DE: JADEN	FECHA: 23 de Enero de 2019
PARA: CLEN	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 y TÍTULO 1 "Contratación Estatal" CAPITULO 1. "Sistema de Compras y Contratación Pública" Sección 2. "Estructura y Documentos del proceso de contratación", Subsección 1 "Planeación", artículo 2.2.1.1.2.1.1 "Estudios y documentos previos" del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" de la Armada Nacional, 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:

La Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", tiene como función principal formar integralmente a los cadetes 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; además, con el fin de contribuir con las políticas de bienestar del personal civil de la Unidad, del cual hace parte, requiere de un establecimiento de comercio que facilite la adquisición de productos y/o alimentos (comidas rápidas, pasabocas, bebidas no alcohólicas, desayunos, almuerzos ó cenas), dentro de sus instalaciones, teniendo en cuenta todos los parámetros de seguridad. Por lo anterior y en pro del beneficio del personal de Suboficiales y del personal civil que necesite de esta zona de alimentación, la cual le ofrece un servicio completo de manera ágil (desayunos, almuerzos y comidas), bebidas no alcohólicas (gaseosas, pony, gatorade, té helado etc.), productos con fácil acceso y que contribuyen al rendimiento de la jornada laboral.

Lo anterior teniendo en cuenta la población de Suboficiales casados que se encuentran prestando sus servicios dentro de la unidad tanto como Suboficiales solteros que se encuentran viviendo a bordo de la misma, los cuales deben permanecer la mayor parte del tiempo a bordo de la Unidad, lo que dificulta desplazarse fuera de la misma.

La Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" ante la posibilidad de aprovechar al máximo los espacios y la infraestructura que posee en procura del bienestar de todo el personal, considera pertinente entregar en calidad de arrendamiento un local ubicado al interior de sus instalaciones, con la finalidad que se cuente con un lugar de fácil y rápido acceso.

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.

Conforme a la necesidad descrita, previo proceso de selección al cumplir las condiciones técnicas y administrativas se recomienda contratar a la señora ISBELIA ISABEL NOREGA DIAZ, 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: ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL UBICADO EN LAS INSTALACIONES DE LA ESCUELA NAVAL “ALMIRANTE PADILLA”, CUYAS AREA ES DE 85.18 M^2 CON EL FIN DE SER DESTINADOS COMO COMEDOR Y CAFETERIA DEL PERSONAL DE SUBOFICIALES QUE PRESTA SUS SERVICIOS A LA INSTITUCIÓN.

2.2 LINDERO DEL INMUEBLE: Por el Norte colinda con la Cámara de Civiles; por el Sur y Este colinda con la Lavandería ENAP; al Oeste Colinda con el Edificio Reyes

2.3 PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato, será de un año (01) 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, o sus prorrogas podrá, darlo por terminado manifestando por escrito al ARRENDATARIO con dos meses de anticipación. 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.

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

2.5 VALOR Y FORMA DE PAGO:

El canon de arrendamiento corresponde al valor de **QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($ 500.000,oo)**; además cancelará la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($500.000,oo)** equivalente al consumo por servicios públicos para un total de **UN MILLON DE PESOS M/CTE ($ 1.000.000,oo),** mientras se realiza la instalación de los contadores independientes y una vez instalados se modificara el valor por lo consumido, los cuales deberán ser consignados en la cuenta corriente No. 0560-6999-9797 del Banco DAVIVIENDA a nombre de Fondos Internos de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla.

NOTA: En caso que las empresas de servicios públicos incremente tarifas en el trascurso del año 2019, se reajustaran en la misma proporción de los valores correspondientes.

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 dos (2) meses seguidos se decretará el incumplimiento del contrato, se dará por terminado el contrato unilateralmente y se exigirá la devolución del inmueble de manera inmediata.

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.

CODIGO	PRODUCTO
80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o Industriales

2.7 <u>INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO</u>

De conformidad con lo indicado por Colombia Compra Eficiente en el manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación M-MACPC-06 "Las entidades estatales no deben hacer análisis para los procesos de contratación adelantados por modalidades de selección de contratación directa y mínima cuantía.

2.7 JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITE SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

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 (…),* a la señora ISBELIA ISABEL NORIEGA DIAZ, quien cuenta con las condiciones jurídicas, técnicas y de experiencia.

Requisitos de orden jurídico

DOCUMENTOS DE CONTENIDO JURÍDICO A TENER EN CUENTA

- El oferente debe manifestar bajo la gravedad de juramento que no está incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad consagradas en la ley, además deberán cumplir con los mandatos legales que regulan la presente contratación en especial los dispuestos en la ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007 y su decreto reglamentario.
- La oferta debe presentarse firmada por el proponente en caso de ser persona natural o por el representante legal en caso de ser una persona jurídica o por un apoderado especialmente designado para tal fin por el representante legal o quien haga sus veces o deberá ser ratificada conforme lo dispone la ley.
- El oferente deberá anexar el Certificado de cámara de comercio que acredite la matrícula de comerciante en caso de ser persona Natural o el certificado de existencia y representación legal en caso de que la oferta la presente una persona jurídica, uno u otro deberá ser expedido por la Cámara De Comercio dentro de los treinta (30) días de antelación al cierre del presente proceso de la invitación.
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del proponente persona natural o del Representante Legal correspondiente.
- Registro Único Tributario (RUT) DIAN, fecha de impresión 2019.
- Acreditar el pago de seguridad social así: Si es **Persona natural**: se acreditará con la planilla de pago del último mes, **Persona natural con establecimiento de comercio con personal a cargo**: Se acreditará con la certificación de paz y salvo expedida por el propietario del mismo y/o el revisor fiscal o contador público, **Persona natural con establecimiento de comercio sin personal a cargo**: se acreditará con la certificación de no tener personal a cargo expedida por el propietario del mismo, así mismo, el propietario del establecimiento de comercio deberá aportar también, la planilla de pago de sus aportes correspondientes al último mes.
- Otros necesarios en su momento para firmar contrato y liquidar el mismo

3 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

1. Permitir al ARRENDATARIO el uso del espacio entregado en arrendamiento durante el término de ejecución del contrato.
2. Suministrar al ARRENDATARIO la información indispensable y oportuna que éste requiera, siempre que la misma guarde relación con el objeto del contrato.
3. 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.
4. Entregar el bien objeto del contrato en buen estado.
5. Entregar al ARRENDATARIO cuenta de cobro mensual para garantizar el pago oportuno del canon de arrendamiento.
6. Una vez instalados los contadores se realizará la modificación del contrato suprimiendo el valor determinado por concepto de servicios públicos.

4 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1. Pagar el canon de arrendamiento dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes; 2. Adaptar el espacio arrendado según los términos y objeto del contrato; 3. Mantener los bienes muebles recibidos mediante inventario, en el mismo estado, salvo el deterioro por el uso natural; 4. Ofrecer productos de alta calidad nutricional completa y balanceada que incluya alimentos constructores, energéticos y reguladores, con las cantidades requeridas y que guarden entre si las proporciones de cada uno de los nutrientes, proteínas, grasas, carbohidratos, vitaminas y minerales suficientes y adecuados que den el aporte calórico y nutricional. Una vez sea entregada el área objeto de arrendamiento, el arrendatario tendrá que dotarla de maquinaria, equipos, mobiliarios y enseres en cantidad suficiente para atender adecuadamente la prestación de los servicios de cafetería y venta de comestibles de manera tal que se garantice su calidad y conservación; 5. Ejecutar el objeto del contrato en los plazos establecidos, bajo las condiciones económicas y técnicas estipuladas en las cláusulas correspondientes y de acuerdo con la invitación a ofertar; 6. El arrendatario se obliga a contratar por su propia cuenta el mantenimiento preventivo y correctivo de las maquinas, equipos, muebles y enseres de su propiedad que utilice para prestar el servicio, durante el plazo de arrendamiento del espacio; 7. El arrendatario se compromete a tener en forma permanente personal calificado e idóneo que cumpla con los requisitos de salubridad en manipulación de alimentos y nutrición acordes con el Decreto 3075 de 1997 y Resolución 2674 de 2013, los cuales deberán acreditar con los certificados correspondientes de quienes se dedican a esa labor en el restaurante – cafetería; 8. El precio de los alimentos deberá ser publicado en forma permanente y visible en la cartelera informativa del Restaurante – Cafetería, cualquier variación del precio deberá ser autorizada previamente por el supervisor del contrato quien verificara para ello los precios de mercado; 9. El arrendatario es el único responsable por la vinculación de personal, lo cual debe realizar en su propio nombre y por su propia cuenta y riesgo sin que el ARRENDADOR adquiera responsabilidad ni solidaridad alguna por dichos actos, por lo anterior deberá asumir respecto de sus subcontratistas (personal dirigido a la ejecución del contrato) los honorarios o salarios, horas extras, dominicales y festivos, recargo nocturno, indemnizaciones y demás prestaciones, afiliaciones al sistema de seguridad social según lo ordenado por la Ley 100/93 y que se causen durante la ejecución del contrato, atendiendo a la modalidad de vinculación que aplique con las personas naturales que

subcontrate, situación que será verificada por el supervisor; 10. Reemplazar al personal a su cargo, cuando quiera que le sea solicitado por la Dirección de la Escuela Naval de Cadetes Almirante Padilla o por el supervisor del contrato; 11. Reponer los elementos que conformen el inventario de muebles y enseres que haya recibido, cuando quiera que se dañen por cualquier causa imputable a sus empleados; 12. El arrendatario deberá avisar al ARRENDADOR dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes al conocimiento del hecho o circunstancias que puedan incidir en la no oportuna o debida ejecución del contrato o que puedan poner en peligro los intereses legítimos del arrendador. De hacer caso omiso a esta obligación deberá responder por los daños y perjuicios que se causen como consecuencia de tal omisión; 13. El oferente es responsable de la calidad e idoneidad de los bienes, por lo cual deberá soportar y cubrir todos los riesgos derivados de la mala calidad de los productos o servicio. Los alimentos deben ser agradables en su presentación y cumplir además con las características de variedad, textura, consistencia, color, sabor, forma humedad y métodos de preparación; 14. El servicio se deberá prestar de lunes a viernes de 6:30 am a 7:30 p.m. sábados de 6:30 am a 4:00 p.m., el cual podrá extenderse si es requerido con antelación; 15. El arrendatario se compromete a velar y cuidar por la conservación del espacio recibido en arrendamiento. En caso de daño o deterioro distinto a los derivados del uso normal del bien, efectuara oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso; 16. El arrendatario se compromete a hacer entrega del bien objeto del presente contrato, a la terminación de éste, en el estado en que le fue entregado, salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso normal del bien; 17. El arrendatario se compromete a mantener en perfecto estado de aseo y salubridad el bien entregado en arriendo; 18. El ARRENDATARIO se compromete a realizar un manejo integral de plagas, realizando fumigaciones para el control de plagas y vectores periódicamente de acuerdo a las condiciones del lugar y las plagas a combatir; 19. El arrendatario está obligado a realizar mantenimiento al bien inmueble (Pintar) por lo menos una vez por semestre; 20. El arrendatario deberá hacer adecuación ornamental y ambientar bajo supervisión cualquier cambio en el espacio entregado en arriendo para proporcionar al personal asistente un lugar cómodo y visualmente arreglado acorde a las necesidades; 21. El arrendatario se compromete a instalar los contadores independientes de los servicios públicos, para lo cual deberán adelantar los procedimientos ante cada empresa. Se determina que los contadores son de su propiedad.; 22. Los productos que comercialice deben tener valores en condiciones de mercado; 23. Debe publicar la lista de precios en lugar visible concertando los valores con el supervisor quien los aprobara.

MEDIDAS AMBIENTALES Y DE SEGURIDAD INDUSTRIAL

1. Durante la ejecución del contrato, el Contratista en todo momento proveerá los recursos que sean necesarios para garantizar la protección, higiene, salubridad y seguridad de todas las instalaciones, la de sus empleados, trabajadores, proveedores y la de los empleados y bienes de la Escuela Naval Almirante Padilla, el Supervisor y de terceras personas.
2. El Contratista impondrá a sus empleados, trabajadores, proveedores y en general a todas aquellas personas relacionadas con la ejecución del contrato el cumplimiento de todas las condiciones relativas a higiene, salubridad, prevención de accidentes y medidas de seguridad y los obligará a cumplirlas.
3. El Contratista será responsable de todos los accidentes que puedan sufrir no solo sus empleados, trabajadores y subcontratistas sino también el personal o bienes del ARRENDADOR, o terceras personas, resultantes de negligencia o descuido del ARRENDATARIO, sus empleados, trabajadores o subcontratistas, para tomar las precauciones o medidas de seguridad necesarias para la prevención de accidentes; por consiguiente, todas las indemnizaciones

correspondientes serán por su cuenta.
3. Durante la ejecución del contrato el Supervisor le podrá ordenar al Contratista cualquier medida adicional que considere conveniente o necesaria para garantizar la prevención de accidentes y este deberá proceder de conformidad.
5. 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 y no tendrá derecho a pago por separado ya que estos costos deben estar incluidos como costos indirectos del contrato.

LIMPIEZA DEL SITIO O ZONA DE TRABAJO.

Durante el desarrollo del presente 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 los equipos y mobiliario, así como realizar el aseo del área de atención, mesas y sillas dispuestas para la toma de alimentos por parte de los usuarios.

CONDICIONES ESPECÍFICAS SOBRE NORMA Y MANEJO DE ALIMENTOS

1. Dotación operarios: uniforme: delantal para damas de color blanco, blusas para caballero de color blanco, gorro que cubra completamente el cabello, tapaboca para el personal que manipule los alimentos.
2. Presentación del personal: durante las horas de trabajo el personal no podrá usar anillos, ni joyas, no podrán manipular alimentos el personal que presente heridas, infecciones, enfermedades en la piel, infecciones de vías respiratorias como gripe o infecciones de la garganta, ni tras enfermedades virales o infectocontagiosas, no se permitirá la vinculación del personal que no tenga comprobado su adecuado estado de salud.
3. Forma de distribución de los alimentos: deberán ser depositados en cañeas limpias, con tapas ajustables y clasificadas deberán utilizar cepillo o esponja, los residuos deberán ser retirados diariamente.

PROHIBICIONES AL 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. Ceder el contrato, ni subarrendar totalmente las instalaciones previa autorización expresa por parte de la entidad, de conformidad con lo establecido en el Articulo 523 del Código de Comercio.

5 ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

Aspectos generales

Los servicios inmobiliarios no se limitan a la compraventa de inmuebles, o de administración de los arriendos de estos, también ha incursionado en la actividad de

la construcción, en la promoción de proyectos y consultorías. Su participación en la economía nacional es del 8%, esto es, algo más de 38 billones de pesos. Según el número de áreas licenciadas y los incentivos para la adquisición de vivienda se espera que la demanda de estos servicios también se impulse. Claro está que persiste la preocupación por el incremento en nivel de precios de vivienda, el deterioro en la cartera vencida y los futuros desajustes de la demanda cuando los incentivos gubernamentales cesen.

Los servicios inmobiliarios y de alquiler son una de las principales aristas del sector edificador colombiano. Su operación comprende servicios de alquiler de un inmueble, sea residencial o comercial; también la asesoría en la compraventa de bienes raíces, avalúos y administración de los servicios de alquiler de una edificación. En este sector confluyen la expansión de la venta o alquiler de edificaciones usadas y nuevas para acercar al consumidor final de propiedad raíz.

Desempeño del Sector:

La construcción inmobiliaria en Colombia debe expandirse a un ritmo de 4,6 % en 2018 después de la contracción de 2,3 % esperada para este año, dijo hoy la presidenta ejecutiva del gremio.

"Para 2018 se proyecta que el sector de edificaciones crezca a una tasa del 4,6 % anual. Eso significa que crecerá casi dos veces por encima de la economía en su conjunto", manifestó Forero, presidenta de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), en un foro en Medellín.

Hasta septiembre de este año fueron registrados en el país 121.722 lanzamientos inmobiliarios, 17,9 % menos que en 2016, según datos presentados por la dirigente en el Foro Económico Sectorial organizado por Camacol Antioquia.

Las ventas cayeron 7,6 % y se comercializaron 131.750 unidades, mientras que el indicador de proyectos iniciados mostró una ligera subida de 0,1 %, con 109.821, agregó.
Forero atribuyó ese comportamiento al crecimiento económico del país, que este año será del orden de 1,7 %, "mucho más débil de lo esperado", lo que hace que la inversión sea "lenta".

También apuntó como causa la merma de la confianza de los consumidores en la economía, en especial en el segmento de vivienda.

"El tema de la confianza no sólo hace daño a este sector sino a todos, pero definitivamente en el nuestro impacta mucho", afirmó.

En su opinión, "el tema de la confianza pesa, y más si no logramos disminuir los niveles de riesgo en estabilidad jurídica".

"La expectativa de 2018 es positiva", impulsada especialmente por los programas de vivienda del Gobierno para familias de bajos recursos, subrayó Forero, quien agregó que para el año próximo "hay 111.132 subsidios disponibles para los hogares colombianos".

Por eso, consideró que "la política de vivienda continuará siendo una herramienta importante para dinamizar el sector".

Además, precisó, "hay dos factores con los que se disparan los compradores y son el empleo y las tasas de interés".

Económico:

En el tercer trimestre de 2018, el área culminada, presentó un aumento de 13,6% respecto al primer trimestre de 2018. Las edificaciones con destino comercio y oficinas, registraron las mayores contribuciones al aportar 8,7 puntos porcentuales y 4,7 puntos porcentuales, respectivamente, a la variación trimestral.

Cuadro 16. Área culminada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.
II trimestre 2018 - III trimestre 2018p
Total 16 áreas

Destinos	Trimestres II/2018	Trimestres III p/2018	Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total	**4.831.819**	**5.489.473**	**100,0**	**13,6**	**13,6**
Apartamentos	3.136.046	3.062.282	55,8	-2,4	-1,5
Casas	615.775	644.762	11,7	4,7	0,6
Oficinas	107.158	336.116	6,1	213,7	4,7
Comercio	201.675	623.938	11,4	209,4	8,7
Bodegas	301.556	192.583	3,5	-36,1	-2,3
Educación	63.056	104.310	1,9	65,4	0,9
Hoteles	47.196	131.538	2,4	178,7	1,7
Hospitales	47.731	36.957	0,7	-22,6	-0,2
Admón. pública	8.363	18.416	0,3	120,2	0,2
Otros*	303.263	338.571	6,2	11,6	0,7

Fuente: DANE, CEED
p Cifra provisional
*Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren ubicados en los anteriores destinos y cuya área a construir sea cubierta.
La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la investigación

El aumento trimestral en el área culminada se explica principalmente por las contribuciones de Bogotá y Medellín AM, que aportaron conjuntamente 11,2 puntos porcentuales. Por su parte, Ibagué presentó una variación negativa (-46,7%) que restó 2,5 puntos porcentuales a la variación trimestral total del área culminada

Cuadro 17. Área culminada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones.
II trimestre 2018 - III trimestre 2018[p]
Total 16 áreas

Áreas de cobertura	Trimestres II/2018	Trimestres III [p]/2018	Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total	**4.831.819**	**5.489.473**	**100,0**	**13,6**	**13,6**
Bogotá	880.983	1.159.950	21,1	31,7	5,8
Medellín AM	875.898	1.136.682	20,7	29,8	5,4
Cundinamarca[1]	594.165	629.755	11,5	6,0	0,7
Cali AU	423.827	397.358	7,2	-6,2	-0,5
Barranquilla AU	472.243	575.239	10,5	21,8	2,1
Bucaramanga AM	272.337	415.779	7,6	52,7	3,0
Pereira AU	100.060	114.404	2,1	14,3	0,3
Armenia AU	75.658	104.568	1,9	38,2	0,6
Cartagena AU	234.662	255.915	4,7	9,1	0,4
Ibagué AU	255.031	135.924	2,5	-46,7	-2,5
Cúcuta AM	97.597	79.034	1,4	-19,0	-0,4
Manizales AU	93.770	177.715	3,2	89,5	1,7
Villavicencio AU	166.129	86.271	1,6	-48,1	-1,7
Neiva AU	73.959	75.981	1,4	2,7	0,0
Pasto AU	87.682	86.110	1,6	-1,8	0,0
Popayán AU	127.938	58.788	1,1	-54,0	-1,4

Fuente: DANE, CEED
p Cifra provisional
1. Comprende los municipios de Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Madrid, Mosquera, Funza, Sopo, Zipaquirá, Fusagasugá, Facatativá y La Calera
La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la

Cuadro 17. Área culminada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones.
II trimestre 2018 - III trimestre 2018[p]
Total 16 áreas

Áreas de cobertura	Trimestres II/2018	Trimestres III [p]/2018	Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total	**4.831.819**	**5.489.473**	**100,0**	**13,6**	**13,6**
Bogotá	880.983	1.159.950	21,1	31,7	5,8
Medellín AM	875.898	1.136.682	20,7	29,8	5,4
Cundinamarca[1]	594.165	629.755	11,5	6,0	0,7
Cali AU	423.827	397.358	7,2	-6,2	-0,5
Barranquilla AU	472.243	575.239	10,5	21,8	2,1
Bucaramanga AM	272.337	415.779	7,6	52,7	3,0
Pereira AU	100.060	114.404	2,1	14,3	0,3
Armenia AU	75.658	104.568	1,9	38,2	0,6
Cartagena AU	234.662	255.915	4,7	9,1	0,4
Ibagué AU	255.031	135.924	2,5	-46,7	-2,5
Cúcuta AM	97.597	79.034	1,4	-19,0	-0,4
Manizales AU	93.770	177.715	3,2	89,5	1,7
Villavicencio AU	166.129	86.271	1,6	-48,1	-1,7
Neiva AU	73.959	75.981	1,4	2,7	0,0
Pasto AU	87.682	86.110	1,6	-1,8	0,0
Popayán AU	127.938	58.788	1,1	-54,0	-1,4

Fuente: DANE, CEED
p Cifra provisional
1. Comprende los municipios de Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Madrid, Mosquera, Funza, Sopo, Zipaquirá, Fusagasugá, Facatativá y La Calera
La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la

En el tercer trimestre de 2018 el área culminada aumentó en 36,3% al registrar 1.460.995 m2

más con relación al mismo período de 2017. Las obras con destino apartamentos registraron un crecimiento del 34,0% sumando 19,3 puntos porcentuales a la variación del área culminada.

Cuadro 18. Área culminada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.
II trimestre (2017 - 2018p)
Total 16 áreas

Destinos	Trimestres III/2017	Trimestres III p/2018	Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total	**4.028.478**	**5.489.473**	**100,0**	**36,3**	**36,3**
Apartamentos	2.284.925	3.062.282	55,8	34,0	19,3
Casas	695.638	644.762	11,7	-7,3	-1,3
Oficinas	247.287	336.116	6,1	35,9	2,2
Comercio	188.658	623.938	11,4	230,7	10,6
Bodegas	157.655	192.583	3,5	22,2	0,9
Educación	55.514	104.310	1,9	87,9	1,2
Hoteles	86.346	131.538	2,4	52,3	1,1
Hospitales	42.215	36.957	0,7	-12,5	-0,1
Admón. pública	13.838	18.416	0,3	33,1	0,1
Otros*	256.402	338.571	6,2	32,0	2,0

Fuente: DANE, CEED
p Cifra provisional
*Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren ubicados en los anteriores destinos y cuya área a construir sea cubierta.
La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la investigación

Por áreas urbanas y metropolitanas, las áreas de Medellín AM e Ibagué AU sumaron conjuntamente 6,8 puntos porcentuales a la variación total de 12,2% en los doce meses a septiembre de 2018. Por el contrario, el área de Bogotá restó 1,0 puntos porcentuales.

Cuadro 23. Área culminada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones.
Doce meses a septiembre de 2017 y 2018
Total 16 áreas

Áreas de cobertura	Trimestres IV/2016-III/2017	Trimestres IV/2017-III p/2018	Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total	**17.581.401**	**19.633.115**	**100,0**	**12,2**	**12,2**
Bogotá	4.448.589	4.273.912	21,8	-3,9	-1,0
Medellín AM	2.725.526	3.586.765	18,2	30,9	4,8
Cundinamarca*	2.421.619	2.509.104	12,8	3,6	0,5
Cali AU	1.404.924	1.596.948	8,1	13,7	1,1
Barranquilla AU	1.684.717	1.792.186	9,1	7,7	0,7
Bucaramanga AM	1.027.690	1.252.553	6,4	21,9	1,3
Pereira AU	444.791	515.482	2,6	15,9	0,4
Armenia AU	283.960	389.766	2,0	37,3	0,6
Cartagena AU	799.036	890.619	4,5	11,5	0,5
Ibagué AU	440.188	796.239	4,1	80,9	2,0
Cúcuta AM	297.190	312.600	1,6	5,2	0,1
Manizales AU	229.292	393.043	2,0	71,4	0,9
Villavicencio AU	350.678	399.182	2,0	13,8	0,3
Neiva AU	395.130	248.783	1,3	-37,0	-0,8
Pasto AU	353.016	348.771	1,8	-1,2	0,0
Popayán AU	214.863	347.182	1,8	61,6	0,8

Fuente: DANE, CEED
p Cifra provisional
1. Comprende los municipios de Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Madrid, Mosquera, Funza, Sopo, Zipaquirá, Fusagasugá, Facatativá y La Calera.
La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la investigación

En el mes de diciembre de 2018, el IPC registro una variación de 0.30% en comparación con el mes anterior de 2018. Cuatro grupos se ubicaron por encima del promedio nacional: Diversión (0.69%), Alimentos (0.40%), Transporte (0.38%) y Vivienda (0.30%). Por debajo se ubicaron: Otros gastos (0.14%), Salud (0.09%), Vestuario (0.08%), Educación (0.02%) y Comunicaciones (-0.03%)

Para establecer el valor del arrendamiento se tuvo en cuenta el valor del canon de arrendamiento de los contratos celebrados en las vigencias 2017 y 2018 como precios históricos, en los que se ha solicitado contratar el objeto que ahora se pretende, teniéndose que se han ejecutado los siguientes contratos:

AÑO	CONTRATO	VALOR CANON
2017	Nº 011 CLEN-ADEN-2017	$ 438.007,43
2018	Nº 003 CLEN-ADEN-2018	$ 469.000,00

Con la presentación de este estudio, queda evidenciada la necesidad del contrato tendiente a cumplir con los propósitos establecidos para la buena marcha y efectivo cumplimiento de los cometidos de la Escuela Naval de Cadetes Almirante Padilla. Por consiguiente se solicita adelantar el proceso contractual respectivo y su perfeccionamiento.

SERVICIOS PÚBLICOS: El valor mensual es de **QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($ 500.000,00).** En caso de que las empresas de servicios públicos incrementen tarifas en el trascurso del año 2019, se reajustaran en la misma proporción de los valores correspondientes.

CANON ARRIENDO MENSUAL	SERVICIOS PUBLICOS	CANON TOTAL MENSUAL
$ 500.000,00	$ 500.000,00	$1.000.000,00

Técnico

Con la propuesta deberá anexar los siguientes documentos:

- Certificados de buenas prácticas de manufactura BPM en la manipulación de alimentos, de acuerdo al decreto 3075 de 1997 y resolución 2674 de 2013 del personal que laboré en el restaurante – cafetería, el cual deberá estar vigente.

7. **GARANTÍAS:** 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, por lo anterior y en razón que las aseguradoras no expiden pólizas que amparen el cumplimiento de pagos de cánones de arrendamiento no se solicitará la constitución de garantía única de cumplimiento.

8. RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL PROCESO CONTRACTUAL:

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia	Probabilidad	Impacto	Calificación del Riesgo	Categoría	A quien se le asigna	Tratamiento	La ejecución del	Responsable por implementar el	Monitoreo y revisión	
															realiza el	Periodicidad
1	General	Externo	Planeación	Regulatorios	Impuestos, cargas parafiscales, y todo tipo de tributos, timbres, estampillas, o cargos de origen impositivo que pueden ser considerados en virtud de la normatividad vigente o en desarrollo, al momento de presentar la oferta.	Grave	3. Posible	2. Menor	5	Medio	Arrendatario	Contemplar costos en la oferta	No	Supervisor y arrendatario	Detectar cambios externos	Conforme a los plazos contractuales
2	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Daño Hidráulico, eléctrico o de otro tipo que impida el uso y goce del inmueble	Menor	2. Improbable	Insignificant	3	Bajo	Arrendador	Verificación del inmueble al momento de entrega y recibo	No	Arrendatario y arrendador	Inspección del inmueble	Mensual
3	General	Externo	Ejecución	Económicos	Cambios en los precios en general y derivados de variaciones en la oferta o demanda de bienes y servicios que se comercializaran	Menor	3. Posible	2. Menor	5	Medio	Arrendatario	Establecer mecanismos de mercadeo	No	Arrendatario	Detectar cambios externos	Cuando se requiera
4	General	Externo	Ejecución	Naturaleza	Temblores, inundaciones, lluvias, sequías, entre otros.	Grave	1. Raro	5. Catastrófico	6	Alto	Arrendatario	Contar con plan de contingencia y continuidad de negocio	Si	Arrendatario y arrendador	N/A	Conforme a los plazos contractuales

9. OTROS ASPECTOS:

a) SUPERVISOR:

Se recomienda la vigilancia, supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato al **SECRETARIO CAMARA DE SUBOFICIALES** de la Escuela Naval de Cadetes “Almirante Padilla”

Atentamente,

MA1 EDWIN ARIAS CHAVARRO
Secretario Cámara de Suboficiales