DE: GERENTE DE PROYECTÓ	FECHA: DICIEMBRE 05 DE 2020
PARA: CBACAIM6	N°. Interno:

En desarrollo de lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011, artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y TÍTULO 1 "*Contratación Estatal*", Capitulo 1. "*Sistema de Compras y Contratación Pública*", Sección 2. "*Estructura y Documentos del Proceso de Contratación*", Subsección 1. "*Planeación*", artículo 2.2.1.1.2.1.1 "*Estudios y documentos previos*", del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, el comandante de la Compañía Servicios y Apoyo del BACAIM6 en su calidad de gerente de proyecto, presenta a consideración el siguiente estudio y documento previo en lo cual se analiza la conveniencia y la oportunidad de realizar la contratación respectiva, así:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

La misión del Batallón de Comando y apoyo de Infantería de Marina No. 6 es contribuir a la defensa de la Nación a través del empleo efectivo de un poder naval flexible en los espacios marítimo, fluvial y terrestre bajo su responsabilidad, con el propósito de cumplir la función constitucional y participar en el desarrollo del poder marítimo y a la protección de los intereses de los colombianos

De igual manera, se encuentra a cargo de la administración y custodia de los bienes inmuebles de la unidad, 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.

En este orden de ideas, y ante la imposibilidad de satisfacer la totalidad de las necesidades con fuerza propia, es preciso que se busquen alternativas que permitan lograr dicho propósito, es así como la suscripción de contratos de arrendamiento para la realización de actividades comerciales destinadas a la prestación de servicios bancarios, de alimentación, vestuario, entre otras, surge como una alternativa que permite que terceros suministren bienes y presten servicios que satisfagan las necesidades de la población civil y militar que reside en la unidad.

Para el caso específico del presente estudio y documento previo, se ha identificado como necesidad la existencia a bordo de la unidad de una sastrería denominado "MULTIVARIEDADES SHARON" para la creación de prendas de vestir, la venta de accesorios y prendas militares, como diversidad a las necesidades que demandan los Batallones de Instrucción de Infantería de Marina, el personal que vive a bordo de la Base de Entrenamiento de Infantería de Marina, servicio que en la actualidad adelanta el Señor XAVIER JOSE CANARIA ASCENCIO identificado con la cedula de Ciudadanía No. 1.131.108.891 de Coveñas-Sucre. A través del contrato de la vigencia 2018, por medio de ese arrendamiento quien cuenta con los servicios de sastrería para desarrollar las

actividades propias de un local, Aspectos que conllevan arrendar el bien inmueble de 38.8 M2 ubicado dentro de las instalaciones de la BEIM, el cual cuenta con las características indicadas en el anexo "A" del presente estudio previo.

El establecimiento de comercio, según la propuesta presentada, brindaría un servicio para el bienestar del personal que vive a bordo o de transito por la Guarnición Militar.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

OBJETO: EL BATALLÓN DEL COMANDO Y APOYO DE INFANTERÍA No.6 ENTREGA EN CALIDAD DE ARRIENDO UN BIEN INMUEBLE PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SASTRERÍA, PARA LA CREACIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y LA VENTA DE ACCESORIOS Y PRENDAS MILITARES, COMO DIVERSIDAD A LAS NECESIDADES QUE DEMANDAN LOS BATALLONES DE INSTRUCCIÓN DE INFANTERÍA DE MARINA, EL PERSONAL QUE VIVE A BORDO DE LA BASE DE ENTRENAMIENTO DE INFANTERÍA DE MARINA. DENOMINADO "MULTIVARIEDADES SHARON" DE 38.8 M2, EN COVEÑAS-(SUCRE).

2.1 LUGAR DE EJECUCIÓN: El bien inmueble objeto de arrendamiento de 38.8 m2 se encuentra ubicado en el sector de los BINIM de la BEIM.

2.2 PLAZO DE EJECUCIÓN: será hasta el 31 de diciembre de 2021, contado a partir de la suscripción del mismo, previo cumplimiento de los requisitos exigidos en la invitación. No se podrá efectuar prórroga automática del contrato a suscribir.

2.3 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: El tipo de contrato a celebrar es de ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE.

2.4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE ARRENDAMIENTO: De acuerdo a lo descrito en el Anexo "A" del presente documento.

2.5 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.

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
80	13	15	00	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

2.6 INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO

De conformidad con lo indicado por Colombia Compra Eficiente en el manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación M-MACPC-14 "Las entidades estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 no deben hacer análisis en las modalidades de selección de contratación directa y mínima cuantía".

2.7 TIPO DE ADJUDICACIÓN: La Jefe de Abastecimiento de la compañía logística del Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 6 recomienda adjudicar el bien inmueble ubicado en el sector de los BINIM de la BEIM "Coveñas" al Señor **XAVIER JOSE CANARIA ASCENCIO** quien cuenta con una sastrería denominada "MULTIVARIEDADES SHARON"

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: (indicar la normatividad que rige el proceso contractual).

CONTRATACIÓN DIRECTA, de conformidad con lo establecido en el literal i del numeral 4º del artículo 2º 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."

4. JUSTIFICACIÓN DE FACTORES DE SELECCIÓN.

4.1 ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO: La Jefe de abastecimiento de la compañía logística del Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 6, 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" se adelantó análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo, no obstante, con relación a los criterios que estiman el canon de arrendamiento con base en lo indicado por las normas vigentes es preciso tener en cuenta.

- La norma establece que para este tipo de contratos se debe verificar las condiciones del mercado inmobiliario: se verifica acorde estudio realizado en Coveñas – Sucre.

En el mercado local de Coveñas no existen entidades que demanden en igual proporción los servicios requeridos por el BACAIM6, teniendo en cuenta que la infraestructura urbanística y el servicio de agua potable de Coveñas no es óptimo, lo que ha traído como consecuencia el desestimulo de la inversión para que personas naturales y/o jurídicas de bienes o servicios con las características del objeto del presente estudio tengan su asentamiento en este municipio, por lo tanto es difícil encontrar personas naturales y/o jurídicas con la suficiente experiencia referente al objeto de este estudio.

- Por consiguiente, se tiene en cuenta que quien se pretende invitar para el futuro contrato de arrendamiento le anteceden varios contratos para las últimas tres vigencia con el BACAIM6, donde ha cumplido a cabalidad con sus funciones contractuales, quien ha sido objeto de estudios de seguridad para verificar la legalidad y trasparencia del contratista, donde a través del tiempo se ha ganado el respeto y la confianza del personal que se beneficia del servicio prestado. Aspectos que son importantes tratándose de un contrato de arrendamiento dentro de las instalaciones de la BEIM.

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

- **Ubicación del bien inmueble:** El bien inmueble solicitado en calidad de arrendamiento se encuentra ubicado en el sector de los BINIM de la BEIM en Coveñas-(Sucre), único sector que

constituye punto de encuentro de los usuarios.

• **Área del inmueble**: Los bienes inmuebles que hacen parte de la denominada MULTIVARIEDADES SHARON, tienen diferentes dimensiones, para el caso específico el inmueble objeto de arrendamiento cuenta con un área de 38.8 m2.

• **Servicios públicos atendiendo destinación del inmueble**: El inmueble objeto de arrendamiento, será destinado a la prestación de servicios de sastrería en el horario de:

Lunes a viernes 08:00am a 06:00pm. **NOTA**: No obstante por situaciones extraordinarias operacionales se podrá ampliar dicho horario.

Se deja claro que para su funcionamiento efectuará uso de aparatos electrónicos en general de uso exclusivo y de propiedad del ARRENDATARIO.

4.3 (**POSIBLES COSTOS ASOCIADOS AL VALOR DE CONTRATACIÓN**: Todos los gastos que genere la ejecución del objeto del presente proceso tales como costos relacionados con la adecuación del local para el desarrollo del objeto contractual correrá por cuenta del arrendatario, no obstante lo anterior, una vez culminado el contrato debe dejar el bien inmueble en las condiciones que lo ha recibido.

4.4 VALOR DEL OBJETO A CONTRATAR: El valor del contrato será hasta por **SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHO PESOS CON 63/100 M/CTE. ($ 647.708,63)**, mensuales el cual comprende:

CONCEPTO	VALOR
CANON ARRENDAMIENTO 2021	$ 524.643,99
IVA CANON (19%)	$ 123.064,64
VALOR TOTAL	$ 647.708,63

4.5 FORMA DE PAGO: La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble objeto del presente estudio previo, el ARRENDATARIO deberá consignar dentro de los cinco días de cada mes en la cuenta de corriente número 52100295-6 del Banco BBVA- FONDOS INTERNOS del Batallón de Comando y apoyo de Infantería de Marina No. 6, copia del recibo de consignación deberá ser entregada a la oficina de Tesorería del BACAIM6 una vez realice la

consignación.

En el valor del canon de arrendamiento se incluirá el porcentaje a pagar por concepto de Servicios públicos y el valor correspondiente al Impuesto del Valor Agregado (IVA 19%) según lo estipula en artículo 476 del Estatuto Tributario.

5. JUSTIFICACIÓN DE FACTORES DE SELECCIÓN

De conformidad con los mandatos contenidos en el artículo 5 de la Ley 1150 de 2011 "*De la selección objetiva*", se efectuará la selección del arrendatario que hayan cumplido con los requisitos de verificación jurídicos, técnicos y económico - financieros "*necesarios para la comparación de las propuestas*" y sean habilitados, de conformidad con lo establecido en el artículo 26 "*Ofrecimiento más favorable*" de la siguiente manera:

FACTORES DE VERIFICACIÓN HABILITANTES	
VERIFICACIÓN JURÍDICA	HABILITA

- VERIFICACIÓN JURÍDICA: VERIFICACIÓN JURÍDICA: Se verificará que la documentación presentada por el futuro arrendatario se ajuste a lo exigido en el proceso por parte del Batallón de Comando y apoyo de Infantería de Marina No. 6, 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.

Debe tenerse en cuenta, que el futuro arrendatario cuente con la autorización o haya suscrito contrato de concesión que pueda brindar todos los servicios ofertados para constancia de lo anterior debe presentar junto con la propuesta lo siguiente:

1. Solicitud por escrito donde manifieste su interés de hacer uso del local bien inmueble "MULTIVARIEDADES SHARON" de propiedad del Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 6.
2. Copia de la Cedula de Ciudadanía del representante Legal.
3. Certificado cámara de Comercio con una fecha de expedición no mayor a 30 días.
4. Fotocopia del RUT

- VERIFICACIÓN TÉCNICA: para casos específicos se incluirán las consideraciones que técnicamente deben cumplir los arrendatarios en la presentación del servicio.

6. GARANTÍAS

De conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5. No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1 del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos. Con base en lo anterior, en el presente proceso contractual, no serán exigidas garantías atendiendo:

a. Se trata de un contrato de ARRENDAMIENTO y las condiciones que serán establecidas en las cláusulas contractuales han sido ampliamente analizadas por la División de Adquisiciones del BACAIM6.

b. El incumplimiento total o parcial del contrato es imputable al contratista;

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.

Se impondrán sanciones moratorias por el cumplimiento tardío de las obligaciones contractuales.

7. OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES CONTRATANTES:

- 1) Recibir el bien inmueble objeto de este contrato en el estado en que se encuentre, mediante acta suscrita por las partes en las fechas establecidas. 2) Restituir el inmueble a la finalización del contrato, en las mismas condiciones en las que le fue entregado y conforme el inventario, salvo el deterioro normal proveniente del tiempo. 3) Pagar o cancelar los cánones mensuales de arrendamiento en forma anticipada de conformidad con lo estipulado en el contrato. 4) Efectuar y pagar durante la vigencia del contrato todas las reparaciones parciales y mano de obra que requiera el inmueble por deterioro natural para su óptimo funcionamiento, mantenimiento y estado de presentación. 5) Será obligado especialmente a conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y tuberías, reponiendo las piedras, ladrillos, tejas y demás elementos que integran el inmueble y fachada de este 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. 6) Así mismo está obligado expresamente en los términos señalados en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil. Toda adecuación, mejora o reparación deberá ser solicitada por escrito y antes de efectuarse, autorizada por el mismo medio por el ARRENDADOR a través del supervisor del contrato por escrito. 7) 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 quedaran de propiedad del arrendador sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR constituyeran una depreciación para el inmueble, el ARRENDATARIO se obliga a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que lo recibió. Si no diere cumplimiento a dicha obligación, la depreciación del inmueble será estimada parcialmente y su valor será exigible por la vía ejecutiva. 8) Permitir a quien ejerza la vigilancia y supervisión del presente contrato el acceso y la inspección al bien inmueble arrendado para comprobar sus condiciones de funcionamiento, destinación y si están cumpliendo las demás obligaciones adquiridas por EL ARRENDATARIO. 9) EL ARRENDATARIO se obliga a no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar o como depósito de armas o explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren o almacenes, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas. 10) Responder por el aseo, pintura, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del inmueble y sus alrededores arrendado. 11) Establecer los mecanismos de seguridad interna que les permitan la conservación de sus materiales y equipos, sin que EL ARRENDADOR se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar. 12) En materia de responsabilidad civil extracontractual EL ARRENDATARIO será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato. 13) Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil comercial.

- **OBLIGACIONES DE LA ARMADA NACIONAL**

En desarrollo del objeto contractual, el arrendador se obliga a:
1) Facturar mensualmente el valor causado por el canon de arrendamiento acorde con la suma acordada. 2) El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo del ARRENDATARIO sin que EL ARRENDADOR se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar. 3) Suscribir acta de entrega del espacio arrendado. 4) Las propias e inherentes al objeto contractual de arriendos previstas tanto en la legislación civil como comercial

8. OTROS ASPECTOS:

a) SUPERVISOR:

Se recomienda que la vigilancia, supervisión y verificación administrativa del desarrollo y ejecución del contrato sea:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
SV	ZABALA JIMENEZ DAGER JOSE	BACAIM6	18.880.709	3108348705	dager.zabala@armada.mil.co

9. ANEXOS:

1) **ANEXO A. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS EXCLUYENTES**
2) **ANEXO B. PROPUESTA ECONÓMICA**

Atentamente,

CTCIM. **Bustamante Mesa Hugo Andrés**
Gerente de proyectó

ANEXO "A"
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE COMPROMISO POR PARTE DEL ARRENDATARIO

ACTIVIDADES A REALIZAR
Tengo conocimiento del estado en que se encuentra el local de 38.8 m2 ubicado en el sector del BINIM de la BEIM.
Restituir el inmueble al culminar el contrato, en óptimas condiciones debidamente pintado. De igual manera, retirare todos los elementos, accesorios, cables y/o conexiones eléctricas autorizadas para la prestación adecuada del servicio.
Pagaré los cánones mensuales de arrendamiento **mes anticipado**
No cambiare la destinación del inmueble/terreno, ni cederlo, ni subarrendarlo, ni ocultar, elaborar o almacenar, venta o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas; así como tampoco permitir que se guarden sustancias explosivas o perjudiciales que afecten la seguridad del personal o la salubridad del ambiente
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; si por alguna circunstancia efectúo mejoras al bien, 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 terreno, me obligo a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que lo recibí. Si no diere cumplimiento a dicha obligación, la depreciación del inmueble será estimada parcialmente y su valor será exigible por

la vía ejecutiva.
Permitiré a quien ejerza la vigilancia y supervisión del presente contrato el acceso y la inspección para comprobar sus condiciones de funcionamiento, destinación y si están cumpliendo las demás obligaciones adquiridas por EL ARRENDATARIO. Así mismo me comprometo a permitir la inspección del terreno al personal encargado de verificar las condiciones de salubridad del inmueble
Responder por el aseo, conservación, pintura, mantenimiento y óptima presentación del bien inmueble arrendado y zonas aledañas. Dentro de las obligaciones de aseo, me comprometo a realizar por mano propia o de terceros el desmonte en las zonas aledañas.
Estableceré los mecanismos de seguridad interna que les permitan la conservación de sus materiales y equipos, sin que EL ARRENDADOR se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
En materia de responsabilidad civil extracontractual, seré (ARRENDATARIO) la única responsable frente a terceros por la totalidad de los daños y/o perjuicios causados a los usuarios de los servicios prestados y/o actividad comercial que desarrolle.
Me comprometo a no manipular las conexiones eléctricas con las cuales recibo el bien inmueble ubicado en el sector comercial de civiles, de hacerlo será causal de terminación del contrato.
Solicitare autorización al comandante del Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 6para realizar conexiones eléctricas adicionales a las que trae el bien, cuales se encuentran y deberán ser verificadas y certificadas por el Departamento de Servicios Generales.
Ubicare de las canecas y bolsas acorde a Norma Técnica Colombiana GTC-24 para el adecuado uso de los desechos orgánicos e inorgánicos y tóxicos resultantes de la actividad contractual.
La seguridad e integridad de los usuarios debes estar a cargo del personal debidamente uniformado y utilizando los elementos de salubridad siendo responsable de la totalidad de los daños causados con causa o con ocasión por una mala operatividad de la de los elementos alimentos y maquinas a bordo del establecimiento comercial.

Atentamente

CTCIM. **Bustamante Mesa Hugo Andrés**
Gerente de proyectó

ANEXO "B".
PROPUESTA ECONÓMICA

CONCEPTO	**VALOR**
CANON ARRENDAMIENTO 2021	$ 524.643,99
IVA CANON (19%)	$ 123.064,64
VALOR TOTAL	$ 647.708,63

Atentamente,

CTCIM. **Bustamante Mesa Hugo Andrés**
Gerente de proyectó