DE: CBENS	FECHA: 18 DE DICIEMBRE DE 2018
PARA: CLENS	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 del Batallón Naval de Grumetes de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla" de la Armada Nacional, 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:

El Batallón Naval de Grumetes de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C Barranquilla, es una institución de formación militar, en donde jóvenes con vocación se capacitan técnicamente en diferentes especialidades afines a la Armada Nacional, con el propósito de formar parte de sus filas como suboficial, después de cursar satisfactoriamente 24 meses a bordo, cumpliendo con las cualidades específicas del militar.

Durante esta etapa de adaptación y entrenamiento, los grumetes viven completamente a bordo de las instalaciones de la Escuela Naval, en donde se les ofrecen servicios de excelente calidad que puedan requerir, teniendo en cuenta que su diario vivir se conforma por una alta carga de actividad física fuerte y constante, como también una carga académica exigente, y que las salidas de la institución son poco frecuentes, por lo cual estas instalaciones pasan a convertirse en su hogar.

Así mismo, la Escuela Naval es un centro educativo acreditado, en donde se capacitan y laboran gran cantidad de personas, tanto militares y civiles, al servicio de la Armada Nacional.

En virtud de lo anterior, y con el propósito de brindar un espacio de bienestar al elevado número de personal que recorre diariamente las instalaciones de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C Barranquilla, se adecuó una zona exclusiva para el servicio de cafetería conocida como "El Punto de Fondeo", en donde se dispondrá la venta de surtidos alimentos y bebidas de la más alta calidad y precio justo, con el cual se busca brindar al consumidor, un espacio moderno con sillas y mesas, acogedor de tranquilidad, limpieza y frescura, en donde se pueda departir y compartir un agradable momento.

Debido a la necesidad, se dispone este espacio en un contrato de arrendamiento para una tercera persona quien, como arrendatario, se encargará de prestar los servicios anteriormente descritos y contraprestaciones, por los cuales cancelará un canon de arrendamiento fijo, así como un porcentaje por el uso de los servicios públicos de los cuales goza.

Al ser entregado en calidad de arrendamiento, el arrendatario deberá velar por garantizar un excelente servicio, calidad de los productos, horarios flexibles de acuerdo a las necesidades del personal, teniendo en cuenta que es una institución donde confluye gran cantidad de personas en distintos horarios en acondicionamiento físico, largas jornadas laborales y académicas.

En este sentido, y a fin de mejorar el bienestar del personal, y tomar medidas tendientes a satisfacer esas necesidades, se requiere realizar contrato de arrendamiento con persona natural o jurídica, con idoneidad y experiencia, que preste los servicios de venta de productos, los cuales estarán bajo la supervisión del Batallón Naval de Grumetes de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla".

Por último, es menester resaltar, que el arriendo de este local se tornará en beneficios para la institución, toda vez que el canon y servicios públicos pactados, se traducen en un ingreso adicional que permite incrementar el presupuesto que se asigna a la Unidad en la Orden Administrativa.

2 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

2.1 OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE DESTINADO EXCLUSIVAMENTE AL EXPENDIO DE PRODUCTOS DE CAFETERÍA DENOMINADO PUNTO DE FONDEO, de acuerdo con las especificaciones técnicas descritas en el anexo "A" del presente estudio.

2.2 LUGAR DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El contrato de arrendamiento será ejecutado en un área la cual se encuentra localizada en planta alta, en la parte final del camellón de grumetes anterior al campo de paradas entrada derecha al ancón de sotavento, dentro de las instalaciones de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla" cuya dirección es Vía 40 Calle 58 Esquina – Barranquilla Atlántico.

2.3 PLAZO DE EJECUCIÓN: El contrato tendrá un plazo de ejecución hasta el 31 de diciembre 2019.

PARÁGRAFO 1: Para el presente contrato no aplican prorrogas automáticas.
PARÁGRAFO 2: No habrá lugar al pago de prima comercial.

2.4 DESTINACIÓN: El arrendatario se comprometerá a utilizar el inmueble objeto del proceso contractual y del posterior contrato, única y exclusivamente para el expendio de productos de cafetería tales como jugos, gaseosas, mecatos, jugos naturales, bebidas hidratantes, comidas rápidas, productos de panadería como deditos, empanadas, pastelitos, entre otros.

PARÁGRAFO PRIMERO: El arrendatario queda autorizado para prestar los servicios anteriormente mencionados al personal de suboficiales y oficiales de planta, suboficiales alumnos en curso de ley y grumetes, de lunes a domingos en el horario de 07:00R (07:00 am) hasta las 17:00R (05:00 pm), con excepción de los días festivos los cuales no se laborara. En las Fechas especiales como semana santa, navidad, carnavales y demás fechas que a juicio de la ENSB y el ARRENDATARIO sea necesario, podrán modificarse los anteriores horarios, previa notificación con por lo menos 24 horas anterioridad y autorización por parte de la ENSB.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al futuro arrendatario le queda rotundamente prohibido el expendio de cualquier bebida embriagante.

2.5 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: Se prevé celebrar un contrato estatal de **ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE,** no definido específicamente en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993, pero autorizado por esta misma disposición cuando indica:

> "DE LOS CONTRATOS ESTATALES: Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad..."

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	GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131502	F SERVICIO	80 Servicios de Gestión, Servicios profesionales de empresa y servicios administrativos.	13 Servicios inmobiliarios	15 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	02 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

Tabla 1. Clasificación de servicios

2.8 INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO, De conformidad con lo indicado por Colombia Compra Eficiente en el manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación M-MACPC-06 "Las entidades estatales no deben hacer análisis para los procesos de contratación adelantados por modalidades de selección de contratación directa y mínima cuantía.

2.9 TIPO DE ADJUDICACIÓN: El Comandante del Batallón Naval de Grumetes de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla" de la Armada Nacional, recomienda que el proceso a seguir en virtud del presente estudio previo se adjudique en forma **TOTAL,** al señor **JOSE ESTEBAN DAZA MARTINEZ** una vez verificado el cumplimiento de los requisitos jurídicos, económicos y técnicos.

3 FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:

CONTRATACIÓN DIRECTA – ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES:

El presente proceso se llevara a cabo mediante la modalidad de contratación directa - Arrendamiento de bienes inmuebles, cuyos fundamentos jurídicos están constituidos en las siguientes disposiciones:

El literal i) del numeral 4 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 indica:

> *"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:...*

... El arrendamiento o adquisición de inmuebles..."

En similares términos se refiere el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 al señalar que:

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

1. *Verificar condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad 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 compra y contratación pública."*

Por otro lado, el Código Civil en su artículo 1973, establece el concepto de este tipo de contratos en los siguientes términos:

"DEFINICION DE ARRENDAMIENTO. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado."

Este mismo código, trae consigo en el artículo 674 la definición y distinción que existe entre bienes públicos, bienes de uso público y bienes fiscales, así:

"BIENES PÚBLICOS Y DE USO PÚBLICO. Se llaman bienes de la Unión aquéllos cuyo dominio pertenece a la República.
Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio.
Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales."

Del anterior concepto, podemos concluir que el bien a entregar en calidad de arrendamiento es un bien fiscal; al respecto de este tipo de bienes, la doctrina ha indicado que por su naturaleza son aquellos bienes inmuebles y muebles que tienen las entidades estatales bajo su dominio y que pueden ser usados y gozados por sus administrados.

En relación al régimen jurídico aplicable a los bienes fiscales, la doctrina se ha manifestado que en cuanto a la adquisición administración y disposición de los bienes fiscales por su naturaleza, primara la autonomía de la voluntad de las partes, pero sin perder de vista el concepto de interés público y los principios, finalidades, deberes y derechos de la contratación pública.

En virtud de lo señalado en el Decreto 1082 de 2015 artículo 2.2.1.2.1.4.1. "Acto administrativo de justificación de la contratación directa.", deberá expedirse acto administrativo que justifique la modalidad de contratación antes descrita.

4 ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

4.1 ANÁLISIS DEL MERCADO: 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", las entidades estatales deberán realizar 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, pero teniendo en cuenta que el contrato a celebrar es de arrendamiento de bienes inmuebles, este análisis solo se enfocara en el objeto del contrato y de las condiciones de idoneidad, perfil y experiencia que llevan a contratar a la persona natural que está en condiciones de desarrollar dicho objeto, y cuyos resultados se describen a continuación:

En primer lugar, se hace necesario resaltar que lo que se pretende con el presente estudio es satisfacer la necesidad actual existente en el Batallón Naval de Grumetes en materia de servicios destinado para la venta de productos de cafetería tales como jugos, gaseosas, mecatos, jugos naturales, bebidas hidratantes, comidas rápidas, productos de panadería como deditos, empanadas, pastelitos, entre otros, ya que al estar la ENSB ubicada sobre la vía 40, se encuentra distante de los supermercados y tiendas del sector, lo cual dificulta que estos puedan adquirir de este tipo de productos.

4.2 ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO:

4.2.1 ANÁLISIS DE LA DEMANDA: Para determinar la demanda en el ámbito de servicio de arrendamiento de bienes inmuebles, se realizó consulta en la página web www.colombiacompra.gov.co , en la cual se encontraron los siguientes contratos cuyo objeto es igual o similar al que nos atañe:

AÑO	ENTIDAD CONTRATANTE	CONTRATISTA	OBJETO	MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	PLAZO EJECUCIÓN	FORMA DE PAGO	CANON ARRENDAMIENTO
2018	SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL	MARTHA PATRICIA DÍAZ HERRERA	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	DIRECTA	27/02/2019	PAGOS PARCIALES	$8.050.000
2018	DIRECCIÓN DE ANTINARCOTICOS	POLICÍA NACIONAL	ARRENDAMIENTO DE UNOS INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS CAJEROS AUTOMÁTICOS EN EL EDIFICIO DE LA DIRECCIÓN DE ANTINARCÓTICOS Y EN EL HANGAR NO. 2 DE GUAYMARAL POLICIA NACIONAL	DIRECTA	12 MESES	PAGOS PARCIALES	$8.923.200

Tabla 3. Relación de adquisiciones efectuadas en el sector público

CONCLUSIÓN: Del anterior estudio se puede concluir que en general, la modalidad de contratación que trata el objeto del presente proceso es directa, el plazo de ejecución está dado por la necesidad y voluntad de la entidad estatal, y la forma se pacta en pagos parciales; criterios estos que serán tomados como requisitos dentro del proceso a adelantar.

4.2.2 PRECIOS HISTÓRICOS Y ESTUDIO DE MERCADO: En años anteriores, la **ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES A.R.C. "BARRANQUILLA" (ENSB)** ha entregado en arrendamiento este inmueble, tal como se indican a continuación:

BIEN O SERVICIO A ADQUIRIR	PRECIOS HISTÓRICOS	
	CONTRATISTA 2016	CONTRATISTA 2017
CANON DE ARRENDAMIENTO	$566.750.00	$600.755.00
SERVICIOS PÚBLICOS, SERVÍCIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	$85.013.00	$95.213.00

CONCLUSIÓN: Teniendo en cuenta la necesidad de la Entidad, naturaleza del contrato, y condiciones en las que debe ejecutarse, se observa que durante las vigencias anteriores, la contratación se ha efectuado de manera similar en cuanto al objeto, condiciones y plazo de ejecución, razón por la cual, para la presente contratación se adoptarán los mismos criterios.

4.3 VARIABLES UTILIZADAS PARA CALCULAR EL CANON DE LA RESPECTIVA CONTRATACIÓN - PRECIOS HISTÓRICOS Y DESTINACIÓN DEL BIEN INMUEBLE: El valor del canon de arrendamiento se estableció de conformidad con los precios históricos y teniendo en cuenta las condiciones del inmueble y destino del mismo así:

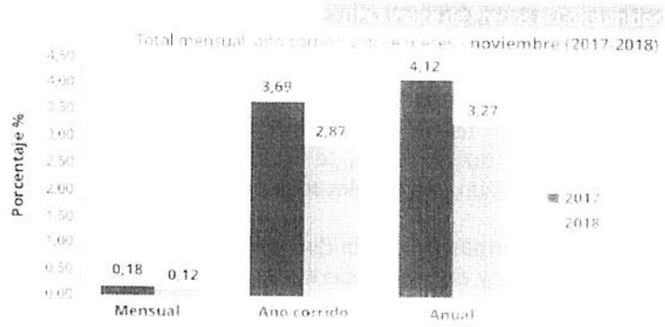
4.4

No. DE CONTRATO	VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	VALOR SERVICIOS PÚBLICOS	VARIACIÓN RELATIVA ARRENDAMIENTO	VARIACIÓN RELATIVA SERVICIOS PÚBLICOS
011	$566.750.00	$85.013.00	-	-
006	$600.755.00	$95.213.00	6%	11.9%

Así mismo, se tuvo en cuenta el número de personas que a partir de la fecha harán uso del servicio que se prestará en el inmueble a arrendar, aumentando así la demanda para el arrendatario, toda vez que las instalaciones se encuentran dentro de una guarnición militar donde el acceso al público es restringido, así mismo la principal finalidad es ofrecer un espacio para suplir las necesidades de adquisición de elementos esenciales del personal a bordo de la ENSB como sus visitantes, sin que estos deban desplazarse largas distancias, además de los costos que representan beneficio para la entidad.

Adicionalmente se tuvo en cuenta el incremento del IPC para el mes de septiembre, como indica el siguiente gráfico, Fuente DANE, IPC:

En el mes de noviembre de 2018, el IPC registró una variación de 0,12% en comparación con octubre de 2018



Cuatro grupos se ubicaron por encima de [illegible]
Otros gastos (0,13%). Por debajo se ubicaron [illegible]
Comunicaciones (-0,01%) y Salud (-0,05%).

4.4 VALOR DEL OBJETO A CONTRATAR:

4.4.1 VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: El arrendatario cancelará al arrendador como contraprestación mensual la suma mínima de **UN MILLÓN DE PESOS M/CTE (**1.000.000.00**)** correspondiente al canon de arriendo y demás erogaciones del orden Nacional, Departamental y/o municipal.

4.4.2 SERVICIOS PUBLICOS: El Arrendatario tendrá la obligación de cancelar los servicios públicos de energía eléctrica por valor de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (**150.000.00**).**

4.5 FORMA DE PAGO:
Las sumas de dinero generadas por concepto de canon y servicios públicos deberán ser consignadas en la cuenta corriente **No. 73001570 BANCO AV VILLAS** (Fondos Internos), a nombre de la ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES A.R.C. "BARRANQUILLA", de manera anticipada durante los cinco (05) primeros días de cada período mensual. Las consignaciones deberán realizarse por separado indicando el concepto de pago de cada una, es decir, una identificada como canon de arrendamiento y otra como servicios públicos.

PARÁGRAFO 1: Sera obligación del arrendatario enviar una copia del recibo de consignación a la Tesorería de la ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES A.R.C. "BARRANQUILLA" y otra copia a la persona que sea nombrada como supervisor del Contrato.

PARÁGRAFO 2: En caso que el arrendatario no cancele las sumas generadas por canon de arriendo y servicios públicos dentro del término estipulado, se constituirá en mora, y por tanto se causaran intereses a la tasa máxima legal permitida.

PARÁGRAFO 3: Los pagos a los cuales se hace referencia en el presente numeral, serán sometido a verificación por parte del supervisor del contrato y de la División de Financiera del Departamento de Administración de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla", así como el comprobante de pago de los aportes de Sistema de Seguridad Social Integral o la Certificación de paz y salvo expedida por el representante legal o el revisor fiscal, según corresponda.

4.6 APROPIACIÓN PRESUPUESTAL E INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: El presente contrato no genera erogación presupuestal.

5. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES:
De acuerdo con lo establecido por el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.1.6.3. del Decreto 1082 de 2015, la Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, con el propósito de mantener la igualdad o equivalencia entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o de contratar en concordancia con los artículos 27 y 28 Ley 80 de 1993, correspondientes a la "*ecuación contractual*" y "*al equilibrio económico*".

Se estiman como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del mismo, razón por la cual, en el anexo "B" del presente estudio, se indican los riesgos previsibles, identificables y cuantificables en condiciones normales.

6. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATISTA – JOSE ESTEBAN DAZA MARTINEZ. Teniendo en cuenta que la modalidad de contratación establecida en el presente estudio es la de contratación directa, se hace necesario indicar que se realizó la escogencia del arrendatario teniendo en cuenta el perfil que ostenta a la fecha, del cual es menester resaltar que se encuentra registrado ante la DIAN como persona natural desde el 25 de abril de 2001, propietario del establecimiento de comercio denominado DECORARTE.

El señor **JOSE ESTEBAN DAZA MARTINEZ**, ha sido arrendatario de este local desde la vigencia 2008, tiempo en el cual ha demostrado ser una persona responsable, cumplidora de las normas establecidas al interior de la institución, respetuosa con el personal usuario y trabajadores de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla"; en cuanto a los productos que expende, se ha podido determinar que son de buena calidad y que no se han presentado quejas ni se ha observado precios elevados en los productos ofrecidos al público.

Así mismo, se indica que observa las normas de salubridad y aseo requeridas para la prestación de los servicios y contribuye con el mantenimiento del local y de sus alrededores.

La prestación del servicio ha sido constante, garantizando la satisfacción de la necesidad institucional.

Hasta la fecha no ha sido objeto de ninguna multa y/o sanción por parte de esta institución.

Lo anterior permite evidenciar que el señor **JOSE ESTEBAN DAZA MARTINEZ,** es idóneo para encomendarle la prestación del servicio requerido y la satisfacción de la necesidad que se plantean en el Anexo "A" del presente estudio.

7. GARANTÍA ÚNICA: Una vez suscrito el contrato, el CONTRATISTA constituirá una garantía única que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del presente contrato, en los términos del Decreto 1082 de 2015, por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional, Subsección 3 "*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 de **LA NACIÓN-MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL - ARMADA NACIONAL- ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES A.R.C. "BARRANQUILLA", NIT. 800.141.653-6,** la cual contendrá los siguientes amparos:

AMPARO	DESCRIPCIÓN	CUANTÍA	VIGENCIA
CUMPLIMIENTO	Deberán garantizar el cumplimiento general del contrato, el pago de las multas, la cláusula penal pecuniaria y las demás sanciones que se le impongan.	10%	Plazo de ejecución del contrato y hasta el término de la liquidación del mismo.
CALIDAD DE LOS SERVICIOS	Deberán garantizar la calidad de los servicios prestados.	10%	Plazo de ejecución del contrato y hasta el término de la liquidación del mismo.

NOTA 1: 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 1082 de 2015.

NOTA 2: 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.

8. OBLIGACIONES:

8.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO: 1. Cumplir con el objeto del contrato, de conformidad con las especificaciones técnicas descritas requeridas. **2.** 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, deberá 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 terminación del contrato. **3.** 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. **4.** Cumplir a cabalidad con el objeto del contrato, de acuerdo a los precios unitarios fijos contenidos en la propuesta económica y a la invitación en general. **5.** Cumplir con las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y comerciales presentadas en la propuesta. **6.** Reportar por escrito al supervisor cualquier novedad o anomalías que detecte en la entrega de los bienes y servicios. **7.** Garantizar la oportuna, eficaz y eficiente prestación del objeto contratado y responder por su calidad, sin perjuicio de las acciones legales para lograr tal fin. **8.** Dar estricto cumplimiento a los términos pactados y por ningún motivo suspender o abandonar el objeto

contratado. **9.** Responder por los impuestos que cause la legalización del contrato. **10.** Cumplir con la destinación del bien inmueble, entregar los servicios prestados dentro del plazo de ejecución estipulado. **11.** En caso que exista insatisfacción por los servicios prestados, el arrendatario se compromete a tomar las medidas conducentes para su corrección, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento por parte de la Entidad. **12.** El contratista deberá estar en capacidad de prestar el servicio de primera calidad en la Entidad y dentro del plazo de ejecución estipulado. **13.** La Escuela Naval de Suboficiales ARC "Barranquilla" se reserva el derecho de rechazar directamente a través del supervisor, los servicios ofrecidos por el arrendatario, si estos no cumplen con las especificaciones establecidas, evento en el cual, el arrendatario queda obligado a que se ajusten exactamente a lo requerido y ofrecido, dentro de los cinco (5) días hábiles, una vez efectuado el requerimiento por parte de la Entidad. **14.** El arrendatario efectuará el pago de la Seguridad Social de sus trabajadores, de acuerdo la normatividad laboral vigente aplicable a su relación contractual.

8.2. SON OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDATARIO: **1**. Cancelar de manera oportuna el canon de arriendo, los servicios públicos y demás valores agregados de conformidad con lo señalado en el presente contrato. **2**. Destinar el área recibida en arrendamiento exclusivamente para el fin acordado entre las partes. **3**. Ejecutar y cumplir el objeto del contrato. **4**. Responder por los daños causados por su culpa o por terceros a su cargo **5**. Restituir el bien entregado en calidad de arrendamiento, en las mismas condiciones en que fue recibido, una vez terminado el contrato, salvo deterioro natural del mismo y reparaciones efectuadas. **6**. Mantener en perfecto estado de conservación el aseo del área arrendada así como el espacio circundante **7**. El arrendatario responderá por los daños que se le puedan causar a un tercero con ocasión a la ejecución del contrato **8**. Garantizar la buena calidad del servicio al cliente. **9**. Acatar todas las órdenes e instrucciones impartidas por el ARRENDADOR, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones de la Unidad Militar **10**. Velar por que el lugar se encuentre en perfectas condiciones y los gastos que se generen para su mantenimiento sean cancelados por él **11**. Permitir en cualquier tiempo, las visitas del ARRENDADOR o de sus Representantes, para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés **12**. Analizar y responder los requerimientos que formule el ARRENDADOR. **13**. Deberá presentar un listado de productos a vender con su precio, el mismo deberá ser publicado a la vista de los usuarios durante la ejecución del contrato. **14**. Garantizar el aseo permanente de la instalación entregada en arriendo **15**. Adecuar la instalación para el manejo operativo y logístico de su actividad. Las adecuaciones locativas necesarias para el desarrollo del objeto contractual, son y corren a riesgo y responsabilidad técnica y económica del arrendatario. **16**. Cumplir con los estudios de seguridad de todo el personal a su cargo, requeridos por la Entidad. **17**. Todas las demás obligaciones que deba cumplir en calidad de arrendatario según las normas civiles, comerciales y lo regulado en la Ley 80 de 1993 y demás decretos reglamentarios. **18**. Reponer los elementos que conformen el inventario cuando se dañen por cualquier causa que le sea imputable. **19**. la suspensión del servicio por causas excepcionales deberá ser notificada con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación al supervisor del contrato a fin de dar aviso al personal a bordo y evitar que este se vea afectado. **20**. Deberá entregar a la tesorería de la ENSB y al supervisor del contrato, copia de las consignaciones del canon de arriendo y de los servicios públicos. **21.** Entregar el inmueble al término del contrato con las paredes debidamente pintadas con pintura tipo 1. **22.** Mantener en el mismo estado en que fue recibidos el inmueble salvo el deterioro por el uso natural del mismo. **23.** Garantizar la buena calidad del servicio al cliente en cuanto a la atención, respeto, cortesía, delicadeza, diferencia y buenos modales. El arrendatario dará instrucciones claras al personal de empleados sobre el respeto a la jerarquía y grados de los usuarios. **24.** Garantizar el suministro permanente de artículos variados, y de buena calidad de tal manera que se satisfagan las necesidades de los usuarios. **25.** acatar las instrucciones del supervisor encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las dependencias. **26.** Dar cumplimiento a los horarios establecidos por la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla" para el control de proveedores. **27.** Contratar al personal requerido, siempre que cumpla con los requisitos de ley. Dicho personal deberá someterse a las normas de seguridad militar establecidas por la escuela. **28.** Evitar que el personal bajo sus órdenes haga uso de las instalaciones de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla" por fuera de sus sitios de trabajo. **29.** El personal bajo sus órdenes deberá portar uniforme y su uso será obligatorios dentro de las instalaciones de la unidad. **30.** Efectuar el mantenimiento de las áreas en todo lo relacionado a la electricidad, plomería, carpintería, y cualquier otro trabajo de mantenimiento menor que quiera. **31.** Reponer los elementos que conforme al inventario, cuando se dañen por cualquier causa que sea imputable. Mantenerlos a su vez dentro del área recibida. **32.** velar por la prevención de accidentes dentro del área objeto de este contrato. **33.** El arrendatario será responsable de realizar los mantenimientos preventivos tanto al inmueble, como a los bienes muebles (aires acondicionados, mesas, sillas, mesones, equipos e implementos de cocina, o cualquier otro entregado en calidad de arrendamiento), los cuales deberán realizarse de manera periódica teniendo en cuenta del tipo de bien que se trate, los mantenimientos que el fabricante o la costumbre comercial hayan impuesto. Si el bien inmueble o los bienes muebles materia del contrato llegaren a descomponerse o a deteriorarse y llegaren a requerir de un mantenimiento correctivo, por falta de mantenimiento preventivo, estos serán asumidos por el arrendatario. **34.** Las demás obligaciones que deba cumplir en su realidad de ARRENDATARIO, de conformidad con las normas civiles y comerciales.

8.3. CLÁUSULA SÉPTIMA OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. Serán obligaciones del arrendador las siguientes: **1.** Entregar el área físicamente determinada. **2.** A través del supervisor del contrato fiscalizar la remodelación y arreglos locativos que realice el **ARRENDATARIO,** previa aquiescencia del **ARRENDADOR,** para tales efectos el supervisor del contrato podrá contar con el apoyo del grupo de mantenimiento de la unidad militar. **3.** Poner a disposición del **ARRENDATARIO** los servicios públicos de luz y agua en condiciones de uso. **4.** Permitirle el

uso y el goce del inmueble objeto del contrato, de acuerdo a su naturaleza y que se deriven de la ejecución del objeto del contrato, de acuerdo a su naturaleza y que sean concertadas entre las partes. **5.** Exigir del Arrendatario el cumplimiento del objeto contratado. **6.** Sin perjuicio del llamamiento en garantía, repetirá contra los servidores públicos, contra el arrendatario o los terceros responsables, según el caso, por las indemnizaciones que deban pagar como consecuencia de la actividad contractual. **7.** Entregar el área objeto del presente contrato, habilitadas para el fin propuesto bajo inventarios de bienes, firmado por las partes. **8.** Librar al Arrendatario de toda turbación u obstaculización en el uso y goce del inmueble arrendado. **9.** Recibir el pago del canon de arriendo. **10.** Las demás que se deriven de la ejecución del objeto del contrato, de acuerdo a su naturaleza y que sean concertadas entre las partes.

9. OTROS ASPECTOS:

a) SUPERVISOR:

Se recomienda que la vigilancia y supervisión del desarrollo y ejecución del contrato, por idoneidad y experiencia pues posee el suficiente conocimiento, ya que viene trabajando hace más de un año en la ENSB, y actualmente labora en el Batallón Naval, esté a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TK	PARRA MAHECHA VIVIANA ANDREA	BENS	1.020.787.984	3214349310	viviana.parra@armada.mil.co

b) COMITÉ ESTRUCTURADORES TÉCNICO Y ECONÓMICO:

Se recomienda que la estructuración por idoneidad y experiencia y teniendo en cuenta que posee el suficiente conocimiento en el tema, esté a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO	EXPERIENCIA
TF	MOLANO DONADO WILLIAM	BENS	3202489657	William.molano@armada.mil.co	Supervisor de contrato
S2	COTES SERGIO	CLENS	3503424193	Sergio.cotes@armada.mil.co	Administrador

El señor Teniente de Fragata Molano William se desempeñó anteriormente como supervisor del contrato de arrendamiento del Punto de Fondeo, en el año 2017, por lo cual conoce el proceso en cuanto a estructurador técnico del mismo.
El Suboficial Segundo Cotes Sergio se desempeña actualmente dentro del departamento de administración de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C "Barranquilla", en donde labora y demuestra tener tiene la suficiente experiencia en el proceso, garantizando su desempeño como estructurador económico del mismo.

10. ANEXOS.

ANEXO A. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS EXCLUYENTES
ANEXO B. MATRIZ DE RIESGOS

Atentamente,

Capitán de Fragata **OCTAVIO GUTIERREZ HERRERA**
Comandante del Batallón Naval de Grumetes.

TF Molano William
ESTRUCTURADOR TÉCNICO

S2 Cotes Sergio
ESTRUCTURADOR ECONÓMICO

ANEXO "A"
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS EXCLUYENTES

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD	Se requiere entregar en arrendamiento un área ubicada en la parte final del camellón de grumetes anterior al campo de paradas del Batallón Naval de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla" (ENSB), para el expendio de productos de cafetería.
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	El inmueble se encuentra localizado en la parte final del camellón de grumetes anterior al campo de paradas del Batallón Naval, ubicado en la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla" cuya dirección es Vía 40 Calle 58 Esquina – Barranquilla Atlántico.
AREA DEL INMUEBLE	La dimensión aproximada de este es de treinta y siete (37) M^2.
SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE	Energía, Acueducto.
DESTINACIÓN ESPECÍFICA	El inmueble será destinado única y exclusivamente para el expendio de productos de cafetería tales como jugos, gaseosas, mecatos, jugos naturales, bebidas hidratantes, comidas rápidas, productos de panadería como deditos, empanadas, pastelitos, entre otros. Al arrendatario le queda rotundamente prohibido expender bebidas embriagantes.
HORARIO DE ATENCIÓN	De lunes a domingos en el horario de 07:00R (07:00 am) hasta las 17:00R (05:00 pm), con excepción de los días festivos los cuales no se laborara.

Atentamente,

Capitán de Fragata **OCTAVIO GUTIERREZ HERRERA**
Comandante del Batallón Naval de Grumetes.

ANEXO "B"
"MATRIZ DE RIESGOS"

Tabla 1 Matriz de riesgos

	NUMÉRICA	HISTÓRICA			IMPACTO				
					INSIGNIFICANTE	MENOR	MODERADO	MAYOR	CATASTRÓFICO
					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 mayoria 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	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	Desde la elaboración del estudio previo	Hasta la liquidación del contrato	Acta de la capacitación	semestral
2	General	Externo	Contratación	Operacional	No suscripción del contrato.	Retraso en la ejecución y 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 a 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

3	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	Termino para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Termino para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Verificación expedición de certificado de registro presupuestal	Una vez suscrito el contrato
4	General	Interno	Contratación	Económico	Sobrecostos en los servicios	Los 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 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
5	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
6	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	Desde la elaboración del estudio previo	Hasta la liquidación del contrato	Actos administrativos	Dentro de los tres días siguientes a la expedición
7	General	Interno	Ejecución	Financiero	consecución financiación	El contratista no cuenta con los recursos para cumplir con los compromisos adquiridos en el contrato	3	1	4(Riesgo bajo)	d	Contratista	El contratista debe prever todos los costos generados en el cumplimiento del objeto del contrato y conseguir la financiación y recursos que le garanticen la liquidez para el desarrollo del mismo	3	1	4	SI	Supervisor	Desde la publicación de la aceptación de oferta	Hasta la entrega total de los servicios contratados	Requerimientos de servicios	permanente

8	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	retrasos en la entrega de los servicios	Que no se presten oportunamente los 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	Desde la publicación de la aceptación de oferta	Hasta la entrega total de los servicios contratados	Verificación de actas de levantamiento de requerimientos	Mensual (acuerdo lo necesitado por la dependencia)
9	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Deficiencia en la calidad de los servicios adquiridos	Que los servicios no correspondan 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	Desde la publicación de la aceptación de oferta	Hasta la entrega total de lo servicios contratados	Verificación del material previa recepción	Mensual/a criterio del supervisor