la Entidad, debidamente acreditado y soportado.

PENAL PECUNIARIA:

Las Partes acuerdan que la aplicación de la cláusula penal no exime el cumplimiento de las obligaciones contractuales.
En caso de declaración de caducidad, de presentarse por parte del contratista incumplimiento parcial o total del contrato, o por incurrir en mora o retardo en el cumplimiento de sus obligaciones, este pagará a título de cláusula penal pecuniaria a la Entidad, una suma equivalente al 10% del valor del contrato. En caso de incumplimiento parcial de las obligaciones derivadas del contrato, la pena estipulada se hará efectiva de manera proporcional teniendo en cuenta lo cumplido parcialmente por el contratista.
La imposición de esta pena pecuniaria se considerará como una estimación anticipada de perjuicios que el Contratista cause a la entidad. El valor pagado como cláusula penal no es óbice para reclamar la indemnización integral de perjuicios irrogados si estos superan el valor de la pena.
En caso de aplicar la cláusula penal, el Contratista autoriza expresamente a la Entidad para hacer el descuento correspondiente de los saldos a él adeudados, previo a practicar las retenciones por tributos a que haya lugar, sobre los saldos a favor del Contratista; sin perjuicio de lo anterior, la Entidad podrá hacer efectiva la Garantía única de cumplimiento.

Parágrafo 1. El pago de la presente cláusula penal no extinguirá las obligaciones contraídas por el Contratista en virtud del presente contrato. En consecuencia, la estipulación y el pago de la pena dejan a salvo el derecho de la Entidad de exigir acumulativamente con ella el cumplimiento o la resolución del contrato, en ambos casos, con la correspondiente indemnización de perjuicios ocasionados en virtud del incumplimiento total o parcial, o del cumplimiento tardío o imperfecto de las obligaciones a cargo del Contratista.
Parágrafo 2. La parte resolutiva de los actos que declaren la caducidad, impongan multas, sanciones o declaren el incumplimiento, una vez ejecutoriados, se publicarán en el SECOP II y se comunicarán a la cámara de comercio en que se encuentre inscrito el Contratista respectivo. También se comunicará a la Procuraduría General de la Nación de conformidad con el artículo 31 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 218 del Decreto 0019 del 10 de enero de 2012.

NOTAS:

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

b. Estas sanciones se impondrán respetando el derecho al Debido Proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política y conforme al procedimiento establecido en el artículo 86° de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011 y se publicará e informará conforme lo dispuesto por el artículo 31° *"DE LA PUBLICACIÓN DE LOS ACTOS Y SENTENCIAS SANCIONATORIAS"* de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 218° del Decreto 19 de 2012 y que dispone que *"La parte resolutiva de los actos que declaren la caducidad, impongan multas, sanciones o declaren el incumplimiento, una vez ejecutoriados, se publicarán en el SECOP y se comunicarán a la cámara de comercio en que se encuentre inscrito el contratista respectivo. También se comunicarán a la Procuraduría General de la Nación"*, con el fin las sanciones, multas e incumplimientos surtan los efectos y consecuencias que en derecho disponen entre otras disposiciones de la Ley 1474 de julio 12 de 2011, artículo 90° *"INHABILIDAD POR INCUMPLIMIENTO REITERADO"*, modificado por el artículo 43 de la Ley 1955 de 2019, así como las reducciones de puntaje en calificación procesos selección artículo 58° "*REDUCCIÓN DE PUNTAJE POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATOS"* de la Ley 2195 de enero 18 de 2022 "*Por medio de la cual se adoptan medidas en materia de transparencia, prevención y lucha contra la corrupción y se dictan otras disposiciones".*

FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO:

El CONTRATISTA no será responsable ni se considera que ha incurrido en incumplimiento de sus obligaciones en el objeto contratado, si se presentare durante la ejecución circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito u otros hechos fuera de su control conforme a las disposiciones del artículo 1° de la Ley 95 de 1890. El CONTRATISTA se obliga a informar por escrito a la BASE NAVAL LOGÍSTICA No. 6 ARC "BOGOTA", dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la ocurrencia de las posibles causas acompañando a la mencionada comunicación todos los documentos y pruebas de soporte que demuestren su ocurrencia, manifestando el tiempo estimado dentro del cual se reanudará la ejecución del objeto contratado "LAS PARTES reconocen que a la fecha de suscripción del contrato existe un riesgo sanitario generalizado cuyos efectos, directos e indirectos, son aun impredecibles, por tal razón las partes estipulan que de presentarse una circunstancia derivada de tal riesgo, incluyendo, pero sin limitarse a la reducción de capacidad operativa de cualquiera de las partes, actos de autoridad, desordenes civiles, parálisis o interrupciones de las comunicaciones o de las telecomunicaciones o de los sistemas de transporte, fallas en el sistema financiero, entre otras, que afecte o impida el cumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes, tal circunstancia revestirá el carácter del evento eximente de responsabilidad bajo este contrato.

En desarrollo de lo anterior, una vez tenga lugar uno o varios de los escenarios constitutivos de fuerza mayor, LAS PARTES de mutuo acuerdo estudiaran las posibles soluciones que permitan superar la fuerza mayor, así como sus implicaciones económicas, técnicas y jurídicas a que haya lugar.

8. DEBIDO PROCESO

Durante la ejecución del contrato, La Armada Nacional podrá hacer uso de las acciones sancionatorias previstas en el presente contrato, las cuales se adelantarán respetando el derecho al Debido Proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política. En desarrollo del procedimiento para la aplicación de multas, sanciones por retardo en la entrega, efectividad de la cláusula penal pecuniaria, declaración de caducidad, declaraciones de siniestro contractual, y en general para todas aquellas actuaciones que generen sanción con ocasión de la actividad contractual, será precepto rector para la Entidad el respeto y la garantía del "Debido Proceso" consagrado en la Carta Constitucional. Por tanto la Armada Nacional en el proceso sancionatorio aplicará el procedimiento señalado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, el cual establece: "...IMPOSICIÓN DE MULTAS, SANCIONES Y DECLARATORIAS DE INCUMPLIMIENTO. Las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública podrán declarar el incumplimiento,

cuantificando los perjuicios del mismo, imponer las multas y sanciones pactadas en el contrato, y hacer efectiva la cláusula penal. Para tal efecto observarán el siguiente procedimiento: a. Evidenciado un posible incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, la entidad pública lo citará a audiencia para debatir lo ocurrido. En la citación, hará mención expresa y detallada de los hechos que la soportan, acompañando el informe de supervisión en el que se sustente la actuación y enunciará las normas o cláusulas posiblemente violadas y las consecuencias que podrían derivarse para el contratista en desarrollo de la actuación. En la misma se establecerá el lugar, fecha y hora para la realización de la audiencia, la que podrá tener lugar a la mayor brevedad posible, atendida la naturaleza del contrato y la periodicidad establecida para el cumplimiento de las obligaciones contractuales. En el evento en que la garantía de cumplimiento consista en póliza de seguros, el garante será citado de la misma manera. b. En desarrollo de la audiencia, el jefe de la entidad o su delegado, presentará las circunstancias de hecho que motivan la actuación, enunciará las posibles normas o cláusulas posiblemente violadas y las consecuencias que podrían derivarse para el contratista en desarrollo de la actuación. Acto seguido se concederá el uso de la palabra al representante legal del contratista o a quien lo represente, y al garante, para que presenten sus descargos, en desarrollo de lo cual podrá rendir las explicaciones del caso, aportar pruebas y controvertir las presentadas por la entidad. c. Hecho lo precedente, mediante resolución motivada en la que se consigne lo ocurrido en desarrollo de la audiencia y la cual se entenderá notificada en dicho acto público, la entidad procederá a decidir sobre la imposición o no de la multa, sanción o declaratoria de incumplimiento. Contra la decisión así proferida sólo procede el recurso de reposición que se interpondrá, sustentará y decidirá en la misma audiencia. La decisión sobre el recurso se entenderá notificada en la misma audiencia. d. En cualquier momento del desarrollo de la audiencia, el jefe de la entidad o su delegado, podrá suspender la audiencia cuando de oficio o a petición de parte, ello resulte en su criterio necesario para allegar o practicar pruebas que estime conducentes y pertinentes, o cuando por cualquier otra razón debidamente sustentada, ello resulte necesario para el correcto desarrollo de la actuación administrativa

LIQUIDACIÓN: El contrato será objeto de liquidación de conformidad con lo consagrado en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, bilateralmente dentro de los **OCHO (08) MESES** siguientes al cumplimiento del plazo de ejecución. Si no fuere posible, UNIDAD DELEGATARIA procederá a realizar la liquidación unilateral mediante expedición de acto administrativo debidamente notificado.

9. OTROS ASPECTOS:

a) SUPERVISOR:

En la designación de este personal deberá atenderse los perfiles dispuestos por el Ministerio de Defensa Nacional en el Manual de Contratación y de Convenios.

Se recomienda que la supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato, por idoneidad y experiencia de más de 15 años en la institución, la cual se encuentra relacionada al objeto del presente contrato, esté a cargo del funcionario que se relaciona a continuación. Aunado a lo anterior posee el conocimiento necesario obtenido a partir de su formación profesional en la especialidad de superficie y se desempeña actualmente como Comandante del Distrito de Incorporación No. 5 Medellín:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	CARGO ACTUAL	CÉDULA	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
CC	GARCIA CARVAJAL SEBASTIAN	DIN05	1053780449	3138170288	sebastian.garcia@armada.mil.co

b) COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO - ECONÓMICO:

Se recomienda que la estructuración técnico económica del proceso a realizar, dada su idoneidad y experiencia al poseer el suficiente conocimiento en razón a su formación en contaduría pública, y una experiencia general de más de 15 años a bordo de diferentes unidades logísticas de la Armada Nacional, esté a cargo del siguiente tripulante.

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	NO. CÉDULA	NO. CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TN	CASTAÑEDA SERRATO MIGUEL ANGEL	SEASE	1106333635	3506660671	miguel.castaneda.s@armada.mil.co

10. ANEXOS.

a. **ANEXO "A"** ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
b. **ANEXO "B"** PROPUESTA ECONÓMICA
c. **ANEXO "C"** ESTUDIO COMPARATIVO COTIZACIONES Y ANALISIS DE MERCADO
d. **ANEXO "D"** FORMATO REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE
e. **ANEXO "E"** ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO
f. **ANEXO "F"** MATRIZ DE RIESGOS
g. **ANEXO "G"** CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL O VIGENCIAS FUTURAS

Atentamente,

Capitán de Fragata LILANA ORTIZ REYNA
Director de Incorporación Naval

TN CASTAÑEDA SERRATO MIGUEL ANGEL
Estructurador Técnico Económico

ANEXO "A" ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

El (los) suscrito (s), _____(persona natural), manifiesto bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado con la presentación del presente anexo, que conozco en su totalidad las especificaciones técnicas de los bienes relacionados en el presente anexo, fichas técnicas y condiciones de ejecución del contrato que se llegare a suscribir, y hacen parte del proceso.

ITEM	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
1	INFRAESTRUCTURA DEL INMUEBLE: El inmueble debe cumplir mínimo con las siguientes condiciones: - Tener un área de 259 metros cuadrados, que incluya por lo menos un salón o lugar espacios donde se puedan desarrollar actividades de grupo como pruebas psicotécnicas, exámenes médicos, capacitaciones, charlas, etc. - Contar con mínimo dos (02) habitaciones o espacios para ser utilizadas como consultorios médicos u oficinas según la necesidad. - Contar con mínimo con 02 baños. - Contar con espacio para cocina. - Contar con las acometidas de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía y teléfono) debidamente adecuadas y habilitadas para su funcionamiento.
2	PINTURA MUROS: La superficie de todos los muros debe estar libre de puntillas, fisuras, ondulaciones, desprendimientos de pintura y manchas, los muros deben encontrarse debidamente pintados, resanados y estucados conformando una superficie uniforme y limpia.
3	PINTURA PUERTAS, CLOSETS Y DEMAS MOBILIARIO EN MADERA: La superficie de madera de estos elementos debe estar perfectamente lijada con sellador y pintura de acabado final uniforme funcional.
4	TECHOS Y/O CIELORASOS: Las superficies de techos y/o cielorrasos debe ser uniforme, no pueden tener desprendimientos ni presentar laminas incompletas. De igual manera no debe presentar anomalías o daños causados por la filtraciones de agua.
5	PISOS Y GUARDAESCOBAS: Los pisos no deben presentar fisuras ni desprendimiento de baldosas y deben tener sus respectivas dilataciones. Se debe certificar que los pisos sean aptos para tráfico pesado debido a la afluencia de público.
6	BAÑOS: Deben tener los aparatos sanitarios completos (lavamanos, inodoros) no debe tener fugas de agua, los enchapes no deben tener fisuras ni desprendimientos funcional.
7	PUERTAS Y VENTANAS: Deben estar completas con los sistemas de seguridad funcionando, las puertas no deben estar descolgadas y las ventanas deben tener los vidrios asegurados y sin fisuras funcional.
8	SISTEMA ELECTRICO: Las tomas, los interruptores, los plafones, el tablero de distribución y los breaker deben estar completos y funcionando apropiadamente, las redes eléctricas no deben presentar cortos ni ninguna otra anomalía que afecte su operación, así mismo el sistema de iluminación debe estar sin novedad.
9	SISTEMA HIDRAULICO: Todos los puntos de distribución de agua con las llaves de paso de baños, patio (si tiene), deben funcionar correctamente con presión constante. No se deben presentar filtraciones a raíz de daños en la tubería.
10	SISTEMA SANITARIO: Todos los desagües de baños, patio (si lo tiene) deben funcionar correctamente, no deben haber taponamientos ni rebosamientos de agua a través de las rejillas.

FIRMA OFERENTE
NOMBRE OFERENTE
DIRECCIÓN
CORREO ELECTRÓNICO
TELÉFONO

Capitán de Fragata LILIANA ORTIZ REYNA
Director de Incorporación Naval

TN CASTAÑEDA SERRATO MIGUEL ANGEL
Estructurador Técnico Económico

ANEXO "B".
PROPUESTA ECONÓMICA

El abajo firmante actuando en nombre y representación de (*INCLUIR*) lo cual se verifica con los documentos que integran esta propuesta, de acuerdo con la Invitación a Ofertar (Invitación Pública No. _____ ARC-CBNL06-2026), manifiesto bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado con la presentación del presente anexo, que conozco en su totalidad las especificaciones técnicas, fichas técnicas, plazo de ejecución, ubicación del lugar de ejecución y condiciones de entrega del contrato que se llegare a suscribir y hacen parte del proceso cuyo objeto es contratar el **ARRENDAMIENTO DE UN (01) INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL DISTRITO DE INCORPORACIÓN NAVAL N° 05 EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN (ANTIOQUIA)** y por ende he efectuado el análisis detallado de los gastos que genere la ejecución del contrato que se suscriba, tales como adquisición de insumos, elementos, materiales, accesorios, entregas, recursos físicos y humanos, así como los montos que genere su desplazamiento/transporte, manutención, pasajes, viáticos, prestaciones laborales, sociales y riesgos laborales, dotación de vestido de labor y de protección acuerdo normas vigentes, y en general los necesarios para garantizar la funcionalidad del SERVICIO DE ARRENDAMIENTO, en consecuencia serán de mi resorte exclusivo y por ende correrán a mi cargo en caso de resultar adjudicatario, me permito indicar que el valor ofertado incluido IVA y demás erogaciones para el canon mensual del arrendamiento, es el siguiente:

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN (01) INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL DISTRITO DE INCORPORACIÓN NAVAL N° 05 EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN (ANTIOQUIA)

ITEM	ESPECIFICACIONES TECNICAS	VALOR CANON MENSUAL ARRENDAMIENTO
1	INFRAESTRUCTURA DEL INMUEBLE: El inmueble debe cumplir mínimo con las siguientes condiciones: - Tener un área mínimo de 350 metros cuadrados, que incluya por lo menos un salón o lugar espacios donde se puedan desarrollar actividades de grupo como pruebas psicotécnicas, exámenes médicos, capacitaciones, charlas, etc. - Contar con mínimo dos (02) habitaciones o espacios para ser utilizadas como consultorios médicos u oficinas según la necesidad. - Contar con mínimo con 02 baños. - Contar con espacio para cocina - Contar con las acometidas de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía y teléfono) debidamente adecuadas y habilitadas para su funcionamiento.	
2	PINTURA MUROS: La superficie de todos los muros debe estar libre de puntillas, fisuras, ondulaciones, desprendimientos de pintura y manchas, los muros deben encontrarse debidamente pintados, resanados y estucados conformando una superficie uniforme y limpia.	
3	PINTURA PUERTAS, CLOSETS Y DEMAS MOBILIARIO EN MADERA: La superficie de madera de estos elementos debe estar perfectamente lijada con sellador y pintura de acabado final uniforme funcional.	
4	TECHOS Y/O CIELORASOS: Las superficies de techos y/o cielorrasos debe ser uniforme, no pueden tener desprendimientos ni presentar laminas incompletas. De igual manera no debe presentar anomalías o daños causados por la filtraciones de agua.	
5	PISOS Y GUARDAESCOBAS: Los pisos no deben presentar fisuras ni desprendimiento de baldosas y deben tener sus respectivas dilataciones. Se debe certificar que los pisos sean aptos para tráfico pesado debido a la afluencia de público.	
6	BAÑOS: Deben tener los aparatos sanitarios completos (lavamanos, inodoros) no debe tener fugas de agua, los enchapes no deben tener fisuras ni desprendimientos funcional.	
7	PUERTAS Y VENTANAS: Deben estar completas con los sistemas de seguridad funcionando, las puertas no deben estar descolgadas y las ventanas deben tener los vidrios asegurados y sin fisuras funcional.	
8	SISTEMA ELECTRICO: Las tomas, los interruptores, los plafones, el tablero de distribución y los breaker deben estar completos y funcionando apropiadamente, las redes eléctricas no deben presentar cortos ni ninguna otra anomalía que afecte su operación, así mismo el sistema de iluminación debe estar sin novedad.	

9	SISTEMA HIDRAULICO: Todos los puntos de distribución de agua con las llaves de paso de baños, patio (si tiene), deben funcionar correctamente con presión constante. No se deben presentar filtraciones a raíz de daños en la tubería.	
10	SISTEMA SANITARIO: Todos los desagües de baños, patio (si lo tiene) deben funcionar correctamente, no deben haber taponamientos ni rebosamientos de agua a través de las rejillas.	

ÍTEM	DESCRIPCIÓN – VALOR MENSUAL CANON DE ARRENDAMIENTO	VALOR
1	NOVIEMBRE 2026	
2	DICIEMBRE 2026	
	TOTAL	

Nota 1. En la preparación de las ofertas, el proponente deberá incluir en sus precios todos los impuestos, derechos, transporte y otros cargos que se causaren durante la ejecución del contrato, los cuales se entenderán incluidos en los precios ofertados en el presente anexo, adicionalmente, garantiza que en el año 2026 no solicitará actualización de precios del canon de arrendamiento por cualquier concepto legal o comercial, es decir mantiene su oferta inicial hasta la finalización del plazo de ejecución.

Firma Representante Legal _____
Nombre: _____
Documento Identidad: _____

Capitán de Fragata LILIANA ORTIZ REYNA
Director de Incorporación Naval

TN CASTAÑEDA SERRATO MIGUEL ANGEL
Estructurador Técnico Económico

ANEXO "C"
ESTUDIO DE MERCADO

En cumplimiento de lo establecido en las normas vigentes, se realizó el presente estudio de mercado, teniendo en cuenta las cotizaciones remitidas por los proveedores consultados, que permitieron determinar el valor del presupuesto oficial del presente proceso, así como el valor estimado del arrendamiento objeto de contratación.

ARRENDADOR	BARRIO	DESCRIPCION INMUEBLE	AREA TOTAL	VR. CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL	VALOR CANON X M2
MARIA NELLY ALCIRA MARIN MUÑOZ	CALLE 53ª # 79 - 31 Barrio los Colores	Casa con entrada principal con reja, puerta hacia la parta trasera, patio externo de 5x 5 mtrs, dos salones grandes, 3 baños, 2 areas para oficinas, 01 garaje, 01 bodega 3x3 mtrs, cocina, patio interno, ante jardin grande y zona de parqueo externo y en el segundo piso 04 areas para oficina, 02 baños	500 m2	$ 9.500.000,00	$ 19.000,00
METRO CUADRADO	LOS COLORES	Local comercial ubicado en una zona estratégica, área de terreno de 180 m2, amplio espacio para actividades comerciales, dos baños.	180 m2	$ 8.000.000,00	$ 44.444,44
METRO CUADRADO	CALAZANS	Local dúplex de 250 m2, cuenta con dos baños, piso en cerámica, bahías de parqueo.	250 m2	$ 10.000.000 ,00	$ 40.000,00

Atentamente,

Capitán de Fragata LILIANA ORTIZ REYNA
Director de Incorporación Naval

TN CASTAÑEDA SERRATO MIGUEL ANGEL
Estructurador Técnico Económico

ANEXO "D".
FORMATO REGISTRO FOTOGRAFICO INMUEBLE

FACHADA INMUEBLE	
DEPENDENCIAS INTERNAS	
BAÑOS	COCINA O ESPACIO PARA CAFETERÍA

Firma Representante Legal _____
Nombre: _____
Documento Identidad: _____

Capitán de Fragata LILIANA ORTIZ REYNA
Director de Incorporación Naval

TN CASTAÑEDA SERRATO MIGUEL ANGEL
Estructurador Técnico Económico

ANEXO "E"
"ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO"

Estructura del Análisis Económico del Sector

La Entidad Estatal luego de conocer su necesidad y de identificar los bienes, obras o servicios que la satisfacen está en capacidad de definir el sector o mercado al cual pertenecen tales bienes, obras o servicios y hacer el análisis correspondiente.

El análisis del sector la unidad debe desarrollar como mínimo las siguientes dos áreas:

A. ASPECTOS GENERALES.

A. Dinámica General de la Oferta de Inmuebles

La disponibilidad y publicación de inmuebles muestra un mercado nacional descentralizado y con alta tracción en las regiones intermedias:
• Liderazgo de Bogotá: La capital mantiene la mayor participación del mercado digital del país, consolidando un 20,37% de la oferta total registrada.
• Ejes de Atracción Inmobiliaria: Ciudades como Cali estabilizan su participación sobre el 10,18%, mientras que Barranquilla, Cartagena y Manizales registran crecimientos sostenidos en la captación de inventario usado y comercial.

B. Oferta de Inmuebles en Arriendo

El segmento del arrendamiento digital durante el primer semestre de 2026 ratifica las siguientes cuotas de participación de mercado:
• Medellín y Valle de Aburrá: Lidera la oferta digital con un 30,77% en el segundo trimestre, mostrando una ligera descentralización hacia municipios aledaños como Rionegro (el cual escaló al 6,62% de la participación) y Envigado.
• Bogotá: Se consolida en el segundo lugar con un crecimiento sostenido del 13,75% de las publicaciones.
• Ciudades Intermedias: Ciudades como Bucaramanga y Bello ganan terreno, aportando a la diversificación territorial y ofreciendo mayores opciones competitivas de contratación.

C. Comportamiento de Arrendamientos en Inmuebles Comerciales

A lo largo de 2026, los precios de arrendamiento de espacios para negocios y logística han mostrado una moderación en sus alzas anuales, aunque continúan presionados al alza debido a la baja tasa de vacancia (disponibilidad limitada):
• Locales Comerciales: Registran un incremento promedio anual estabilizado en el 9,1%, con comportamientos dinámicos en ciudades turísticas e intermedias como Cartagena (14,1%) y Pereira (11,9%).
• Oficinas: Presentan un alza del 8,8% anual en el país, impulsada por mercados corporativos regionales como Cali (13,6%) e Ibagué (12,5%).
• Bodegas y Logística: Mantienen un incremento anual del 7,3%, liderado por las zonas portuarias e industriales de Barranquilla (15,6%) y Cartagena (12,3%).

1. **Regulatorio:**

El contrato se estructura bajo la normativa comercial vigente aplicable a inmuebles de uso comercial y administrativo.
Frente a servicios inmobiliarios anexos —como el mercado formal de parqueaderos— el sector empresarial de la edificación en 2026 mantiene su preferencia por inversiones de corto plazo. La moderación de precios adaptada a la capacidad de pago del usuario final ha generado rentabilidades decrecientes a largo plazo, limitando el desarrollo de una oferta formal masiva y validando la necesidad del Estado de contratar inmuebles de infraestructura integral que ya cuenten con estacionamientos internos incluidos.

B. ESTUDIO DE LA OFERTA.

La oferta de bienes inmuebles en el sector de Cabecera del Llano se analizó de conformidad con las cotizaciones y valores capturados en el estudio de mercado formal para la vigencia 2026.

Clasificación del Tamaño Empresarial

De acuerdo con la Ley 590 de 2000 y la Ley 905 de 2004 (Ley Mipymes), los proveedores del sector en Medellin se clasifican como Micro y Medianas empresas, garantizando la participación plural y el análisis transparente de precios.

ARRENDADOR	BARRIO	DESCRIPCION INMUEBLE	AREA TOTAL	VR. CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL	VALOR CANON X M2
MARIA NELLY ALCIRA MARIN MUÑOZ	CARRERA 77 N° 51 – 99 Barrio los Colores	Casa 3 habitaciones, 3 baños, 1 sala, recepción, terraza, 2 salones, patio pequeño, 1 garaje, jardín.	259 m2	$ 4.969.196,00	$ 19.186,08
METRO CUADRADO	LOS COLORES	Local comercial ubicado en una zona estratégica, área de terreno de 180 m2, amplio espacio para actividades comerciales, dos baños.	180 m2	$ 8.000.000,00	$ 44.444,44
METRO CUADRADO	CALAZANS	Local dúplex de 250 m2, cuenta con dos baños, piso en cerámica, bahías de parqueo.	250 m2	$ 10.000.000 ,00	$ 40.000,00

¿Cómo adquieren las Entidades Estatales y las empresas privadas este bien, obra o servicio?

Se verifico en la página web SECOP II en el siguiente Link:
https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeManagement/Index

Procesos de contratación con objetos similares al del presente proceso encentrándose una gran cantidad de contratos suscritos a nivel nacional con diferentes valores de presupuesto oficial y cánones mensuales de arrendamiento que permiten concluir de conformidad con las especificaciones técnicas de estos que el inmueble propuesto para arrendamiento no solo cumple con las características y estándares mínimos para su habitabilidad por las dependencias, si no que el canon ofertado es económico en comparación con los reconocidos por otras entidades estatales.

	INSTITUTO DEPARTAMENTAL DE DEPORTES Y RECREACION DEL CAUCA	IDDRC-MC-010-2024	ARRENDAMIENTO DE ESPACIO FÍSICO NO EXCLUSIVO PARA LA VALORACIÓN, ATENCIÓN E INTERVENCIÓN DE LA COMUNIDAD DEPORTIVA QUE REPRESENTA AL DEPARTAMENTO DEL CAUCA, MEDIANTE FORTALECIMIENTO MUSCULAR EN MÁQUIN	Presentación de oferta	16/08/2024 10:25 AM (UTC -5 horas)	22/08/2024 9:00 AM (UTC -5 horas)	20.612.000 COP
	SENA REGIONAL CESAR Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	MC-CSR-CAE-075-2024	Arrendamiento espacios físicos de cafetería Centro Agroempresarial y sedes	Presentación de oferta	2/04/2024 2:41 PM (UTC -5 horas)	5/04/2024 6:00 PM (UTC -5 horas)	17.000.000 COP

	DEPARTAMENTO DE SANTANDER	IN-MC-23.02	ARRENDAMIENTO DE SALAS EN EL MARCO DEL PROYECTO "APOYO PARA LA EXPOSICION DEL MATERIAL DEL CENTRO HISTORICO BATALLA DE PALONEGRO COMO UNA ACCIÓN PARA INCENTIVAR LA PAZ, LA MEMORIA HISTORICA Y LA RECON	Presentación de oferta	7/06/2023 10:52 PM (UTC -5 horas)	13/06/2023 4:00 PM (UTC -5 horas)	75.367.924,68 COP
	CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE SANTANDER+	MC2-030-2022	INMUEBLE BUCARAMANGA 2	Presentación de oferta	30/08/2022 6:24 PM (UTC -5 horas)	2/09/2022 11:00 AM (UTC -5 horas)	27.506.493 COP
	CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE SANTANDER+	MC2-027-2022	ARRIENDO BARRANCA 2	Presentación de oferta	22/08/2022 5:07 PM (UTC -5 horas)	25/08/2022 11:00 AM (UTC -5 horas)	26.507.684 COP
	SENA REGIONAL ANTIOQUIA Grupo Administrativo Complejo Itagüí	MC-ANT-CTM-019-2022	Entregar a título de arrendamiento un espacio físico en el Complejo Sur Itagüí Sena Regional Antioquia, para el funcionamiento de la cafetería para aprendices, funcionarios, contratistas y la comu	Presentación de oferta	26/07/2022 9:28 AM (UTC -5 horas)	4/08/2022 11:00 AM (UTC -5 horas)	39.999.516 COP

C. FUENTES DE INFORMACIÓN

✓ Relacionar a continuación una lista de fuentes de información que fueron útiles para llevar a cabo los estudios del sector:

✓ Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente. (2025). Guía para la Elaboración de Estudios del Sector en la Contratación Pública (Versión 3). Disponible en la URL: colombiacompra.gov.co

✓ Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente. (2026). Portal de Analítica y Datos de Compra Pública en Colombia. Subdirección de Estudios de Mercado. Disponible en la URL: colombiacompra.gov.co

✓ Servicios Bolívar S.A. – Ciencuadras.com. (2026). Reporte Estadístico Inmobiliario Nacional y Regional: Oferta y Cánones de Arrendamiento. Disponible en la URL: ciencuadras.com

✓ Servicios Bolívar S.A. – Ciencuadras.com. (2026). Estudio de Oferta Segmentada de Inmuebles Comerciales en Arriendo. Disponible en la URL: ciencuadras.com

Atentamente,

Capitán de Fragata LILIANA ORTIZ REYNA
Director de Incorporación Naval

TN CASTAÑEDA SERRATO MIGUEL ANGEL
Estructurador Técnico Económico

ANEXO "F"
"MATRIZ DE RIESGOS"

TABLA 1. MATRIZ DE RIESGOS

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

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

TABLA 2 PRIORIDAD DE TRATAMIENTO Y CONTROL DEL RIESGO

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

TABLA 3. MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS

No	Clase	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	Septiembre 2023	Febrero 2024	Verificando el portal de CCE	Semanal
2	General	Interno	Planeación	Operacional	deficiente planeación de los contratos en la unidad delegataria	Que no se armonicen los elementos a adquirir con cargo al futuro contrato con el sistema presupuestal y el Plan Anual de Adquisiciones	2	1	3(Riesgo bajo)	d	Entidad	El bien objeto del futuro contrato debe estar incluido dentro del Plan Anual de Adquisiciones	2	1	3	NO	Dependencia Usuaria	JULIO 2023	ENERO 2024	Formato Plan Anual de Adquisiciones	Previo a la apertura del proceso
3	General	Interno	Planeación	Operacional	deficiente determinación de especificaciones técnicas mínimas	Las especificaciones técnicas mínimas no permiten que se satisfaga la necesidad	2	2	4(Riesgo bajo)	d	Entidad	Se efectúa verificación del estudio previo presentado realizando observaciones cuando las especificaciones no ofrecen claridad	2	2	4	SI	Asesor de contratación	Con la llegada del estudio previo	siguientes a la	Documento solicitando aclaración	Llegada estudio previo corregido
4	General	Interno	Planeación	Operacional	Manejo del proceso de contratación por personal que no está calificado	El proceso de adquisiciones se encuentra impulsado por personal que no tiene las calidades y conocimiento de la normatividad	1	1	2(Riesgo bajo)	d	Entidad	Capacitar al personal de Abastecimientos en la normatividad vigente en el proceso de contratación	1	1	2	NO	Jefe división precontractual	NOV-2023	DIC-2023	Acta de la capacitación	semestral
5	General	Interno	Planeación	Operacional	el objeto del futuro contrato no sirve como instrumento de desarrollo de la unidad	Los elementos, bienes o servicios a adquirir, no son sirven para dar cumplimiento a la función de la unidad delegataria	1	1	2(Riesgo bajo)	d	Entidad	Los bienes y/o servicios a adquirir son un medio para cumplir la función asignada eficaz y eficientemente	1	1	2	SI	Dependencia	Ver plazo de ejecución	Ver plazo de ejecución	Entradas de almacén/ actas de recibo de los servicios	Permanente

6	General	Interno	Selección	Operacional	seleccionar proponentes que no cumplan con la totalidad de los requisitos habilitantes o se encuentren incursos en alguna inhabilidad o incompatibilidad	Incumplimiento de los principios de selección objetiva y transparencia. -El bien o servicio que se pretende adquirir no cumpla con los requisitos exigidos. Violación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades	1	2	3(Riesgo bajo)	d	Entidad	Designar personal capacitado y con perfil adecuado para evaluar las propuestas con fines de incurrir en mínimos errores.	1	2	3	NO	Comité evaluador respectivo	Termino de evaluación de propuestas	Termino de adjudicación	Revisión de evaluaciones y observaciones a las mismas	previo a la adjudicación
7	General	Externo	Selección	Económico	presentación de ofertas artificialmente bajas	El bien o servicio no cumple con las calidades y exigencias técnicas requeridas. - no se justifique adecuadamente El precio artificialmente bajo.	2	2	4(Riesgo bajo)	d	Proponente	Analizar estudio de mercado que demuestre si los precios son artificialmente bajos y de ser así requerir al proponente para que explique y demuestre porque sostiene esos precios.	2	2	4	SI	Comité evaluador respectivo	Termino de evaluación de propuestas	Termino de adjudicación	Revisión de evaluaciones y observaciones a las mismas	previo a la adjudicación
8	General	Externo	Contratación	Operacional	No suscripción del contrato.	Retraso en la ejecución cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	2	3	5(Riesgo medio)	c	Proponente	Adjudicación del contrato a proponente en segundo menor valor o declarar desierto El proceso si no hay más proponentes. - Hacer efectiva póliza de garantía de seriedad de la propuesta en caso de haberse solicitado.	2	3	5	NO	Jefe División precontractual	Termino para la firma del contrato	Vigencia garantía de seriedad	Seguimiento al proceso de reclamo de garantía de seriedad y/o revisión adjudicación segundo menor valor	Posterior a la adjudicación y previo al vencimiento del plazo de ejecución
9	General	Externo	Contratación	Operacional	No se presenten las garantías requeridas en los documentos del proceso de contratación o que su presentación sea tardía.	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	2	3	5(Riesgo medio)	c	Proponente	Hacer efectiva póliza de garantía de seriedad de la propuesta en caso de haberse solicitado. - Iniciar proceso de reclamo de garantías por Incumplimiento del contrato.	2	3	5	NO	Jefe División precontractual	Termino para la firma del contrato	Vigencia garantía de seriedad	Seguimiento al proceso de reclamo de garantía de seriedad y/o revisión adjudicación segundo menor valor	Posterior a la adjudicación y previo al vencimiento del plazo de ejecución

10	General	Interno	Contratación	Operacional	incumplimiento del registro presupuestal	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad. Incumplimiento de pago del contrato.	1	1	2(Riesgo bajo)	d	Entidad	Gestión oportuna para agilizar expedición de CRP una vez suscrito el contrato.	1	1	2	SI	Dependencia Presupuesto	cumplimiento de requisitos	cumplimiento de requisitos	Verificación expedición de certificado de registro presupuestal	Una vez suscrito el contrato
11	General	Interno	Contratación	Operacional	reclamos de terceros sobre la selección del oferente que retrasen el perfeccionamiento del contrato	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	2	2	4 (Riesgo bajo)	d	Entidad	Responder y aclarar en el menor tiempo posible las observaciones presentadas	2	2	4	NO	Jefe División precontractual	evaluación de las	evaluación de las	Revisión de respuestas de los comités	Previo a la adjudicación
12	General	Interno	Contratación	Económico	Sobrecostos en bienes y/o servicios	Los bienes/ servicios objeto del futuro contrato no se encuentran acordes a los precios del mercado	2	1	3(Riesgo bajo)	d	contratista	Realizar un análisis de mercado que permita determinar que los bienes/servicios se encuentran de acuerdo con los precios de mercado	2	1	3	NO	Dependencia Usuaria/ Comité Económico	Ver plazo de ejecución	Ver plazo de ejecución	Estudio previo/ evaluación comité	previo a la adjudicación
13	General	Interno	Ejecución	Económico	incumplimiento de los plazos de pago	Incumplir el plazo de pago del valor del contrato al contratista, impidiendo la liquidez para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato	1	1	2(Riesgo bajo)	d	Entidad	Dar cumplimiento al procedimiento de la cadena presupuestal y el Programa Anual Mensualizado de Caja	1	1	2	SI	Jefe División Presupuesto	Ver plazo de ejecución	mensual	Documentos soporte para pago	mensual
14	General	Interno	Ejecución	Operacional	Mecanismo de cobertura del riesgo	No exigir los amparos por los porcentajes y tiempos establecidos en la ley y el mercado, exigiendo valores y plazos indiscriminados que no corresponden a la naturaleza del contrato	2	1	3(Riesgo bajo)	d	Entidad	Dar cumplimiento a la normatividad sobre el porcentaje y vigencia de los amparos para cubrir el cumplimiento del contrato y realizar un análisis de mercado para aquellos amparos sujetos a los tiempos comerciales	2	1	3	SI	Dependencia Usuaria	Ver plazo de ejecución	Ver plazo de ejecución	Estudio previo	Previo a la apertura del proceso

15	General	Interno	Ejecución	Operacional	tecnológico en la publicación de los documentos del proceso	No se publiquen los documentos dando cumplimiento a los parámetros establecidos en la legislación vigente	1	1	2(Riesgo bajo)	d	Entidad	Publicar los documentos con tiempo suficiente y dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente	1	1	2	NO	Jefe División precontractual	Ver plazo de ejecución	30 de Noviembre/24	Actos administrativos	Dentro de los tres días siguientes a la expedición
16	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	retrasos en la entrega de bienes y/o servicios	Que no se entreguen oportunamente los bienes y/o servicios impidiendo el normal desarrollo del proceso de adquisiciones en la Unidad Delegataria	3	3	6 (Riesgo alto)	b	Contratista	Establecer plazos dentro del contrato para la entrega de los conceptos y determinar un procedimiento para su revisión y aprobación por parte del supervisor del contrato	3	3	6	SI	Dependencia Usuaria	Ver plazo de ejecución	30 de noviembre 2024	Verificación de actas de levantamiento de requerimientos	Mensual (acuerdo lo necesitado por la dependencia)
17	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Deficiencia en la calidad de los bienes y/o servicios adquiridos	Que los bienes y/o servicios no corresponda a los requeridos por la entidad	3	3	5 (Riesgo Medio)	c	Contratista	Dar cumplimiento al estándar de calidad que será verificado por el supervisor del contrato durante la fabricación y la entrega	3	3	5	SI	Supervisor	Cumplimiento requisitos ejecución	Plazo de ejecución	Verificación del material previa recepción	Mensual/a criterio del supervisor
18	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	contratista	Durante la ejecución de los trabajos pueden presentarse accidentes por	3	2	5 (Riesgo medio)	c	Contratista	Exigir al contratista que los trabajadores se encuentren afiliados a EPS, ARL PENSION, y que durante la ejecución de los trabajos cumplan con las normas de seguridad industrial	3	2	5	SI	Supervisor del contrato	Ver plazo de ejecución	Ver plazo de ejecución	Exigir los soportes de los pagos a EPS, ARL, PENSION y los elementos de seguridad industrial	mensual
19	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Presentarse daños a las instalaciones	Deterioro en la infraestructura física del inmueble arrendado	1	2	2(Riesgo bajo)		entidad	Correcto uso de las instalaciones, Mantener en perfecto estado de aseo las dependencias	1	2	2	NO	Supervisor del contrato	Ver plazo de ejecución	Ver plazo de ejecución	Revista de dependencias	mensual