DE: DEPER	FECHA: 16/12/22
PARA: CBNL04	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, 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 y Decreto 399 del 13 de abril de 2021, la Señorita Teniente de Navío Peláez Ramírez Edhina Yusmari nombrado como Gerente de Proyecto del presente proceso, mediante Resolución No. 082 de fecha 03 de agosto de 2022, 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:

La Armada de Colombia tiene como misión *"Desarrollar operaciones navales para la defensa y seguridad nacional, y la protección de los intereses marítimos y fluviales, contribuyendo al desarrollo sostenible del Estado",* Razón por la cual, la Base Naval ARC San Andrés, es la encargada de ejercer las funciones y competencias relacionadas con la contratación de bienes y servicios para cumplir con su labor institucional en el marco de sus actividades misionales y operativas, dentro de los cuales se encuentran prestar apoyo logístico para el desarrollo operacional en la guarnición y administrar los bienes inmuebles de su propiedad donde funcionan las diferentes unidades de la Armada de Colombia en la isla para propender por la satisfacción de las necesidades y requerimientos de los usuarios que lo requieran, así como para el aprovechamiento y optimización al máximo de los inmuebles para prestar los servicios requeridos por la institución y sus miembros, para el desarrollo de la función constitucional asignada y el bienestar de sus tripulantes, quienes son el capital humano para el desarrollo de las operaciones navales.

La Base Naval ARC San Andrés, es la encargada de ejercer las funciones y competencias relacionadas con la contratación de bienes y servicios para cumplir con su labor institucional en el marco de sus actividades misionales y operativas, dentro de los cuales se encuentran prestar apoyo logístico para el desarrollo operacional en la guarnición y administrar los bienes inmuebles de su propiedad donde funcionan las diferentes unidades de la Armada de Colombia en la isla para propender por la satisfacción de las necesidades y requerimientos de los usuarios que lo requieran, así como para el aprovechamiento y optimización al máximo de los inmuebles para prestar los servicios requeridos por la institución y sus miembros, para el desarrollo de la función constitucional asignada y el bienestar de sus tripulantes, quienes son el capital humano para el desarrollo de las operaciones navales.

Así mismo es importante manifestar que la Base Naval ARC "San Andrés", se encuentra a cargo de la custodia de los bienes inmuebles de la Unidades adscritas administrativamente, destinados al cumplimiento de las funciones que le han sido asignadas, utilizados por los funcionarios públicos y aquellos destinados a satisfacer las necesidades básicas del personal que habita la guarnición militar quedando en un 100% de satisfacción, así:

DESCRIPCION BIEN/OBRA/ SERVICIO A CONTRATAR	CANTIDAD NECESARIA VIGENCIA 2022	CANTIDAD OBJETO DE ADQUISICION ACORDE ESTUDIO DE MERCADO 2023	CANTIDAD DIFERENCIA FALTANTE 2023	% SATISFACCION NECESIDAD 2023
ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN ESPACIO CON ÁREA TOTAL DE	12 meses	12 meses	0	100%

90 M2, UBICADO A 500 METROS DE LA BASE NAVAL ARC “SAN ADRES” DEL SERVICIO DE CAFETERÍA, RESTAURANTE Y PRODUCTOS MISCELÁNEOS				

De no llevar a cabo la presente contratación conllevaría una afectación a los niveles de bienestar del personal que conforma el Comando Especifico de San Andrés y Providencia de la Armada de Colombia siento un gran potencial para llevar a cabo los beneficios que se brindan por parte de la Unidad.

En concordancia con lo anterior Base Naval ARC “San Andrés” requiere entregar en calidad de Arrendamiento un espacio con área de 9 mts de frente X 10 mts de fondo, siendo un área total de 90.00 m^2, ubicado Via Altos del Cove, al costado izquierdo del conjunto NAVY WOOD donde vive el personal de suboficiales de la guarnición CESYP, como consta en el certificado de matrícula inmobiliaria No. 450-10578 expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, para el funcionamiento exclusivo de una megatienda para el personal militar, militares y visitantes que viven en el sector el Cove. Considerando que el presente proceso es arrendamiento de un bien inmueble de propiedad de la Base Naval ARC “San Andrés”, se aclara que el mismo no cuenta ni requiere de disponibilidad ni compromiso presupuestal.

El personal de militares, familiares del Comando Específico de San Andrés y Providencia que habitan en el sector el Cove, la mega tienda más cerca que tiene está ubicado a 5 KM de la unidad, por ello contar con dicho proceso contribuye al bienestar, teniendo en cuenta que es ubicado a 500 metros de las instalaciones de la Base Naval ARC “San Andrés”, para el expendio de alimentos, mecatos, bebidas comidas rápidas, elementos de aseo y prendas militares etc., con precios asequibles para todo el personal beneficiario.

La presente contratación es una elección favorable y viable para resolver la necesidad un espacio que brindara bienestar a todo el personal que vive en el sector Cove, así mismo a los tripulantes de la BNL04 que tienen diversas opciones para departir, disfrutar de gran variedad de comidas, efectuar pausas activas en las jornadas laborales lo cual contribuyen a la salud física y mental del personal militar.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

2.1 OBJETO: ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN ESPACIO CON ÁREA TOTAL DE 90 M2, UBICADO A 500 METROS DE LA BASE NAVAL ARC “SAN ANDRÉS”, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO DE CAFETERÍA, RESTAURANTE Y PRODUCTOS MISCELÁNEOS. De acuerdo con las especificaciones técnicas descritas del presente estudio.

PARAGRAFO PRIMERO: Las especificaciones finales, extensión, mejoras incorporadas y características del terreno objeto del presente contrato, aparecen detalladas en el acta de entrega y recibo del inmueble, la cual hace parte de este contrato, así mismo aseo del lugar, limpieza y mantenimiento de las instalaciones del mismo debe correr por parte del contratista, con el fin de mantener la buena presentación del lugar.

PARAGRAFO SEGUNDO: El inmueble objeto del contrato de arrendamiento se arrienda como cuerpo cierto.

2.2 LUGAR DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: Los servicios a adquirir deberán ser prestados en su totalidad por el Contratista en el inmueble ubicado a 500 metros de la Base Naval ARC "San Andrés" - Avenida Circunvalar KM10 sector el Cove, al costado izquierdo del conjunto NAVY WOOD – viviendas fiscales personal de Suboficiales de la Guarnición CESYP, en el siguiente horario de atención **lunes a sábado** de 09:00 AM – 01:00 PM / 04:00 PM – 09:00 PM, **Domingos y festivos** 09:00 AM – 13:00 PM.

2.3 PLAZO DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: : El plazo de ejecución del contrato, será desde el 24 DE DICIEMBRE DE 2022 HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

PARÁGRAFO: El contrato no tendrá prórroga automática, por lo tanto, en caso de que el contratista desee continuar con el arrendamiento del inmueble deberá remitir la respectiva solicitud al arrendador con cuatro (04) meses de anticipación, de lo contrario una vez vencido el plazo de ejecución del contrato, el arrendatario deberá proceder a la entrega del bien inmueble dentro de los cinco (05) días siguientes.

Por tratarse de un contrato de arrendamiento de un bien del Estado, el contrato quedará sujeto a las disposiciones y limites que imponen la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto No. 1082 de 2015 y la Jurisprudencia emitida en tal sentido, especialmente en cuanto a la duración y la renovación del mismo, pues el Consejo de Estado Sección III. Sub. A, MP. Mauricio Fajardo Gómez en Sentencia 29/05/2013. Exp. 27875, **reitera que en el contrato de arrendamiento estatal NO tiene lugar la cláusula de prórroga automática, ni la renovación tacita** prevista en el artículo 2014 del Código Civil.

Lo anterior, se explica, porque *"darían lugar un derecho de permanencia indefinida de la relación contractual, más allá de lo que se puede prever en esta clase de contratos estatales, en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa (...)".*

Las cláusulas de prórroga automática y renovación tacita "se apartan de los principios y fines de la contratación estatal, desarrollados en la Ley 80 expedida en 1993, entre otros, el deber de planeación, establecido en el referido régimen de contratación".

En este orden de ideas, el eventual contrato a celebrarse se rige por las normas contenidas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y en lo no previsto en ellas, se aplicaran en lo pertinente las normas del Código Civil y el Código de Comercio según corresponda.

2.4 CANTIDADES A RECIBIR: La cantidad a entregar es un espacio con área de 9 MTS de frente X 10 MTS de fondo, siendo un área total de 90.00 m^2, ubicado Vial Altos del Cove, al costado izquierdo del conjunto NAVY WOOD donde vive el personal de Suboficiales de la Guarnición CESYP.

***2.5* IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:** El tipo de contrato a celebrar es de ARRENDAMIENTO, de conformidad con lo estipulado en el Artículo 1973 del Código Civil que expresa: *"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."*

2.6 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: Las especificaciones técnicas corresponden a las descritas en el presente documento, anexo "A".

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
SERVICIOS	80	8013	80131500	80131502

CLASIFICACIÓN	PRODUCTO
80131502	ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES

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 Base Naval ARC "San Andrés procedió a verificar lo pertinente de conformidad con lo indicado en el *"Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación"* (Versión M-MACPC-12) publicado en la página www.colombiacompra.gov.co; teniéndose que: *"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 y de mínima cuantía."*

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 "*ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES",* **no está incluido** en acuerdo marco alguno, de acuerdo con la relación de acuerdos marco que se encuentran vigentes.

2.10 TIPO DE ADJUDICACIÓN

La Base Naval ARC "San Andrés", recomienda que el proceso a seguir en virtud del presente estudio previo se adjudique en forma **TOTAL**, atendiendo que se trata de un contrato de arrendamiento de bien inmueble el cual constituye una unidad y su naturaleza no permite fraccionamiento.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:

3.1 MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

CONTRATACIÓN DIRECTA*, de conformidad con lo establecido en el literal I del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratación directa procede en los casos de arrendamiento o adquisición de inmuebles. Por su parte, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 señala:*

ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11. *Arrendamiento de bienes inmuebles.* Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

En relación al régimen jurídico aplicable a los bienes fiscales; la doctrina se ha referido en los siguientes, manifestando que en cuanto a la adquisición, administración y disposición de los bienes fiscales por naturaleza, el régimen jurídico aplicable, en lo puramente sustancial, es el de los ordenamiento civil y comercial, además con fundamento en la autonomía de la voluntad que estipulen las partes; pero sin perder de vista el concepto de interés público, y los principios, finalidades, deberes y derechos de la contratación pública.

De allí la razón, por la cual, el tratamiento adecuado del régimen contractual estatal.

Adicionalmente el Artículo 32 de la Ley 80 de 1993 que expresa: *"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…"*

Ley 1150 de 2007, Artículo 2 numeral 4 "Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: … El arrendamiento o adquisición de inmuebles".

Por otra parte, esta modalidad se encuentra reglamentada en el art 2 "disposiciones especiales del sistema de compra y contratación pública, subsunción 4, "Contratación Directa" Art. 2.2.1.2.1.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015.

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 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo. El resultado del análisis debe plasmarse en los estudios y documentos previos del Proceso de Contratación acuerdo aspectos relacionados **ANEXO "D".**

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

MODALIDAD DE SELECCIÓN	No. CONTRATO	OBJETO DEL CONTRATO	VALOR DEL CONTRATO	VIGENCIA
Contratación Directa- Arrendamiento de bien inmueble	010-ARC-CBN4-2021	Entregar en calidad de arriendo un espacio con área de 12,40 m x 8,5m, siendo un área total de 105,4m2, ubicado dentro de las instalaciones de la Estación de Guardacostas SAI y cuyo predio pertenece al Ministerio de Defensa Nacional – Armada Nacional – Base Naval ARC SAN ANDRÉS, como consta en el certificado de tradición de	$ 8.600.000 **VALOR CANON**:	10 meses

		matrícula inmobiliaria No. 450-10578 expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, para el funcionamiento exclusivo del servicio de cafetería, restaurante y productos misceláneos para el personal militar y civil que componen el CESYP.	$860.000	
Contratación Directa-Arrendamiento de bien inmueble	007-ARC-CBN4-2022	Entregar en calidad de arriendo un espacio con área de 12,40 m x 8,5m, siendo un área total de 105,4m2, ubicado dentro de las instalaciones de la Estación de Guardacostas SAI y cuyo predio pertenece al Ministerio de Defensa Nacional – Armada Nacional – Base Naval ARC SAN ANDRÉS, como consta en el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. 450-10578 expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, para el funcionamiento exclusivo del servicio de cafetería, restaurante y productos misceláneos para el personal militar y civil que componen el CESYP.	$ 9.460.000 **VALOR CANON**: $860.000	11 meses

PRECIOS DE MERCADO:

De acuerdo a las cotizaciones presentadas por los propietarios de locales comerciales para servicio de arriendo que se pueden consultar en el **Anexo "C",** la Base Naval ARC "San Andrés" Islas de la Armada de Colombia, realizó un promedio por el valor del canon mensual de locales comerciales a los del bien que se pretende entregar en arriendo, tomándolo como valor de referencia para las cantidades mínimas que se listan en el proceso, el cual dio como resultado un valor promedio del canon mensual de arrendamiento de $1.466.666,67, pero como el fin de la Armada de Colombia, no es el arrendamiento en sí, sino generar condiciones de bienestar en su personal y dada la ubicación geográfica (RURAL) donde se encuentra el inmueble la cual es poco habitada y transitada no se evidencia locales comerciales de similares condiciones que estén al servicio del personal militar.

Se hace necesario tomar como punto de referencia para el estudio de precios de mercado, el contrato 007-ARC-CBNL04-2022, el cual consta de la entrega en calidad de arrendamiento un espacio de 105 m2 que se encuentran dentro de las Instalaciones de la Estación de Guardacostas SAI y cuyo predio pertenece al Ministerio de Defensa Nacional – Armada de Colombia, instalaciones que presentan similares características geográficas por su lejanía y el poco acceso a ella teniendo solo como usuarios el personal militar. Por tal motivo se tomó como referencia el valor del canon de arrendamiento de este contrato que dividido por m2 arrojo el valor de $4.761.09 pesos que multiplicado por los 90 m2 del aérea que tiene las instalaciones en primer piso ya que esta consta de 02 pisos, nos arroja un valor de $428.490. No obstante debe resaltarse que en relación con este análisis y el resultado arrojado por esta consulta, lo siguiente:

1) Tal consulta corresponde a local ubicado en la zona franca dentro de una instalación militar, la cual es completamente para consumidores militares y civiles a nómina de la institución.

2) El lugar de ubicación del espacio a arrendar para funcionamiento de una mega tienda es ubicado en un sector retirado de la zona turística y el servicio a prestar se limita al personal de la institución.

3) La finalidad de realizar el presente contrato de arrendamiento es garantizar la prestación de un servicio de vital importancia para beneficio de los tripulantes orgánicos de la Base Naval ARC "San Andrés" y personal que habita en el sector.

4) De conformidad con lo anterior, reconociendo particular servicio a prestar ubicado en la avenida circunvalar el Cove KM9, al costado izquierdo del conjunto NAVY WOOD donde vive el personal de Suboficiales de la Guarnición CESYP y la necesidad de contar con el servicio para bienestar institucional se determinó que el valor del canon mensual de arrendamiento es de $428.490,00

5) De igual forma, aparte del costo de arrendamiento mensual, se debe considerar el pago del 100% de la facturación de servicios públicos, haciendo referencia al consumo del fluido eléctrico y aseo una vez entre en funcionamiento el GYM en el 2do piso, si el consumo de fluido eléctrico se incrementa de manera desmesurada, el arrendatario podrá solicitar al arrendador por conducto de supervisor un estudio de consumo de cargas **(donde se evalué el porcentaje del incremento del consumo del fluido eléctrico y este corresponda al uso del gimnasio y no al arrendatario)** el porcentaje que determine el estudio de cargas será cubierto por el arrendatario.

De acuerdo con unos de los equipos y maquinas empleados para uso del contratista y servicio del personal, se efectúa una proyección promedio del consumo de KW mensualmente así:

PRIMER PISO GYM					
DESCRIPCIÓN	**CANTIDAD**	**KWH**	**HORAS DE USO**	**TOTAL KWH**	**KWH**
CONGELADOR SANKEY	1	267	24	267	6408
CONGELADOR COLDLINE	1	120,6	24	120,6	2894,4
ENFRIADOR FOGEL FROSTER-19	1	145,23	12	145,23	1742,76
ENFRIADOR TRES PUERTAS	1	115	12	115	1380
ENFRIADOR	1	115	12	115	1380
AIRE ACONDICIONADO 36000 BTU	1	200	12	200	2400
AIRE ACONDICIONADO 24000 BTU	1	200	12	200	2400
LUMINARIAS REDONDAS	1	18	12	18	216
LUMINARIAS LARGAS	9	32	12	288	3456
TOMAS	9	180	12	1620	19440

POTENCIA TOTAL	41717,16	W
POTENCIA TOTAL	41,71716	KW
POTENCIA MES	1251,5148	KW
$ KWH	1.370.408,71	

Considerando los anteriores análisis, el valor del canon seria de (CUATROCIENTOS VEINTI OCHO MIL CUATROCENTOS NOVENTA PEOS **($428.490,00)** + valor de los servicios públicos el cual fue determinado a través de un estudio de cargas, teniendo en cuenta los quipos y/o electrónicos que se utilizarían en el espacio que será arrendado para tal fin, OCHOCIENTOS VEINTI DOS MIL PESOS **($822.000,00)**, considerando se tiene que el costo de arrendamiento por mes sería UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA MIL SETECIENTOS TREINTA CINCO CON TREINTA Y CINCO PESOS **($1.250.490,00)**

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, 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 VALOR DEL OBJETO A CONTRATAR:

El valor del contrato será por la suma de **QUINCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS ($15.339.334,00)** excluido de IVA e incluidas las demás derogaciones que correspondan, distribuidos así:

LAPSO	CANTIDAD	V/R CANON	SERV. PUBLICO	V/R MENSUAL O PROPORCIONAL
Dic-22	08 días	$ 114.264,00	$ 219.200,00	$ 333.464,00
ene-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
feb-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
mar-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
abr-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
may-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
jun-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
jul-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
ago-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
sep-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
oct-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
nov-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
dic-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
TOTAL	**12 MESES 08 DÍAS**	**$ 5.256.144,00**	**$ .10.083.200,00**	**$ 15.339.334,00**

NOTA: Teniendo en cuenta que en las mismas instalaciones funciona el Gimnasio BNL04, las máquinas y demás equipos que lo componen, consumirán energía eléctrica de acuerdo con el estudio de cargas relacionado en el presente estudio así,

SEGUNDO PISO GYM					
DESCRIPCIÓN	**CANTIDAD**	**KWH**	**HORAS DE USO**	**TOTAL KWH**	**KWH**
AIRE ACONDICIONADO 2do PISO 36000BTU	1	200	12	200	2400
CAMINADORA MOTORIZED	1	750	5	750	3750
CAMINADORA MOTORIZED	1	750	5	750	3750
CAMINADORA MOTORIZED	1	750	5	750	3750
CAMINADORA MOTORIZED	1	750	5	750	3750
LUMINARIAS	9	18	12	162	1944
TOMAS	9	180	12	1620	19440
				POTENCIA TOTAL	38784 W
				POTENCIA TOTAL	38,784 KW

POTENCIA MES	1163,52 KW
$ KWH	1.274.054,40

Por lo anterior la Base Naval ARC "San Andrés" deberá asumir el 48% del consumo total proyectado del servicio público de energía del bien inmueble,

3.6 APROPIACIÓN PRESUPUESTAL E INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

N/A

3.7 FORMA DE PAGO:

El valor total al que asciende el compromiso a suscribirse por concepto del canon de arrendamiento incluidos servicios públicos y demás erogaciones que corresponda, será cancelado por el Arrendatario con pagos anticipados al arrendador dentro de los primeros cinco (05) días hábiles de cada lapso en 01 pago parciales valor de **TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MC/TE ($ 333.464,00)** correspondientes a los ocho (08) días de la vigencia 2022 y en 12 pagos parciales mensuales por valor de **UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CUATRO CUEBTIS NOVENTA PESOS ($1.250.490,00)** cada uno, correspondientes a la vigencia 2023; los cuales deberán ser consignados a la cuenta corriente No. 3 3405 1059 del Banco Davivienda denominada fondos internos de la Base Naval ARC "San Andrés" en cumplimiento de los trámites administrativos a que haya lugar. Una vez realice la consignación, copia del recibo de consignación deberá ser radicado en la oficina de Tesorería de la Base Naval ARC" San Andrés", y enviarlo escaneado al correo electrónico: yenny.cubides@armada.mil.co.

PARÁGRAFO PRIMERO: MORA: En caso de que el ARRENDATARIO no cancele el valor del CANON de arrendamiento y la FACTURACIÓN del consumo de fluido eléctrico en el plazo establecido, se causarán intereses de mora sobre el valor del CANON y la FACTURACIÓN del consumo de fluido eléctrico a la tasa máxima legal permitida y los mismos deberán ser cancelados por el arrendatario a la BNL04.

PARÁGRAFO SEGUNDO: VERIFICACION DE PAGOS: Los pagos a los cuales hace referencia la presente clausula serán verificados por el supervisor del contrato y la Tesorería de la Base Naval ARC "SAN ANDRÉS", así como del comprobante de pago de los aportes al sistema de seguridad social integral. La aceptación del pago en fecha diferente a la establecida, en ningún caso podrá considerarse como modificatoria del plazo estipulado.

PARAGRAFO TERCERO: Cuando de conformidad con lo establecido en la Ley 1607 de 2012 y el Decreto 862 de 2013, las personas jurídicas o naturales empleadoras se encuentren exentas de realizar los aportes al SENA, SALUD e ICBF, deberán manifestar dicha condición por escrito para el primer pago y la Entidad quien verificara en el Registro Único Tributario del contratista que este cumple dicha condición. No obstante, lo anterior, deberán aportar la planilla donde conste el pago a pensión, ARL y Cajas de Compensación Familiar, de acuerdo con el Decreto No. 3029 de 2013.

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 JURIDICA	HABILITA
VERIFICACION TECNICA	HABILITA
VERIFICACION ECONOMICO – FINANCIERA	HABILITA

VERIFICACIÓN JURÍDICA: Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en los documentos del proceso por parte de la Base Naval ARC "San Andrés", 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.

VERIFICACIÓN TÉCNICA: Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en los documentos del proceso por parte de la Base Naval ARC " San Andrés", 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.

Teniendo en cuenta que la contratación se llevara a cabo mediante el procedimiento de contratación directa, no se establecerán factores de selección del arrendador; se determina en este caso por la ubicación estratégica del inmueble y demás circunstancias previstas en el presente estudio.

VERIFICACIÓN ECONÓMICA: Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la Base Naval ARC "San Andrés", el Comité Asesor Evaluador económico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de todos y cada una de las exigencias de carácter económico contenidas en el proceso, manifestaciones y soportes, las condiciones mínimas, son de obligatorio cumplimiento y deberán presentarse con la oferta, la cual no puede ser superior a la cotización previamente presentada para el año 2022, ni superior al valor del presupuesto oficial, ni a los valores de referencia del servicio de acuerdo con el estudio de mercado y del sector realizado por la entidad.

DOCUMENTOS SUBSANABLES

De conformidad con lo estipulado en el parágrafo 1º del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, *"Parágrafo modificado por el artículo 5 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente: La ausencia de requisitos o la falta de documentos referentes a la futura contratación o al proponente, no necesarios para la comparación de las propuestas no servirán de título suficiente para el rechazo de los ofrecimientos hechos. En consecuencia, todos aquellos requisitos de la propuesta que no afecten la asignación de puntaje, deberán ser solicitados por las entidades estatales y deberán ser entregados por los proponentes hasta el término de traslado del informe de evaluación que corresponda a cada modalidad de selección, salvo lo dispuesto para el proceso de Mínima cuantía y para el proceso de selección a través del sistema de subasta. Serán rechazadas las ofertas de aquellos proponentes que no suministren la información y la documentación solicitada por la entidad estatal hasta el plazo anteriormente señalado. Durante el término otorgado para subsanar las ofertas, los proponentes no podrán acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad al cierre del proceso."* Así las cosas, el Comandante de la Base Naval ARC "San Andrés", requerirá a los oferentes por el término establecido en cronograma y será rechazada la oferta del proponente que, dentro del término previsto en la invitación, no responda al

requerimiento que le haga la entidad para subsanarla de conformidad con lo establecido en la circular externa única de Colombia Compra Eficiente en calidad de ente rector de la contratación púbica en Colombia.

Lo anterior, en el marco de lo expreso por el Honorable Consejo de Estado en Jurisprudencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Tercera (Subsección C, Consejero Ponente: ENRIQUE GIL BOTERO, Radicación números 13001-23-31-000-1999-00113-01, Expediente 25.804 del 26 de febrero de 2014 y 25000-23-26-000-1996-12809-01, Expediente 27.986 del 12 de noviembre de 2014 y Sentencia de la Subsección A, Consejero Ponente: CARLOS ALBERTO ZAMBRANO BARRERA, Radicación: 25000232600020020160 6-01, Expediente 29.855 del 12 de noviembre de 2014), marco jurisprudencial aclaratorio y concordante, emitido por el Alto Tribunal al respecto.

La Base Naval ARC "San Andrés" solicitará a los oferentes, subsanar los errores o inconsistencias en los documentos presentados para acreditar los requisitos habilitantes y emitir la evaluación que determine la habilitación del oferente.

Así mismo cuando habiéndose estimado por la Base Naval ARC "San Andrés", que el requisito en la oferta tiene vocación subsanable y por ende habiendo solicitado lo estimado, los documentos requeridos dentro del término establecido para tal fin por la Armada de Colombia – Base Naval ARC "San Andrés", no presenten o presenten en forma incompleta, extemporánea o insuficiente, será objeto de rechazo acuerdo determina el Manual de Contratación MDN, Resolución No. 6302 del 31 de julio de 2014, Capitulo X, numeral 10.4 (literal k, numeral 19) y la Sentencia del CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN TERCERA, Subsección C, Consejero ponente: JAIME ORLANDO SANTOFIMIO GAMBOA, Radicación: 25000-23-26-000-2002-00077-01, Expediente 30.264 del 26 de febrero de 2015.

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 matriz de riesgos del presente estudio, se indican los riesgos previsibles, identificables y cuantificable en condiciones normales.

6. GARANTÍAS:

6.1 GARANTÍAS:

De conformidad con lo consagrado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 sobre no obligatoriedad de garantías, *"En la contratación Directa la exigencia de garantías exigidas en Título III de las disposiciones especiales del presente Decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos"* teniendo en cuenta la naturaleza del contrato a celebrar y el objeto con impacto social del

mismo, las garantías no serán exigidas. En todo caso cualquier riesgo de incumplimiento se conjurará teniendo en cuenta que:

A. Se trata de un contrato de ARRENDAMIENTO en el cual la entidad recibe el pago por adelantado del uso del bien inmueble.

B. Si hay incumplimiento de las obligaciones contractuales opera la terminación del contrato y como consecuencia de ello deberá el arrendatario restituir de inmediato el inmueble.

C. Se impondrán sanciones moratorias por el cumplimiento tardío de las obligaciones contractuales tales como el pago del canon de arrendamiento posterior a la fecha pactada en las cláusulas contractuales.

7. OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES CONTRATANTES:

A. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO:

En general, son obligaciones del ARRENDATARIO, entendiendo por ello y para efectos del futuro contrato: 1. Cumplir con el objeto del contrato, de conformidad con las condiciones establecidas. 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 caducidad del contrato, Artículo 5, numeral 5º de la Ley 80 de 1993. 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. Reportar por escrito al SUPERVISOR cualquier novedad o anomalías que detecte en la ejecución del contrato. 5. Garantizar la oportuna, eficaz y eficiente ejecución del objeto contratado. 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 legalización del contrato. 9. En caso que exista insatisfacción por la ejecución del objeto contratado dentro del inmueble, el ARRENDATARIO se compromete a tomar las medidas conducentes para su corrección, dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes al requerimiento por parte de la Entidad. 10. El ARRENDATARIO deberá estar en capacidad de mantener en óptimas condiciones el lugar arrendado dentro del plazo de ejecución estipulado y restituirlo en el mismo estado en que le fue entregado. En caso de efectuarse cualquier tipo de mejoras en el inmueble las mismas debes ser solicitadas y autorizadas por parte del contratante. No obstante a la finalización del contrato no habrá ningún tipo de reconocimiento económico a favor del contratista por este concepto y deberá evaluarse por él si retirarlas y restituir el inmueble en las condiciones en que le fue entregado o dejarlas instaladas siempre y cuando esto último sea autorizado del contratante de conformidad con la necesidad institucional. 11. El contratista deberá cumplir con sus obligaciones frente al sistema de seguridad social y parafiscales, entregando los respectivos soportes.

OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDATARIO:

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso. 2. Pagar al ARRENDADOR los valores por concepto de canon de arrendamiento y servicios públicos dentro de los cinco (5) primero días de cada mes. 3. Asumir la totalidad de los gastos de los arreglos locativos del inmueble. 4. Destinar las áreas recibidas en arrendamiento exclusivamente para el fin acordado entre las partes, estipulado en el objeto del contrato. Cualquier uso diferente que se le dé al inmueble será causal de terminación del contrato y dará lugar a la restitución inmediata. 5. Analizar y responder los requerimientos que formule el ARRENDADOR. 6. Observar las

exigencias y requerimientos que el ARRENDADOR le haga encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las Instalaciones arrendadas. 7. La entidad no asumirá ningún tipo de obligación frente al personal que el ARRENDATARIO empleé para la prestación de los servicios en el inmueble o sus proveedores y el pago de sus salarios y demás erogaciones serán de su exclusiva responsabilidad. 9. Garantizar que su personal cumpla con los requisitos de seguridad militar establecidos en la Unidad realizando estudio de seguridad respectivo. 10. Garantizar la adecuada presentación e identificación del personal. 11. Garantizar la buena calidad del servicio al cliente, en cuanto a atención, respeto y buenos tratos. 12. Mantener en óptimas condiciones de aseo y presentación el área arrendada. 13. Adecuar las instalaciones para el manejo operativo y logístico de su actividad. Las adecuaciones del local necesarias para el desarrollo del objeto contractual son y corren a riesgo y responsabilidad, técnica y económica del ARRENDATARIO y deberán realizarse previa autorización del contratante. 14. Permitir en cualquier tiempo las visitas del SUPERVISOR o quien el ARRENDADOR delegue con el fin de constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. 15. Las mejoras realizadas al bien inmueble sin previa autorización del arrendador serán asumidas por el arrendatario. 16. Restituir el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del plazo de ejecución del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos. 17. El arrendador deberá entregar el bien inmueble dentro de los cinco días siguientes a la culminación del plazo de ejecución del contrato. 18. Serán causal de terminación unilateral del contrato los siguientes actos efectuados por parte del arrendatario o el personal a su cargo: a). Realizar actos que vulneren la seguridad de la unidad militar. b) Desarrollar actividades diferentes a las mencionadas en el objeto del contrato. c). Mantener las instalaciones en mal estado de prestación. d). Tratar con displicencia al personal que se encuentre dentro de las instalaciones de la unidad militar. e). Incrementar los precios de los servicios brindados sin justificación alguna. 19. 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.20.Efectuar publicación visible de los precios de la totalidad de productos ofrecidos por el establecimiento.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

1. Suscribir acta de entrega del espacio arrendado.
2. Exigir del ARRENDATARIO el cumplimiento del objeto contratado.
3. Adelantar las revisiones periódicas del servicio prestado, para verificar que ellos cumplan con las condiciones de calidad y precios ofrecidos.
4. La Entidad, se reserva el derecho de efectuar las verificaciones que considere necesarias al bien inmueble, por medio del SUPERVISOR o quien designe el Delegatario, con el fin de determinar las condiciones de mantenimiento y conservación del mismo.
5. Todas las demás inherentes al objeto contratado.

MULTAS Y CLÁUSULA PENAL: En el contrato a celebrar, se entenderán pactadas las siguientes cláusulas sancionatorias, de conformidad con lo establecido por los artículos 17 de la Ley 1150 de 2007 y 86 de la Ley 1474 de 2011:

MULTAS:

EL MINISTERIO DE DEFENSA – ARMADA DE COLOMBIA – BASE NAVAL ARC SAN ANDRES, podrá imponer al CONTRATISTA multas cuyo valor se liquidará con base en el CERO PUNTO CINCO por ciento (0.5%) de los bienes o servicios dejados de entregar, por cada día de retardo y hasta por quince (15) 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 CERO PUNTO UNO (0.1%) por ciento 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 el Capítulo VI de la Resolución 6302 de 2014 y se reportará a la Procuraduría General de la Nación y a la Cámara de Comercio competente, una vez se encuentre ejecutoriado, de conformidad con el artículo 31 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 218 del Decreto 0019 de 2012, para lo de su competencia en los respectivos registros públicos.

CLAUSULA PENAL PECUNIARIA.

En caso de declaratoria de incumplimiento total o parcial de las obligaciones derivadas del presente contrato, el CONTRATISTA pagará a la BASE NAVAL ARC SAN ANDRES de la Armada de Colombia, a título de pena pecuniaria, una suma equivalente al DIEZ (10%) por ciento del valor del contrato.

La imposición de esta pena pecuniaria se considerará como pago parcial y no definitivo de los perjuicios que cause a la BASE NAVAL ARC SAN ANDRES de la Armada Nacional.

No obstante, la BASE NAVAL ARC SAN ANDRES de la Armada de Colombia se reserva el derecho de cobrar perjuicios adicionales por encima del monto de lo aquí pactado, siempre que los mismos se acrediten.

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 Procuraduría General de la Nación y a la Cámara de Comercio competente, una vez se encuentre ejecutoriado, de conformidad con el artículo 31 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 218 del Decreto 0019 de 2012, para lo de su competencia en los respectivos registros públicos.

Tanto el valor de las multas, como el de la Cláusula Penal Pecuniaria serán descontados de los pagos que se efectúen al CONTRATISTA. Si esto último no fuere posible, se cobrará por vía Ejecutiva.

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.

CADUCIDAD

La BASE NAVAL ARC SAN ANDRES podrá declarar la caducidad de este contrato por medio de Resolución debidamente motivada dentro del término de ejecución del mismo y en los casos consagrados en la Ley. En dicha Resolución se expresarán las causales que dieron lugar a ella y se ordenará hacer efectivo si se hubiere decretado antes el valor de las Multas, así como el de la Cláusula Penal Pecuniaria.

NOTA: 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 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.

6. DEBIDO PROCESO

Durante la ejecución del contrato, la Base Naval ARC “San Andrés” de la Armada de Colombia 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 y sanciones, efectividad de la cláusula penal pecuniaria, declaración de caducidad, 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 de Colombia en el proceso 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 CUATRO (04) MESES siguientes al cumplimiento del plazo de ejecución.

Si no fuere posible, Base Naval ARC “San Andrés” procederá a realizar la liquidación unilateral mediante expedición de acto administrativo debidamente notificado.

OTROS ASPECTOS:

a) SUPERVISOR:

Se recomienda que la vigilancia, supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato, en atención a su idoneidad y experiencia en la supervisión de contratos, adicionalmente como quiera que actualmente se desempeña como maestro de armas, esté a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
S1	RESTREPO SANCHEZ JULIO	DEPER	102717786	MOTORISTA	3166927185	Julio.restrepo@armada.mil.co

b) COMITÉ EVALUADOR JURIDICO:

Se recomienda que la evaluación jurídica, en atención a su idoneidad debido que el Señor Oficial es de especialidad Jurídico y actualmente se desempeña como Asesor Jurídico Operacional, con mas de dos años de experiencia, esté a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TK	ROBELTO SALCHEZ CAMILO	CESYP	1.010.014.437	ABOGADO	3214828753	camilo.robelto@armada.mil.co

Tabla 8. Información del evaluador jurídico

c) COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO:

Se recomienda que estructuración técnica del proceso, considerando su formación académica en atención a su idoneidad y conocimiento, con más de 10 años de experiencia, desempeñándose actualmente como topógrafo, esté a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
SV	YEPES URREA EDISON	OAIRQ	70.167.374	TOPOGRAFO	3173780057	Edison.yepes@armada.mil.co

d) COMITÉ EVALUADOR TÉCNICO:

Se recomienda que la evaluación y verificación técnica, considerando su formación académica, en atención a su idoneidad y experiencia, teniendo en cuenta la especialidad del señor oficial de Ingeniero electrónico, está a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TK	TELLEZ GUTIERREZ YEIMI	DESEG	1121940639	OFICIAL	3104106028	Yeimi.tellez@armada.mil.co

e) COMITÉ ESTRUCTURADOR ECONÓMICO-FINANCIERO:

Se recomienda que la estructuración económica-financiera considerando su formación académica, en atención a su idoneidad y experiencia en contratos, actualmente desempeñándose como Ejecutiva de contratos Base Naval ARC "San Andrés "este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TK	GONZALEZ DE LA HOZ DANIELA	BNL04	1013683056	OFICIAL	3154961118	daniela.gonzalez@armada.mil.co

f) COMITÉ EVALUADOR ECONÓMICO-FINANCIERO:

Se recomienda que la evaluación económica considerando la formación académica de la señorita oficial, en Contaduría Pública, y su experiencia como Jefe del Área Contable de la Base Naval ARC San Andrés, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TK	SUAZA CUERVO DANIELA	BNL04	1088338966	OFICIAL	3053756841	daniela.suaza@armada.mil.co

8. ANEXOS.

a. **ANEXO "A**" ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
b. **ANEXO "B"** PROPUESTA ECONÓMICA
c. **ANEXO "C"** ESTUDIO COMPARATIVO COTIZACIONES Y ANALISIS DE MERCADO
d. **ANEXO "D"** ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO
e. **ANEXO "E"** MATRIZ DE RIESGOS
f. **ANEXO "F"** CAPACIDAD RESIDUAL
g. **ANEXO "G"** PRODUCTOR NACIONAL
h. **ANEXO "H"** CLAUSULA DE CATALOGACIÓN OTAN
i. **ANEXO "I"** PARÁMETROS COMPRAS PÚBLICAS SOSTENIBLES

Respetuosamente,

Teniente de Navío EDHINA PELÁEZ RAMÍREZ
Jefe Departamento de Personal BNL04
GERENTE DEL PROYECTO

SV YEPES URREA EDHISON
ESTRUCTURADOR TÉCNICO

TK GONZALEZ DE LA HOZ DANIELA
ESTRUCTURADOR ECONÓMICO

CC QUINTERO FUERTE YEFFERSON
ESTRUCTURADOR JURIDICO

ANEXO "A"
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Con la sola suscripción de la carta de presentación de la oferta se entiende que el oferente ha manifestado de manera expresa que cumple a cabalidad con la totalidad de las siguientes especificaciones técnicas:

ITEM	ESPECIFICACIONES TECNICAS
1	La Base entregará en calidad de Arrendamiento un espacio con área de 9 MTS X 10 MTS, siendo un área total de 90,00 m^2, ubicado Avenida Altos del Cove, al costado izquierdo del conjunto NAVY WOOD donde vive el personal de suboficiales de la guarnición CESYP y cuyo predio pertenece al Ministerio de Defensa Nacional - Armada de Colombia - Base Naval ARC "SAN ANDRES", como consta en el certificado de matrícula inmobiliaria No. 450-10578 expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, para el funcionamiento exclusivo DEL SERVICIO DE CAFETERÍA, RESTAURANTE Y PRODUCTOS MISCELÁNEOS"
2	El supervisor del contrato hará entrega del inmueble indicando el estado en que se encuentra, de lo cual se dejará registro en el acta de entrega que firmara el Arrendatario y el Supervisor. Igualmente las novedades deberán quedar registradas.
3	El Arrendatario efectuara restitución del inmueble de manera inmediata a la finalización del plazo de ejecución del contrato, en las mismas condiciones en las que fue entregado, salvo el deterioro normal por el paso del tiempo.
5	El contratista no podrá modificar la destinación del inmueble, ni efectuara cesión o subarriendo del mismo, no guardará ni permitirá que se guarden sustancias explosivas o perjudiciales que afecten la seguridad del área o la salubridad del ambiente. Igualmente no permitirá que se vendan o usen drogas o sustancias alucinógenas.
6	El contratista Permitirá 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 se está dando cumplimiento a las demás obligaciones adquiridas por el Arrendatario. Así mismo, permitirá la inspección de las dependencias encargadas de verificar las condiciones de salubridad del inmueble.
7	Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y óptima presentación del espacio arrendado. Igualmente adoptar todas las medidas de higiene necesarias para la manipulación y conservación de los alimentos, de acuerdo a las normas establecidas para tal fin.
8	Establecer los mecanismos de seguridad interna que les permitan la conservación de sus materiales y/o equipos, sin que el Arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se puedan presentar.
9	En materia de responsabilidad civil extracontractual el Arrendatario será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados

ITEM	ESPECIFICACIONES TECNICAS
	en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución del contrato.

ITEM	DOCUMENTOS A ENTREGAR CON LA OFERTA
1	El oferente presentara con su propuesta listado de artículos que ofrecerá durante la ejecución del contrato con su respectivo valor, el cual será verificado y aprobado por el comité técnico evaluador basado en los precios promedio de productos de iguales o similares características en la isla. Los precios finales de los productos aprobados por el comité técnico evaluador, deberán publicarse en un lugar visible del establecimiento y regirán durante todo el término de ejecución del contrato.

Respetuosamente,

Teniente de Fragata EDHINA PELÁEZ RAMÍREZ
Jefe Departamento de Personal BNL04
GERENTE DEL PROYECTO

SV YEPES URREA EDHISON
ESTRUCTURADOR TÉCNICO

ANEXO "B".
PROPUESTA ECONÓMICA

ESPECIFICACIONES ECONÓMICAS
La Base entregará en calidad de Arrendamiento un espacio con área de 9 MTS X 10 MTS, siendo un área total de 90,00 m^2, ubicado a 500 metros de la Base Naval ARC "San Andrés" - Avenida Circunvalar KM10 sector el Cove, al costado izquierdo del conjunto NAVY WOOD – viviendas fiscales personal de Suboficiales de la Guarnición CESYP, y cuyo predio pertenece al Ministerio de Defensa Nacional - Armada de Colombia - Base Naval ARC "SAN ANDRES"**,** como consta en el certificado de matrícula inmobiliaria No. 450-10578 expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, para el funcionamiento exclusivo DEL SERVICIO DE CAFETERÍA, RESTAURANTE Y PRODUCTOS MISCELÁNEOS".

LAPSO	CANTIDAD	V/R CANON	SERV. PUBLICO	V/R MENSUAL O PROPORCIONAL
DIC-22	08 días	$ 114.264,00	$ 219.200,00	$ 333.464,00
ENE-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
FEB-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
MAR-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
ABR-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
MAY-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
JUN-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
JUL-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
AGO-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
SEP-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
OCT-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
NOV-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
DIC-23	1 MES	$ 428.490,00	$ 822.000,00	$ 1.250.490,00
TOTAL	**12 MESES 08 DÍAS**	**$ 5.256.144,00**	**$ .10.083.200,00**	**$ 15.339.334,00**

Nota 1. La oferta arrendamiento determinado por la entidad acuerdo estudio de mercado.

Nota 2. 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.

Nota 3. De conformidad con lo establecido en la Ley 31 de 1992, la unidad monetaria y de cuenta del país es el peso colombiano, en tanto que las fracciones denominadas centavos no volvieron a ser acuñadas por dicha autoridad y por lo mismo no hacen parte de la unidad monetaria ni de cuenta en Colombia, en tal sentido no se establecerán sus tarifas con centavos, sino que deberán hacerse siempre las aproximaciones, de la siguiente manera:

CENTAVOS	APROXIMACION
0.01 Centavos a 0.49 centavos	Al peso Colombiano inmediatamente anterior
0.50 Centavos a 0.99 centavos	Al peso Colombiano inmediatamente siguiente.

Respetuosamente,

Teniente de Navío EDHINA PELÁEZ RAMÍREZ
Jefe Departamento de Personal BNL04
GERENTE DEL PROYECTO

TK GONZALEZ DE LA HOZ DANIELA
ESTRUCTURADOR FINANCIERO-ECONOMICO

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 consultas efectuadas, que permitieron determinar el valor del presupuesto oficial del presente proceso, así como el valor estimado de los servicios objeto de adquisición.

ESPECIFICACIÓN TECNICA	CANTIDAD	UNIDAD	CONSULTA " A" 80 m2 VALOR CANON MENSUAL	CONSULTA "B" 36 m2 VALOR CANON MENSUAL	CONSULTA "C" 70 m2 VALOR CANON MENSUAL	VALOR PROMEDIO TOTAL
ARRIENDO DE LOCAL COMERCIAL AREA DE 90 MT2 UBICADO AVENIDA CIRCUNVALAR EL COVE KM9, AL COSTADO IZQUIERDO DEL CONJUNTO NAVY WOOD DONDE VIVE EL PERSONAL DE SUBOFICIALES DE LA GUARNICIÓN CESYP.	1	UND	$1.500.000,00	$900.000,00	$2.000.000,00	$ 1.466.666,67

CONSULTA PRESENCIAL POR PARTE DE LA SEÑORITA GERENTE DE PROYECTO :

ALQUILER LOCAL COMERCIAL SECTOR VIA SAN LUIS





El presente local tienda OSME tiene un costo de arriendo mensual por un valor UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS $1.500.000 sin incluir servicios públicos.

ALQUILER LOCAL COMERCIAL SECTOR VIA SAN LUIS



El presente local una mega tiene un costo de arriendo mensual por un valor NOVECIENTOS MIL PESOS $900.000 sin incluir servicios públicos.

ALQUILER LOCAL COMERCIAL SECTOR VIA SAN LUIS



El presente local una mega tiene un costo de arriendo mensual por un valor DOS MILLONES DE PESOS $2.000.000 sin incluir servicios públicos.

Teniente de Navío EDHINA PELÁEZ RAMÍREZ
Jefe Departamento de Personal BNL04
GERENTE DEL PROYECTO

TK GONZALEZ DE LA HOZ DANIELA
ESTRUCTURADOR FINANCIERO-ECONÓMICO

ANEXO "D".
"ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO"

Estructura del Análisis Económico del Sector

A. ASPECTOS GENERALES.

1. Económico:

(i) productos incluidos dentro del sector

La economía del Departamento de San Andrés y Providencia está basada principalmente en el turismo y el comercio; diariamente llegan a las islas varios aviones procedentes de diferentes ciudades colombianas y algunos del exterior, en busca de esparcimiento y descanso; las anteriores actividades son complementadas por las propias de la agricultura y la pesca de subsistencia, que son insuficientes para abastecer las islas y ello hace que del interior del país se deban importar la mayor parte de los víveres de consumo cotidiano, tanto para los naturales como para los turistas.

El principal producto agrícola que se explotaba comercialmente en el archipiélago, era el coco, pero además se producía aguacate, caña de azúcar, mango, naranja, ñame, noni y yuca, producciones las cuales fueron decayendo a través de los años por daños en el suelo y urbanización de muchas áreas.

Con la declaración del puerto libre, y las migraciones posteriores tanto de la población del interior (Bolívar, Atlántico, Antioquia) como extranjeros (Medio Oriente) se impulsó la actividad turística y comercial, incentivada por los bajos costos que tenían las mercancías. Con ello, aumentó el transporte aéreo y marítimo a la isla, que durante las temporadas altas es visitada por una gran cantidad de turistas.

La economía gira alrededor de las actividades relacionadas con el turismo, el comercio y la pesca. Hay un gran potencial, sin embargo, los problemas ecológicos, la alta densidad de población y el aumento de la pobreza hacen que las actividades económicas productivas solo garanticen una limitada oferta pesquera, algunos productos agrícolas para autoconsumo y un turismo basado en la oferta de su medio eco sistémico y etno cultural que no ha sido explotado en su totalidad, pero bien manejados pueden ser fuente de mayor bienestar para sus habitantes.

(ii) Perspectivas de crecimiento, inversión y ventas

Crecimiento del PIB, según grandes ramas de actividad:

El Producto Interno Bruto de Colombia creció 17,6% en el segundo trimestre de 2021

Según el Dane, para el primer semestre de 2021, la economía de Colombia creció 8,8% frente a los primeros seis meses de 2020. El director del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane), Juan Daniel Oviedo, reveló que el Producto Interno Bruto de Colombia en el segundo trimestre creció 17,6%.

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 40,3% (contribuye 6,1 puntos porcentuales a la variación anual). Industrias manufactureras crece 32,5% (contribuye 3,5 puntos porcentuales a la variación

anual). Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 83,8% (contribuye 1,9 puntos porcentuales a la variación anual).

"El PIB del segundo trimestre de 2021 refleja que 11,5 puntos porcentuales de su crecimiento fueron impulsados por las actividades de comercio, transporte, alojamiento y servicios de comida", comentó Juan Daniel Oviedo, director del Dane.

No obstante, Oviedo explicó que para la serie corregida por efecto estacional, y en comparación con el primer trimestre de 2021, la economía decreció 2,4%. Los analistas esperaban que el PIB de Colombia haya crecido más de 15% para el periodo abril - junio. Ahora bien, para el acumulado del primer semestre, el PIB de Colombia creció 8,8%.

Esta variación se explica principalmente por:

Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 15,7% (contribuye 2,8 puntos porcentuales a la variación anual).

Industrias manufactureras crece 18,2% (contribuye 2,1 puntos porcentuales a la variación anual). Los analistas esperaban un crecimiento de más de 8% entre enero y junio de 2021. Vale recordar que la economía colombiana creció a una tasa de 1,1% en el primer trimestre de este año. A precios constantes, el PIB colombiano sumó un total de $208,7 billones en el primer trimestre, lo que representó un aumento de $2,2 billones frente a lo registrado en el primer trimestre de 2020 ($206,4 billones). Por ramas de actividad, las actividades artísticas y de entretenimiento presentaron un crecimiento de 7,6%, las actividades financieras y de seguros crecieron a una tasa de 4,9% y la rama de actividades manufactureras creció a una tasa de 7%.

(iii) Variables económicas que afectan el sector

El consumo de los colombianos es lo que más pesa en el crecimiento económico. En efecto, lo que comúnmente se llama (gasto de los hogares), representa cerca del 70% del PIB. El cálculo incluye el consumo de bienes (comprar un carro, leche, pan), el consumo de servicios (corte en la peluquería, un servicio financiero), a inversión (gasto de las empresas para mayor producción en las mismas), el gasto del Gobierno y compras en el exterior e interior del país (exportadores e importadores).

2. Técnico:

Actualmente en la Isla de San Andrés se encuentra de manera muy baja, la asignación de lugares y espacios para arrendamiento de vivienda urbana y locales comerciales. Esto se puede verificar analizando la relación del número de viviendas y locales del stock y la producción por cada 1.000 habitantes. Los efectos de este desequilibrio se evidencian, entre otras cosas, en dos procesos que han actuado como compensadores de la demanda de servicios para puesta en funcionamiento de locales comerciales en el área de San Andrés isla. Cabe resaltar que acuerdo la demanda que ofrece la Isla de San Andrés por la cantidad de turismo que allí se ofrece, es difícil lograr encontrar locales para el desarrollo del comercio y llegando al punto de vista de disponibilidad, es muy baja la tasa de locales comerciales para arriendo y que puedan ser de acceso fácil al encontrarse en déficit, así como también al representar una gran oportunidad de empleo en la isla.

3. Regulatorio:

El comportamiento del mercado de arrendamientos adquiere sus propias particularidades. En este caso, a nivel de las regiones consideradas se pueden identificar tres grupos según sus características predominantes en materia de localización, por estrato socioeconómico, ingresos en SMMLV.

No se ha desarrollado una oferta formal masiva de unidades para arriendo. Es decir, la imposibilidad de competir con un segmento del mercado cuyos precios tienen un crecimiento moderado y, además, con tendencia a acomodarse a los ingresos de los demandantes, constituye un desestimulo significativo para el ingreso de empresarios. Incluso, existen estudios que plantean una rentabilidad decreciente en el largo plazo y negativa para los arrendadores

Desde la oferta, la estructura del sector empresarial de la edificación de vivienda y comercio y la acentuada preferencia por la inversión de corto plazo, pueden complementar la explicación acerca de la inexistencia de una oferta formal de arrendamientos.

Es interesante comentar que a nivel nacional se observa que los estratos socioeconómicos más bajos y más altos son los que presentan menor proporción de arrendatarios.

B. ESTUDIO DE LA OFERTA.

4. ¿Quién vende?

La oferta de locales comerciales ofrecidos en arrendamiento en el sector de ubicación de la Estación de Guardacostas son nulas para el personal que hará uso de los servicios del mismo y que en su gran mayoría son militares.

Por su parte si hay oferta de locales comerciales que pueden ser tomados en arriendo a diferentes valores del canon de arrendamiento dependiendo de los servicios, área y distribución de cada uno en las zonas turísticas y centrales de la isla con base en los cuales se desarrolló el estudio de mercado.

5. ¿Cuál es la dinámica de producción, distribución y entrega de bienes, obras o servicios?

La Entidad al determinar los partícipes en la producción, comercialización y distribución de los bienes puede mejorar la eficiencia y la economía de las adquisiciones, disminuyendo en algunos casos el número de intermediarios

En la isla de San Andrés se conoce como medio de distribución y entrega del producto final, aquellos que son recepcionados por vía aérea y marítima en donde en muchas ocasiones la falta de intensidad y periodicidad de estos medios que realizan este desplazamiento, nos muestra como en muchas ocasiones se generan ciclos de desabastecimiento que son como causa raíz la anteriormente mencionada, es así como debido a ello se genera un alto costo en los productos llevando a cabo la baja demanda me los mismos en su distribución.

C. ESTUDIO DE LA DEMANDA.

1. **¿Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado este bien, obra o servicio?**

En años anteriores se han suscrito los siguientes contratos con igual objeto:

En la presente vigencia, se suscribió el contrato No. 010-ARC-CBNL04-2022, cuyo objeto fue: "ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN ESPACIO CON ÁREA TOTAL DE 105,4 M2, UBICADO DENTRO DE LAS INSTALACIONES DE LA ESTACIÓN DE GUARDACOSTAS, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO DE CAFETERÍA, RESTAURANTE Y PRODUCTOS MISCELÁNEOS PARA EL PERSONAL MILITAR Y CIVIL QUE COMPONEN EL CESYP".

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

Se verificó en la página web SECOP II en el siguiente link: https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE, procesos de contratación con objetos similares al del presente proceso encontrándose una gran cantidad de contratos suscritos con tal fin en la Isla de San Andrés y en general en el Departamento Archipiélago con diferentes valores de presupuesto oficial y cánones mensuales de arrendamiento dependiendo de sus características, especificaciones, tamaños, ubicación, servicios etc.

La consulta se extracta a continuación:



	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA REGIONAL SAN ANDRES	CD-SAD-00373-2020	ARRENDAMIENTO 3 LOCALES EDF. LEDA	Presentación de oferta	9/10/2020 10:12 AM (UTC -5 horas)	13/10/2020 12:15 PM (UTC -5 horas)	24.136.475 COP	Proceso cancelado	Detalle
	GRUPO AÉREO DEL CARIBE	034-00-N-GACAR-ESCOM-101-2020	EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE AMOBLADO INCLUYE SERVICIOS PUBLICOS, SERVICIO DE ASEO DIARIO, LENCERÍA Y JARDINERÍA PARA EL GRUPO AÉREO DEL CARIBE, SEGÚN ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.	Presentación de oferta	1/10/2020 11:55 AM (UTC -5 horas)	2/10/2020 4:30 PM (UTC -5 horas)	14.700.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	DISAN AREA DE SANIDAD SAN ANDRES	PN DESAP CD 058 2020	ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE QUE SERA UTILIZADO PARA LA PRESTACION DE SERVICIOS MEDICOS DE PRIMER NIVEL DE ATENCION PARA LOS USUARIOS Y BENEFICIARIOS ADSCRITOS AL SUBSISTEMA DE SALUD DE LA POLICIA	Presentación de oferta	30/09/2020 3:57 PM (UTC -5 horas)	1/10/2020 11:00 AM (UTC -5 horas)	253.549.118,4 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	DEPARTAMENTO DE POLICIA SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	PN DESAP CD 042 2020	PROCESO DE ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES PARA EL GRUPO DE ANTINARCOTICOS DEL DEPARTAMENTO DE POLICÍA SAN ANDRES PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA. AMPARA VF 2021.	Presentación de oferta	21/08/2020 5:54 PM (UTC -5 horas)	24/08/2020 6:00 PM (UTC -5 horas)	167.118.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA REGIONAL SAN ANDRES	CD-SAD-00376-2020	ARRENDAMIENTO 3 LOCALES EDF. LEDA	Presentación de oferta	13/10/2020 2:25 PM (UTC -5 horas)	-	24.136.475 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA REGIONAL SAN ANDRES	CD-SAD-00373-2020	ARRENDAMIENTO 3 LOCALES EDF. LEDA	Presentación de oferta	9/10/2020 10:12 AM (UTC -5 horas)	13/10/2020 12:15 PM (UTC -5 horas)	24.136.475 COP	Proceso cancelado	Detalle
	GRUPO AÉREO DEL CARIBE	034-00-N-GACAR-ESCOM-101-2020	EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE AMOBLADO INCLUYE SERVICIOS PUBLICOS, SERVICIO DE ASEO DIARIO, LENCERÍA Y JARDINERÍA PARA EL GRUPO AÉREO DEL CARIBE, SEGÚN ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.	Presentación de oferta	1/10/2020 11:55 AM (UTC -5 horas)	2/10/2020 4:30 PM (UTC -5 horas)	14.700.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	DISAN AREA DE SANIDAD SAN ANDRES	PN DESAP CD 058 2020	ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE QUE SERA UTILIZADO PARA LA PRESTACION DE SERVICIOS MEDICOS DE PRIMER NIVEL DE ATENCION PARA LOS USUARIOS Y BENEFICIARIOS ADSCRITOS AL SUBSISTEMA DE SALUD DE LA POLICIA	Presentación de oferta	30/09/2020 3:57 PM (UTC -5 horas)	1/10/2020 11:00 AM (UTC -5 horas)	253.549.118,4 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	DEPARTAMENTO DE POLICIA SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	PN DESAP CD 042 2020	PROCESO DE ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES PARA EL GRUPO DE ANTINARCOTICOS DEL DEPARTAMENTO DE POLICÍA SAN ANDRES PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA. AMPARA VF 2021.	Presentación de oferta	21/08/2020 5:54 PM (UTC -5 horas)	24/08/2020 6:00 PM (UTC -5 horas)	167.118.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA REGIONAL SAN ANDRES	CD-SAD-00376-2020	ARRENDAMIENTO 3 LOCALES EDF. LEDA	Presentación de oferta	13/10/2020 2:25 PM (UTC -5 horas)	-	24.136.475 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA REGIONAL SAN ANDRES	CD-SAD-00373-2020	ARRENDAMIENTO 3 LOCALES EDF. LEDA	Presentación de oferta	9/10/2020 10:12 AM (UTC -5 horas)	13/10/2020 12:15 PM (UTC -5 horas)	24.136.475 COP	Proceso cancelado	Detalle

D. FUENTES DE INFORMACIÓN

- https://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/DTSER-133.pdf
- https://www.sanandres.gov.co/index.php/gestion/planeacion/plan-de-desarollo/plan-de-desarrollo-anuales/11561-ordenanza-003-de-2020-plan-de-desarrollo-todos-por-un-nuevo-comienzo-2020-2023/file
- https://www.larepublica.co/economia/producto-interno-bruto-de-colombia-crecio-176-en-el-segundo-trimestre-de-2021 3218221#:~:text=%22El%20PIB%20del%20segundo%20trimestre,Daniel%20Oviedo%2C%20director%20del%20Dane.&text=Los%20analistas%20esperaban%20un%20crecimiento,enero%20y%20junio%20de%202021.

ANEXO "E"
"MATRIZ DE RIESGOS"

TABLA 1. MATRIZ DE RIESGOS

NUMERICA	HISTORICA				IMPACTO				
					INSIGNIFICANTE	MENOR	MODERADO	MAYOR	CATASTROFICO
					1	2	3	4	5
	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

Nota: (los aspecto enlistados en el presente anexo a título enunciativo, deben ser verificados y ajustados por cada unidad delegataria/ gerente proyecto, de conformidad con los eventos reales que se han presentado en procesos anteriores y los que se estime pueden llegarse a dar en desarrollo del contrato que se suscriba, debe recordarse que los riesgos no contemplados pueden durante la ejecución contractual ser objeto de no asunción de responsabilidad por el contratista o reclamación por parte del mismo).

No	Clase	Área	Etapa	Tipo	cripción (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, existen numerosas normas, directrices, conceptos e interpretaciones sobre el procedimiento de contratación	3	1	4 (Riesgo bajo)	d	Entidad/Contratista	Hacer seguimiento de las normas de contratación y de sus modificaciones	3	1	4	NO	Asesor de Contratación	Estudio Previo	Liquidación del contrato	Verificando el portal de CCE	Semanal
2	General	Interno	Planeación	Operacional	Deficiente determinación de especificaciones técnicas mínimas y variación de las mismas durante la ejecución del contrato	Las especificaciones técnicas mínimas no permiten que se satisfaga la necesidad y requieran modificaciones que aumente el monto de los bienes o servicios	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	Usuario /gerente de proyecto Asesor de contratación	Con la llegada del estudio previo	Cinco días hábiles siguientes a la recepción	Documento solicitando aclaración	Llegada estudio previo corregido
3	General	Interno	Planeación	Operacional	Cambio de lugar de ejecución del contrato y ejecución de actividades adicionales a las establecidas en el contrato	Modificación de las condiciones del contrato y aumento del costo estimado para la ejecución del mismo.	2	2	4(Riesgo bajo)	d	Entidad	El usuario/gerente de proyecto, deberá efectuar una adecuada planeación del proceso o preveer cuando se presenten cambios el restablecimiento de las prestaciones mutuas del mismo	2	2	4	SI	Gerente de Proyecto / usuario	Estructuración del estudio previo	Anterior a la fecha de presentación del estudio a la unidad delegataria	Revisión estudio previo	Llegada estudio previo

4	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 y durante la ejecución del contrato se solicite restablecimiento del equilibrio económico	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. En la ejecución se deberá hacer exigible la entrega del bien o servicio de conformidad con las condiciones técnicas requeridas.	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
5	General	Interno	Contratación	Operacional	Incumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato que generan dilaciones en su inicio	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	1	1	2(Riesgo bajo)	d	Entidad	Gestión oportuna para agilizar los trámites administrativos internos que permitan inicio oportuno de la ejecución del contrato e impidan variación de precios del producto ofertado	1	1	2	SI	Dependencia Presupuesto	Termino para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Termino para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Verificación cumplimiento requisitos de ejecución a cargo de la entidad	Una vez suscrito el contrato
6	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	Termino de evaluación de las propuestas	Termino de evaluación de las propuestas	Revisión de respuestas de los comités	Previo a la adjudicación
7	General	Interno	Contratación	Social o político	Incremento anormal de los insumos propios del bien o servicio contratado	Desequilibrio económico del contrato por variación de precios de los bienes o servicios	3	1	4 (Riesgo bajo)	d	Entidad	Desplegar un comportamiento que convenga a la realización y ejecución del contrato sin olvidar que el interés del otro contratante también debe cumplirse y cuya satisfacción depende en buena medida de la lealtad y corrección de la conducta propia.	3	1	4	NO	Gerente de proyecto / usuario Delegatario contractual	Estructuración jurídica	Estudio previo	Análisis de precios del sector a la fecha de ejecución y restablecimiento del equilibrio económico	indeterminado
8	General	Externo	Planeación	Social o político	Expedición de normas generales, abstractas e impersonales, con incidencia directa o indirecta en la relación negocial.	Actos generales de la administración "hecho del príncipe"	3	1	4 (Riesgo bajo)	d	Entidad	Hacer seguimiento de las normas que afectan la ejecución del contrato en los términos pactados y en caso de afectación del punto de no perdida, efectuar los ajustes presupuestales respectivos.	3	1	4	NO	Delegatario contractual Asesor de contratación	Estructuración jurídica	Estudio previo	Seguimiento a los cambios en materia jurídica, presupuestal, tributaria y en general las que tengan incidencia en el contrato	semanal

9	General	Externo	Planeación	Social o político	Crisis económica producto de una pandemia	Consecuencias en cumplimiento de las obligaciones del contratista, variación en los precios de los bienes y servicios contratados	3	1	4 (Riesgo bajo)	d	contratista	Realizar seguimiento a las leyes normas presidenciales	3	1	4	NO	Delegatario contractual Asesor de contratación	Estructuración jurídica	Estudio previos	Previo cumplimiento requisitos perfeccionamiento contrato	semanal