ARMADA DE COLOMBIA
Protegemos el azul de la bandera

#ElAzulQueNosUne

GERENTE DE PROYECTO	BAENS
DELEGATARIO	DLENS
FECHA	19 DE DICIEMBRE DE 2024

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, el Comandante del Batallón Naval de la Escuela Naval de Suboficiales "ARC BARRANQUILLA" de la Armada de Colombia, nombrado mediante resolución No. 260-ARC-ENSUB-DLENS-2023 de fecha 30 de noviembre del 2023 presenta a consideración el siguiente estudio y documentos previos en los cuales se analiza la conveniencia y la oportunidad de realizar la contratación respectiva, así:

1. DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA NECESIDAD

La Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barraquilla" (ENSUB), de acuerdo con su misión, busca formar y capacitar de manera integral y permanente, con pertenencia y calidad, a los suboficiales para que apliquen sus conocimientos y competencias tecnológicas al tripular las unidades de la Armada Nacional.

Para el cumplimiento de este fin, teniendo en cuenta el bienestar del personal de oficiales se genera la necesidad de siempre mantener un lugar totalmente tripulado y dispuesto a brindar el servicio imparcial y de tacto que coadyuva al cumplimiento de los planes y desarrollo del bienestar institucional de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla" (ENSUB).

Para el cumplimiento de tal fin, la ENSUB cuenta con un área destinada para el funcionamiento del bar de oficiales, A/B de la Cámara de Oficiales en planta baja, en las cuales se presta el servicio de cafetería, a fin de abastecer y beneficiar al personal de oficiales que reside y/o labora a bordo de esta institución, a sus familias y al personal de visitantes y/o trabajadores ocasionales (contratistas) que frecuentan la unidad, proveyéndolos de un lugar cercano para adquirir alimentos y productos de cafetería sin tener que desplazarse por fuera de las instalaciones.

Estos espacios, además de proveer los servicios antes indicados, sirven como lugar de esparcimiento y encuentro del personal, quienes en su tiempo libre se dirigen hasta estos puntos a fin de compartir y fortalecer los lazos de amistad y compañerismo que se ha propuesto fomentar el mando naval.

Adicionalmente, se genera la necesidad de tercerizar el servicio de bar y cafetería de la cámara de oficiales de la Escuela Naval de Suboficiales "ARC BARRANQUILLA" con el fin de generar continuamente actividades de bienestar y lúdicas que unan al personal que habita en ella y sus visitantes.

Por último, es menester resaltar, que el arriendo de estas áreas se tornará en beneficios para la institución, toda vez que el canon pactado, se traduce en un ingreso adicional que permite incrementar el presupuesto que se asigna a la Unidad en la Orden Administrativa N° 002 COARC.

2. MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

CONTRATACIÓN DIRECTA – ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES:

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

El literal i) del numeral 4 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 indica:
"De las modalidades de selección. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas: …
…4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: …
… El arrendamiento o adquisición de inmuebles…"

En similares términos se refiere el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 al señalar que:
"Arrendamiento de bienes inmuebles. Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa *para lo cual deben seguir siguientes reglas:*

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

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

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

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

"BIENES PÚBLICOS Y DE USO PÚBLICO. Se llaman bienes de la Unión aquéllos cuyo dominio pertenece a la República.

Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio.
Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales."

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

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

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

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR.

4. **OBJETO:** ARRENDAMIENTO DE LA CAFETERIA DE LA CÁMARA DE OFICIALES DE LA ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES A.R.C. “BARRANQUILLA” (ENSUB).

Con dimensión aproximada de 50M2 ubicado dentro de las instalaciones de la Cámara de Oficiales de la Escuela Naval de Suboficiales ARC “Barranquilla” en planta baja, destinado para lo señalado en el objeto contractual de acuerdo con las especificaciones técnicas descritas en el Anexo “A” del presente estudio.

5. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: Las especificaciones técnicas corresponden a las descritas en el presente documento.

6. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS: Los servicios a contratar se encuentran codificados en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC (United Nations Standard Products and Services Code - Sistema de Codificación Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas) como se indica a continuación:

CLASIFICACIÓN UNSPSC	GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131502	F SERVICIO	80000000 Servicios de Gestión, Servicios profesionales de empresa y servicios administrativos.	80130000 Servicios inmobiliarios	80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	02 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

7. LUGAR DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN:

El contrato de arrendamiento será ejecutado en la cafetería de la cámara de oficiales planta baja, ubicados en la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. “Barranquilla” cuya dirección es Vía 40 Calle 58 Esquina – Barranquilla Atlántico

8. PLAZO DE EJECUCIÓN: El contrato tendrá un plazo de ejecución desde el **01 DE ENERO DE 2025 HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

DESTINACIÓN: El arrendatario se comprometerá a utilizar el inmueble objeto del proceso contractual y del posterior contrato, única y exclusivamente para el expendio de elementos propios de la actividad académica y militar.

PARÁGRAFO PRIMERO: El arrendatario queda autorizado para prestar los servicios anteriormente mencionados al personal de suboficiales y oficiales de planta, suboficiales alumnos en curso de ley y grumetes, de lunes a viernes en el horario de 07:00R (07:00 am) hasta las 17:00R (05:00 pm), y los días sábado en el horario de 07:00R (07:00 am) hasta las 17:00R (05:00 pm). En las Fechas especiales como semana santa, navidad, carnavales y demás fechas que a juicio de la ENSUB y el ARRENDATARIO sea necesario, podrán modificarse los anteriores horarios, previa notificación con por lo menos 24 horas anterioridad y autorización por parte de la ENSUB.

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

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

10.OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

a. Cumplir con el objeto del contrato, de conformidad con las especificaciones técnicas descritas requeridas.
b. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarlos a hacer u omitir algún acto o hecho. Cuando se presenten tales peticiones o amenazas, deberá informar inmediatamente de su ocurrencia a la Entidad contratante y a las demás autoridades competentes para que ellas adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios. El incumplimiento de ésta obligación y la celebración de pactos o acuerdos prohibidos dará lugar a la terminación del contrato
c. 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.
d. Cumplir a cabalidad con el objeto del contrato, de acuerdo al valor del canon de arrendamiento estipulado contenidos en la propuesta económica presentada y a la invitación en general.
e. Cumplir con las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y comerciales presentadas en la propuesta.
f. Reportar por escrito al supervisor cualquier novedad o anomalías que detecte en la entrega del inmueble objeto de arrendamiento.
g. Garantizar la oportuna, eficaz y eficiente prestación del objeto contratado y responder por su calidad, sin perjuicio de las acciones legales para lograr tal fin.
h. Dar estricto cumplimiento a los términos pactados y por ningún motivo suspender o abandonar el objeto contratado.
i. Responder por los impuestos que cause la legalización del contrato.
j. Cumplir con la destinación del bien inmueble, dentro del plazo de ejecución estipulado.
k. La Escuela Naval de Suboficiales “ARC BARRANQUILLA” se reserva el derecho de rechazar directamente a través del supervisor, los servicios ofrecidos por el arrendatario, si estos no cumplen con las especificaciones establecidas, evento en el cual, el arrendatario queda obligado a que se ajusten exactamente a lo requerido y ofrecido, dentro de los cinco (5) días hábiles, una vez efectuado el requerimiento por parte de la Entidad.
l. El arrendatario efectuará el pago de la Seguridad Social de sus trabajadores, de acuerdo la normatividad laboral vigente aplicable a su relación contractual.

11.OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDATARIO: Además de las obligaciones generales que deba asumir el contratista y que se establecerán en la invitación, el ARRENDATARIO tendrá a su cargo las siguientes:

a. Cancelar mes anticipado y de manera oportuna el canon de arriendo, los servicios públicos y demás valores agregados de conformidad con lo señalado en el presente contrato.
b. Destinar el área recibida en arrendamiento exclusivamente para el fin acordado entre las partes.
c. Ejecutar y cumplir el objeto del contrato de arrendamiento.
d. Responder por los daños causados por su culpa o por terceros a su cargo
e. Restituir el bien entregado en calidad de arrendamiento, en las mismas condiciones en que fue recibido, pintado, con luces funcionales y limpio una vez terminado el contrato, salvo deterioro natural del mismo y reparaciones efectuadas.
f. Mantener en perfecto estado de conservación el aseo del área arrendada, así como el espacio circundante
g. El arrendatario responderá por los daños que se le puedan causar a un tercero con ocasión a la ejecución del contrato
h. Garantizar la buena calidad del servicio al cliente.
i. Acatar todas las órdenes e instrucciones impartidas por el ARRENDADOR, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones de la Unidad Militar.
j. Velar por que el lugar se encuentre en perfectas condiciones y los gastos que se generen para su mantenimiento sean cancelados por el arrendatario
k. Permitir en cualquier tiempo, las visitas del ARRENDADOR o de sus Representantes, para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés
l. Analizar y responder los requerimientos que formule el ARRENDADOR
m. Deberá presentar un listado de productos a vender con su precio, el mismo deberá ser publicado a la vista de los usuarios durante la ejecución del contrato.

n. Garantizar el aseo permanente de la instalación entregada en arriendo
o. Adecuar la instalación para el manejo operativo y logístico de su actividad. Las adecuaciones locativas necesarias para el desarrollo del objeto contractual, son y corren a riesgo y responsabilidad técnica y económica del arrendatario.
p. Cumplir con los estudios de seguridad de todo el personal a su cargo, requeridos por la Entidad.
q. 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.
r. Reponer los elementos que conformen el inventario cuando se dañen por cualquier causa que le sea imputable
s. la suspensión del servicio por causas excepcionales deberá ser notificada con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación al supervisor del contrato a fin de dar aviso al personal a bordo y evitar que este se vea afectado
t. Deberá entregar a la tesorería de la ENSB y al supervisor del contrato, copia de las consignaciones del canon de arriendo y de los servicios públicos.
u. LIMPIEZA DEL SITIO O ZONA DE TRABAJO: Durante el desarrollo del presente contrato el arrendatario deberá mantener el espacio arrendado en buen estado para la óptima prestación del servicio. Para ello EL ARRENDATARIO deberá realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de los utensilios, así como realizar aseo en el área de atención, mesas y sillas dispuestas para la toma de alimentos por parte de los usuarios, respetar el aforo permitido por las normas sanitarias en el marco de la pandemia COVID 19 y cumplir con los protocolos de bioseguridad, lavado de manos y usos de tapabocas cuando sea necesario. Durante el desarrollo del Contrato, el ARRENDATARIO deberá mantener el equipo mobiliario del espacio arrendado en buen estado para una óptima prestación del servicio. Para ello, EL ARRENDATARIO deberá realizar el mantenimiento preventivo y correctivo a sus equipos, utensilios y mobiliarios, así como realizar el aseo al área correspondiente.

12. MEDIDAS AMBIENTALES Y DE SEGURIDAD INDUSTRIAL: 1. Durante la ejecución del contrato, el ARRENDATARIO tomará las medidas necesarias para la protección, higiene, salubridad y seguridad del Espacio, la de sus empleados, trabajadores, proveedores y la de los funcionarios de la ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES “ARC BARRANQUILLA”, el Supervisor y de terceras personas mientras se encuentren en el Local. 2. El ARRENDATARIO impondrá a sus empleados, trabajadores, proveedores y en general a todas aquellas personas relacionadas con la ejecución del contrato el cumplimiento de todas las medidas relativas a higiene, salubridad, prevención de accidentes y de seguridad y velará por su cumplimiento. 3. El ARRENDATARIO será responsable de todos los accidentes que puedan sufrir tanto los empleados, trabajadores, subcontratistas como el personal o bienes de la Escuela y terceras personas, cuando estas se encuentren en el inmueble arrendado, solo en los casos en que estos accidentes sean por culpa o dolo exclusivo comprobados al ARRENDATARIO, a sus empleados, trabajadores o subcontratistas, en la toma de las precauciones o medidas de seguridad necesarias para la prevención de accidentes. 4. Los gastos en que incurra el ARRENDATARIO para el cumplimiento de las medidas de seguridad e higiene y prevención de accidentes serán por cuenta de este. 5. El ARRENDATARIO deberá cumplir con todas las disposiciones nacionales y distritales emitidas en razón a la emergencia nacional generada por la pandemia del coronavirus COVID-19 y en especial con todas las normas de bioseguridad que deben implementarse en establecimientos comerciales.

13. LIMPIEZA DEL SITIO O ZONA DE TRABAJO Durante el desarrollo del presente contrato el arrendatario deberá mantener el espacio arrendado en buen estado para la óptima prestación del servicio. Para ello EL ARRENDATARIO deberá realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de los utensilios, así como realizar aseo en las áreas de atención, meses y sillas dispuestas para la toma de alimentos por parte de los usuarios, respetar el aforo permitido por las normas sanitarias en el marco de la pandemia COVID 19 y cumplir con los protocolos de bioseguridad, lavado de manos y usos de tapabocas. Durante el desarrollo del Contrato, el ARRENDATARIO deberá mantener el equipo mobiliario del espacio arrendado en buen estado para una óptima prestación del servicio. Para ello, EL ARRENDATARIO deberá realizar el mantenimiento preventivo y correctivo a sus equipos, utensilios y mobiliarios, así como realizar el aseo al área correspondiente.

14. CLAUSULAS AMBIENTALES

a) El contratista se compromete a impartir instrucciones para el uso adecuado de los servicios sanitarios y que los inodoros NO sean utilizados para el depósito de residuos como papel higiénico, pañitos húmedos, tampones, entre otros que no correspondan ya que el inodoro no es un contenedor de basura, esto con el fin de evitar el taponamiento del sistema de alcantarillado con el que cuenta el predio.

b) El contratista deberá implementar acciones en su personal que promuevan el ahorro de agua tales como cerrar las llaves o grifos que no estén en uso. 3. El contratista deberá implementar acciones en su personal que promuevan el ahorro de energía tales como:

c) Apagar las luces que no sean necesarias.

d) Apagar aparatos eléctricos y electrónicos que no estén en uso.

e) Desconectar los cargadores de celulares cuando no se estén usando.

f) Mantener limpias las bombillas y lámparas para que iluminen al máximo.

g) En el momento de adquirir aparatos de consumo de energía verificar su ficha técnica y priorizar la compra de equipos de bajo consumo.

h) Para el uso de aires acondicionados, asegurarse que puertas y ventanas estén cerradas mientras estén en funcionamiento con el fin de evitar pérdidas, fugas y sobrecargas.

i) El contratista deberá implementar el uso exclusivo de bolsas, empaques y/o embalajes los cuales deben ser en material biodegradable y/o reutilizable, productos usados para cargar y/o transportar paquetes y mercancía, el consumidor asumirá el costo de este elemento con el fin de impulsar el uso de elementos reutilizables y disminuir la producción de residuos sólidos fijándose como periodo de transición 03 meses contados a partir de la suscripción del contrato o antes del 27 de agosto de 2024 la fecha que primero se cumpla.

j) El contratista deberá garantizar y realizar un adecuado manejo de los residuos sólidos, adicionalmente deberá contar con los puntos limpios necesarios para ofrecer al consumidor y a sus empleados un área eficiente para realizar separación en la fuente, cada punto limpio debe cumplir con la reglamentación legal vigente (Resolución No. 2184 de 2019), de acuerdo código de colores establecido.



Imagen tomada de: https://www.ambientum.com/ambientum/residuos/codigo-de-colores-para-el-reciclaje-

k) Para el caso de establecimientos comerciales que realicen manipulación y/o producción de alimentos, en donde se haga uso de aceites de origen animal y/o vegetal, el contratista deberá destinar un lugar dentro del local comercial para el almacenamiento temporal del mismo, en recipientes adecuados para tal fin, este deberá estar señalizado e identificado, para que posteriormente sea recogido por un gestor ambiental autorizado, por lo cual trimestralmente se deberá remitir al supervisor del contrato certificado de entrega de estos aceites de cocina usados.

15.OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: Serán obligaciones del arrendador las siguientes: 1) Entregar al arrendatario el inmueble, relacionado en el contrato 2) Librar al Arrendatario de toda turbación u obstaculización en el uso y goce del inmueble arrendado 3) Recibir el pago del canon de arriendo y servicios públicos. 4) Permitirle el uso y goce del inmueble objeto del contrato. 5) Las demás que se deriven de la ejecución del objeto del contrato, de acuerdo a su naturaleza y que sean concertadas entre las partes.

16. ANÁLISIS DEL VALOR ACORDE ESTUDIO DE MERCADO

En cumplimiento del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, Subsección 6 "Análisis del sector económico y de los oferentes por parte de las Entidades Estatales", artículo 2.2.1.1.1.6.1 "Deber de análisis de las Entidades Estatales", las entidades estatales deberán realizar análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo, pero teniendo en cuenta que el contrato a celebrar es de arrendamiento de bienes inmuebles, este análisis solo se enfocara en el objeto del contrato y de las condiciones de idoneidad, perfil y experiencia que llevan a contratar a la persona natural que está en condiciones de desarrollar dicho objeto, y cuyos resultados se describen a continuación:

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

AÑO	ENTIDAD	OBJETO	AREA INMUEBLE EN M2	VALOR MENSUAL CANON DE ARRENDAMIENTO
2023	CENTRAL ADMINISTRATIVA Y CONTABLE ESPECIALIZADA DE INGENIEROS CONTRATO No. 313 DEL 2023	ONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL IINISTERIO DE DEFENSA-EJERCITO ACIONAL- CENTRO NACIONAL PARA LA DUCACIÓN MILITAR- ESCUELA NAVAL DE UBOFICIALES "SARGENTO INOCENCIO HINCA" QUIENES ENTREGAN A LAVASPORT	643.90	$ 25.579.840
2024	POLICIA NACIONAL - ESCUELA NACIONAL DE ENTRENAMIENTO POLICIA CONTRATO PN CENOP 105-1-10022-24	RRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FISICO DE 47.68 METROS CUADRADOS, PARA EL ERVICIO DE LAVANDERIA PARA EL USO DE A COMUNIDAD ACADEMICA Y PERSONAL DE LANTA QUE INTEGRA LA ESCUELA ACIONAL DE ENTRENAMIENTO POLICIAL RIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GÓMEZ ENOP.	147.68	$ 950.000,00

Tabla 3. Relación de adquisiciones efectuadas en el sector publico

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

16.2 PRECIOS HISTÓRICOS Y ESTUDIO DE MERCADO: En años anteriores, la **ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES "ARC BARRANQUILLA",** ha entregado en arrendamiento distintos inmuebles que se encuentran dentro de sus instalaciones, tal como se indican a continuación:

BIEN O SERVICIO A ADQUIRIR	PRECIOS HISTÓRICOS		VALOR PROMEDIO
	CONTRATISTA 2022	CONTRATISTA 2023	
ARRENDAMIENTO	$950.000	$1.066.200	$ 1.008.100
SERVICIOS PUBLICOS	$383.809	$ 426.500	$ 405.155

Tabla 4. Análisis del mercado

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

AVALUO REALIZADO POR LA ARMADA NACIONAL

Teniendo en cuenta que el presente estudio previo es con el fin de prestar el servicio de tienda ropa, suvenires y otros para el personal de alumnos y militar que se encuentra en la Escuela Naval de Suboficiales “ARC BARRANQUILLA”, el valor para la vigencia 2024 bajo el contrato 0087- ARC-ENSUB-DLENS-2023 con vigencia a partir del 01 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024 fue por la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.200.000,00)** la Escuela Naval de Suboficiales “ARC BARRANQUILLA”, aumentara el valor del canon de arrendamiento en proporción al Índice de Precios al Consumidor del mes de noviembre del 2024 que corresponde al porcentaje del 5.4% lo cual arrojaría un valor del canon de arrendamiento en la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS MCTE ($1.264.800,00).**

17. VALOR MENSUAL CANON DE ARRENDAMIENTO:

VALOR TOTAL MENSUAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: El valor total mensual del canon de arrendamiento es por la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS MCTE ($1.264.800,00).** correspondiente al canon de arriendo, servicios públicos, y demás erogaciones del orden Nacional, Departamental y/o municipal**,** discriminados de la siguiente manera:

1. **VALOR MENSUAL CANON DE ARRENDAMIENTO:** El valor mensual del canon de arrendamiento es por la suma de **UN MILLÓN CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE ($1.054.000,00)** incluido IVA y demás erogaciones que correspondan.

2. **SERVICIOS PUBLICOS:** El Arrendatario tendrá la obligación de cancelar los servicios públicos DE LA SIGUIENTE FORMA: **ENERGÍA ELÉCTRICA:** EL ARRENDATARIO DEBERÁ CANCELAR UN VALOR DE **DOSCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE ($210.000,00),** correspondiente al 20% del valor mensual del canon de arrendamiento**.**

PARAGRAFO: El valor de los servicios públicos serán cancelados durante la vigencia 2024, y durante el tiempo en el cual se demore la instalación de los contadores de servicio público, llegado el caso si la instalación de los medidores es anterior a la finalización del respectivo mes, se realizará el cálculo de pago en proporción a los días faltantes y se abonara el saldo al canon de arrendamiento del mes siguiente.

FORMA DE PAGO:

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

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

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

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

18. GARANTÍAS CONTRACTUALES: Una vez suscrito el contrato, el CONTRATISTA constituirá una garantía única que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del presente contrato, en los términos del Decreto 1082 de 2015, por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional, Subsección 3 "*Garantías*", la cual consistirá en pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia; en garantías bancarias; o en cualquier otro mecanismo de cobertura del riesgo, autorizados por el reglamento de seguros a nivel nacional, emanadas por personas jurídicas legalmente establecidas en el país, a favor del MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL - ARMADA DE COLOMBIA- ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES "ARC BARRANQUILLA", NIT 800.141.653-6, la cual contendrá los siguientes amparos:

AMPARO	DESCRIPCIÓN	CUANTÍA	VIGENCIA
CUMPLIMIENTO	Deberán garantizar el cumplimiento general del contrato, el pago de las multas, la cláusula penal pecuniaria y las demás sanciones que se le impongan.	10%	Plazo de ejecución del contrato
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	Debido al objeto a contratar, deberán garantizar el cubrimiento contra cualquier tipo de situación y/o incidentes a los trabajadores	200smmlv	Plazo de ejecución del contrato.

NOTAS:

- Las garantías consistirán en pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizadas para funcionar en Colombia, en garantías bancarias y en general, en los demás mecanismos de cobertura del riesgo autorizados por el Decreto 1082 del 2015.
- Las personas naturales o jurídicas extranjeras sin domicilio o sucursal en Colombia, podrán otorgar como garantías, cartas de crédito stand by expedidas en el exterior o cualquier otro mecanismo contemplado en el Decreto 1082 de 2015, por medio del cual se reglamenta el Sistema de Compras y Contratación Pública.
- Con la garantía se debe adjuntar el anexo de condiciones generales correspondientes.
- Cuando la propuesta la presente un Consorcio o Unión Temporal, la Garantía deberá ser otorgada por todos sus integrantes acuerdo dispone el artículo 2.2.1.2.3.1.4 "*Garantía del OFERENTE plural*" del Decreto 1082/15, indicando en el cuerpo de la misma las personas naturales y/o jurídicas que la componen y su porcentaje de participación

19. OTROS ASPECTOS:

a. **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.

Con el objeto de conminar al Contratista al cumplimiento de las obligaciones que se encuentren en mora o retraso, la Escuela Naval de Suboficiales “ARC BARRANQUILLA”, podrá imponerle al Contratista multas diarias y sucesivas hasta el DIEZ por ciento (10%) del valor del contrato dejado de ejecutar por cada día de atraso o retardo hasta que se verifique su cumplimiento. Para tal efecto, la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. “Barranquilla”, observará el procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011. La imposición de multas no impedirá la aplicación de otras sanciones a que haya lugar por el incumplimiento. El Contratista autoriza que la Escuela Naval de Suboficiales “ARC BARRANQUILLA” descuente del saldo a su favor, el valor correspondiente a las multas que se llegaren a causar.

PENAL PECUNIARIA.

En caso de mora o incumplimiento parcial o total de cualquiera de cláusulas de este contrato por causas imputables al ARRENDATARIO la Escuela Naval de Suboficiales “ARC BARRANQUILLA”, podrá imponerle una pena pecuniaria por una suma equivalente hasta por el diez por ciento (10%) del valor mensual del canon, suma que se considera como pago parcial y no definitivo de los perjuicios causados la Escuela Naval de Suboficiales “ARC BARRANQUILLA”, Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el ARRENDADOR podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso.

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 ARRENDATARIO si lo hubiere, o de la Garantía constituida. Si esto último no fuere posible, se cobrará por vía Ejecutiva.

20. DEBIDO PROCESO: Durante la ejecución del contrato, La Armada Nacional podrá hacer uso de las acciones sancionatorias previstas en el presente contrato, las cuales se adelantarán respetando el derecho al Debido Proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política. En desarrollo del procedimiento para la aplicación de multas, sanciones por retardo en la entrega, efectividad de la cláusula penal pecuniaria, declaración de caducidad, declaraciones de siniestro contractual, y en general para todas aquellas actuaciones que generen sanción con ocasión de la actividad contractual, será precepto rector para la Entidad el respeto y la garantía del “Debido Proceso” consagrado en la Carta Constitucional. Por tanto la Armada Nacional en el proceso sancionatorio aplicará el procedimiento señalado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, el cual establece: “…IMPOSICIÓN DE MULTAS, SANCIONES Y DECLARATORIAS DE INCUMPLIMIENTO. Las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública podrán declarar el incumplimiento, cuantificando los perjuicios del mismo, imponer las multas y sanciones pactadas en el contrato, y hacer efectiva la cláusula penal. Para tal efecto observarán el siguiente procedimiento: a. Evidenciado un posible incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, la entidad pública lo citará a audiencia para debatir lo ocurrido. En la citación, hará mención expresa y detallada de los hechos que la soportan, acompañando el informe de supervisión en el que se sustente la actuación y enunciará las normas o cláusulas posiblemente violadas y las consecuencias que podrían derivarse para el contratista en desarrollo de la actuación. En la misma se establecerá el lugar, fecha y hora para la realización de la audiencia, la que podrá tener lugar a la mayor brevedad posible, atendida la naturaleza del contrato y la periodicidad establecida para el cumplimiento de las obligaciones contractuales. En el evento en que la garantía de cumplimiento consista en póliza de seguros, el garante será citado de la misma manera. b. En desarrollo de la audiencia, el jefe de la entidad o su delegado, presentará las circunstancias de hecho que motivan la actuación, enunciará las posibles normas o cláusulas posiblemente violadas y las consecuencias que podrían derivarse para el contratista en desarrollo de la actuación. Acto seguido se concederá el uso de la palabra al representante legal del contratista o a quien lo represente, y al garante, para que presenten sus descargos, en desarrollo de lo cual podrá rendir las explicaciones del caso, aportar pruebas y controvertir las presentadas por la entidad, c. Hecho lo precedente, mediante resolución motivada en la que se consigne lo ocurrido en desarrollo de la audiencia y la cual se entenderá notificada en dicho acto público, la entidad procederá a decidir sobre

la imposición o no de la multa, sanción o declaratoria de incumplimiento. Contra la decisión así proferida sólo procede el recurso de reposición que se interpondrá, sustentará y decidirá en la misma audiencia. La decisión sobre el recurso se entenderá notificada en la misma audiencia. d. En cualquier momento del desarrollo de la audiencia, el jefe de la entidad o su delegado, podrá suspender la audiencia cuando de oficio o a petición de parte, ello resulte en su criterio necesario para allegar o practicar pruebas que estime conducentes y pertinentes, o cuando por cualquier otra razón debidamente sustentada, ello resulte necesario para el correcto desarrollo de la actuación administrativa

21. LIQUIDACIÓN: El contrato será objeto de liquidación de conformidad con lo consagrado en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, bilateralmente dentro de los CUATRO (04) MESES siguientes al cumplimiento del plazo de ejecución. Si no fuere posible, LA ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES "ARC BARRANQUILLA" procederá a realizar la liquidación unilateral mediante expedición de acto administrativo debidamente notificado.

22. SUPERVISIÓN Y COMITÉS ASESORES:

SUPERVISOR:

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

Se recomienda que la supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato, por idoneidad y experiencia. Aunado a lo anterior posee el conocimiento necesario obtenido a partir de su formación profesional como tecnólogo naval:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN (Área Académica)	CORREO ELECTRÓNICO
TK	Martínez Ávila Mariana	CAMOF	1007208175	Logística	Mariana.martinez@armada.mil.co

a) COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO - ECONÓMICO:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	EXPERIENCIA ESPECIFICA ÁREA CONOCIMIENTO	CORREO ELECTRÓNICO

b) COMITÉ EVALUADOR TÉCNICO - ECONÓMICO:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	EXPERIENCIA ESPECIFICA ÁREA CONOCIMIENTO	CORREO ELECTRÓNICO

c) COMITÉ ESTRUCTURADOR JURÍDICO:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	NO. CÉDULA	CORREO ELECTRÓNICO

d) COMITÉ EVALUADOR JURÍDICO:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CORREO ELECTRÓNICO

ANEXO

a) **ANEXO "A**" ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
b) **ANEXO "B"** PROPUESTA ECONÓMICA
c) **ANEXO "E"** MATRIZ DE RIESGOS

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO
GERENTE DE PROYECTO

ESTRUCTURADOR TÉCNICO-ECONOMICO _____

ESTRUCTURADOR JURIDICO _____

ANEXO "A"
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ÍTEM	CONCEPTO	CÁMARA DE OFICIALES – PLANTA BAJA
1	**DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD**	Se requiere entregar en arrendamiento un área dentro de la cámara de oficiales de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C "Barranquilla" ubicado en planta baja, para la prestación de servicios de cafetería, para el personal Militar, familiares y visitantes que integran personal de planta de la ENSUB.
2	**ÁREA ENTREGADA**	50 MT2
3	**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**	El inmueble se encuentra localizado dentro de las instalaciones de la Cámara de Oficiales de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla", cuya dirección es Vía 40 Calle 5 8 Esquina – Barranquilla Atlántico.
4	**HORARIO DE ATENCIÓN**	Lunes a jueves en el horario de 0700R hasta las 21:00R, sábados en el horario de 07:00R hasta las 00:00R, domingos y festivos, en el horario de 07:00R hasta las 18:00R

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO
GERENTE DE PROYECTO

ESTRUCTURADOR
TÉCNICO-ECONOMICO _____

ANEXO "B".
PROPUESTA ECONÓMICA

ITEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO	CANT	VALOR ARRIENDO	VALOR SERVICIOS PÚBLICOS	VALOR TOTAL
1	Arrendamiento de la cafetería de la cámara de oficiales de la escuela naval de suboficiales A.R.C. "Barranquilla" (ENSUB). Con una dimensión aproximada de 50 m^2 ubicado dentro de las instalaciones de la cámara de oficiales de la Escuela Naval de Suboficiales ARC "Barranquilla"	MES			
VALOR TOTAL 12 MESES:					

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO
GERENTE DE PROYECTO

ESTRUCTURADOR TÉCNICO-ECONOMICO _____

ANEXO C.
MATRIZ DE RIESGOS

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

Tabla 7. Matriz de riesgos

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 8. 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 8. Prioridad de tratamiento y control del riesgo

No	Clase	Área	Etapa	Tipo	descripción (qué puede pasar y, si es posible, cómo puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación	Prioridad	A quien se le asigna?	Tratamiento/controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			Afecta la ejecución el	Persona que implementa el	Fecha inicio tratamiento	Fecha término tratamiento	Monitoreo y revisión	
													probabilidad	impacto	Valoración del					Forma de realizar monitoreo	Periodicidad monitoreo / Cuando?
1	General	Interno	Planeación	Operacional	manejo del proceso de contratación por personal que no está calificado	El proceso de adquisiciones se encuentra impulsado por personal que no tiene las calidades y conocimiento de la normatividad	1	1	2(Riesgo bajo)	d	Entidad	Capacitar al personal de Abastecimientos en la normatividad vigente en el proceso de contratación	1	1	2	NO	Jefe división precontractual	Desde la elaboración del estudio	Hasta la liquidación del contrato	Acta de la capacitación	semestral
2	General	Externo	Contratación	Operacional	No suscripción del contrato.	Retraso en la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	2	3	5(Riesgo medio)	c	Proponente	Adjudicación del contrato a proponente en segundo menor valor o declarar desierto El proceso si no hay más proponentes. -Hacer efectiva póliza de garantía de seriedad de la propuesta en caso de haberse solicitado.	2	3	5	NO	Jefe División precontractual	Termino para la firma del contrato	Vigencia garantía de seriedad	Seguimiento a proceso de reclamo de garantía de seriedad y/o revisión adjudicación segundo menor valor	Posterior a la adjudicación y previo al vencimiento del plazo de ejecución
3	General	Interno	Ejecución	Económico	incumplimiento de los plazos de pago	Incumplir el plazo de pago del valor del contrato al contratista, impidiendo la liquidez para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato	1	1	2(Riesgo bajo)	d	Entidad	Dar cumplimiento al procedimiento de la cadena presupuestal y el Programa Anual Mensualizado de Caja	1	1	2	SI	Jefe División Presupuesto	Ver plazo de ejecución	mensual	Documentos soporte para pago	mensual
4	General	Interno	Ejecución	Operacional	tecnológico en la publicación de los documentos del proceso	No se publiquen los documentos dando cumplimiento a los parámetros establecidos en la legislación vigente	1	1	2(Riesgo bajo)	d	Entidad	Publicar los documentos con tiempo suficiente y dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente	1	1	2	NO	Jefe División precontractual	Desde la elaboración del	Hasta la liquidación del	Actos administrativos	Dentro de los tres días siguientes a la expedición

5	General	Interno	Ejecución	Financiero	consecución financiación	El contratista no cuenta con los recursos para cumplir con los compromisos adquiridos en el contrato	3	1	4(Riesgo bajo)	d	Contratista	El contratista debe prever todos los costos generados en el cumplimiento del objeto del contrato y conseguir la financiación y recursos que le garanticen la liquidez para el desarrollo del mismo	3	1	4	SI	Supervisor	Desde la publicación de la aceptación de	Hasta la entrega total de los servicios	Requerimientos de servicios	permanente
6	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Deficiencia en la calidad de los servicios adquiridos	Que los servicios no corresponda n a los requeridos por la entidad	3	3	5 (Riesgo Medio)	c	Contratista	Dar cumplimiento al estándar de calidad que será verificado por el supervisor del contrato durante la fabricación y la entrega	3	3	5	SI	Supervisor	Desde la publicación de la	Hasta la entrega total de lo	Verificación del material previa recepción	Mensual/a criterio del supervisor