DE: COAL	FECHA: 28 DE DICIEMBRE 2021
PARA: DLENA	N°. Interno: ENAP

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 Señor TN MARIÑO MUNAR JULIAN DAVID, Jefe de la Comisión de Alimentación de la Escuela Naval "Almirante Padilla", presenta a consideración los siguientes estudios y documentos previos en los cuales se analiza la conveniencia y la oportunidad de realizar la contratación respectiva, así:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

En desarrollo de su función Constitucional [1] la Armada de Colombia tiene como misión "*Desarrollar operaciones navales para la defensa y seguridad nacional, y la protección de los intereses marítimos y fluviales, contribuyendo al desarrollo sostenible del Estado".*

La Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", tiene como función principal formar integralmente a los alumnos, Aspirantes, Cadetes, Guardiamarinas y Pilotines y capacitar a los Oficiales de la Armada Nacional y de la Marina Mercante, con el propósito de contribuir al cumplimiento de la Misión Institucional; aunado a ello, se implementan políticas de bienestar para todo el personal orgánico de la ENAP, entre los cuales está, colocar a disposición un establecimiento de comercio que facilite la adquisición de productos de cocina gourmet, comidas rápidas y bebidas frías. Mencionados servicios se prestarán dentro de las instalaciones de la Escuela, teniendo en cuenta todos los parámetros de seguridad para el personal. Por lo anterior y en pro del beneficio del personal de alumnos que necesita de esta zona de alimentos con fácil acceso y que contribuyen al bienestar en la rutina diaria, dando oportunidad para la ENAP del uso de espacios para ser entregados en arriendo, de tal forma que se obtengan mayores recursos y oferta de productos de calidad a un precio asequible para el personal de alumnos.

Es así como surge la necesidad de aprovechar al máximo los espacios y la infraestructura que posee la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", en procura de brindar bienestar al personal militar, evitando los desplazamientos fuera de la unidad, mitigando así el riesgo que esta actividad conlleva, teniendo en cuenta todos los parámetros de seguridad y facilidades propias de las instalaciones de la unidad, se considera pertinente entregar en calidad de arrendamiento un local para la adquisición de productos de cocina gourmet, bebidas frías y calientes por su cuenta y riesgo, siendo el encargado de la instalación y operación de los equipos requeridos, así como el manejo del personal de atención, quienes dependerán exclusivamente del arrendador.

La Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" ante la posibilidad de aprovechar al máximo la propuesta de un espacio destinado para el descanso y el encuentro de los usuarios de la Escuela Naval, considera pertinente entregar en calidad de arrendamiento un local ubicado al interior de sus instalaciones de un área de 55.493 mts2 con la finalidad que se cuente con un lugar de fácil y rápido acceso, para la adquisición de productos. Para responder a la necesidad presentada se debe tener en cuenta la naturaleza jurídica de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" y las disposiciones sobre la Contratación Estatal y en especial lo contenido en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, que prevé dentro de las modalidades de selección, la Contratación Directa.

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

Para la celebración del contrato de arrendamiento por parte de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", se deben seguir las disposiciones transcritas y las demás que se ocupen de la modalidad de Contratación Directa, teniendo en cuenta que se celebrará un contrato de arrendamiento, sin embargo en atención a lo descrito y acuerdo sentencia expedida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección III. Sub. A MP. ALFONSO SARMIENTO CASTRO en Sentencia 28/01/2010. Exp. 2004-0144 establece Fines de la contratación estatal «(…) Entre las disposiciones generales el estatuto contractual previó como fines de la contratación estatal la obligación de los servidores públicos de buscar el cumplimiento de los cometidos estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos, y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con la administración en la consecución de esos fines, como de los particulares, además de la obtención de las utilidades cuya protección se garantiza, la obligación de colaborar con la administración en el logro de sus fines y que cumplan una función social que implica obligaciones, art. 3º L.80/93.(…)»,

De lo anterior se deberá indicar que la condición de esta contratación no es solo el arriendo del espacio con fines lucrativos, sino la adecuada prestación del servicio para el personal de usuario. Conforme a la necesidad descrita, previo proceso de selección al cumplir las condiciones técnicas y administrativas se recomienda contratar al señor JOSE JAVIER CONTRERAS GARCIA identificado con C.C. 1038112051 de Caucasia, Representante Legal de la empresa BOREAL BURGERS, para la celebración del contrato de arrendamiento por parte de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", se deben seguir las disposiciones transcritas y las demás que se ocupen de la modalidad de contratación directa, teniendo en cuenta que se celebrará un contrato de arrendamiento, tomando en consideración las condiciones del mercado, sin que se requiera obtener varias ofertas.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

2.1 OBJETO: ARRIENDO DE UN ESPACIO A TODO COSTO INCLUYE SERVICIOS PÚBLICO CUYO FIN ES EL FUNCIONAMIENTO DE UNA PLAZA DE COMIDAS RÁPIDAS, ELABORACIÓN DE COMIDAS Y BEBIDAS, QUE SE ENCUENTREN DESCRITOS EN SU OFERTA, PARA EL BIENESTAR DE USUARIOS DE LA ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA".

2.2 LINDERO DEL INMUEBLE: El espacio a disposición para el arriendo consta de tres áreas así:

- ÁREA DE SERVICIO: Por el Norte mide 4.6 mts colindando con Marina Rafael Obregon, por el Sur mide 4.6 mts colindando con terraza – vía, por el Este mide 3.5 mts colindando con zona verde – vía y por el Oeste mide 3.5 mts colindando con baño del espacio a arrendar.
  ÁREA DE SERVICIO: 3.5 mts X 4.6 mts = 16.1 mts2

- BAÑO: Por el Norte mide 2.05 mts colindando con Marina Rafael Obregon, por el Sur mide 2.05 mts colindando con terraza – vía, por el Este mide 1.46 mts colindando con el área de servicio y por el Oeste mide 1.46 mts colindando con vía.
  ÁREA DE BAÑO: 1.46 mts X 2.05 mts = 2.993 mts2

- TERRAZA: Por el Norte mide 9.1 mts colindando con área de servicio – Baño, por el Sur mide 9.1 mts colindando con vía, por el Este mide 4.0 mts colindando con vía y por el Oeste mide 4.0 mts colindando con vía.
  ÁREA DE TERRAZA: 9.1 mts X 4.0 mts = 36.4 mts2

ÁREA TOTAL: 55,493 mts2

2.3 PLAZO DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato, será de dos (02) años a partir de la fecha de suscripción.

NOTA: En caso de que se determine por razones de orden público el retiro del personal de esa área, la Entidad podrá, darlo por terminado manifestando por escrito al ARRENDATARIO, por este evento no habrá lugar a reclamación judicial o extrajudicial de suma alguna y el inmueble se restituirá materialmente en las condiciones pactadas.

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

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

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

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

NOTA: El contrato no será objeto de prórroga automática.

2.4 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: El tipo de contrato a celebrar es de ARRENDAMIENTO.

2.5 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: N/A

2.6 CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

De conformidad con la clasificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas.

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80000000	80130000	80131500	80131502	**Alquiler de instalaciones comerciales, industriales o salones**

CLASIFICACIÓN	PRODUCTO
80131502	**Alquiler de instalaciones comerciales, industriales o salones**

2.7 ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.1.3.1. "*Definiciones*" del Decreto 1082 de 2015, *"Acuerdos Comerciales son tratados internacionales vigentes celebrados por el Estado Colombiano, que contienen derechos y obligaciones en materia de compras públicas, en los cuales existe como mínimo el compromiso de trato nacional para: (i) los bienes y servicios de origen colombiano y (ii) los proveedores colombianos*", por ende, la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" procedió a verificar lo pertinente de conformidad con lo indicado en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación publicado en la página www.colombiacompra.gov.co; teniéndose que el proceso a seguir NO se hace necesario realizar el análisis al ser un proceso realizado por modalidad de Contratación Directa.

La selección del contratista se realizará a través de la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA, con fundamento en lo dispuesto por el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y reglamentado por el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 que establece "*Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa (…).*

2.8 TIPO DE ADJUDICACIÓN

La Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" de la Armada Nacional, recomienda que el proceso a seguir en virtud del presente estudio previo se adjudique en forma TOTAL EL ARRIENDO DE UN (01) LOCAL, atendiendo que se trata de un contrato de arrendamiento de bien inmueble.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:

3.1 SELECCIÓN CONTRATACIÓN DIRECTA*, conforme lo contemplado en los artículos 11º y 32º numeral 1º de la Ley 80 de 1993, artículo 2º numeral 4 literal b) de la Ley 1150 del 16 de julio de 2007, Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional, TÍTULO 1 "CONTRATACION ESTATAL", CAPITULO 2. "DISPOSICIONES ESPECIALES DEL SISTEMA DE COMPRAS Y Contratación PÚBLICA", SECCIÓN 1. "MODALIDADES DE SELECCIÓN", SUBSECCIÓN 4. "CONTRATACIÓN DIRECTA", Articulo 2.2.1.2.1.4.11. "Arrendamiento de bienes inmuebles": Las Entidades Estatales pueden al-quilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa.*

3.2 ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO:

N/A

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

3.3.1 PRECIOS HISTÓRICOS: La Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" durante los años anteriores ha solicitado contratar el arrendamiento de un local para uso con el objeto que ahora se pretende con un área de 55.493 mts2, mediante la ejecución de los siguientes contratos:

AÑO	CONTRATO	VALOR TOTAL UDEL CONTRATO	VALOR CANON ARRENDAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS
2019	No. 009 CLEN-ADEN-2019	$4.800.000,00	$ 400.000,00
2020	No. 005 CLEN-ADEN-2020	$9.360.276,00	$ 780,023,00
2021	MODIFICATORIO DEL CONTRATO No. 005 CLEN-ADEN-2020	$14.115.762,00	$ 792.581,00

3.3.2. PRECIOS DE MERCADO: Se realiza estudio del sector para conocer costos de canon de arrendamiento en 10 locales comerciales de la zona de los Barrios El Bosque y Alto Bosque en la ciudad de Cartagena:

ITEM	UBICACIÓN SECTOR	ESTRATO	AREA MT^2	COSTOS	VALOR POR MT^2
1	EL BOSQUE	4	388	$ 10.500.000,00	$ 27.061,86
2	EL BOSQUE	3	110	$ 6.000.000,00	$ 54.545,45
3	EL BOSQUE	4	111	$ 5.000.000,00	$ 45.045,05
4	EL BOSQUE	3	100	$ 2.700.000,00	$ 27.000,00
5	EL BOSQUE	3	300	$ 5.900.000,00	$ 19.666,67
6	EL BOSQUE	4	110	$ 5.000.000,00	$ 45.454,55
7	EL BOSQUE	6	321	$ 10.500.000,00	$ 32.710,28
8	EL BOSQUE	4	545	$ 5.000.000,00	$ 9.174,31
9	EL BOSQUE	3	50	$ 2.400.000,00	$ 48.000,00
10	EL BOSQUE	3	112	$ 3.000.000,00	$ 26.785,71
				PROMEDIO MT^2	**$ 33.544,39**

Se realizó un análisis de mercado con bienes inmuebles con similares características en construcción, vetustez, áreas y actividades comerciales. Se realiza ponderación de los 10 estudios de canon de arrendamiento con un valor promedio de $ 33.544,39 por MT2.

3.3.3 POSIBLES COSTOS ASOCIADOS AL VALOR DE CONTRATACIÓN:

Los inmuebles destinados a establecimientos comerciales, no los cobija la normatividad de arrendamiento de vivienda urbana en cuanto al incremento de los cánones de arrendamiento. En estos casos hay libertad para las partes arrendadora y arrendataria de fijar el precio del canon de arrendamiento y sus incrementos; ahora bien, cuando ya está en curso el contrato, a su vencimiento o el de sus prorrogas, si las partes desean que el contrato continúe, pactan el reajuste que consideren pertinente, y en caso de haber descuerdo se acude al juez para que mediante peritos se regule el precio del canon de arrendamiento.

CANON DE ARRENDAMIENTO: Teniendo en cuenta que en materia de contratos comerciales hay libertad para las partes arrendadora y arrendataria de fijar el precio del canon de arrendamiento y sus incrementos, atendiendo los fines del estado, lo que se busca más que un lucro económico, es que a través de este inmueble se obtenga un bienestar, no sólo para el personal de Oficiales que se aloja en la cámara de oficiales, sino también para el personal

de alumnos del Batallón de Cadetes y así brindarles una adecuada prestación en los servicios de alimentación que se ofrecen, por tal motivo el arrendatario realizará una inversión para la adecuación del lugar, lo que significará un incremento en el valor de los productos. teniendo en cuenta la inauguración de este nuevo establecimiento comercial y el metro cuadrado promedio que se encuentra en el mercado que es de $ 33.544,39 por Mt ², lo que se pretende con el ajuste del canon 2022, es buscar el beneficio económico a los alumnos de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", para que no afecte sus intereses económicos y sean ellos los más beneficiados con este contrato, por lo que estimamos que el valor del metro cuadrado para este local sea ajustado por un valor de $10.800,00; para así la empresa BOREAL BURGERS pueda ofrecer un servicio económico a precios asequibles, de esta forma no se afecte la economía de los alumnos.

De acuerdo a lo mencionado el canon de arrendamiento mensual para este local sería la suma de QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE ($599.300,00) sin incluir los servicios públicos.

SERVICIOS PÚBLICOS: El arrendatario deberá cancelar mensualmente sus respectivos consumos por un valor total de DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($240.000,00), discriminados así: OCHENTA MIL PESOS M/CTE ($80.000,00) por concepto de servicio de agua y CIENTO SESENTA MIL PESOS M/CTE ($160.000,00) por concepto de servicio de energía eléctrica.

CANON ARRIENDO MENSUAL	SERVICIOS PÚBLICOS	CANON TOTAL DE ARRIENDO
QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE ($599.300,00)	DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($240.000,00)	$839.300,00

3.4 VALOR Y FORMA DE PAGO: El valor del canon de arrendamiento mensual ascenderá a la suma OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE ($839.300,00), Este valor se ajustará anualmente de manera automática de acuerdo al incremento del IPC vigente.

3.5 FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO se comprometerá a cancelar el canon mensual de arrendamiento de manera anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, suma que deberá consignar en la cuenta corriente No. 756000626 del Banco BBVA de Colombia, número de convenio 31037 a nombre de Fondos Internos de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", como contraprestación por el uso del objeto contratado. La Escuela Naval no está obligada a facturar según lo establecido en la Ley 1607 del 2012 y la Ley 30 de 1992, conforme a su condición de régimen especial por ser una Institución de Educación Superior de carácter estatal. El incumplimiento al pago del canon de arrendamiento dentro del término establecido acarrea el pago de intereses moratorios a la tasa máxima legal mensual vigente, si se dejare de cancelar el canon durante dos (2) meses seguidos se declarará el incumplimiento, se dará por terminado el contrato unilateralmente y se exigirá la restitución del inmueble de manera inmediata. PRECIOS: El arrendatario está autorizado para fijar los precios del servicio que ofrece, en relación con los precios del mercado, en ningún momento puede sobrepasarlos, cualquier modificación de los mismos, deberá ser decidida y precisada.

VALOR MT²	ÁREA TOTAL	CANON ARRIENDO MENSUAL	SERVICIOS PÚBLICOS	FECHA LÍMITE PAGO
$10.800	55,493M²	$599.300,00	$ 240.000,00	Dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes
		TOTAL VALOR CONTRATO	**$20.143.200,00**	

NOTA 1: En caso que las empresas de servicios públicos incremente tarifas en el transcurso del año 2022, se reajustarán en la misma proporción de los valores correspondientes.

NOTA 2: El ARRENDATARIO de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1975 del código civil, se compromete a cancelar suma antes mencionada en pagos mensuales, durante el plazo del contrato o de manera proporcional teniendo en cuenta los días disfrutados, mediante consignación en la Cuenta Corriente No. 756000626 del BBVA de Colombia, número de convenio 31037 a nombre de Fondos Internos de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" como contraprestación por el uso del objeto contratado.

NOTA 3: La Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" no está obligada a facturar según lo establecido en la Ley 1607 del 2012 y la Ley 30 de 1992, conforme a su condición de régimen especial al ser una Institución de Educación Superior de carácter Estatal.

NOTA 4: El incumplimiento al pago del canon de arrendamiento dentro del término establecido acarrea el pago de intereses moratorios a la tasa máxima legal mensual vigente, si deja de cancelar el canon durante los tiempos establecidos se decretara el incumplimiento del contrato, se dará por terminado el contrato unilateralmente, se exigirá la devolución del inmueble de manera inmediata.

4. JUSTIFICACIÓN DE FACTORES DE SELECCIÓN.

Los factores de escogencia objetiva que se establecen para comparar las propuestas obedecen estrictamente a criterios jurídicos, técnicos y económicos - financieros, de conformidad con lo establecido por el artículo 5 dela Ley 1150 de 2011 "De la selección objetiva", y Decreto reglamentario 1082 de 2015, POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL, LIBRO 2 "RÉGIMEN REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL", PARTE 2 "REGLAMENTACIONES", TITULO I "CONTRATACIÓN ESTATAL", CAPITULO 1 "SISTEMA DE COMPRAS Y CONTRATACIÓN PUBLICA", SECCIÓN 2 "ESTRUCTURA Y DOCUMENTOS DE PROCESO DE CONTRATACIÓN", SUBSECCIÓN 2 "SELECCIÓN" articulo 2.2.1.1.2.2.2. "Ofrecimiento más favorable". De la siguiente manera:

FACTORES DE VERIFICACIÓN	
VERIFICACIÓN JURÍDICA	HABILITA
VERIFICACIÓN ECONÓMICA	HABILITA
VERIFICACIÓN TÉCNICA	HABILITA

VERIFICACIÓN JURÍDICA: Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", 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.

VERIFICACIÓN TÉCNICA: Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", el Comité Asesor Evaluador Técnico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de todos y cada una de las exigencias contenidas en el Anexo técnico del proceso de selección, manifestaciones y soportes, las condiciones mínimas, son de obligatorio cumplimiento y deberán presentarse con la oferta.

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

VERIFICACIÓN ECONÓMICA: Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la Escuela Naval De Cadetes "Almirante Padilla", el Comité Asesor Evaluador económico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de todos y cada una de las exigencias contenidas en el proceso, manifestaciones y soportes.

5. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES:

De acuerdo con lo establecido por el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, *por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional*, LIBRO 2 "*RÉGIMEN REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL*", PARTE 2 "*REGLAMENTACIONES*", TITULO II "*CONTRATACIÓN ESTATAL*", CAPITULO 1 "*SISTEMA DE COMPRAS Y CONTRATACIÓN PUBLICA*", SECCIÓN 2 "*ESTRUCTURA Y DOCUMENTOS DE PROCESO DE CONTRATACIÓN*", SUBSECCIÓN 1 "*PLANEACIÓN*", artículos 2.2.1.1.2.1.1. "*ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS*", numeral 6 y 2.2.1.1.2.1.3. "*PLIEGOS DE CONDICIONES*", numeral 8 y el deber de mantener la igualdad o equivalencia entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o de contratar de que tratan los artículos 27 y 28 Ley 80 de 1993, correspondientes a la "*Ecuación contractual*" y "*Equilibrio económico*", se estiman como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del mismo, razón por la cual, se indican los riesgos previsibles, identificables y cuantificable en condiciones normales.

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

6.1 GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA.

El Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, establece que en la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos. EXCLUSIÓN DE LA PRIMA COMERCIAL: En virtud del presente estudio queda entendido por las partes que no habrá reconocimiento de la prima comercial por ningún tipo de reconocimiento o compensación derivada de la actividad que desarrollará EL ARRENDATARIO y tratándose que se trata de un contrato estatal, en caso de terminado el contrato la entidad tendrá plena facultad para desarrollar en caso de requerirse un modelo de negocio igual o similar al que desarrollo el ARRENDATARIO.

6.2 GARANTÍAS CONTRACTUALES

Una vez firmado en el contrato, el ARRENDATARIO constituirá una garantía única que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del presente contrato, el ARRENDATARIO constituirá y subirá a la plataforma del SECOP II una garantía única que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del presente contrato, en los términos del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, por medio del cual se reglamenta el Sistema de Compras y Contratación Pública, TITULO III "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 NACIONAL- ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA", identificado con el NIT. 800.141.648-9.

Teniendo en cuenta la actividad que se realiza por el ARRENDADOR y los elementos e insumos con los que efectuara la preparación de la comidas rápidas y las comidas gourmet, expone de manera indirecta a terceros, lesiones fortuitas o accidentes fatales dentro de las instalaciones de la Escuela Naval de Cadetes “ALMIRANTE PADILLA”. Por lo que se hace necesario solicitar una póliza que contenga los siguientes amparos:

- **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL.** El valor asegurado por esta póliza que amparan la responsabilidad extracontractual que se pudiera llegar a atribuir a la Administración con ocasión de las actuaciones, hechos u omisiones del ARRENDATARIO, será de **200 SALARIOS MÍNIMOS LEGALES VIGENTES**. La vigencia de esta garantía se otorgará por el período de ejecución del contrato.

- **PAGO DE SALARIOS Y PRESTACIÓNES SOCIALES E INDEMNIZACIONES** Por un valor correspondiente al (5%) del valor del contrato con una vigencia del plazo de ejecución del contrato y tres (03) años más contados a partir de la firma del mismo.

7. OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES CONTRATANTES:

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

Son obligaciones especiales del ARRENDADOR, las siguientes: a) Permitir al ARRENDATARIO el uso pacífico e ininterrumpido del espacio entregado en arrendamiento durante el término de ejecución del contrato. b) Suministrar al ARRENDATARIO la información indispensable y oportuna que éste requiera, siempre que la misma guarde relación con el objeto del contrato. c) Informar oportunamente al ARRENDATARIO sobre las posibles anomalías que se estén presentando en el cumplimiento del contrato y que puedan ser atribuibles al ARRENDATARIO, para que éste rinda las explicaciones del caso o efectúe los correctivos necesarios. d) Entregar el bien objeto del contrato en el estado conciliado, dentro de los cinco (05) días posteriores a la aprobación de la garantía de cumplimiento allegada por el ARRENDATARIO, y en las condiciones pactadas por las Partes. e) Verificar los pagos realizados por el contratista correspondiente al cobro del canon mensual de arrendamiento. f) Permitir al ARRENDATARIO realizar las mejoras y adecuaciones necesarias para la operación de su establecimiento de comercio, cuando con las mismas no se afecte la estabilidad del inmueble. PARÁGRAFO: Se entiende que EL ARRENDADOR no está obligado a hacer reconocimiento alguno por los gastos en que incurra el ARRENDATARIO en las adecuaciones y/o mejoras que realice al inmueble entregado en calidad de arrendamiento.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

Serán obligaciones especiales del ARRENDATARIO, las siguientes: a) Pagar el canon de arrendamiento dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. b) Adecuar el Espacio arrendado según sus necesidades comerciales y acorde a los términos y objeto del contrato. c) Ejecutar el objeto del presente contrato en los plazos establecidos, bajo las condiciones económicas, técnicas y financieras estipuladas en las cláusulas correspondientes y de acuerdo con la propuesta. d) Contratar al personal requerido, siempre que cumpla con los requisitos de seguridad industrial y militar establecidos por el Departamento Logístico de la Escuela Naval de Cadetes “Almirante Padilla”; e) Remplazar al personal destinado para labores cuando el resultado del estudio de seguridad sea desfavorable f) Evitar que el personal bajo sus órdenes haga uso de las instalaciones de la Escuela Naval de Cadetes “Almirante Padilla”, por fuera de sus sitios de trabajo; g) Garantizar la adecuada presentación e identificación del personal, el cual debe estar debidamente uniformado h) El ARRENDATARIO no podrá utilizar personal de planta de la Escuela Naval de Cadetes “Almirante Padilla”, para realizar ningún tipo de labor en el inmueble arrendado. i) Mantener en óptimas condiciones de aseo del espacio recibido. j) Cuidar y Velar por la conservación del espacio recibido en arrendamiento. k) El ARRENDATARIO

se encargará de mantener en excelente estado de presentación la parte externa del inmueble. Los costos que se generen serán asumidos en su totalidad por el ARRENDATARIO. l) Acatar las instrucciones del SUPERVISOR del contrato, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones. m) el ARRENDATARIO deberá aportar al supervisor el listado de los empleados que destinará para labores en el inmueble arrendado, quienes deberán diligenciar de manera previa a su ingreso, el formato requerido por la Escuela Naval de Cadetes “Almirante Padilla” para el estudio de seguridad. n) Entregar mensualmente al supervisor del contrato la constancia y/o soporte del pago de los aportes al sistema de seguridad social y aportes parafiscales. p) Acepta que tanto el ARRENDATARIO como sus empleados se someterán a todos y cada uno de los controles de seguridad establecidos por la Escuela Naval de Cadetes “Almirante Padilla”. q) Se hace responsable por los daños y perjuicios que se causen a terceros en el bien inmueble como resultado de acción u omisión del ARRENDATARIO. r) El ARRENDATARIO permitirá la inspección del espacio y los productos que allí se vendan, y deberá dar aviso inmediato al ARRENDADOR de cualquier hecho que perturbe el uso y goce del lugar. s) El ARRENDATARIO se compromete a realizar un manejo integral de plagas, realizando fumigaciones para el control de plagas y vectores periódicamente de acuerdo con las condiciones del lugar y las plagas a combatir. t) Cumplir con los servicios entregados en un portafolio el cual será verificado y conciliado por el Departamento Logístico de la Escuela Naval de Cadetes “Almirante Padilla”.

PARÁGRAFO PRIMERO – 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 empleados de la Escuela Naval de Cadetes “Almirante Padilla”, 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. **PARÁGRAFO SEGUNDO: LIMPIEZA DEL SITIO O ZONA DE TRABAJO**. 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.

PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO: 1. Cambiar de destinación el espacio entregado en calidad de arrendamiento. 2. Ingreso y almacenamiento en las instalaciones de sustancias explosivas o elementos perjudiciales para la conservación, seguridad e higiene de las personas o de los bienes de la entidad. 3. Destinar el espacio para uso diferente al objeto contractual. 4. El ARRENDATARIO no podrá ceder el contrato o subarrendar totalmente las instalaciones sin previa autorización escrita por parte del ARRENDADOR. No podrá ofrecer servicios diferentes a los establecidos con el objeto del contrato.

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 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.

CONDICIONES ESPECÍFICAS SOBRE NORMAS Y MANEJO DE ALIMENTOS. 1. Dotación operarios: delantal para damas, blusas para caballeros, gorros que cubran completamente el cuello, tapabocas. 2. Presentación personal: durante las horas de trabajo el personal no podrá usar anillo, ni joyas, no podrá manipular alimentos el personal que presenta heridas, infecciones, enfermedades de la piel, infecciones en las vías respiratorios, como gripe o infecciones de garganta, otras enfermedades virales o infectocontagiosas, no se permitirá la vinculación de personal que no tenga comprobado su adecuado estado de salud. 3. Los alimentos deben estar debidamente refrigerados aptos para el consumo humano, no podrán comercializar alimentos en mal estado o en estado de descomposición. 4. Forma de distribución de los alimentos: los alimentos deberán ser depositados en canecas limpias y desinfectadas, con tapas ajustables y clasificadas, los residuos sólidos y líquidos deberán ser retirados diariamente. 5. Se debe realizar exámenes pre-ocupacionales de manipulación de alimentos al personal cada año.

8. 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.

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, UNIDAD DELEGATARIA procederá a realizar la liquidación unilateral mediante expedición de acto administrativo debidamente notificado.

9. OTROS ASPECTOS:

a) SUPERVISOR:

Se recomienda que la vigilancia, supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato, en atención a su formación académica en contaduría pública, con varios años de experiencia y actualmente desempeñándose como Contador de la Cámara de Oficiales de la Escuela Naval de Cadetes “Almirante Padilla”, esté a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CÉDULA	PROFESIÓN (Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRONICO
AS11	GEORGE MICHAEL LEUDO CASTRO	CAMOF	85155418	Contador Publico	3173635641	george.leudo@armada.mil.co

b) COMITÉ ESTRUCTURADOR JURÍDICO:

Se recomienda que la estructuración jurídica en atención a su idoneidad y experiencia en contratación estatal, toda vez que cuenta con una especialización en derecho administrativo y tiene más de 7 años de experiencia en la Armada Nacional en el área de contratación estatal, actualmente desempeñándose como Jefe de Adquisiciones de la Escuela Naval “Almirante Padilla”, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TN	INGRID OMAIRA VILLAMIL AGUILAR	ENAP	22.805.630	Abogada	3163054722	Ingrid.villamil@armada.mil.co

c) COMITÉ EVALUADOR JURÍDICO:

Se recomienda que la evaluación jurídica, en atención a su idoneidad y experiencia a la Capitán de Corbeta Cotes Castellanos Kennie Marcela, quien tiene 13 años de experiencia en la Armada Nacional en el área de asuntos jurídicos generales, disciplinarios, operacionales, actualmente se desempeña en el cargo de asesora jurídica integral de la Escuela Naval “Almirante Padilla”.

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
CCADER	COTES CASTELLANOS KENNIE MARCELA	ASESOR JURÍDICA	22734546	Abogada	3205439834	kennie.cotes@armada.mil.co

d) COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO:

Se recomienda que la estructuración técnica del proceso considerando su formación académica en arquitectura, quien tiene 4 años de experiencia laboral, actualmente se desempeña en el cargo de jefe de división de diseño de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", esté a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESION (Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRONICO
TK	ZABALA LEAL DIEGO AMARU	OPLEN	1070611588	Arquitecto	3014346734	diego.zabala@armada.mil.co

e) COMITÉ EVALUADOR TÉCNICO:

Se recomienda que la evaluación y verificación técnica, teniendo en cuenta su formación académica como ingeniero civil, actualmente se desempeña en la oficina de planeación de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", esté a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN (Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
PD04	JESUS MIGEL VARON CRUZ	OPLEN	8854858	Ingeniero Civil	3008107268	jesus.varon@armada.mil.co

f) COMITÉ ESTRUCTURADOR ECONÓMICO:

Se recomienda que la estructuración económica del proceso considerando su formación académica en contaduría, quien tiene 12 años de experiencia como oficial, actualmente se desempeña en el cargo de jefe del departamento de personal de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", esté a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TN	MELO CABRALES KAROL	DITHU	55305743	Oficial Naval	3103636291	karol.melo@armada.mil.co

g) COMITÉ EVALUADOR ECONÓMICO:

Se recomienda que la evaluación económica considerando su formación académica en administración, en atención a su idoneidad ya que posee una experiencia en la Institución como evaluadores de distintos procesos contractuales y actualmente se desempeñan como jefe de programa facultad de administración de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TF	BOBADILLA LOZANO JUAN DAVID	FACAM	1032477390	Oficial Naval	3168807597	juan.bobadilla@armada.mil.co

Aspectos para tener en cuenta, todo el personal relacionado deberá contar con idoneidad especifica académica, así como con los grados militares exigidos para el personal de conformidad con la cuantía del proceso.

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO
TN MARIÑO MUNAR JULIAN DAVID
GERENTE DE PROYECTO

TN MELO CABRALES KAROL
ESTRUCTURADOR ECONÓMICO

TK ZABALA LEAL DIEGO AMARU
ESTRUCTURADOR TÉCNICO

ANEXO "B".
PROPUESTA ECONÓMICA

SERVICIO A ADQUIRIR	DESCRIPCIÓN	MT^2	VALOR MT^2	CANON ARRIENDO MENSUAL	CANON TOTAL
ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES	ARRIENDO DE UN ESPACIO A TODO COSTO INCLUYE SERVICIOS PÚBLICO CUYO FIN ES EL FUNCIONAMIENTO DE UNA PLAZA DE COMIDAS RÁPIDAS, ELABORACIÓN DE COMIDAS Y BEBIDAS, QUE SE ENCUENTREN DESCRITOS EN SU OFERTA, PARA EL BIENESTAR DE USUARIOS DE LA ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA".	55,493 mts^2	$10.800,00	$839.300,00	$ 20.143.200,00

NOTA 1: En caso que las empresas de servicios públicos incremente tarifas en el transcurso del año 2022, se reajustarán en la misma proporción de los valores correspondientes.

NOTA 2: El ARRENDATARIO de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1975 del código civil, se compromete a cancelar suma antes mencionada en pagos mensuales, durante el plazo del contrato o de manera proporcional teniendo en cuenta los días disfrutados, mediante consignación en la Cuenta Corriente No. 756000626 del BBVA de Colombia, número de convenio 31037 a nombre de Fondos Internos de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" como contraprestación por el uso del objeto contratado.

NOTA 3: La Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" no está obligada a facturar según lo establecido en la Ley 1607 del 2012 y la Ley 30 de 1992, conforme a su condición de régimen especial al ser una Institución de Educación Superior de carácter Estatal.

NOTA 4: El incumplimiento al pago del canon de arrendamiento dentro del término establecido acarrea el pago de intereses moratorios a la tasa máxima legal mensual vigente, si deja de cancelar el canon durante los tiempos establecidos se decretara el incumplimiento del contrato, se dará por terminado el contrato unilateralmente, se exigirá la devolución del inmueble de manera inmediata.
Atentamente,

ANEXO D
"MATRIZ DE RIESGOS"

TABLA 1. MATRIZ DE RIESGOS

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

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

TABLA 2 PRIORIDAD DE TRATAMIENTO Y CONTROL DEL RIESGO

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

TABLA 3. MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS

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 contrato	Persona que implementa el tratamiento	Fecha inicio tratamiento	Fecha término tratamiento	Monitoreo y revisión	
													probabilidad	impacto	Valoración del	Categoría					Forma de realizar monitoreo	Periodicidad monitoreo /
1	**general**	**externo**	**ejecución**	**operacional**	Incumplimiento de las obligaciones contractuales	No consecución del fin perseguido con la contratación	**3**	**5**	**8**	Riesgo Alto	Contratista	Estricto seguimiento y verificación de la ejecución del contrato, aplicando de ser posible, las sanciones dispuestas en el contrato.	**2**	**4**	6	Riesgo Alto	SI	Supervisor del contrato	Desde la ejecución del contrato	Hasta la liquidación	De manera constante en la ejecución del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato
2	General	Externo	Planeación	Social o político	dispersión de la normatividad	En materia de contratación estatal, existan numerosas normas, directrices, conceptos e interpretaciones sobre el procedimiento de contratación	3	1	4 (Riesgo bajo)	d	Entidad	Hacer seguimiento de las normas de contratación y de sus modificaciones	3	1	4		NO	Asesor de Contratación	ene-21	dic-21	Verificando el portal de CCE	Semanal
3	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	Enero-21	Marzo-2021	Acta de la capacitación	semestral	semestral

4	General	Interno	**ejecución**	Operacional	Daños estructurales o sobrenaturales que impida el uso y goce del inmueble	El contratista no puede hacer uso o goce del bien inmueble	3	4	7	Riesgo alto	Entidad	Determinar los daños causados y entregar el inmueble en el estado en que se arrendo	4	3	7	Riesgo alto	Si	supervisor	Con el informe de supervisión reportando la novedad	Con el informe se supervisión de la ejecución normal del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato
5.	General	Interno	**ejecución**	Operacional	Daños o accidentes productos de la mejoras realizadas por los contratista a los inmuebles	El contratista no puede hacer uso o goce del bien inmueble	3	4	7	Riesgo alto	Contratista	Determinar las novedades y proceder a indemnizaciones y reparaciones por parte del contratista	4	3	7	Riesgo alto	Si	supervisor	Con el informe de supervisión reportando la novedad	Con el informe se supervisión de la ejecución normal del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato
6	General	Interno	**ejecución**	Operacional	Incumplimiento en los servicios que deban prestar por parte del contratista al personal de usuario	El contrato no cumple con los fines por los cuales fueron contratado	3	4	7	Riesgo alto	Contratista	Estricto seguimiento y verificación de la ejecución del contrato, aplicando de ser posible, las sanciones dispuesta s en el contrato.	4	3	7	Riesgo alto	Si	Asesor	Con el informe de supervisión reportando la novedad	Con el informe se supervisión de la ejecución normal del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato
7	General	Interno	**ejecución**	Operacional	Monopolización y aumento de los bienes y servicios prestados por el contratista	El contrato no cumple con los fines por los cuales fueron contratado	3	4	7	Riesgo alto	Contratista	Estricto seguimiento y verificación de la ejecución del contrato, aplicando de ser posible, las sanciones dispuesta s en el contrato.	4	3	7	Riesgo alto	Si	Asesor	Con el informe de supervisión reportando la novedad	Con el informe se supervisión de la ejecución normal del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato
8	General	Interno	**ejecución**	Operacional	Incumplimiento en la fechas de entrega del inmueble he incumplimientos en las obligaciones del contrato	El contrato no cumple con los fines por los cuales fueron contratado	3	4	7	Riesgo alto	Contratista	Estricto seguimiento y verificación de la ejecución del contrato, aplicando de ser posible, las sanciones dispuesta s en el contrato.	4	3	7	Riesgo alto	Si	Asesor	Con el informe se supervisión de la ejecución normal del contrato	Con el informe se supervisión de la ejecución normal del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato

ANEXO "E"
"ESTUDIO DE MERCADO"

SERVICIO A ADQUIRIR	DESCRIPCIÓN	MT²	VALOR MT²	VALOR TOTAL MT²	SERVICIO S PÚBLICOS	CANON TOTAL
ARRENDAMIENTO	ARRIENDO DE UN ESPACIO A TODO COSTO INCLUYE SERVICIOS PUBLICO CUYO FIN ES EL FUNCIONAMIENTO DE UNA PLAZA DE COMIDAS RAPIDAS, ELABORACION DE COMIDAS Y BEBIDAS CON DESTINO A TODOS LOS USUARIOS DE LA ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA"	55,493M²	$10.800,00	$599.300,00	$ 240.000,00	$839.300,00