

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQUI-FT-003-JOLAN-V06	Rige a partir de: 16/06/2023	Página: 1 de 16



GERENTE DE PROYECTO	JDITIC
DELEGATARIO	DLENS
FECHA	18 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”, Capítulo 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 Jefe de la División de Tecnologías de la Información y de las Comunicaciones de la ENSUB, nombrado mediante resolución No. 214-ARC-ENSUB-DLENS-2024 de fecha 28 de noviembre del 2024, 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 SUCINTA DE LA NECESIDAD

La Armada de Colombia tiene como misión “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 jurisdicción o responsabilidad, con el propósito de cumplir la función constitucional y participar en el desarrollo del poder marítimo y en la protección de los intereses de los colombianos”.

La Escuela Naval de Suboficiales “ARC BARRANQUILLA” (ENSUB), mediante la docencia, doctrina militar, investigación y proyección social forma y capacita aproximadamente 600 Suboficiales navales con altos estándares de calidad y acreditación académica, igualmente el personal administrativo y de planta que soporta las actividades de gestión oscila alrededor de 400 personas y adicionalmente el flujo de personas que la visitan y el número de personas circundantes que participan de acuerdo a sus competencias permiten contribuir en el desarrollo sostenible del poder naval, marítimo, fluvial y terrestre contribuyendo a la consolidación del conocimiento del personal de suboficiales de la institución.

Teniendo en cuenta lo anterior y el gran flujo de personas que frecuenta la ENSUB, es importante establecer la deficiencia de cobertura y fallas de señal que se presenta actualmente, generándose así una debilidad grande frente al tema de comunicación afectando la población que reside, labora y se encuentra en tránsito en esta unidad militar.

Otro factor de recalcar es el creciente papel primordial que tienen las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC) en todos los ámbitos del desarrollo de la sociedad, permitiendo así lograr una mayor competitividad.

Con el objetivo de suplir las necesidades básicas de comunicación y participación de la comunidad de la ENSUB, y teniendo como pilar que el estado deberá garantizar el acceso y uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones a través del desarrollo, instalación y despliegue de infraestructura y/o sistemas que contribuyan a mejorar las capacidades tecnológicas del país, para tal situación la empresa Golden comunicaciones S.A.S nos ofrecen una alternativa, la cual consiste en un sistema para ampliar la cobertura de las comunicaciones y la tecnología de la manera más amigable, mitigada y con menor impacto ambiental, qué busca la mejora de las tecnologías existentes en la zona a cero inversión para la institución.

En este sentido, y a fin de ser más competentes y mejorar el bienestar del personal y tomar medidas tendientes a satisfacer esas necesidades, se requiere realizar contrato de arrendamiento de un área residual de 2m² ubicado en el área noreste de la ENSUB antiguo campo de paradas de planta alta, donde la empresa

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQUI-FT-003-JOLAN-V06	Rige a partir de: 16/06/2023	Página: 2 de 16

Golden comunicaciones ubicaría una infraestructura metálica de 24 a 30 metros de altura que nos brindaría la cobertura necesaria de los diferentes clientes (operadores de internet y telefonía celular).

En este sentido, y a fin de mejorar el bienestar del personal, y tomar medidas tendientes a satisfacer esas necesidades, se requiere el realizar contrato de arrendamiento con persona la persona jurídica antes mencionada.

Por último, es menester resaltar, que el arriendo de esta área 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.

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

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQUI-FT-003-JOLAN-V06	Rige a partir de: 16/06/2023	Página: 3 de 16

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.

OBJETO: LA ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES “ARC BARRANQUILLA” ENTREGA A TÍTULO DE ARRIENDO: A) UN ESPACIO FÍSICO EN LAS ZONAS VERDES UBICADO EN EL ÁREA NORESTE DE LA ENSUB ANTIGUO CAMPO DE PARADAS DE PLANTA ALTA. DE UN ÁREA DE 2M², PARA LA INSTALACIÓN DE UN MÁSTIL DE 24 A 30 METROS DE ALTURA UBICADO DENTRO DE LA ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES “ARC BARRANQUILLA”, DE ACUERDO CON LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DESCRITAS EN EL ANEXO “A” DEL PRESENTE ESTUDIO.

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

5. 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	80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

6. LUGAR DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: contrato de arrendamiento será ejecutado en las instalaciones de la Escuela Naval de Suboficiales “ARC BARRANQUILLA” ubicada en la Vía 40 Calle 58 Esquina, de la ciudad de Barranquilla – Atlántico, así:

No. DE ÁREA	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DEL ÁREA
01	Zona verde de 2m ² . Ubicado en la esquina del área noreste de la ENSUB antiguo campo de paradas de planta alta.

7. 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: la empresa prestadora de servicios de infraestructura de telecomunicación es GOLDEN COMUNICACIONES S.A.S, para la instalación y puesta en funcionamiento de sus equipos, correrá con todos los arreglos necesarios para la instalación de los equipos que conlleven su funcionamiento y el despliegue de la infraestructura asociada a la prestación de servicios, para instalar, montar, explotar, mantener, conservar, reparar y modificar equipos de transmisión de telefonía móvil, siempre y cuando no

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQUI-FT-003-JOLAN-V06	Rige a partir de: 16/06/2023	Página: 4 de 16

afecte las comunicaciones y/o la estructura arquitectónica de la edificación y las áreas entregadas en arriendo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los elementos necesarios para el desarrollo de la actividad propia del objeto del contrato, sean instalación de antenas y/o equipos adicionales a los descritos en el contrato, generan costos adicionales los cuales deberán ser asumidos por el arrendatario.

8. 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...”

El Jefe de la división de tecnologías de la información y de las comunicaciones de la Escuela Naval de Suboficiales “ARC BARRANQUILLA”, recomienda que el proceso a seguir en virtud del presente estudio previo se adjudique en forma **TOTAL**, a la firma GOLDEN COMUNICACIONES S.A.S una vez verificado el cumplimiento de los requisitos jurídicos, económicos y técnicos.

9. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

- Cumplir con el objeto del contrato, de conformidad con las especificaciones técnicas descritas requeridas.
- 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
- 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.
- 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.
- Cumplir con las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y comerciales presentadas en la propuesta.
- Reportar por escrito al supervisor cualquier novedad o anomalías que detecte en la entrega del inmueble objeto de arrendamiento.
- 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.
- Dar estricto cumplimiento a los términos pactados y por ningún motivo suspender o abandonar el objeto contratado.
- Responder por los impuestos que cause la legalización del contrato.
- Cumplir con la destinación del bien inmueble, dentro del plazo de ejecución estipulado.
- 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.
- El arrendatario efectuará el pago de la Seguridad Social de sus trabajadores, de acuerdo la normatividad laboral vigente aplicable a su relación contractual.

10.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:

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQUI-FT-003-JOLAN-V06	Rige a partir de: 16/06/2023	Página: 5 de 16

- a. En caso de llegar a requerir una altura mayor del mástil, a la establecida, el proveedor de redes y servicios de telecomunicaciones o la empresa que instale, opere y/o controle directa o indirectamente la infraestructura de telecomunicaciones, deberá presentar un estudio técnico que lo justifique, con el fin de poder garantizar la seguridad de la infraestructura instalada.
- b. Se pintarán los mástiles de forma que la solución a adoptar sea aquella terminación que mejor mimetice y se adecue al entorno en el que se encuentra.
- c. La mimetización o camuflaje de la infraestructura de telecomunicaciones será obligatoria en aquellas zonas donde el despliegue de la misma se encuentre restringido por la autoridad competente. El arrendador debe reducir y adecuar la infraestructura para disminuir el impacto visual, integrando la infraestructura al entorno (mástiles, antenas, equipos).
- d. Se debe minimizar cualquier daño a la infraestructura a corto y largo plazo, en el caso que la instalación se realice sobre azoteas o placas el arrendatario deberá mantener y reparar las protecciones que se encuentren instaladas evitando cualquier tipo de filtración y daños. En caso de que sufra daño la edificación por causa o efecto de la infraestructura de telecomunicaciones instalada, el arrendatario deberá asumir los gastos a que allá lugar con el fin de corregir las novedades.
- e. Cancelar de manera oportuna el canon de arrendamiento dentro de los 5 primeros días del mes y demás valores agregados.
- f. Destinar el área recibida en arrendamiento exclusivamente para el fin acordado entre las partes.
- g. Observar las exigencias y requerimientos que el arrendador le haga por escrito
- h. Ejecutar y cumplir el objeto del contrato
- i. Se hace necesario el trámite de los permisos de ingreso con 48 horas de anticipación, necesarios para ingreso del personal que requiera para el funcionamiento y/o mantenimiento de las antenas. La información debe ser lo más completa posible y cuando se requiere incluir datos del conductor, tipo de vehículo y placa del mismo.
- j. Permitir la supervisión por parte del arrendador.
- k. Cumplir con las normas de seguridad establecidas, así como también tener en cuenta los trámites necesarios para el ingreso de material.
- l. Mantener en perfecto estado de conservación y aseo lo arrendado. Acorde con las exigencias del arrendador.
- m. El arrendatario responderá por los daños que se le puedan causar a los bienes de la Escuela Naval de Suboficiales "ARC BARRANQUILLA" y/o terceros con ocasión a la ejecución del contrato.
- n. Acatar todas las órdenes e instrucciones impartidas por el arrendador, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones.
- o. 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.
- p. El Arrendatario queda obligado a afiliarse, de ser procedente de conformidad con la legislación respectiva, a sus propios empleados a un sistema de seguridad social, normatividad que se entiende incorporada al presente contrato.
- q. El arrendatario queda obligado a mantener actualizado las certificaciones de altura de sus propios empleados acuerdo a la normatividad vigente.
- r. El arrendatario deberá asumir el costo de los espacios que deban ser acordonados para la realización del mantenimiento.
- s. El arrendatario está obligado en garantizar que el personal que ingrese al área arrendada cuente con la adecuada dotación de equipos de seguridad industrial, al igual que cuente con las certificaciones vigentes necesarias para realizar los trabajos a que haya lugar.
- t. El arrendatario deberá estar a paz y salvo en las obligaciones contractuales con la Escuela Naval de Suboficiales "ARC BARRANQUILLA" para la firma del contrato.
- u. Todas las adecuaciones de las que trata las obligaciones del arrendatario anteriormente descritas, hacen parte del funcionamiento para la instalación de equipos de transmisión de telefonía móvil con la empresa prestadora servicio de telecomunicación GOLDEN COMUNICACIONES S.A.S, estas van por cuenta del arrendatario y por lo tanto no tienen la calidad de mejoras.

11.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

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQUI-FT-003-JOLAN-V06	Rige a partir de: 16/06/2023	Página: 6 de 16

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.

12. 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:

13. 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	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL MINISTERIO DE DEFENSA-EJERCITO NACIONAL- CENTRO NACIONAL PARA LA EDUCACIÓN MILITAR- ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES “SARGENTO INOCENCIO CHINCA” QUIENES ENTREGAN A LAVASPORT	643.90	\$ 25.579.840
2024	POLICIA NACIONAL - ESCUELA NACIONAL DE ENTRENAMIENTO POLICIA CONTRATO PN CENOP 105-1-10022-24	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FISICO DE 147.68 METROS CUADRADOS, PARA EL SERVICIO DE LAVANDERIA PARA EL USO DE LA COMUNIDAD ACADEMICA Y PERSONAL DE PLANTA QUE INTEGRA LA ESCUELA NACIONAL DE ENTRENAMIENTO POLICIAL BRIGADIER GENERAL JAIME RAMIREZ GÓMEZ CENOP.	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.

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

BIEN	PRECIOS HISTÓRICOS		
	2022	2023	2024
ARRENDAMIENTO	\$ 2.880.517,00	\$ 3.232.800,00	\$ 3.560.930,00
SERVICIOS PUBLICOS	\$ 576.103,00	\$ 646.550,00	\$ 712.186,00
TOTAL	\$ 3.456.620,00	\$ 3.879.350,00	\$ 4.273.116,00

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.

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQUI-FT-003-JOLAN-V06	Rige a partir de: 16/06/2023	Página: 7 de 16

AVALUO REALIZADO POR LA ARMADA NACIONAL

Teniendo en cuenta que el presente estudio previo es con el fin de optimizar la cobertura de redes y mejorar el servicio de comunicaciones para el personal que se encuentran en la Escuela Naval de Suboficiales “ARC BARRANQUILLA”, el valor para la vigencia 2024 fue por la suma de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTO DIECISÉIS PESOS M/CTE (\$ 4.273.116,00)**, 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 **CUATRO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$4.503.864,00)**.

14. 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 **CUATRO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$4.503.864,00)**. 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 **TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE (\$3.753.220,00)** 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 **SETECIENTOS CINCUENTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$ 750.644,00)**.

PARAGRAFO: El valor de los servicios públicos serán cancelados durante la vigencia 2025, 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

 ARMADA DE COLOMBIA	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQUI-FT-003-JOLAN-V06	Rige a partir de: 16/06/2023	Página: 8 de 16

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.

15. 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

16. OTROS ASPECTOS:

- 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 “ARC 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” descuenta del saldo a su favor, el valor correspondiente a las multas que se llegaren a causar.

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQUI-FT-003-JOLAN-V06	Rige a partir de: 16/06/2023	Página: 9 de 16

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.

17. 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

18. 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

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQUI-FT-003-JOLAN-V06	Rige a partir de: 16/06/2023	Página: 10 de 16

BARRANQUILLA” procederá a realizar la liquidación unilateral mediante expedición de acto administrativo debidamente notificado.

19. 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 de 11 años de servicio, la cual se encuentra relacionada al objeto del presente contrato, esté a cargo del funcionario que se relaciona a continuación. Aunado a lo anterior posee el conocimiento necesario obtenido a partir de su formación profesional como tecnólogo naval en comunicaciones:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN	CORREO ELECTRÓNICO

a) COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO - ECONÓMICO:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN	CORREO ELECTRÓNICO

b) COMITÉ EVALUADOR TÉCNICO - ECONÓMICO:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN	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 “C”** MATRIZ DE RIESGOS

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO

Jefe División Tecnologías de la información y comunicaciones, Escuela Naval de Suboficiales “ARC BARRANQUILLA”
GERENTE DE PROYECTO

ESTRUCTURADOR TÉCNICO – ECONÓMICO _____

ESTRUCTURADOR JURÍDICO _____



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQUI-FT-003-JOLAN-V06

Rige a partir de: 16/06/2023

Página: 11 de 16

ANEXO "A" ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

CARACTERISTICAS

Área en piso: $\geq 3.00m \times 3.00m$

Altura: $\leq 30.00m$

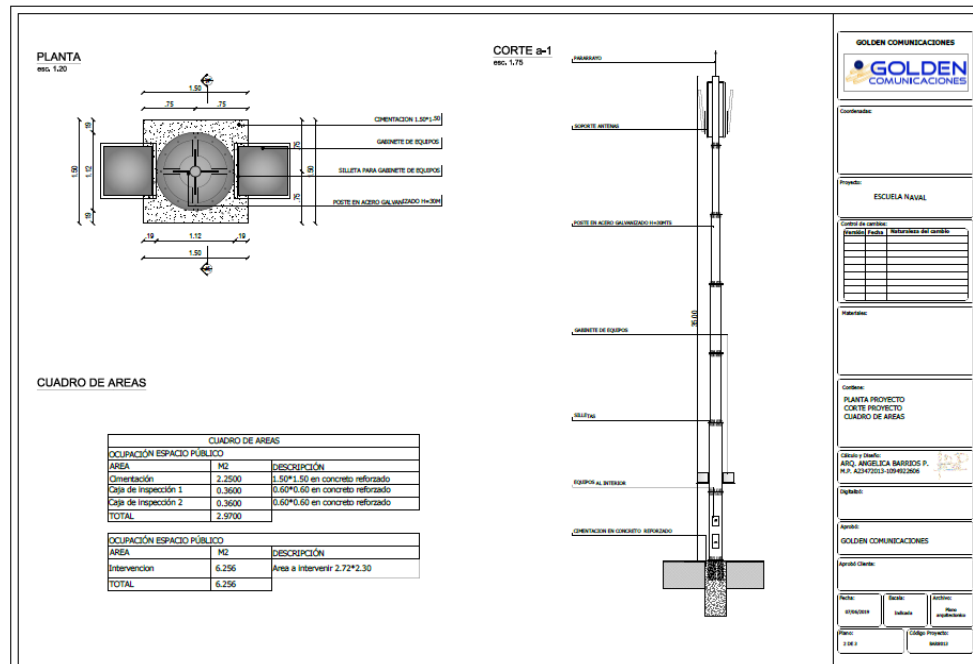
Capacidad: 3 operadores

Tipo de estructura: Poste

DESCRIPCION TÉCNICA:

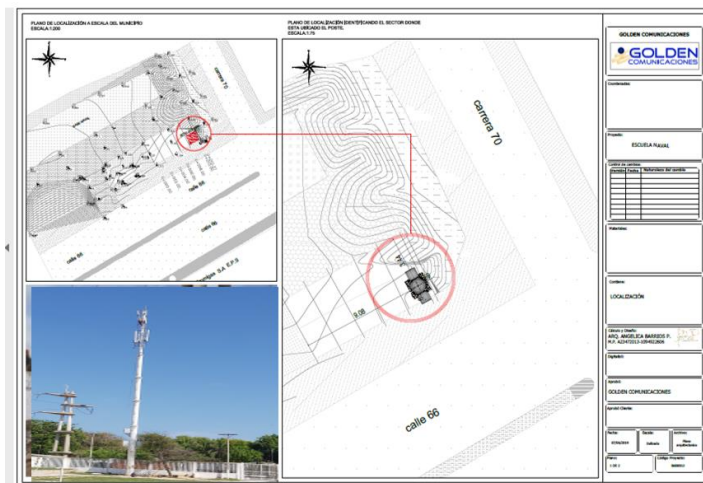
Nuestra solución consta de un poste en acero galvanizado, que mide hasta 30 metros de alto, sobre el cual reposa un soporte que contiene las antenas de telecomunicaciones. Una placa de equipos de $2.00m \times 1.00m$ sobre la cual se instalan dos gabinetes de $0.70m \times 0.70m \times 0.70m$ en los cuales se alojan los equipos de telecomunicaciones.

Según las condiciones del sector se implementa cerramiento a la estación



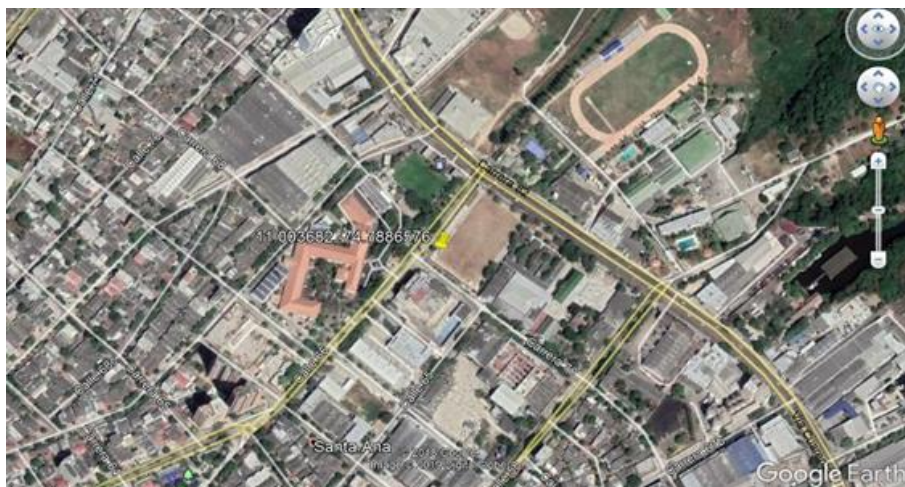
	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQUI-FT-003-JOLAN-V06	Rige a partir de: 16/06/2023	Página: 12 de 16

Localización:



Ubicación exacta :

Georreferenciación: Coordenadas 11.003682,-74.7886576



Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO

Jefe División Tecnologías de la información y comunicaciones Escuela Naval de Suboficiales "ARC BARRANQUILLA"
GERENTE DE PROYECTO

ESTRUCTURADOR TÉCNICO – ECONÓMICO _____

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQUI-FT-003-JOLAN-V06	Rige a partir de: 16/06/2023	Página: 13 de 16

**ANEXO "B".
PROPUESTA ECONÓMICA**

ITEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO	CANT	VALOR ARRIENDO	VALOR SERVICIOS PÚBLICOS	VALOR TOTAL
1	La Escuela Naval de Suboficiales "ARC BARRANQUILLA" entrega a título de arriendo: A) Un espacio físico en las zonas verdes ubicado en el área noreste de la ENSUB antiguo campo de paradas de planta alta. de un área de 2m ² , para la instalación de un mástil de 24 a 30 metros de altura ubicado dentro de la Escuela Naval de Suboficiales "ARC BARRANQUILLA"	MES			
VALOR TOTAL 12 MESES:					

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO

Jefe División Tecnologías de la información y comunicaciones, Escuela Naval de Suboficiales "ARC BARRANQUILLA"
GERENTE DE PROYECTO

ESTRUCTURADOR TÉCNICO – ECONÓMICO _____

	ESTUDIO PREVIO			
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN	
	Código: ADQUI-FT-003-JOLAN-V06	Rige a partir de: 16/06/2023	Página: 14 de 16	

**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

Nº	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



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

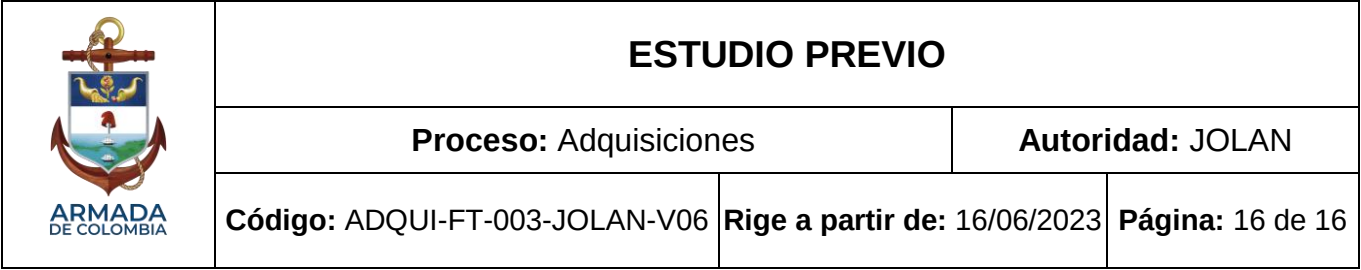
Autoridad: JOLAN

Código: ADQUI-FT-003-JOLAN-V06

Rige a partir de: 16/06/2023

Página: 15 de 16

No	Clase	Área	Etapas	Tipo	descripció n (qué puede pasar y, si es posible, cómo puede pasar)	Conseque ncia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación	Prioridad	A quien se le asigna?	Tratamiento/controles a ser implementados	Impacto después del tratamien to			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 adquisicione s 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 Abastecimien tos en la normatividad vigente en el proceso de contratación	1	1	2	NO	Jefe división precontractual	Desde la elaboración del	Hasta la liquidación del	Acta de la capacitación	semestral
2	General	Externo	Contratación	Operacional	No suscripción del contrato.	Retraso en la ejecución y cumplimient o 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 adjudicaci ón y previo al vencimien to del plazo de ejecución
3	General	Interno	Ejecución	Económico	incumplimie nto 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 procedimient o 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 publicuen 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 administrativ os	Dentro de los tres días siguientes a la expedició n



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