DE: CBRIM2	FECHA: **13 DE ENERO DE 2022**
PARA: CBN2	N°. Interno:

En desarrollo de lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011, artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y TÍTULO 1 "*Contratación Estatal*", Capitulo 1. "*Sistema de Compras y Contratación Pública*", Sección 2. "*Estructura y Documentos del Proceso de Contratación*", Subsección 1. "*Planeación*", artículo 2.2.1.1.2.1.1 "*Estudios y documentos previos*", del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, el Comandante de la Brigada de Infantería de Marina No. 2 de la Armada de Colombia, 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 de Colombia tiene como función "Contribuir a la defensa de la Nación mediante la aplicación del Poder Naval. El empleo eficaz de dicho poder deberá llevar a consolidar y garantizar la seguridad territorial, de los ciudadanos y del Estado dentro de la jurisdicción de la Armada Nacional.".

La Base Naval No.2 ARC "MÁLAGA" (BNL02) es la unidad de apoyo logístico de la Fuerza Naval del Pacifico, localizada a 27 millas náuticas al noreste de la ciudad de Buenaventura, que tiene como función principal proveer los bienes y servicios requeridos por las unidades operativas y administrativas de la guarnición y coadyuvar de esta manera al cumplimiento de la misión institucional a saber: "Desarrollar operaciones navales para la defensa y seguridad nacional, y la protección de los intereses marítimos y fluviales, contribuyendo al desarrollo sostenible del Estado".

El Batallón de Infantería de Marina No. 23 para el desarrollo de su función institucional adelanta operaciones de control territorial como ocupación, registro y control militar de área, así como operaciones de acción ofensiva, conjuntas, coordinadas, interagenciales y combinadas en los espacios terrestres de la jurisdicción de la Unidad como lo es Bahía Solano, Nuquí y Juradó, razón por lo cual requiere del arrendamiento de dos (02) inmuebles en el municipio de Nuquí, para ser utilizados como Base de Patrullaje Fija (B.P.F) en el departamento del Chocó, esto con el fin de garantizar la seguridad e integridad de los habitantes de la jurisdicción.

El contrato de arrendamiento requerido obedece a que la Armada de Colombia no cuenta con los predios, instalaciones o edificaciones que permitan el normal desarrollo de las operaciones de soberanía y seguridad en este espacio territorial especifico (Nuqui – Chocó), y de tal forma el cumplimiento del artículo 2, inciso 2 de la Constitución Política de Colombia, que establece que …"*las autoridades de la Republica están constituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del estado y de los particulares…",* siendo necesario por tanto contar con el uso de estos inmuebles, desde donde los cuales, la Armada de Colombia y la Brigada de Infantería de Marina No.2, por medio del Batallón de Infantería de Marina No. 23 desarrolla operaciones de control y seguridad en la jurisdicción de interés en especial del espacio

[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.*

geográfico que se requiere arrendar.

Actualmente la Armada de Colombia a través del Batallón de Infantería de Marina No. 23, utiliza como Base de Patrullaje Fija (B.P.F), los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 186-2984 y 186-1278, conocidos como finca "Juana Isabel". De acuerdo a los Certificados de tradición, el inmueble No. 186-2984 por se encuentra ubicado en la parte norte La Coquera, y, el inmueble identificado con No. de matrícula 186-1278 ubicado en la playa que de Nuquí une a Tribugá en el paraje denominado Estero. Cada predio con extensión de 37.40 metros de frente por 120 metros de fondo.

El funcionamiento de la Base de Patrullaje Fija contribuye eficazmente en la recuperación y consolidación de la seguridad en la población de Nuquí del Departamento de Chocó, debido a que esta se ve amenazada por los GAO ELN y GAO Clan del Golfo, quienes ejecutan acciones delictivas que amenazan la seguridad de los habitantes, actividades económicas y comerciales de la región con su accionar delictivo, así mismo, tienen la capacidad de realizar atentados contra la Fuerza Pública.

Actualmente los predios se encuentran arrendados bajo el contrato No. 008-ARC-CBN2-2021 y en uso actual como Base de Patrullaje Fija (B.P.F) por el Batallón de Infantería de Marina No. 23, siendo necesaria la continuidad del arrendamiento para el año 2022. Dicho contrato tiene plazo de ejecución hasta el 22 de marzo de 2022 inclusive, sin que tenga capacidad de adición, por lo que es necesario adelantar un nuevo proceso de contratación directa para lograr el arrendamiento de los inmuebles.

Que teniendo en cuenta lo antes mencionado, la Armada Nacional requiere recibir en calidad de arriendo, dos (02) bienes inmuebles que sirvan de Base de Patrullaje Fija en la zona rural de Nuquí, siendo los predios de propiedad pro indiviso del señor GABRIEL MURILLO HIGUERA, los que cumplen tales características, y a quien los demás copropietarios otorgaron poder amplio y suficiente para presentar propuesta para el arrendamiento, suscribir el respectivo contrato y recibir los pagos por el mismo, así como para suscribir prórrogas y demás figuras que se requieran dentro de la ejecución del futuro contrato.

La no realización de este contrato afectaría directamente los fines del estado, en lo enmarcado en la Constitución Política de Colombia y las funciones principales del Ministerio de Defensa Nacional en función del Decreto 1512 de 2000, en su artículo 5, inciso 1, el cual establece *"participar en la definición, desarrollo y ejecución de las políticas de defensa y seguridad nacional, la independencia, la integridad territorial y el orden constitucional, el mantenimiento de las condiciones necesarias para el ejercicio y el derecho de las libertades públicas, y para asegurar que los habitantes de Colombia convivan en paz".*

El Batallón de Infantería de Marina No. 23 acuerdo Orden Administrativa 001-COARC-2022 recibió un total de asignación de DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($18.320.784), el cual satisface la necesidad en un 76.34%, quedando un remanente para la vigencia 2022 del 23.66%, así:

CANON ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2021	$ 2.438.640,00
IPC 2021	5,62%
AUMENTO	$ 137.051,00
CANON ARRENDAMIENTO 2022	$ 2.575.691,00
PRESUPUESTO ASIGNADO	$ 18.320.784,00
NECESIDAD REAL VIGENCIA 2022	9 MESES Y 10 DÍAS - $ 23.953.923

NECESIDAD AJUSTADA	7 MESES Y 3 DÍAS - $ 18.287.406,10
PORCENTAJE DE SATISFACCIÓN	76.34%

Con el propósito de doblegar la voluntad de lucha y la capacidad terrorista de los agentes generadores de violencia que delinquen en la jurisdicción asignada, en caso de que la Brigada de Infantería de Marina No.2, por razones de orden público determine el retiro del personal de esa área de operaciones y/o el Gobierno Nacional decida culminar con la política de seguridad democrática antes del vencimiento del periodo de ejecución, podrá darlo por terminado manifestándolo por escrito al Arrendador.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

2.1 OBJETO: ARRENDAMIENTO DE DOS (02) INMUEBLES PARA SER UTILIZADOS COMO BASE DE PATRULLAJE FIJA (B.P.F) EN EL MUNICIPIO DE NUQUÍ, DEPARTAMENTO DE CHOCÓ; de acuerdo con las especificaciones y características descritas en el anexo técnico del presente estudio.

2.2 LUGAR DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: Los bienes inmuebles se encuentran ubicados en el municipio de Nuquí, municipio de Choco, con la siguiente dirección, los cuales serán recibidos por parte del supervisor del contrato al arrendador:

UBICACIÓN BIENES INMUEBLES	DIRRECCION BIENES INMUEBLES
Los inmuebles se encuentran ubicados en el municipio de Nuquí, departamento de Chocó finca “Juana Isabel” identificados con los números de matrícula inmobiliaria 186-2984 y 186-1278.	BIEN INBBUEBLE CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 186-2984: ubicado en la parte Norte de la Coquera.
	BIEN INBBUEBLE CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 186-1278 : En la playa de Nuquí que une a Tribugá con el paraje denominado Estéreo

2.3 PLAZO DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato, será de SIETE (07) meses y TRES (3) días, **contados a partir del 23 de marzo de 2022, inclusive, y, hasta el 24 DE OCTUBRE DE 2022**, inclusive, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

2.4 CANTIDADES A RECIBIR: Las cantidades mínimas a recibir se encuentran relacionadas en el Anexo “A” del presente contrato.

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

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

2.7 CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

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

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
80131503	80000000	80130000	80131500	80131503	ARRENDAMIENTOS DE TIERRAS

2.8 ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO.

Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado.

De conformidad con lo indicado en el Manual para el manejo de acuerdos comerciales en procesos de contratación M-MAC PC-14 *"Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado."*

2.9 TIPO DE ADJUDICACIÓN

La Brigada de Infantería de Marina No.2 recomienda celebrar el contrato de arrendamiento con el señor GABRIEL MURILLO HIGURERA , quien es el propietario de la finca "Juana Isabel" identificada con los números de matrícula inmobiliaria No. 186-2984 y 186-1278, los cuales cumplen con las características necesarias, para el funcionamiento de una BASE DE PATRULLAJE FIJA en el Municipio de Nuqui (Chocó). El señor GABRIEL MURILLO HIGUERA, es copropietario proindiviso de los inmuebles, y es a quien los demás copropietarios otorgaron poder amplio y suficiente para presentar propuesta para el arrendamiento, suscribir el respectivo contrato y recibir los pagos por el mismo, así como para suscribir prórrogas y demás figuras que se requieran dentro de la ejecución del futuro contrato.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:

3.1 MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: *CONTRATACIÓN DIRECTA:* *Conforme lo contemplado en el artículo 2 numeral 4 literal (i) de la Ley 1150 de 2007, así como en el artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, que rezan:*

Ley 1150 de 2007:
ARTÍCULO 2o. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:
(…)
4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:
(…)
i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.

Decreto 1510 de 2013:
Artículo 83. 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 cumplimiento del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, Subsección 6 “Análisis del sector económico y de los oferentes por parte de las Entidades Estatales”, artículo 2.2.1.1.1.6.1 “Deber de análisis de las Entidades Estatales”, el Batallón de Infantería de Marina No. 23, adelantó análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo, evidenciándose que las instalaciones del Sr Gabriel Murillo Higuera, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 19206066, cumplen con las especificaciones técnicas y de seguridad requeridas, para establecer la base de patrullaje fija y cumplir así con las actividades consagradas en la Constitución Política de Colombia de 1991, referente a la seguridad y protección de la población civil.

Variables utilizadas para calcular el canon del contrato de arrendamiento: Atendiendo lo indicado con antelación, los criterios para determinar el canon de arrendamiento comprenden:

Ubicación del bien inmueble: Los bienes inmuebles solicitados en calidad de arrendamiento se encuentran ubicados en el área Rural del Municipio de Nuquí – Chocó.

Área del inmueble: El inmueble No. 186-2984 con extensión de 37.40 frente por 120 metros de fondo, ubicado en la parte norte La Coquera. Y el inmueble identificado con No. de matrícula 186-1278 con una extensión de 190 metros de frente por 120 metros de fondo, ubicado en la playa que de Nuquí une a Tribugá en el paraje denominado estero.

El Batallón de Infantería de Marina No.23 verificó las condiciones del mercado inmobiliario en el Municipio de Nuquí en la que la unidad requiere el inmueble a arrendar, encontrando que la oferta no es amplia, toda vez que se requiere un predio de amplia extensión con una ubicación estratégica para que el Batallón continúe con el desarrollo de su función institucional mediante el desarrollo de operaciones de control territorial como ocupación, registro y control militar de área, así como operaciones de acción ofensiva, conjuntas, coordinadas, interagenciales y combinadas en los espacios terrestres de la jurisdicción de la Unidad como lo son Bahía Solano, Nuquí y Juradó, razón por la que no encontrándose bienes en el sector con la extensión requerida, se considera que los dos predios relacionados en este estudio satisfacen los requerimientos de la unidad para que allí continúe funcionando aperando la Base de Patrullaje Fija (B.P.F) en el departamento del Chocó, esto con el fin de garantizar la seguridad e integridad de los habitantes de la jurisdicción.

Estos dos inmuebles cuentan con extensión en terreno de 70 m de frente por 120 m de fondo, en municipio de Nuqui - Chocó y que comunican con el corregimiento de Tribugá, por lo que cuentan con una capacidad para albergar más de 100 personas, incluyendo los servicios sanitarios de agua y luz. Las instalaciones cuentan con 01 Casa principal de tres niveles, tanques elevados para almacenamiento de agua, varios baños, cocina, sala de estar (todos debidamente terminados, acabados y en perfecto funcionamiento), así como con una Casa Auxiliar de un piso conformada por tres (03) habitaciones y un baño con sus respectivos servicios en funcionamiento. Revisado el sector no se encuentran predios con dichas características y capacidad para el personal de la Armada Nacional que se requiere albergar, razón por la que se recomienda continuar con el proceso de contratación para arrendar dichos inmuebles.

PRECIOS HISTÓRICOS: En años anteriores la Base Naval ARC "Málaga" ha solicitado contratar el objeto que ahora se pretende, teniéndose que se han ejecutado los siguientes contratos:

AÑO	CONTRATO	VALOR
2017	Nº 006 ARC-BN2-2017 GERMAN MURILLO HIGUERA	$ 27.000.000
2018	Nº 001 ARC-BN2-2018 GERMAN MURILLO HIGUERA	$ 20.900.000
2019	N° 0021 ARC-BN2-2019 GABRIEL MURILLO HIGERA	$ 16.247.000
2020	N° 033 ARC-BN2-2020 GABRIEL MURILLO HIGERA	$ 27.480.000
2021	N° 008 ARC-BN2-2020 GABRIEL MURILLO HIGERA	$ 31.052.016

Este último contrato con valor de canon de arrendamiento de DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SEICIENTOS CUARENTA PESOS M/cte. ($2.438.640), siendo el incremento para el año 2022 de 5.62% de acuerdo al IPC autorizado. El valor del canon mensual se ha venido incrementando en cada uno de los contratos de acuerdo a lo autorizado por el Gobierno Nacional, encontrándose el valor establecido para el presente proceso de contratación ajustado al área de los inmuebles, a su ubicación y a los incrementos autorizados por el Gobierno Nacional de acuerdo al aumento de IPC.

Así mismo, se procede a mencionar procesos de contratación relacionados con el presente objeto contractual realizado por otras entidades públicas, así:

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación
	ARMADA NACIONAL-BATALLON DE COMANDO Y APOYO DE INFANTERIA DE MARINA No.1	002-ARC-CBCAI1-2022	ADQUIRIR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE PARA SER UTILIZADO COMO ALOJAMIENTO PARA EL PERSONAL MILITAR ADSCRITOS A LA FUERZA DE TAREA CONJUNTA TITÁN EN EL MUNICIPIO DE QUIBDÓ-CHOCÓ	Presentación de oferta	7/01/2022 10:39 AM *(UTC -5 horas)*
	ARMADA NACIONAL-BATALLON DE COMANDO Y APOYO DE INFANTERIA DE MARINA No.1	001-ARC-CBCAI1-2022	ADQUIRIR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE PARA SER UTILIZADO COMO CASA ALMIRANTE EN EL MUNICIPIO DEL CARMEN DE BOLÍVAR - DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR	Presentación de oferta	7/01/2022 10:38 AM *(UTC -5 horas)*
	ARMADA NACIONAL - BASE NAVAL ARC SAN ANDRES	002-ARC-CBNL04-2022	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL ALOJAMIENTO DEL PERSONAL ORGANICO DEL PUESTO AVANZADO DE GUARDACOSTAS DE PROVIDENCIA	Presentación de oferta	6/01/2022 7:22 PM *(UTC -5 horas)*

VARIABLE UTILIZADA PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA RESPECTIVA CONTRATACIÓN:

Acuerdo a la cotización presentada por el señor Gabriel Murillo Higuera propietario de los inmuebles objeto de arrendamiento, el señor Gerente del proyecto proyectó el presupuesto requerido para el presente proceso de contratación directa así:

CANON ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2021	$ 2.438.640,00
IPC 2021	5,62%
AUMENTO	$ 137.051,00
CANON ARRENDAMIENTO 2022	$ 2.575.691,00
PRESUPUESTO ASIGNADO	$ 18.320.784,00
NECESIDAD REAL VIGENCIA 2022	9 MESES Y 10 DÍAS - $ 23.953.923
NECESIDAD AJUSTADA	7 MESES Y 3 DÍAS - $ 18.287.406,10
PORCENTAJE DE SATISFACCIÓN	76.34%

POSIBLES COSTOS ASOCIADOS AL VALOR DE CONTRATACIÓN: Todos los gastos que genere la ejecución del objeto del presente proceso tales como costos relacionados con la adecuación del inmueble para el desarrollo del objeto contractual correrán por cuenta del arrendatario, no obstante, lo anterior, una vez culminado el contrato debe hacer entrega del bien inmueble al arrendador mínimo en las mismas condiciones en las cual fue entregado.

3.2. VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO : El valor el canon de arrendamiento será por la suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/cte. ($2.575.691)**, de acuerdo a cotización presentada por el señor Gabriel Murillo Higuera.

3.3. VALOR DEL OBJETO A CONTRATAR:

El valor del contrato será hasta por la suma de DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($18.320.784) incluido IVA y demás derogaciones que correspondan.

3.4. APROPIACIÓN PRESUPUESTAL E INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

El presente estudio previo cuenta con el siguiente respaldo presupuestal:

CDP NO.	UNIDAD	RUBRO	DESCRIPCIÓN	FUENTE	RECURSO	SIT	VALOR
2522	BASE NAVAL ARC MALAGA	A-02-02-02-007-002	SERVICIOS INMOBILIARIOS	Nación	RECURSOS CORRIENTES	CSF	$18.320.784

3.5. FORMA DE PAGO:

La Base Naval ARC Málaga, como unidad delegataria se obliga con el contratista a pagar el valor del contrato en pesos colombianos en PAGOS PARCIALES mes vencido de la siguiente manera:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	VALOR A PAGAR:	
		PERIODO	**VALOR CANON**
1	ARRENDAMIENTO DE DOS (02) INMUEBLES PARA SER UTILIZADOS COMO BASE DE PATRULLAJE FIJA (B.P.F) EN EL MUNICIPIO DE NUQUÍ, DEPARTAMENTO DE CHOCÓ: Inmueble identificado con matrícula No. 186-2984 se encuentra ubicado en la parte norte La Coquera. Inmueble identificado con de matrícula No. 186-1278 ubicado en la playa que de Nuquí une a Tribugá en el paraje denominado Estero.	Marzo 23 al 31 de 2022	$ 772.707,37
		Abril de 2022	$ 2.575.691
		Mayo de 2022	$ 2.575.691
		Junio de 2022	$ 2.575.691
		Julio de 2022	$ 2.575.691
		Agosto de 2022	$ 2.575.691
		Septiembre de 2022	$ 2.575.691
		Octubre 1° a 24 de 2022	$ 2.060.552,80
VALOR TOTAL			**$ 18.287.406,10**

Los pagos antes mencionados se realizaran según disponibilidad del Plan Anual de Caja (PAC), una vez recibidos los servicios a entera satisfacción por parte del Supervisor del contrato, Constancia de cumplimiento de las obligaciones del Contratista frente a los Sistemas de Seguridad Social Integral (salud, pensión, riesgos profesionales) y parafiscales, Hoja de servicio en el programa SAP y Acta de recibo a satisfacción firmada por el Supervisor del contrato, dentro de los sesenta (60) días contados a partir de la radicación de los documentos en Base Naval ARC Málaga. **PARÁGRAFO PRIMERO:** De conformidad con lo establecido en el Manual de bienes, las facturas deberán estar expedidas y tramitadas ante la Entidad, dentro del plazo de ejecución del contrato y encontrarse suscritas por el Almacenista si se trata de adquisición de bienes, o por el supervisor si se trata de la adquisición de servicios. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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 TERCERO:** Para el pago, el contratista deberá presentar factura o documento equivalente a Factura Comercial, de conformidad con el artículo No. 617 del Estatuto Tributario, así: a) Estar denominada expresamente como factura de venta. b. Apellidos y nombre o razón y NIT del vendedor o de quien presta el servicio. c) Apellidos y nombre o razón social y NIT del adquirente de los bienes o servicios, junto con la discriminación del IVA pagado. d) Llevar un número que corresponda a un sistema de numeración consecutiva de facturas de venta. e) Fecha de su expedición. f) Descripción específica o genérica de los artículos vendidos o servicios prestados. g) Valor total de la operación. h) El nombre o razón social y el NIT del impresor de la factura. i) Indicar la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas. **PARÁGRAFO CUARTO:** Así mismo deberá aportar certificado en que conste estar al día en el pago de los aportes parafiscales y a la seguridad social integral, de que tratan los artículos 202 y 204 de la Ley 100 de 1993, el artículo 7° de la Ley 21 de 1982, los artículos 2° y 3° de la Ley 27 de 1974 y el artículo 1° de la Ley 89 de 1988. **PARÁGRAFO QUINTO:** 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. **PARÁGRAFO SEXTO**: La **BASE NAVAL ARC MÁLAGA** de la Armada Nacional 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.

4. JUSTIFICACIÓN DE FACTORES DE SELECCIÓN.

De conformidad con los mandatos contenidos en el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 "*De la selección objetiva*", se efectuará la selección con los oferentes que hayan cumplido con los requisitos de verificación jurídicos, técnicos y económico – financieros "*necesarios para* la comparación de las propuestas" y sean habilitados, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.2.2. del Decreto 1082 de 2015 "Ofrecimiento más favorable" de la siguiente manera:

FACTORES DE VERIFICACIÓN	
VERIFICACIÓN JURÍDICA	HABILITA
VERIFICACIÓN ECONOMICA	HABILITA
VERIFICACIÓN TÉCNICA	HABILITA

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 ARC Bahía Málaga No.2 , 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.

- Formato Carta de Presentación de la Propuesta debidamente diligenciado conforme el Anexo "A".

- Poder que faculta al copropietario que suscriba la carta de presentación de la propuesta para arrendar los inmuebles identificados con Matrículas Inmobiliarias Nos. 186 – 2984 y 186 – 1278, que componen la finca Juana – Isabel, esto es, para que en nombre y representación de los demás copropietarios, adelante todos los trámites pertinentes e idóneos a fin de presentar oferta y suscribir el correspondiente contrato de arrendamiento con la Base Naval Logística No.2, así como para que proceda al cobro de los cánones mensuales de arrendamiento de los inmuebles, allegue documentos, efectúe conciliaciones, suscriba prórrogas y demás figuras que se requieran para el desarrollo del arrendamiento entre las partes.

- Formato Compromiso Anticorrupción debidamente diligenciado conforme el Anexo "B"

- Certificado de Libertad y Tradición de los Inmuebles, expedidos en un lapso no mayor a treinta días calendario anteriores a la fecha de presentación de propuesta.

- Fotocopia Documento de Identidad del Representante Legal o apoderado debidamente facultado.

- Certificación de cumplimiento de obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral A partir de la vigencia de la Ley 100 de 1993, modificada por la Ley 797 de 2003, los colombianos vinculados por contrato de trabajo ó por una obligación legal y reglamentaria como los servidores públicos y los trabajadores independientes están obligados a cotizar al sistema general de seguridad social, esto es pensión, salud y riesgos laborales es por ello que en concordancia las normas citadas, de conformidad con el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, "El proponente y el contratista deberán acreditar que se encuentran al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda." (negrillas fuera del texto). Para acreditar el cumplimiento del presente requisito, el oferente deberá presentar las siguientes certificaciones: **Persona natural:** se acreditará con la planilla de pago de sus aportes correspondientes al

último mes (pensión, salud y riesgos profesionales).

- **Certificado de multas y sanciones:** 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 representante legal del oferente deberá certificar si durante la vigencia fiscal ha sido objeto de cinco multas durante la ejecución de uno o varios contratos, dos declaratorias de incumplimiento contractual en por lo menos dos contratos o haber sido objeto de imposición de dos multas y un incumplimiento durante la vigencia presente vigencia fiscal.

Los siguientes documentos serán objeto de verificación por parte del comité jurídico designado por la BASE NAVAL ARC "MÁLAGA":

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

VERIFICACIÓN TÉCNICA – ECONOMICA : Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la Base Naval "ARC Málaga". El Comité Evaluador Técnico-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, excluyentes son de obligatorio cumplimiento y deberán presentarse con la oferta.

- Se verificará la presentación de los documentos exigidos y el cumplimiento de los factores técnicos de las Especificaciones Técnicas del Anexo "C".
- Se verificará la presentación de los documentos exigidos y el cumplimiento de los factores económicos del Anexo "D".; El valor total de la oferta deberá discriminarse en valores unitarios
- Formato de Datos Básicos de Beneficiario de Cuenta e información tributaria "Anexo E ".
- Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT).
- Certificación Bancaria expedida dentro de la vigencia en la que se adelanta el proceso.

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 (C) del presente estudio, se indican los riesgos previsibles, identificables y cuantificable en condiciones normales.

6. GARANTÍA ÚNICA: :

De conformidad al artículo 2.2.1.2.4.5. del decreto 1082 de 2015, "No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos."

Teniendo en cuenta que el contrato de arriendo de conformidad con lo estipulado en la legislación civil, se perfecciona con la entrega del bien inmueble, motivo por el cual se iniciaría la ejecución contractual, por otro lado existirá a la vida jurídica el correspondiente contrato de arrendamiento, que servirá como título ejecutivo para la ejecución del contrato y/o para iniciar cualquier procedimiento por perjuicios ante la jurisdicción correspondiente, ya sea por responsabilidad contractual y/o extracontractual.

7. OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES CONTRATANTES:

a. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO (BASE NAVAL ARC MÁLAGA)

1. Recibir el bien inmueble objeto de este contrato en el estado en que se encuentre, mediante acta suscrita por las partes en las fechas establecidas.
2. Restituir el inmueble a la finalización del contrato, mínimo en las condiciones en que le fue entregado y conforme el inventario, salvo el deterioro normal proveniente del tiempo.
3 .Pagar o cancelar los cánones mensuales de arrendamiento mes vencido de conformidad con lo estipulado en el contrato.
4. No cambiar la destinación del inmueble, ni cederlo, ni subarrendarlo, ni guardar en él o permitir que se guarden sustancias explosivas o perjudiciales que afecten la seguridad del área o la salubridad del ambiente.
5. Efectuar y pagar durante la vigencia del contrato todas las reparaciones parciales y mano de obra que requiera el inmueble por deterioro natural para su óptimo funcionamiento, mantenimiento y estado de presentación. Será obligado especialmente a conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y tuberías, reponiendo las piedras, ladrillos, tejas y demás elementos que integran el inmueble que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen, a reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y divisiones, a mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras. Se entenderá que ha recibido el inmueble en buen estado, bajo todos estos respectos.
6. Toda adecuación, mejora o reparación deberá ser solicitada por escrito y antes de efectuarse deberá ser autorizada por el ARRENDADOR por escrito. No podrá el usuario efectuar reparaciones al inmueble que no tengan carácter de locativas, sin autorización previa y por escrito del arrendador. Si las ejecutare, acrecentarán el inmueble sin perjuicio de que el arrendador pueda exigir su retiro. En este caso el arrendatario - se obliga a devolver el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, sin alegar derecho por concepto de mejoras.
7. Si el ARRENDATARIO por alguna circunstancia efectuara mejoras en el escenario objeto de este contrato de arrendamiento, sin previa autorización, dichas mejoras quedaran de propiedad del arrendador sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR constituyeran una depreciación para el inmueble, el ARRENDATARIO se obliga a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que lo recibió. Si no diere cumplimiento a dicha obligación, la depreciación del inmueble será estimada parcialmente y su valor será exigible por la vía ejecutiva.
8. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el ARRENDATARIO instale en el interior o exterior del inmueble no las podrá retirar y quedaran de propiedad del ARRENDADOR, sin que haya lugar a reconocimiento o suma alguna por este concepto.

9. Permitir a quien ejerza la vigilancia y supervisión del presente contrato el acceso y la inspección al bien inmueble arrendado para comprobar sus condiciones de funcionamiento, destinación y si están cumpliendo las demás obligaciones adquiridas por EL ARRENDATARIO.
10. EL ARRENDATARIO se obliga a no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar o como depósito de armas o explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren o almacenen, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas.
11. Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado.
12. Establecer los mecanismos de seguridad interna que les permitan la conservación de sus materiales y equipos, sin que EL ARRENDADOR se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
13. En materia de responsabilidad civil extracontractual EL ARRENDATARIO será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato.
14. En materia de responsabilidad civil extracontractual, será EL ARRENDATARIO el único responsable frente a terceros por la totalidad de los daños y/o perjuicios causados a los usuarios de los servicios prestados y/o actividad comercial que desarrolle
15. Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.

b. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

En general, son obligaciones del ARRENDADOR, entendiendo por ello y para efectos del presente contrato. 1. Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida el inmueble/terreno dado en arrendamiento. 2. Suscribir junto con el ARRENDATARIO el acta de entrega. 3. Librar al ARRENDATARIO de toda turbación u obstaculización en el uso y goce del bien arrendado. 4. Recibir el pago del contrato. 5. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarlos a hacer y omitir algún acto o hecho. Cuando se presenten tales peticiones o amenazas, EL ARRENDADOR deberá informar inmediatamente de su ocurrencia a la Entidad contratante (ARRENDATARIO) y a las demás autoridades competentes para que ellas adopten las medidas y correctivos que sean 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 6. 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. 7. El ARRENDADOR deberá entregar la factura o documento equivalente a factura en original en la entidad (ARRENDATARIO), de acuerdo a los requisitos establecidos en Ley 223 de 1995, anexar la constancia del pago de la seguridad social, con el fin de dar cumplimiento al artículo 23 de la ley 1150 de 2007.

7. LIQUIDACIÓN

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

8. OTROS ASPECTOS:

a) SUPERVISOR:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO

b) COMITÉ ESTRUCTURADOR JURIDICO:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
OPS	GUEVARA RESTREPO ELIANA MARCELA	ADBN2	1088237192	3103198706	eliana.guevara@armada.mil.co

c) COMITÉ EVALUADOR JURIDICO:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO

d) COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO -ECONOMICO:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO

e) COMITÉ EVALUADOR TÉCNICO – ECONOMICO :

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO

9. ANEXOS.

ANEXO "A" ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
ANEXO "B" PROPUESTA ECONÓMICA
ANEXO "C" CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL.
ANEXO "D" COTIZACIÓN ARRENDADOR

Atentamente

ANEXO "A"
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MINIMAS EXCLUYENTES

EL OFERENTE DEBERÁ DILIGENCIAR EL PRESENTE ANEXO, CON LA MANIFESTACIÓN EXPRESA DE **CUMPLE** O **NO CUMPLE** SEGÚN ESTIME, SIN PERJUICIO QUE SE ADVIERTE, DEBE ALLANARSE A LAS MISMAS EN SU TOTALIDAD DE LO CONTRARIO NO SERÁ OBJETO DE VERIFICACIÓN.

REQUERIMIENTO MÍNIMOS EXCLUYENTES	**CUMPLE/ NO CUMPLE**
ARRENDAMIENTO DE DOS (02) INMUEBLES PARA SER UTILIZADOS COMO BASE DE PATRULLAJE FIJA (B.P.F) EN EL MUNICIPIO DE NUQUÍ, DEPARTAMENTO DE CHOCÓ:	
Dos inmuebles ubicados con extensión aproximada de 70 metros de frente por 120 metros de fondo, en municipio de Nuqui - Chocó y que comunican con el corregimiento de Tribugá; con una capacidad para albergar más de 100 personas y con los servicios sanitarios de agua y luz. Las instalaciones deben contar con: 01 Casa principal de tres niveles, con mínimo dos (02) tanques elevados para almacenamiento de agua, mínimo tres (03) baños, cocina, sala de estar (todos debidamente terminados, acabados y en perfecto funcionamiento) Casa Auxiliar de mínimo un piso: conformada por tres (03) habitaciones y un baño un baldosín con sus respectivos servicios en funcionamiento	
Estado de conservación del inmueble: Debe encontrarse en perfectas condiciones de pintura, acabado de pisos acabo de mampostería, y baterías sanitarias sin humedades. El contratista efectuará con mano de obra propia o contratada toda la reparaciones parciales que requiera el inmueble, por deterioro natural para garantizar su óptimo funcionamiento, mantenimiento de las paredes, techos, pavimentos y tuberías, reponiendo también todos los elementos que integran el inmueble durante el arrendamiento.	
Todos los gastos que se generen por concepto de servicios públicos y pagos de impuestos, corren por cuenta del arrendatario y por ende deben ser cubiertos en su totalidad por el mismo.	

Atentamente

ANEXO "B".
PROPUESTA ECONÓMICA

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	VALOR	
		PERIODO	**VALOR CANON**
1	ARRENDAMIENTO DE DOS (02) INMUEBLES PARA SER UTILIZADOS COMO BASE DE PATRULLAJE FIJA (B.P.F) EN EL MUNICIPIO DE NUQUÍ, DEPARTAMENTO DE CHOCÓ: Inmueble identificado con matrícula No. 186-2984 se encuentra ubicado en la parte norte La Coquera. Inmueble identificado con de matrícula No. 186-1278 ubicado en la playa que de Nuquí une a Tribugá en el paraje denominado Estero.	Marzo 23 al 31 de 2022	
		Abril de 2022	
		Mayo de 2022	
		Junio de 2022	
		Julio de 2022	
		Agosto de 2022	
		Septiembre de 2022	
		Octubre 1° a 24 de 2022	
VALOR TOTAL			

Atentamente

_____