DE: DEPER	FECHA: 05 de enero de 2023
PARA: BNL04	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 Departamento de Personal de la Base Naval ARC "San Andrés" de la Armada de Colombia, nombrado 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:

En desarrollo de su función Constitucional [1] la Armada Nacional 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".*

Así mismo es importante manifestar que la BNL04, 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.

Para el caso específico del presente estudio previo, se ha identificado la necesidad de arrendar un bien inmueble perteneciente a la Base Naval ARC "San Andrés" espacio donde antiguamente funcionaba el establecimiento educativo denominado "Jardín Guardería Hogar Marineritos", el cual tiene dentro de su área general los siguientes linderos: NORTE; LINDA CON PREDIO DE DEOGRACIA PUSEY DE DUFFIS, EN EXTENSION DE 162.00 METROS; AL SUR; LINDA CON PREDIOS DE LOS HEREDEROS DE ALEJANDRO RANKIN, EN EXTENSION DE 162.00 METROS; AL ESTE; COLINDA CON EL CAMINO PUBLICO, EN EXTENSION DE 34.50 METROS Y POR EL OESTE; LINDA CON PREDIO DE ROBERT HOOKER, EN EXTENSION DE 34.50 METROS. ESTE LOTE DE TERRENO TIENE UN AREA DE 297.2 M2 (de los cuales solo se tendrá en cuenta las áreas construidas para afectar el precio del inmueble), tal como consta en el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. 450 - 2312 expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés y cuyo predio pertenece al Ministerio de Defensa Nacional - Armada Nacional - Base Naval ARC "San Andrés", inmueble sobre el cual no pesa ningún gravamen, ni deudas con el Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina por concepto de impuestos.

Los antecedentes que justifican la necesidad de la presente contratación son los siguientes: El Jardín Guardería Hogar Marineritos de la Isla de San Andrés bajo la administración de la Acción Social Naval de San Andrés, era una institución educativa que prestaba servicios a la comunidad desde el año de 1992 contribuyendo significativamente a la realización del derecho a la educación de los niños y niñas de la isla y del personal orgánico de las unidades del Comando Especifico de San Andrés y Providencia de la Armada de Colombia en cumplimiento a la misión institucional y líneas de acción integral que desarrolla la Armada de Colombia en la búsqueda de una estrecha relación y acercamiento con población civil fortalecimiento de los lazos de confianza con la comunidad que impacte

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

positivamente en el logro de los objetivos nacionales de seguridad y bienestar para todos los colombianos. Colegio que contaba con 73 alumnos hijos de personal uniformado así como residentes y raizales de la Isla.

No obstante y teniendo en cuenta que para el mes de agosto de 2019, la Acción Social Naval de San Andrés realizó trámite administrativo ante la Secretaría de Educación de San Andrés Isla con el objetivo de cerrar definitivamente el Jardín Guardería Hogar Marineritos a partir del término del calendario escolar del 2019 por situaciones presupuestales, mediante escrito de fecha 25 de septiembre de 2019, el Rector y Representante Legal de la Fundación Colegio Luis Amigó solicitó tomar en arrendamiento este bien inmueble con el fin de darle continuidad a la importante obra social que allí se desarrollaba en favor de la comunidad raizal y de los tripulantes de la Armada de Colombia

Lo anterior, aunado a los innumerables requerimientos de los padres de familia y usuarios del Jardín Guardería Hogar Marineritos dirigidos al Comando de la Base Naval ARC “San Andrés”, mediante las cuales se solicita dar continuidad al importante proyecto que se desarrolla en esas instalaciones llamado Jardín Infantil se dé un medio para el fortalecimiento de la institucionalidad y el acercamiento con la población sanandresana, se desarrolla el presente estudio previo donde se exponen las condiciones que justifican la contratación.

En virtud de lo anterior durante la vigencia 2020 se celebró el contrato No. 004-ARC-CBN4-2020 del 31 de enero de 2020 por medio del cual se entregó en arrendamiento estas instalaciones a la institución educativa Luis Amigó de gran trayectoria en el sector educativo de la Isla de San Andrés quien presentó propuesta para dar continuidad a esta importante labor social instalando la sede “Marineros”, no obstante y teniendo en cuenta los graves efectos de la pandemia por el COVID 19 y las necesarias medidas de prevención, protección y bioseguridad con los niños, niñas y adolescentes, población de especial protección constitucional y vulnerable a los efectos del COVID 19, el Gobierno Nacional y Departamental ordenó la interrupción de las clases presenciales en todas las instituciones educativas del país, lo cual ocasionó el término del contrato mencionado en el año 2021. Actualmente se llevará a cabo un nuevo proyecto llamado “JARDÍN INFANTIL MARINERITOS A BORDO” con el fin de reactivar las clases en el sector del antiguo colegio “Marineros” de Luis Amigó.

Tratándose de un proceso para entregar en arrendamiento un bien inmueble de propiedad de la Base Naval ARC “San Andrés” se aclara que el mismo no cuenta ni requiere de un Certificado de Disponibilidad Presupuestal ni Compromiso de Registro Presupuestal.

De no llevarse a cabo la presente contratación conllevaría a incurrir en gastos de mantenimiento de las instalaciones y generando que se deteriore la edificación por su no uso, además se impediría generar un proyecto de tipo social, ponerse en riesgo el acceso al derecho de educación de los niños y niñas impactando a este segmento de la población del “Cove” han estudiado en dicha instalación y esto mejoraría ostensiblemente la imagen institucional dado que no solo estudiaría el personal del a institución, el proyecto educativo presentado por la sra Lic. LUZ ELENA VALENCIA CORREA, pretende mejorar la calidad de vida y educación de los niños, Así conllevaría una mejoría de los niveles de bienestar del personal que integran las unidades que conforman el Comando Específico de San Andrés y Providencia de la Armada de Colombia pues el funcionamiento del Colegio en estas instalaciones les garantiza contar con el servicio educativo para sus hijos durante su permanencia en la isla a un costo moderado, con calidad y en una ubicación estratégica y cercana a sus lugares de vivienda y trabajo, evitando los riesgos de inseguridad propios de la isla.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

2.1 OBJETO: "ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN ÁREA DE 297.2 M2, UBICADO EN PREDIOS DE LA BASE NAVAL ARC "SAN ANDRÉS", PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE "JARDIN INFANTIL MARINERITOS A BORDO", COMPUESTO POR AULAS Y ESPACIOS LIBRES"

2.2 LUGAR DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El contrato se ejecutará en las instalaciones de la Base Naval ARC "San Andrés" (antigua Sede "Marineros" de la Institución Educativa Luis Amigó), en San Andrés Isla.

2.3 PLAZO DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato, será hasta el día 31 DE DICIEMBRE DE 2023, previo cumplimiento de los requisitos de mantenimiento de las instalaciones, así como el 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 (4) 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 días siguientes.

Por tratarse de un contrato de arrendamiento de un bien del Estado, el contrato quedara sujeto a las disposiciones y limites que imponen la Ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007 y el Decreto 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.

2.3.1: FORMA DE EJECUCION: El contratista seleccionado se comprometerá a realizar los pagos de manera mensual a partir de la fecha de adjudicación del contrato, contados a partir de la recepción de solicitud de entrega de los mismos por parte del supervisor designado dentro del contrato, sin ser excusa para tal el plazo máximo de ejecución contractual.

Nota: Para el conteo de eventuales incumplimientos y multas, así como control en la ejecución contractual en caso de ser necesario establecer varios tiempos, llegada de elementos importados, característica de servicios, prioridades, etc..

2.4 CANTIDADES A RECIBIR: Las cantidades mínimas a recibir se encuentra relacionadas en el anexo "A" del presente estudio, sin perjuicio que en atención al déficit presupuestal expuesto, en caso que la necesidad no se satisfaga totalmente, y la oferta sea inferior al presupuesto oficial, se solicite la adjudicación hasta la totalidad del presupuesto asignado.

***2.5* IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:** El tipo de contrato a celebrar es un Contrato 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 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.

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 Dependencia Usuaria procedió a verificar lo pertinente de conformidad con lo indicado en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación publicado en la página www.colombiacompra.gov.co; teniendo entonces que de conformidad con lo indicado por Colombia Compra Eficiente en el manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación *"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 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 el "ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES", **NO ESTÁ INCLUIDO** en acuerdo marco alguno, acuerdo obra en relación de acuerdos actualmente suscritos que se encuentran vigentes.

2.10 TIPO DE ADJUDICACIÓN

Se 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:

"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".

La doctrina define a los bienes fiscales por su naturaleza, como aquellos bienes inmuebles y muebles que tienen las entidades estatales bajo su dominio y que solo pueden ser usados y gozados por sus administrados.

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"

3.2 ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO:

En concordancia con el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, y la "Guía para la elaboración de estudios de sector" de Colombia Compra Eficiente, el artículo 15 del Decreto 1510 de 2013 establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, 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.

PRECIOS HISTÓRICOS: En años anteriores la ARMADA DE COLOMBIA – BASE NAVAL ARC "SAN ANDRÉS", ha solicitado contratar el objeto que ahora se pretende, teniéndose que se han ejecutado los siguientes contratos:

MODALIDAD DE SELECCIÓN	NO. CONTRATO	OBJETO DEL CONTRATO	VALOR DEL CONTRATO	VIGENCIA
Contratación Directa- Arrendamiento de bien inmueble	004-ARC-CBNL04-2020	Entregar en calidad de arrendamiento el bien inmueble consistente en instalaciones locativas de un colegio compuesta de aulas y espacios libres ubicados en predios de la base naval ARC "San Andrés" (sector antiguo jardín guardería hogar marineritos), el cual posee un área de 297.2 m2, para el funcionamiento de la sede "marineros" de la institución educativa Luis Amigó	$12.000.000 VALOR CANON: $1.200.000	10 meses
Contratación Directa- Arrendamiento de bien inmueble	004-ARC-CBNL04-2021	Entregar en calidad de arrendamiento el bien inmueble consistente en instalaciones locativas de un colegio compuesta de aulas y espacios libres ubicados en predios de la base naval ARC "San Andrés" (sector antiguo jardín guardería hogar marineritos), el cual posee un área de 297.2 m2, para el funcionamiento de la sede "marineros" de la institución educativa Luis Amigó	$13.000.000 VALOR CANON: $1.300.000	10 meses

PRECIOS DEL MERCADO:

PRECIOS DE MERCADO: De acuerdo a las consultas efectuadas en páginas web que ofrecen arriendo y alquiler de inmuebles (Anexo "C"), se realizó un promedio por cada uno de los ítems que pretende adquirir, tomándolo como valor de referencia para las cantidades mínimas que se listan en el proceso. Se realizó un promedio del precio global con los datos obtenidos; tomándolo como valor de referencia, los valores son excluidos de IVA e incluidas las demás erogaciones aplicables.

POSIBLES COSTOS ASOCIADOS AL VALOR DE CONTRATACIÓN:

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

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

VALOR DEL OBJETO A CONTRATAR:

El contrato será hasta por el valor de **SEIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS DOCE PESOS CON SEIS CENTAVOS M/CTE ($ 6.593.712,06)** excluido de IVA e incluidas las demás erogaciones que correspondan, distribuidos de la siguiente manera:

MES	No. MES/DÍAS	CANON MENSUAL SIN SERVICIOS PUBLICOS:
07 AL 28 FEBRERO 2023	22 DÍAS	$ 450.502,06
MARZO 2023	1 MES	$ 614.321,00
ABRIL 2023	1 MES	$ 614.321,00
MAYO 2023	1 MES	$ 614.321,00
JUNIO 2023	1 MES	$ 614.321,00
JULIO 2023	1 MES	$ 614.321,00
AGOSTO 2023	1 MES	$ 614.321,00
SEPTIEMBRE 2023	1 MES	$ 614.321,00
OCTUBRE 2023	1 MES	$ 614.321,00
NOVIEMBRE 2023	1 MES	$ 614.321,00
DICIEMBRE 2023	1 MES	$ 614.321,00
TOTAL	**10 MESES Y 22 DÍAS**	**$ 6.593.712,06**

Mora: En caso de que el ARRENDATARIO no cancele el valor del CANON de arrendamiento en el plazo establecido, se causarán intereses de mora sobre el valor del CANON a la tasa máxima legal permitida y los mismos deberán ser cancelados por el contratista a la Base Naval ARC “San Andrés”.

APROPIACIÓN PRESUPUESTAL E INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

El presente estudio previo no genera erogación presupuestal a cargo de la Base Naval ARC “San Andrés” pues se trata de un contrato por el cual se está entregando en arriendo un bien inmueble.

3.4 FORMA DE PAGO:

El contratista, se obliga con la Base Naval ARC “San Andrés” a pagar el valor del contrato en pesos colombianos en **PAGOS PARCIALES MENSUALES.** El valor total al que asciende el compromiso a suscribirse por concepto del canon de arrendamiento demás erogaciones que corresponda, sin incluir el pago de los servicios públicos, será cancelado por el ARRENDATARIO con pagos anticipados al ARRENDADOR dentro de los primeros cinco (05) días hábiles de cada lapso en 01 pago parcial por valor de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS DOS PESOS CON SEIS CENTAVOS M/CTE ($450.502,06)** correspondientes a los veintidós (22) días del mes de febrero de 2023 y en diez (10) pagos parciales mensuales por un valor de **SEISCIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS VEINTIÚN PESOS M/CTE ($ 614.321,00)** correspondientes a los meses de marzo a diciembre de 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” con NIT 8001416568, 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 a los correos electrónicos: yenny.cubides@armada.mil.co y kathy.sarmiento@armada.mil.co.

Servicios públicos:

Los topes máximos de consumo de servicios públicos por parte del contratista calculados de conformidad con los consumos históricos del Jardín Guardería Hogar Marineritos y la sede "marineros" del Colegio Luis Amigó y la subida del IPC el valor de los servicios públicos son los siguientes:

VALOR TOPE DE CONSUMO DE ENERGÍA POR MES	CONSUMO DE ENERGÍA MESES (KW)	RESPONSABLE
$267.794,00	399	Arrendatario
VALOR TOPE DE SERVICIO DE ASEO POR MES	-	
$47.885,00	-	
VALOR TOPE DE CONSUMO DE AGUA POR MES	**CONSUMO DE AGUA MESES (M3)**	
$500.000,00	40	
$ 815.679,00	**VALOR TOPE CONSUMO DE SERVICIOS/MES**	

PARAGRAFO PRIMERO: MORA: En caso de que el Arrendatario no cancele el valor del canon de arriendo dentro del término estipulado, se constituirá en mora y por tanto se causaran intereses a la tasa máxima legal permitida.

PARAGRAFO 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, acuerdo Decreto 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	
VERIFICACIÓN JURÍDICA	HABILITA
VERIFICACIÓN FINANCIERA	HABILITA
VERIFICACIÓN TÉCNICA (Cumplimiento Especificaciones Técnicas, Experiencia específica y Experiencia Profesionales, etc….)	HABILITA

4.1 VERIFICACIÓN JURÍDICA: Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la Base Naval 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. La verificación jurídica no registra puntaje.

DOCUMENTOS SUBSANABLES

De conformidad con lo estipulado en el parágrafo 1 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, "(...) 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 (…)"

No son objeto de subsanabilidad aquellos documentos y/o información objeto de ponderación determinada en el proceso, los que tratan de aquellos habilitantes/ consideraciones técnicas adicionales, los que son necesarios para la comparación objetiva de las propuestas y los que no existan en la oferta presentada inicialmente.

Tenga en cuenta que se subsana la prueba de existencia del requisito que se pretende hacer valer en el proceso, lo anterior, en el marco de lo señalado por el Honorable Consejo de Estado a través de las sentencias proferidas con relación al presente tema.

Los miembros de los comités evaluadores podrán solicitar a los oferentes subsanar los errores o inconsistencias en los documentos presentados para acreditar los requisitos habilitantes y emitir la evaluación que determina el orden de elegibilidad.

4.2 **VERIFICACIÓN TÉCNICA:** Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la BASE NAVAL 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.

CONDICIONES TECNICAS DE LA OFERTA Y EXPERIENCIA:

4.2.1 VERIFICACION TECNICA:

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 Técnico emitirá el concepto respectivo sobre el

cumplimiento de todos y cada una de las exigencias contenidas en el anexo técnico del proceso, manifestaciones y soportes, las condiciones mínimas técnicas adicionales son de obligatorio cumplimiento y deberán presentarse con la oferta, Verificará que las actividades registradas en la propuesta económica correspondan en sus actividades, cantidades y unidades de medida a lo establecido en el pliego de condiciones.

Teniendo en cuenta que la contratación se llevará a cabo mediante el procedimiento de contratación directa, no se establecerán factores de selección del arrendador; se determina en este caso la ubicación estratégica del inmueble y demás circunstancias previas 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 contenidas en el proceso, manifestaciones y soportes, las condiciones mínimas, son de obligatorio cumplimiento y deberán presentarse con la oferta.

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"* C,APITULO 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 "E" del presente estudio, se indican los riesgos previsibles, identificables y cuantificable en condiciones normales.

6. GARANTÍAS: (DETERMINAR LAS NECESARIAS ACORDE AL OBJETO CONTRACTUAL)

a. **GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA**.

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:

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

c. 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.

d. 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.

- **OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA (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. **8.** 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. **9.** 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. **10.** El contratista deberá cumplir con sus obligaciones frente al sistema de seguridad social y parafiscales, entregando los respectivos soportes.

- **OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA (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 (05) primeros 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 emplee para la prestación de los servicios en el inmueble y el pago de sus salarios y demás erogaciones serán de su exclusiva responsabilidad. **8.** Garantizar que su personal cumpla con los requisitos de seguridad militar establecidos en la Unidad realizando estudio de seguridad respectivo. **9.** Garantizar la adecuada presentación e identificación del personal. **10.** Garantizar la buena calidad del servicio al cliente, en cuanto a atención, respeto y buenos tratos. **11**. Mantener en óptimas condiciones de aseo y presentación el área arrendada. **12.** 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. **13**. 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. **14.** Las mejoras realizadas al bien inmueble sin previa autorización del arrendador serán asumidas por el arrendatario. **15.** 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. **16.** El arrendador deberá entregar el bien inmueble dentro de los cinco días siguientes a la culminación del plazo de ejecución del contrato. **17**. 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. **18.** 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.

OBLIGACIONES DE LA BASE NAVAL ARC "SAN ANDRÉS":

a. Suscribir acta de entrega del espacio arrendado.
b. Exigir del ARRENDATARIO el cumplimiento del objeto contratado.
c. Adelantar las revisiones periódicas del servicio prestado, para verificar que ellos cumplan con las condiciones de calidad y precios ofrecidos.
d. 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.
e. Todas las demás inherentes al objeto contratado.

MULTAS:

EL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – ARMADA DE COLOMBIA – BASE NAVAL ARC "SAN ANDRÉS", podrá imponer al CONTRATISTA multas cuyo valor se liquidará con base en el CERO PUNTO CINCO por ciento (0.5%) de los bienes 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 dejados de entregar, 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 se reportará a la Cámara de Comercio competente de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1 de la Ley 80 de 1993.

De conformidad con el Capítulo VII de la Resolución No. 4130 de 2022, en caso de incumplimiento parcial de las obligaciones pactadas en el contrato, el proceso será de la siguiente manera: El Funcionario competente del contrato elaborará el documento en el que consignará los antecedentes del contrato, los fundamentos del hecho y de derecho del presunto incumplimiento y sus análisis frente a los mismos.

De éste se dará traslado al contratista para que en un plazo máximo de tres (03) días hábiles en audiencia o por escrito controvierta los fundamentos de hecho o de derecho invocadas por la Entidad y exponga los argumentos que considere pertinentes para el adecuado ejercicio de su derecho de defensa.

Examinados los argumentos y el presunto incumplimiento se decidirá mediante acto motivado de conformidad con el porcentaje previsto para tal efecto.

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 No. 0019 de 2012, para lo de su competencia en los respectivos registros públicos.

PARÁGRAFO. No habrá lugar a la aplicación de esta cláusula en el caso de presentarse fuerza mayor o caso fortuito, oportunamente informado por el contratista a la Entidad, debidamente acreditado y soportado.

PENAL PECUNIARIA:

En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones derivadas del presente contrato, el CONTRATISTA pagará a la Base Naval ARC "San Andrés" de la Armada de Colombia, a título de pena pecuniaria, una suma equivalente al DIEZ por ciento (10%) del valor del contrato; en caso de incumplimiento parcial de las obligaciones derivadas del presente contrato, la pena estipulado se hará efectiva de manera proporcional teniendo en cuenta lo cumplido parcialmente por el contratista.

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 Andrés" de la Armada de Colombia.

No obstante, la Base Naval ARC "San Andrés" 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.

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.

El pago de la Cláusula Penal Pecuniaria estará amparado mediante Póliza de Seguros en las condiciones establecidas en el contrato.

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.

PARÁGRAFO. APLICACIÓN DEL VALOR DE LAS SANCIONES PECUNIARIAS:

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

7. DEBIDO PROCESO

Durante la ejecución del contrato, 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, sanciones por retardo en la entrega, efectividad de la cláusula penal pecuniaria, declaración de caducidad, declaraciones de siniestro contractual, y en general para todas aquellas actuaciones que generen sanción con ocasión de la actividad contractual, será precepto rector para la Entidad el respeto y la garantía del "Debido Proceso" consagrado en la Carta Constitucional. Por tanto la

Armada de Colombia en el proceso sancionatorio aplicará el procedimiento señalado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, el cual establece: "…IMPOSICIÓN DE MULTAS, SANCIONES Y DECLARATORIAS DE INCUMPLIMIENTO. Las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública podrán declarar el incumplimiento, cuantificando los perjuicios del mismo, imponer las multas y sanciones pactadas en el contrato, y hacer efectiva la cláusula penal. Para tal efecto observarán el siguiente procedimiento: a. Evidenciado un posible incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, la entidad pública lo citará a audiencia para debatir lo ocurrido. En la citación, hará mención expresa y detallada de los hechos que la soportan, acompañando el informe de supervisión en el que se sustente la actuación y enunciará las normas o cláusulas posiblemente violadas y las consecuencias que podrían derivarse para el contratista en desarrollo de la actuación. En la misma se establecerá el lugar, fecha y hora para la realización de la audiencia, la que podrá tener lugar a la mayor brevedad posible, atendida la naturaleza del contrato y la periodicidad establecida para el cumplimiento de las obligaciones contractuales. En el evento en que la garantía de cumplimiento consista en póliza de seguros, el garante será citado de la misma manera. b. En desarrollo de la audiencia, el jefe de la entidad o su delegado, presentará las circunstancias de hecho que motivan la actuación, enunciará las posibles normas o cláusulas posiblemente violadas y las consecuencias que podrían derivarse para el contratista en desarrollo de la actuación. Acto seguido se concederá el uso de la palabra al representante legal del contratista o a quien lo represente, y al garante, para que presenten sus descargos, en desarrollo de lo cual podrá rendir las explicaciones del caso, aportar pruebas y controvertir las presentadas por la entidad. c. Hecho lo precedente, mediante resolución motivada en la que se consigne lo ocurrido en desarrollo de la audiencia y la cual se entenderá notificada en dicho acto público, la entidad procederá a decidir sobre la imposición o no de la multa, sanción o declaratoria de incumplimiento. Contra la decisión así proferida sólo procede el recurso de reposición que se interpondrá, sustentará y decidirá en la misma audiencia. La decisión sobre el recurso se entenderá notificada en la misma audiencia. d. En cualquier momento del desarrollo de la audiencia, el jefe de la entidad o su delegado, podrá suspender la audiencia cuando de oficio o a petición de parte, ello resulte en su criterio necesario para allegar o practicar pruebas que estime conducentes y pertinentes, o cuando por cualquier otra razón debidamente sustentada, ello resulte necesario para el correcto desarrollo de la actuación administrativa

LIQUIDACIÓN: El contrato será objeto de liquidación de conformidad con lo consagrado en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, bilateralmente dentro de los 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.

8. OTROS ASPECTOS:

Comités estructuradores y evaluadores:

COMITÉ TÉCNICO	
ESTRUCTURADORES Y EVALUADORES	
PERFIL	**EXPERIENCIA**
Oficiales mínimo de grado Teniente Coronel o Mayor y/o Capitán de Fragata o Capitán de Corbeta.	Experiencia en el manejo y operación del objeto del proceso.
Profesional relacionado con el objeto del proceso que se encuentre vinculado a la planta y/o contratista del Ministerio de Defensa Nacional y/o sus Unidades Ejecutoras, o de la Policía Nacional.	Experiencia relacionada con el objeto del proceso no inferior a tres (3) años.

COMITÉ ECONOMICO	
ESTRUCTURADORES Y EVALUADORES	
PERFIL	**EXPERIENCIA**
Profesional en las áreas de economía, administración de empresas, contaduría e ingeniería industrial.	Mínimo de tres (3) años de experiencia profesional.

Supervisores

CUANTÍA	PERFIL
Cuando el proceso a adelantar corresponda a una cuantía superior a los 1.000 SMLMV el perfil corresponderá a:	Oficiales con grado mínimo de Capitán o Teniente de Navío Coordinadores de Grupo o sus equivalentes en el Ministerio de Defensa Nacional y/o sus Unidades Ejecutoras o Dependencias Delegatarias
Cuando el proceso a adelantar corresponda a una cuantía que oscile de 0 a 1.000 SMLMV	Suboficiales con grado mínimo de Sargento Primero, Suboficial Jefe, Técnico Subjefe u oficiales de grado subalterno. Deberá ser profesional y/o técnico o tecnólogo relacionado con el objeto del proceso y con experiencia en el mismo no inferior a dos (2) años.

a) SUPERVISOR:

Se recomienda que la vigilancia, supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato, en atención a su idoneidad teniendo en cuenta que la señora oficial se desempeña como Jefe de la Oficina de Planeación de la BNL04 con 2 años de experiencia dentro de la institución que le han permitido supervisar contratos de diferentes objetos, adicionalmente como quiera que viene trabajando en la Oficina de Planeación de la BNL04 esté a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TK	SARMIENTO DÍAZ KATHY VANESSA	OPLAN BNL04	1.143.384.542	INGENIERA INDUSTRIAL	33013742574	kathy.sarmiento@armada.mil.co

b) COMITÉ EVALUADOR JURIDICO:

Se recomienda que la evaluación jurídica por idoneidad y experiencia, ya que es abogado con más de 8 años de experiencia profesional en el área contractual y actualmente se desempeña como Asesor Jurídico Contractual de la Base Naval ARC San Andrés, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
CC	QUINTERO YEFFERSON IVAN	DEADM BNL04	7.181.699	ABOGADO	31020118788	Yefferson.quintero@armada.mil.co

c) COMITÉ EVALUADOR ECONÓMICO-FINANCIERO

Se recomienda que la evaluación económica del proceso, por idoneidad y experiencia, ya que es una oficial logística profesional en administración marítima y actualmente se desempeña como Jefe de la División Administrativa del Departamento de Servicios Generales, esté a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TK	RIOS HEREDIA KAROL	DESEG BNL04	1.101.698.611	ADMINISTRADORA MARÍTIMA	3102359350	Karol.rios@armada.mil.co

d) COMITÉ EVALUADOR TÉCNICO

Se recomienda que la evaluación técnica del proceso, por idoneidad y experiencia, ya que actualmente se desempeña como Jefe del Departamento de Servicios Generales, esté a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TF	ARANGO OROZCO MARÍA	DESEG BNL04	1.115.088.254	INGENIERA NAVAL	3176399255	Maria.arango@armada.mil.co

e) COMITÉ ESTRUCTURADOR JURIDICO:

Se recomienda que la estructuración jurídica por idoneidad y experiencia, ya que es abogado con más de 8 años de experiencia profesional en el área contractual y actualmente se desempeña como Asesor Jurídico Contractual de la Base Naval ARC San Andrés, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
CC	QUINTERO YEFFERSON IVAN	DEADM BNL04	7.181.699	ABOGADO	31020118788	Yefferson.quintero@armada.mil.co

f) COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO:

Se recomienda que la estructuración técnica por idoneidad y experiencia teniendo en cuenta que es de especialidad ingeniero, con experiencia en las áreas administrativas y en la estructuración de procesos contractuales y actualmente se desempeña como maestro de armas de la BNL04, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(ÁREA ACADÉMICA)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
S1	OSCAR DAVID ALEMAN ALGARÍN	DEPER BNL04	73.190.735	TECNÓLOGO NAVAL	3012173584	Oscar.aleman@armada.mil.co

g) COMITÉ ESTRUCTURADOR ECONÓMICO-FINANCIERO:

Se recomienda que la estructuración económica por idoneidad y experiencia, ya que el oficial es Administrador Marítimo de profesión, está laborando en la Armada Nacional y actualmente se desempeña como Jefe del Departamento de Alojamientos Militares, esté a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CÉDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	Celular	CORREO ELECTRÓNICO
TN	PÉREZ SNEIDER	DAMIL BNL04	1.075.248.209	ADMINISTRADOR MARÍTIMO	3182916019	Sneider.perez@armada.mil.co

9. ANEXOS.

a. **ANEXO "A**" ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
b. **ANEXO "B"** PROPUESTA ECONÓMICA
c. **ANEXO "C"** ESTUDIO DE MERCADO
d. **ANEXO "D"** ANALISIS DEL SECTOR EONÓMICO
e. **ANEXO "E**" MATRIZ DE RIESGOS

Atentamente,

TNLADM PELÁEZ RAMÍREZ EDHINA YUSMARI
GERENTE DE PROYECTO

S1 ALEMÁN ALGARÍN OSCAR DAVID
ESTRUCTURADOR TÉCNICO

TN PÉREZ SNEIDER
ESTRUCTURADOR ECONÓMICO

CC. YEFFERSON IVÁN QUINTERO FUERTE
ESTRUCTURADOR JURÍDICO

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 Naval ARC "San Andrés" entregará en calidad de Arrendamiento un espacio con área de 297.2 M2, ubicado en los predios de la Base Naval ARC "San Andrés" (antigua Sede "Marineros" de la Institución Educativa Luis Amigó), Avenida Circunvalar KM10 sector el Cove, diagonal al conjunto NAVY WOOD – viviendas fiscales personal de Suboficiales de la guarnición CESYP, para el funcionamiento de la sede "JARDIN INFANTIL MARINERITOS A BORDO", compuesto por aulas y espacios libres.
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 firmará el Arrendatario y el Supervisor. Igualmente, las novedades deberán quedar registradas.
3	El Arrendatario efectuará 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 Arrendatario 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 Arrendatario 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 en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución del contrato.
10	El arrendatario se compromete a pagar el valor del canon mensual de arrendamiento incluidos servicios públicos en forma anticipada de conformidad

ITEM	ESPECIFICACIONES TECNICAS
	con lo estipulado en el contrato, dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes.
11	Efectuará con mano de obra propia o contratada a su costo todas las reparaciones locativas y parciales que requiera el inmueble por deterioro natural para su óptimo funcionamiento, mantenimiento y estado de presentación. Conservará la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y tuberías, reponiendo las piedras, ladrillos, tejas y demás elementos que integran el inmueble que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen, a reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y divisiones, a mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras. Declaro que he recibido el inmueble en buen estado.
12	Toda adecuación, mejora o reparación deberá ser solicitada por escrito y antes de efectuarse ser autorizada por el mismo medio por el ARRENDADOR a través del supervisor del contrato. No podrá el usuario efectuar reparaciones al inmueble que no tengan carácter de locativas, sin autorización previa y por escrito del supervisor y el arrendador. Si las ejecutare, acrecentará el inmueble sin perjuicio de que el arrendador pueda exigir su retiro. En este caso el arrendador - se obliga a devolver el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, sin alegar derecho por concepto de mejoras.
13	Si por alguna circunstancia efectúo mejoras al bien inmueble, sin previa autorización, dichas mejoras serán propiedad del arrendador sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR constituyeran una depreciación para el inmueble, se obliga a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que se recibió. Si no diere cumplimiento a dicha obligación, la depreciación del inmueble será estimada parcialmente y su valor será exigible por la vía ejecutiva.
14	Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el ARRENDATARIO instale en las puertas o ventanas interiores o exteriores del inmueble no las podrá retirar y quedaran de propiedad del ARRENDADOR, sin que haya lugar a reconocimiento o suma alguna por este concepto. A menos que efectúe los cambios respectivos de las puertas y ventanas donde se hayan instalado, toda vez que en las mismas no es factible efectuar resanes.
15	El arrendatario se compromete a cumplir con todas las obligaciones generales establecidas para el arrendatario, el incumplimiento de alguna de ellas será causal de terminación del contrato.
16	El arrendatario es responsable durante el desarrollo de la actividad económica en el inmueble de suministrar productos de óptima calidad, sellados de fábrica, en excelente estado de conservación, de marcas reconocidas en el mercado, no estar vencidos y/o viejos y ser manejados bajo las normas establecidas para los productos, cualquier hecho generado producto del incumplimiento de la presente obligación será asumido por el arrendatario en su totalidad.
17	El arrendatario debe cumplir con sus obligaciones frente al sistema de seguridad social y parafiscales, por lo anterior mensualmente debe entregar los respectivos soportes de cumplimiento al supervisor del contrato.

ITEM	ESPECIFICACIONES TECNICAS
18	El arrendatario desarrollara su actividad de lunes a viernes de 8:00 a.m a 5:00 p.m, horarios que solo podrán ser modificados previa solicitud escrita por parte del arrendatario al supervisor del contrato.

Atentamente,

TFLADM PELÁEZ RAMÍREZ EDHINA YUSMARI
GERENTE DE PROYECTO

S1 ALEMÁN ALGARÍN OSCAR DAVID
ESTRUCTURADOR TÉCNICO

ANEXO "B".
PROPUESTA ECONÓMICA

ESPECIFICACIONES TECNICAS
ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN ÁREA DE 297.2 M2, UBICADO EN PREDIOS DE LA BASE NAVAL ARC "SAN ANDRÉS", PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE "JARDIN INFANTIL MARINERITOS A BORDO", COMPUESTO POR AULAS Y ESPACIOS LIBRES

MES	No. MES/DÍAS	CANON MENSUAL SIN SERVICIOS PUBLICOS:
07 AL 28 FEBRERO 2023	22 DÍAS	$ 450.502,06
MARZO 2023	1 MES	$ 614.321,00
ABRIL 2023	1 MES	$ 614.321,00
MAYO 2023	1 MES	$ 614.321,00
JUNIO 2023	1 MES	$ 614.321,00
JULIO 2023	1 MES	$ 614.321,00
AGOSTO 2023	1 MES	$ 614.321,00
SEPTIEMBRE 2023	1 MES	$ 614.321,00
OCTUBRE 2023	1 MES	$ 614.321,00
NOVIEMBRE 2023	1 MES	$ 614.321,00
DICIEMBRE 2023	1 MES	$ 614.321,00
TOTAL	**10 MESES Y 22 DÍAS**	**$ 6.593.712,06**

Nota 1. La oferta económica se diligenciará de manera exclusiva en la lista de precios del SECOP II y no podrá ser superior al valor del canon de 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.

Atentamente,

TNLADM PELÁEZ RAMÍREZ EDHINA YUSMARI
Gerente de Proyecto

TN PÉREZ SNEIDER
MIEMBRO COMITÉ ESTRUCTURADOR
ECONÓMICO

ANEXO "C"
ESTUDIO DE MERCADO

Para la presente contratación no se cuenta con gran oferta de inmuebles en arriendo o alquiler en el área del COVE donde actualmente se encuentra ubicada la Base Naval ARC "SAN ANDRÉS" o similares a las instalaciones que se pretende entregar en arriendo como institución educativa.

Teniendo en cuenta lo anterior, se tomó la información de los precios históricos del arriendo de dicho inmueble, los cuales incluían servicios públicos de energía y agua, como se presenta a continuación:

MODALIDAD DE SELECCIÓN	NO. CONTRATO	OBJETO DEL CONTRATO	VALOR DEL CONTRATO	VIGENCIA
Contratación Directa- Arrendamiento de bien inmueble	004-ARC-CBNL04-2020	Entregar en calidad de arrendamiento el bien inmueble consistente en instalaciones locativas de un colegio compuesta de aulas y espacios libres ubicados en predios de la base naval ARC "San Andrés" (sector antiguo jardín guardería hogar marineritos), el cual posee un área de 297.2 m2, para el funcionamiento de la sede "marineros" de la institución educativa Luis Amigó	$12.000.000 VALOR CANON: $1.200.000	10 meses
Contratación Directa- Arrendamiento de bien inmueble	004-ARC-CBNL04-2021	Entregar en calidad de arrendamiento el bien inmueble consistente en instalaciones locativas de un colegio compuesta de aulas y espacios libres ubicados en predios de la base naval ARC "San Andrés" (sector antiguo jardín guardería hogar marineritos), el cual posee un área de 297.2 m2, para el funcionamiento de la sede "marineros" de la institución educativa Luis Amigó	$13.000.000 VALOR CANON: $1.300.000	10 meses

De acuerdo con los precios históricos, la Base Naval ARC San Andrés Islas de la Armada de Colombia, realizó una proyección de aumento, por el valor del canon mensual incluido servicios públicos, tomándolo como valor de referencia mínimo en la que se debe arrendar, el cual dio como resultado un valor de costo de arrendamiento con servicios incluidos de **$1.430.000 COP.**

No obstante y se debe tener en cuenta que el presente inmueble es para uso institucional – educativo que permitirá garantizar la prestación de un servicio social a la comunidad y al personal orgánico de las unidades de la Armada Nacional en la isla y su familia, puesto que la ubicación de este colegio es al costado izquierdo de la Base Naval y los tripulantes que están trabajando dentro de este complejo militar como lo son la BNL04, el BIM11 y e incluso el Componente del EJC, tendrán la facilidad de dejar y recoger a sus hijos de camino al trabajo.

Además del impacto en las familias de nuestras Fuerzas Militares, estas instalaciones a raíz del desuso se han ido deteriorando, por tal razón la mejor manera de mantener el buen estado de las mismas, es poniéndolo en funcionamiento a través del arriendo, así mismo representa un ingreso más, para los fondos de la Cuenta Única

Nacional (CUN), que a su vez serán los recursos asignados a esta unidad, para la realización de las contrataciones, mantenimientos, proyectos, etc.

De igual forma, aparte del costo de arrendamiento por m^2, se debe considerar el costo de servicios de energía y agua, los cuales se tazan con los consumos registrados mensualmente en el año 2021 cuando funcionaba el colegio "Marineros" de Luis Amigó, tal como se evidencia en los recibos de energía anexos relacionándose de la siguiente manera:

ENERGIA	**Valor de consumo mes**
Marzo 2021 (346 kwh)	$273.720
Abril 2021 (443 kwh)	$ 350.457
Mayo 2021 (409 kwh)	$ 323.559
PROMEDIOS ENERGIA (MES) (399 kwh)	**$315.679**
Nota: la fuente de la presente información se saca de los recibos de energía descritos.	

AGUA	**Valor de consumo mes**	**Consumo de AGUA Meses (m3)**
Todos los meses se consume un promedio 40 m3.	**$500.000,00**	**40 (PROMEDIO)**
Nota: la fuente de la presente información es la entregada por el Departamento de Administración de la BNL04 en cabeza del señor JDA		
TOTAL DE SERVICIOS/MES		**$ 815.679,00**

Fuente: Recibos de energía BNL04

Considerando el anterior análisis, se tiene que el canon de arrendamiento **sin** servicios públicos por mes seria de **($1.430.000- $ 815.679)** que daría un valor de arrendamiento por mes de **$ 614.321 COP**.

TNLADM PELÁEZ RAMÍREZ EDHINA YUSMARI
GERENTE DE PROYECTO O USUARIO

TN PÉREZ SNEIDER
MIEMBRO COMITÉ ESTRUCTURADOR
ECONÓMICO

ANEXO "D".

"ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO"

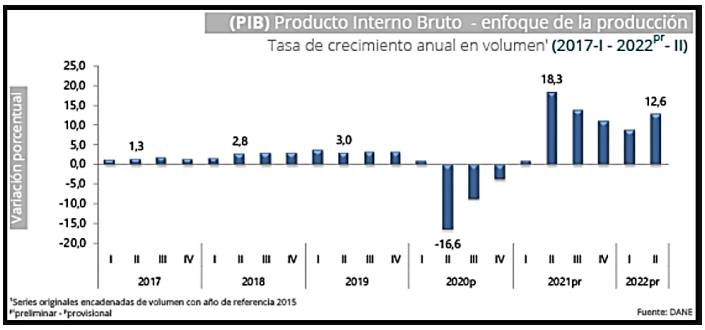
A. ASPECTOS GENERALES.

1. **Económico:** El Archipiélago de San Andrés depende del turismo, es decir, en los últimos diez años ha jalonado la economía de la isla. Eso implica que se le dio preponderancia a los segmentos que se articulan con el turismo como los hoteles, los servicios y restaurantes. Eso sumado al sector terciario constituye el 87% del impulso económico y valor agregado en la zona, de acuerdo con los estudios del Banco de la República.

   Entonces al radicalizarse las medidas contra la Covid-19 y cerrarse el aeropuerto, se dio una afectación profunda en todos los niveles en la isla porque dejaron de entrar los viajeros. Los más afectados fueron los trabajadores informales que dependían, día a día, de la oferta de servicio a los turistas.

   A diferencia de otras ciudades turísticas como Santa Marta, Cartagena o Bogotá, donde la ocupación hotelera fue del 6%, 5%, y 3%, en el caso de San Andrés fue del 0%. Eso implicó una parálisis profunda de la economía local y departamental, y por supuesto la ausencia de flujos de capitales a los que estaba acostumbrada la población del archipiélago. Por lo tanto, el impacto fue mayor en este departamento que en el resto del país.

   CRECIMIENTO DEL PIB, SEGÚN GRANDES RAMAS DE ACTIVIDAD.



   En el segundo trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 12,6% respecto al mismo periodo de 2021.

   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 23,3% (contribuye 4,4 puntos porcentuales a la variación anual).
   - Industrias manufactureras crece 20,3% (contribuye 2,5 puntos porcentuales a la variación anual).
   - Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 9,0% (contribuye 1,6 puntos porcentuales a la variación anual).

2. **Técnico:** Actualmente en la Isla de San Andrés se encuentra de manera muy baja la asignación de lugares y espacios para arrendamiento . Esto se puede verificar analizando la relación del número de viviendas del stock y la producción de vivienda 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 de prestación 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 muy bajo el lograr encontrar locales para el desarrollo del comercio y peor aún para el desarrollo de labores educativas 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 por los altos costos que se generan 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 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.

¿Quién vende? La oferta de locales o inmuebles ofrecidos en arrendamiento en el sector del COVE de la isla de San Andrés en la ubicación de la Base Naval y con las características mínimas de seguridad para el personal que hará uso de los servicios del mismo y que en su gran mayoría son militares, se analizó de conformidad con el estudio de mercado previamente realizado, del cual se concluye que la oferta de locales comerciales que pueden ser tomados en arriendo para uso educativo a diferentes valores del canon de arrendamiento dependiendo de los servicios, área y distribución de cada uno es nula.

Tener en cuenta:

¿Cuál es la dinámica de producción, distribución y entrega de bienes, obras o servicios? 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 encentrándose 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 que permiten concluir de conformidad con las especificaciones técnicas de estos que el inmueble propuesto para arrendamiento no solo cumple con las características y estándares mínimos para su habitabilidad por el señor Comandante del Comando Específico de San Andrés y Providencia sino que el canon ofertado es económico en comparación con los reconocidos por otras entidades estatales.

La consulta se extracta a continuación:

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía	Estado	
	ARMADA NACIONAL BASE NAVAL ARC MALAGA	016-ARC-CBNL02-2022	ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO EL LOCAL DE 8M2, UBICADO EN LAS INSTALACIONES DE LA CÁMARA MIXTA DE LA BRIM2 EN EL MUNICIPIO DE BUENAVENTURA VALLE DEL CAUCA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA LAVANDER	Presentación de oferta	26/01/2022 8:27 PM (UTC -5 horas)	-	492.093 COP	Publicado	Detalle
	ARMADA NACIONAL BASE NAVAL ARC MALAGA	015-ARC-CBNL02-2022	ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE LOCAL BAR DE INFANTES DE MARINA DE 54 M2 UBICADO EN LA ISLA NAVAL DE BUENAVENTURA VALLE DEL CAUCA	Presentación de oferta	26/01/2022 7:55 PM (UTC -5 horas)	-	661.335 COP	Proceso en evaluación y observaciones	Detalle
	ARMADA NACIONAL BASE NAVAL No. 6 ARC BOGOTA	0034-ARC-CBNL06-2022	ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO UN 01 BIEN INMUEBLE UBICADO EN CARRERA 58 # 9 - 63 BARRIO SALAZAR GOMEZ, LOCALIDAD PUENTE ARANDA EN BOGOTÁ D.C. PARA SER UTILIZADO COMO FARMACIA PARA LA DISPENSACIÓN DE	Presentación de oferta	21/01/2022 8:40 PM (UTC -5 horas)	25/01/2022 7:00 PM (UTC -5 horas)	39.356.674,45 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	ARMADA NACIONAL BASE NAVAL No. 6 ARC BOGOTA	0300-ARC-CBNL06-2021	ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO UN 01 BIEN INMUEBLE UBICADO EN: CARRERA 58 # 9 - 63, BARRIO SALAZAR GOMEZ, LOCALIDAD PUENTE ARANDA, EN BOGOTÁ D.C. PARA SER UTILIZADO COMO FARMACIA PARA LA DISPENSACIÓN DE	Presentación de oferta	31/12/2021 2:17 PM (UTC -5 horas)	3/01/2022 2:00 PM (UTC -5 horas)	37.262.520,8 COP	Proceso en evaluación y observaciones	Detalle
	ARMADA NACIONAL-BATALLON DE COMANDO Y APOYO DE INFANTERIA DE MARINA No.1	0051-ARC-BACAIM1-2021	ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN LOCAL UBICADO DENTRO DE LAS INSTALACIONES DEL ESM 1048 EN COROZAL DE LA BRIGADA DE INFANTERIA DE MARINA No.1, PARA PRESTAR EL SERVICIO DE CAFETERIA Y RESTAURANT	Presentación de oferta	30/12/2021 7:02 PM (UTC -5 horas)	31/12/2021 12:00 PM (UTC -5 horas)	14.088.072 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	ARMADA NACIONAL ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES ARC BARRANQUILLA	0087/ENSUB/DLENS/2021	ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL CON DIMENSIÓN APROXIMADA DE 84.18 M2 UBICADO DENTRO DE LAS INSTALACIONES DEL BATALLÓN NAVAL DE LA ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES ARC BARRANQUILLA EN PLANTA ALTA ENTRE LA PARRO	Presentación de oferta	29/12/2021 8:17 AM (UTC -5 horas)	30/12/2021 5:00 PM (UTC -5 horas)	29.402.964 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle

	ARMADA NACIONAL ESCUELA NAVAL DE CADETES ALMIRANTE PADILLA	0006-ARC-ENAP-ARRI-2021	ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL UBICADO EN LAS INSTALACIONES DE LA ESCUELA NAVAL ALMIRANTE PADILLA, CUYAS AREA ES DE 69.34 M2 CON EL FIN DE SER DESTINADOS COMO COMEDOR DEL PERSONAL DE SUBOFICIALES QUE PRE	Presentación de oferta	24/12/2021 12:56 PM (UTC -5 horas)	-	10.831.920 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	ARMADA NACIONAL ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES ARC BARRANQUILLA	0084-ARC-ENSUB-DLENS-2021	Arrendamiento de un local con dimensión aproximada de 46,54 m2 ubicado dentro de las instalaciones del Batallón Naval de la Escuela Naval de Suboficiales ARC Barranquilla en planta alta, entre la Cá	Presentación de oferta	23/12/2021 9:33 AM (UTC -5 horas)	27/12/2021 9:00 AM (UTC -5 horas)	20.928.888 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	ARMADA NACIONAL ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES ARC BARRANQUILLA	0085 ARC-ENSUB-DLENS-2021	ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL DE 21.93 M2 APROXIMADAMENTE, PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIO DE CAFETERÍA, VENTA DE MINUTOS Y SERVICIO DE FOTOCOPIADORA, PARA EL DISPENSARIO MÉDICO BARRANQUILLA.	Presentación de oferta	22/12/2021 5:49 PM (UTC -5 horas)	27/12/2021 11:00 AM (UTC -5 horas)	13.890.540 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	ARMADA NACIONAL BASE NAVAL ARC MALAGA	159-ARC-CBN2-2021	Entregar en calidad de ARRENDAMIENTO el local No.5 de 28,7 MT2 ubicado en la plaza comercial "BAHIA", de la Base Naval ARC Málaga, para la adecuación y puesta en funcionamiento de una droguería.	Presentación de oferta	22/12/2021 5:10 PM (UTC -5 horas)	-	518.262 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	ARMADA NACIONAL BASE NAVAL ARC MALAGA	160-ARC-CBN2-2021	Entregar en calidad de ARRENDAMIENTO el local No.3 de 53.94 MT2 ubicado en la plaza comercial "BAHIA", de la Base Naval ARC "MÁLAGA", para la instalación, adecuación y puesta en funcionamiento de u	Presentación de oferta	22/12/2021 5:08 PM (UTC -5 horas)	-	876.658 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	ARMADA NACIONAL ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES ARC BARRANQUILLA	0082-ARC-ENSUB-DLENS/2021	ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL CON DIMENSIÓN APROXIMADA DE 103,6 M2 UBICADO DENTRO DE LAS INSTALACIONES DEL BATALLÓN NAVAL DE LA ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES ARC BARRANQUILLA EN PLANTA ALTA ENTRE LA PARRO	Presentación de oferta	22/12/2021 2:40 PM (UTC -5 horas)	27/12/2021 9:00 AM (UTC -5 horas)	29.402.964 COP	Proceso cancelado	Detalle
	ARMADA NACIONAL ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES ARC BARRANQUILLA	0079-ARC-ENSB-CLENS/2021	ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL CON DIMENSIÓN APROXIMADA DE 24 M2 UBICADO DENTRO DE LAS INSTALACIONES DEL BATALLÓN NAVAL DE LA ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES ARC BARRANQUILLA EN PLANTA ALTA A LA DERECHA DE L	Presentación de oferta	15/12/2021 5:11 PM (UTC -5 horas)	20/12/2021 9:00 AM (UTC -5 horas)	23.773.764 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle

C. FUENTES DE INFORMACIÓN

Se efectúa toma de referencia de páginas de consulta Web del buscador Google así:

- https://community.secop.gov.co/Public/Common/GoogleReCaptcha/Index?previousUrl=https%3a%2f%2fcommunity.secop.gov.co%2fPublic%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex%3fcurrentLanguage%3des-CO%26Page%3dlogin%26Country%3dCO%26SkinName%3dCCE

- https://www.airbnb.com.co/s/San-Andr%C3%A9s--Colombia/homes?adults=1&place_id=ChIJmYPJp-OlBY8R5QEkCQr65IM&refinement_paths%5B%5D=%2Fhomes&tab_id=home_tab&query=San%20Andr%C3%A9s%2C%20Colombia&flexible_trip_lengths%5B%5D=one_week&ne_lat=12.524248380771583&ne_lng=-81.70101576317757&sw_lat=12.477909299981933&sw_lng=-81.75684862603157&zoom=14&search_by_map=true&search_type=user_map_move&date_picker_type=calendar&checkin=2022-09-16&checkout=2022-10-16&source=structured_search_input_header

- https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

- https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

- http://ieu.unal.edu.co/medios/noticias-del-ieu/item/es-necesario-replantear-un-sistema-economico-que-alterne-con-el-turismo-en-san-andres-afirma-raul-roman

ANEXO "E"
"MATRIZ DE RIESGOS"

TABLA 1. MATRIZ DE RIESGOS

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

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

TABLA 2 PRIORIDAD DE TRATAMIENTO Y CONTROL DEL RIESGO

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

TABLA 3. MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS

Nota: (los aspecto enlistados en el presente anexo a titulo 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	Afectación en los precios de los artículos, como consecuencia de la inflación y la devaluación del peso colombiano	Desequilibrio económico del contrato por variación de precios de los bienes o servicios	3	1	4 (Riesgo bajo)	d	Contratista	Hacer seguimiento a la fluctuación de los precios del mercado	3	1	4	NO	Delegatario contractual Asesor de contratación	Estructuración económica	Estudio previos	Revisión estudio previo y seguimiento	semanal
10	Específico	Externo	Ejecución	Económico	Desconocimiento por parte del oferente del costo del transporte aéreo y marítimo de bienes hacia las Islas del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina - no contemplación de esta erogación dentro de los precios de la oferta económico	Incumplimiento de las obligaciones del contratista – incumplimiento en la entrega de los bienes dentro del plazo de ejecución del contrato	3	4	7 (Riesgo alto)	d	Contratista	El comité estructurador económico efectuará una estructuración del estudio del mercado con cotizaciones que contemplen el valor del transporte Los oferentes, previo a la estructuración de sus ofertas, deberán conocer el sector económico de transporte aéreo y marítimo de bienes hacia la Isla y prever estos costos para la elaboración de su propuesta. El comité económico evaluador identificará las ofertas que contengan precios que puedan resultar inviables o artificialmente bajos.	3	4	7	SI	Comité Económico Estructurador y Evaluador	Estructuración técnica	Fase de evaluación técnica de las ofertas	Durante las fases precontractuales de estructuración y evaluación d	Permanente.
11	Específico	Externo	Ejecución	Económico	Perdida y/o daño de material, afectación, deterioro, durante el traslado y/o entrega de los productos contratados	Retraso en la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	2	2	4 (Riesgo bajo)	d	Entidad	Solicitar subsanación y respuesta en el menor tiempo posible	2	2	4	NO	Supervisor	Estructuración técnica	Termino para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Durante la fase de ejecución	Semanal