DE: CC DIEGO ARMANDO GONZÁLEZ GUTIÉRREZ	FECHA: 11 DE ENERO 2023
PARA: CGAMA	N°. Interno:

En desarrollo de lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011, artículo 8 de la Ley 1150 de 2007, 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, se 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 Armada Nacional 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 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",* razón por la cual, el Grupo de Guardacostas del Amazonas para dar cumplimiento a la citada misión, tiene como función ejecutar diversas operaciones fluviales y marítimas en el área de su jurisdicción, respectivamente en el río Amazonas, con el propósito de velar por la soberanía nacional, ejercer el control fluvial, garantizar la libre navegación, reprimir los actos delictivos de los agentes generadores de violencia, prevenir la contaminación fluvial, preservar la integridad humana, la integridad territorial y ante todo evitar el transporte y tráfico de estupefacientes.

Así mismo, El Grupo de Guardacostas del Amazonas, en ejercicio de la función pública a su cargo y las políticas de bienestar propuestas por el mando naval, tiene aproximadamente 130 funcionarios, entre infantes de marina bachilleres, oficiales, suboficiales y personal civil, que labora diariamente en las instalaciones, así como el personal que en comisión del servicio es designado a la guarnición, como es el caso de las unidades fluviales de la Fuerza Naval del Sur.

Por consiguiente, ante la posibilidad de aprovechar al máximo los espacios y la infraestructura que posee, en pro del bienestar de los funcionarios de la unidad, teniendo en cuenta las condiciones de inseguridad en la región, así como la situación presentada por la emergencia sanitaria en el último año, generada por la pandemia del coronavirus COVID-19, se hace necesario disponer de un espacio al interior de las instalaciones, para el arriendo de una cafetería, que brinde alimentos, en donde se ofrezcan diversas opciones para departir, teniendo gran variedad de comidas, para efectuar pausas activas en las jornadas laborales, que contribuyan de esta manera a la integración del personal.

La importancia de este local radica en que la población de funcionarios del Grupo de Guardacostas del Amazonas cuente con un espacio donde puedan adquirir con facilidad refrigerios, bebidas hidratantes, entre otros alimentos, valiendo de la seguridad dentro de las instalaciones y dando cumplimiento a las políticas públicas implementadas por el Gobierno Nacional, para que los funcionarios de la unidad puedan tomar refrigerios, promoviendo el bienestar del personal.

Por lo anteriormente descrito, el Grupo de Guardacostas del Amazonas ha identificado la necesidad de entregar en calidad de arrendamiento un espacio con área 10m2, ubicado en el sector del *"Kiosko"* para ser utilizado como local comercial, por lo cual se adelantó un estudio del sector y de mercado, encontrando que la propuesta presentada por el señor HANS GIOVANNY POLANIA DA SILVA, identificado con numero de cedula 1.121.213.181, cumple con las especificaciones técnicas requeridas.

De no llevarse a cabo la presente contratación conllevaría una afectación a los niveles de bienestar del personal que conforma el Grupo Guardacostas del Amazonas, que redundaría en el desempeño del personal.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

2.1 OBJETO: "ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN ESPACIO CON ÁREA TOTAL DE 10 M2, UBICADO DENTRO DE LAS INSTALACIONES DEL GRUPO DE GUARDACOSTAS DEL AMAZONAS, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO DE CAFETERÍA, RESTAURANTE Y PRODUCTOS MISCELÁNEOS PARA EL PERSONAL MILITAR Y CIVIL", de acuerdo con las especificaciones técnicas descritas del presente estudio.

2.2 LUGAR DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El inmueble objeto de arrendamiento se encuentra ubicado dentro de las instalaciones del Grupo de Guardacostas del Amazonas, en la dirección Carrera 11 N° 10-15, barro Victoria Regia, Leticia - Amazonas. Los servicios a adquirir deberán ser prestados en su totalidad por el Contratista en las instalaciones, en el siguiente horario de atención: Lunes a viernes de 0800R-1200R / 1400R-2000R, sábados, domingos y festivos 0900R-1700R.

2.3 PLAZO DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución será hasta el día 31 de diciembre de 2023, contando a partir de la suscripción del mismo, previo cumplimiento de los requisitos exigidos en la invitación. No se podrá efectuar prórroga automática del contrato a suscribir.

NOTA: Por tratarse de un contrato de arrendamiento de un bien del estado, el contrato quedará sujeto a las disposiciones y limites que imponen la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007 y del 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, MO. 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 tacita 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 tacita *"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 aplicarán en lo pertinente las normas del código civil y el código de comercio según corresponda.

2.4 CANTIDADES A RECIBIR: La cantidad a entregar es un área de 10 metros cuadrados, en el sector del "Kiosko".

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

2.6 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: Las especificaciones técnicas corresponden a las descritas en el presente documento, anexo "A".

2.7 CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

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

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80	13	15	02

CLASIFICACIÓN	PRODUCTO
80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.8 ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO.

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

2.9 ACUERDO MARCO DE PRECIOS

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 las modalidades de selección de contratación directa y mínima cuantía".*

2.10 TIPO DE ADJUDICACIÓN

La Grupo de Guardacostas del Amazonas de la Armada Nacional, recomienda que el proceso a seguir en virtud del presente estudio previo se adjudique en forma TOTAL, atendiendo al objeto contractual del presente estudio.

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

3.1 MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

CONTRATACIÓN DIRECTA: De conformidad con lo establecido en el literal i del numeral 4˚ del artículo 2˚de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratación directa procede en los casos de arrendamiento o adquisición de inmuebles. Por su parte el Decreto 1082 del 26 de Mayo de 2015 en su Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública. (Decreto 1510 de 2013, artículo 83)

Teniendo en cuenta dispuesto por el artículo 674 del Código Civil Colombiano que reza:

"ARTICULO 674. < BIENES PÚBLICOS Y DE USO PUBLICO> Se llaman bienes de la Unión aquellos 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."

La doctrina define a los bienes fiscales por su naturaleza son aquellos bienes inmuebles y muebles que tienen las entidades estatales bajo su dominio y que solo pueden ser usados y gozados por sus administrados.

En relación al régimen jurídico aplicable a los bienes fiscales; la doctrina se ha referido en los siguientes, manifestando que en cuanto a la adquisición, administración y disposición de los bienes fiscales por naturaleza, el régimen jurídico aplicable, en lo puramente sustancial, es el de los ordenamiento civil y comercial, además con fundamento en la autonomía de la voluntad que estipulen las partes; pero sin perder de vista el concepto de interés público, y los principios, finalidades, deberes y derechos de la contratación pública.

De allí la razón, por la cual, el tratamiento adecuado del régimen contractual estatal.

Adicionalmente el Artículo 32 de la Ley 80 de 1993 que expresa:

"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…"

Núm. 4 Contratación Directa: La modalidad de selección de Contratación Directa, solamente procederá en los siguientes casos: (…) El arrendamiento o adquisición de inmuebles

Por otra parte esta modalidad se encuentra reglamentada en el art 2 "disposiciones especiales del sistema de compra y contratación pública, subsunción 4, "Contratación Directa" Art. 2.2.1.2.1.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015.

3.2 ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO:

Sector Económico: 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", articulo 2.2.1.1.1.6.1 " deber de análisis de las entidades estatales" se adelantó análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, no obstante, con relación a los criterios que estiman el canon de arrendamiento con base en lo indicado por las normas vigentes es preciso tener en cuenta.

- La norma establece que para este tipo de contratos se debe verificar las condiciones del mercado inmobiliario.
- Para el caso específico el Comandante del Grupo de Guardacostas del Amazonas mediante comunicado publicó en los grupos de la unidad y mediante promulgación en las formaciones generales, la comunicación al personal interesado en tomar en calidad de arriendo el local en mención.

En el tiempo estipulado en invitación, al finalizar el plazo se recibieron 02 propuestas, haciendo la evaluación de los documentos y requisitos técnicos, económicos y jurídicos, se pudo concluir que la propuesta presentada por el señor HANS GIOVANNY POLANIA DA SILVA, identificada con C.C. 1.121.213.181, cumplió con lo requerido para el cubrimiento de la necesidad, cumpliendo así con las condiciones necesarias y establecidas por la unidad, para continuar con el arriendo del espacio ubicado al interior de las instalaciones.

3.3 PROMOCIÓN DEL APROVECHAMIENTO DE LAS FUENTES NO CONVENCIONALES DE ENERGÍA, PRINCIPALMENTE AQUELLAS DE CARÁCTER RENOVABLE. IMPACTO AMBIENTAL, SOCIAL, ECONÓMICO

N/A

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

Atendiendo lo indicado con antelación, los criterios para determinar el canon de arrendamiento comprenden:

- Ubicación del bien inmueble: el bien inmueble solicitado en calidad de arrendamiento se encuentra ubicado al interior del Comando de Guardacostas del Amazonas.
- Área del inmueble: El bien inmueble cuenta con una medida aproximadas de un área interna de 10 m2.
- Servicios públicos atendiendo destinación del inmueble: el inmueble objeto de arrendamiento, será destinado a la prestación de servicios de cafetería del horario de: lunes a viernes 08:00 a.m. a 20:00 pm, los sábados de 0900 a.m. a 20:00 pm.

- Canon de arrendamiento locales en instalaciones militares y de la región:

Teniendo en cuenta que, precios históricos del predio más el aumento del IPC para el 2023, el estructurador indagó el mercado sectorial del municipio, encontrando lo siguiente:

CONTRATO	OBJETO	CANON DE ARRENDAMIENTO	IPC 5,6% 2023	SERVICIOS PÚBLICOS 15%	TOTAL
006-ARC-CGAMA-2022	ARRENDAMIENTO KIOSKO CGAMA	$416.867	$23.345	$62.530	$502.742

3.5 POSIBLES COSTOS ASOCIADOS AL VALOR DE CONTRATACIÓN:

Todos los gastos que genere la ejecución del objeto del presente proceso tales como adquisición de insumos, elementos, materiales, accesorios, certificados de conformidad, pruebas de laboratorio, entregas, recursos físicos y humanos, así como los montos que genere su desplazamiento/transporte, manutención, pasajes, viáticos, prestaciones laborales, sociales y riesgos laborales, dotación de vestido de labor y de protección acuerdo normas vigentes, y en general los necesarios para dar garantizar la funcionalidad de los bienes / servicios, serán de resorte exclusivo y por ende correrá a cargo de quien resulte adjudicatario, sin que estos aspectos con posterioridad durante la ejecución y/o periodo de garantía, puedan ser esgrimidos por el mismo, como imprevistos y/o motivos generadores de solicitud de restablecimiento del equilibrio del contrato y/o reconocimiento del mismo, por lo que deben ser tenidos en cuenta (previstos) por el oferente desde el momento de confeccionar y presentar su ofrecimiento.

3.6 VALOR DEL OBJETO A CONTRATAR:

El ARRENDATARIO cancelará al ARRENDADOR la suma mensual de Quinientos dos mil setecientos cuarenta y dos PESOS M/CTE. ($ 502.742), distribuidos así:

LAPSO	CANTIDAD	V/R CANON INCLUIDOS SERVICIOS PÚBLICOS
FEBRERO	1 MES	$ 502.742
MARZO	1 MES	$ 502.742
ABRIL	1 MES	$ 502.742
MAYO	1 MES	$ 502.742

JUNIO	1 MES	$ 502.742
JULIO	1 MES	$ 502.742
AGOSTO	1 MES	$ 502.742
SEPTIEMBRE	1 MES	$ 502.742
OCTUBRE	1 MES	$ 502.742
NOVIEMBRE	1 MES	$ 502.742
DICIEMBRE	1 MES	$ 502.742
TOTAL	11 MESES	$ 5.530.162

3.7 FORMA DE PAGO:

El ARRENDATARIO se obliga con el Grupo de Guardacostas del Amazonas a pagar mensualmente el canon de arrendamiento en forma anticipada dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes las sumas de dinero generadas por concepto de canon y servicios públicos deberán ser consignados en la cuenta corriente N° 506055698 de Banco BBVA a nombre de (fondos internos de Guardacostas del Amazonas), especificando concepto y mes que están cancelando, copia del recibo de consignación debe ser entregado en tesorería y enviarlo escaneado al correo electrónico: tesorería.cgama@armada.mil.co..

Parágrafo – Mora: El no pago oportuno del canon de arrendamiento autoriza al ARRENDADOR a cobrar intereses de mora correspondientes a la tasa máxima legal permitida.

4. JUSTIFICACIÓN DE FACTORES DE SELECCIÓN.

1. De conformidad con los mandatos contenidos en el artículo 5 de la Ley 1150 de 2011 "*De la selección objetiva",* se efectuará la selección con los OFERENTES que hayan cumplido con los requisitos de Verificación Jurídicos, técnicos y economía financieros "*necesarios para la comparación de las propuestas"* y sean habilitados, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.2.2. del Decreto 1082 de 2015 "ofrecimiento más favorable" de la siguiente manera:

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

VERIFICACIÓN JURÍDICA

Se verificará que la documentación presentada por el futuro arrendatario se ajuste a lo exigido en el proceso por parte del 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.

- Formato carta de presentación de la oferta, deberá venir diligenciada en su totalidad (incluye nombre del establecimiento comercial, objeto bien o servicio a realizar, horarios de atención y por quien será atendido).
- Formato compromiso anticorrupción, deberá venir diligenciada en su totalidad (Fecha, Datos).
- Certificado Cámara de Comercio, no mayor a 30 días de su expedición.
- Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT)
- Propuesta de los servicios que serán prestados.
- Certificación de cumplimiento de obligaciones frente al sistema de seguridad social integral de conformidad con lo estipulado en el parágrafo 2 del artículo 50 de ley 789 de 2002 modificado por el artículo 1 de la ley 828 de 2003 y articulo 23 de la ley 1150 de 2007, con respectivos aportes.

- Certificación de afiliación y pago ARL acorde normatividad.
- Curso de manipulación de alimentos del personal que laborara.
- En caso de realizar contratación de personal, deberá allegar hojas de vida con respectiva afiliación a salud y ARL.

NOTA: los siguientes documentos serán verificados directamente por el Comando de Guardacostas del Amazonas:

- Cedula de ciudadanía del representante legal.
- Certificado de antecedentes fiscales (contraloría general de la Nación)
- Certificado judicial vigente del representante legal y de quien firma la propuesta.
- Certificado de antecedentes disciplinarios (procuraduría general de la nación).
- Medidas correctivas CNCP (https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/frm_cnp_consulta.aspx)

VERIFICACIÓN TÉCNICA

Se verificará que la documentación presentada por el OFERENTE se ajuste a lo exigido en el proceso por parte del Comando de Guardacostas del Amazonas y estructurador técnico, el evaluador técnico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de los requerimientos 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 técnica no registra puntaje.

De Conformidad a lo anterior, se verificará la siguiente documentación:

Se verificará la presentación de los documentos exigidos y el cumplimiento de los factores técnicos de las especificaciones técnicas del ANEXO A.

VERIFICACIÓN ECONÓMICA

Se adjudicará al oferente que presente el precio igual o arrojado en el presente Estudio de mercado.

5. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES:

De acuerdo con lo establecido por el artículo 4° de la ley 1150 de 2007 y el articulo 2.2.1.1.1.6.3. del decreto 1082 de 2015, la Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, con el propósito de mantener la igualdad o equivalencia entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o contratar en concordancia con los artículos 27 y 28 Ley 80 de 1993, correspondientes a la “ecuación contractual” y “al 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, en el anexo “C” del presente estudio, se indican los riesgos previsibles, identificables y cuantificables en condiciones normales.

6. GARANTÍAS:

De conformidad con lo consagrado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 sobre no obligatoriedad de garantías, *"En la contratación Directa la exigencia de garantías exigidas en Título III de las disposiciones especiales del presente Decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos"* teniendo en cuenta la naturaleza del contrato a celebrar y el objeto con impacto social del mismo, las garantías no serán exigidas. En todo caso cualquier riesgo de incumplimiento se conjurará teniendo en cuenta que:

a. Se trata de un contrato de ARRENDAMIENTO en el cual la entidad recibe el pago por adelantado del uso del bien inmueble.

b. Si hay incumplimiento de las obligaciones contractuales opera la terminación del contrato y como consecuencia de ello deberá el arrendatario restituir de inmediato el inmueble.

c. Se impondrán sanciones moratorias por el cumplimiento tardío de las obligaciones contractuales tales como el pago del canon de arrendamiento posterior a la fecha pactada en las cláusulas contractuales.

7. OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES CONTRATANTES:

OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO:

En general, son obligaciones del ARRENDATARIO, entendiendo por ello y para efectos del futuro contrato: **1.** Cumplir con el objeto del contrato, de conformidad con las condiciones establecidas. **2.** 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 caducidad del contrato, Artículo 5, numeral 5º de la Ley 80 de 1993. **3.** 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. **4.** Reportar por escrito al SUPERVISOR cualquier novedad o anomalías que detecte en la ejecución del contrato. **5.** Garantizar la oportuna, eficaz y eficiente ejecución del objeto contratado. **6.** Dar estricto cumplimiento a los términos pactados y por ningún motivo suspender o abandonar el objeto contratado. **7.** Responder por los impuestos que cause la legalización del contrato. **8**. En caso que exista insatisfacción por la ejecución del objeto contratado dentro del inmueble, el ARRENDATARIO se compromete a tomar las medidas conducentes para su corrección, dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes al requerimiento por parte de la Entidad. **9.** El ARRENDATARIO deberá estar en capacidad de mantener en óptimas condiciones el lugar arrendado dentro del plazo de ejecución estipulado y restituirlo en el mismo estado en que le fue entregado. En caso de efectuarse cualquier tipo de mejoras en el inmueble las mismas debes ser solicitadas y autorizadas por parte del contratante. No obstante, a la finalización del contrato no habrá ningún tipo de reconocimiento económico a favor del contratista por este concepto y deberá evaluarse por él si retirarlas y restituir el inmueble en las condiciones en que le fue entregado o dejarlas instaladas siempre y cuando esto último sea autorizado del contratante de conformidad con la necesidad institucional. **10.** El contratista deberá cumplir con sus obligaciones frente al sistema de seguridad social y parafiscales, entregando los respectivos soportes.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDATARIO

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso. **2.** Pagar al ARRENDADOR los valores por concepto de canon de arrendamiento y servicios públicos dentro de los cinco (5) primero días de cada mes. **3.** Asumir la totalidad de los gastos de los arreglos locativos del inmueble. **4.** Destinar las áreas recibidas en arrendamiento exclusivamente para el fin acordado entre las partes, estipulado en el objeto del contrato. Cualquier uso diferente que se le dé al inmueble será causal de terminación del contrato y dará lugar a la restitución inmediata. **5.** Analizar y responder los requerimientos que formule el ARRENDADOR. **6.** Observar las exigencias y requerimientos que el ARRENDADOR le haga encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las

Instalaciones arrendadas. **7.** La entidad no asumirá ningún tipo de obligación frente al personal que el ARRENDATARIO emplee para la prestación de los servicios en el inmueble o sus proveedores y el pago de sus salarios y demás erogaciones serán de su exclusiva responsabilidad. **8.** Garantizar que su personal cumpla con los requisitos de seguridad militar establecidos en la Unidad realizando estudio de seguridad respectivo. **9.** Garantizar la adecuada presentación e identificación del personal. **10.** Garantizar la buena calidad del servicio al cliente, en cuanto a atención, respeto y buenos tratos. **11.** Mantener en óptimas condiciones de aseo y presentación el área arrendada. **12.** Adecuar las instalaciones para el manejo operativo y logístico de su actividad. Las adecuaciones del local necesarias para el desarrollo del objeto contractual son y corren a riesgo y responsabilidad, técnica y económica del ARRENDATARIO y deberán realizarse previa autorización del contratante. **13.** Permitir en cualquier tiempo las visitas del SUPERVISOR o quien el ARRENDADOR delegue con el fin de constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. **14.** Las mejoras realizadas al bien inmueble sin previa autorización del arrendador serán asumidas por el arrendatario. **15.** Restituir el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del plazo de ejecución del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos. **16.** El arrendador deberá entregar el bien inmueble dentro de los cinco días siguientes a la culminación del plazo de ejecución del contrato. **17.** Serán causal de terminación unilateral del contrato los siguientes actos efectuados por parte del arrendatario o el personal a su cargo: **a)** Realizar actos que vulneren la seguridad de la unidad militar. **b)** Desarrollar actividades diferentes a las mencionadas en el objeto del contrato. **c)** Mantener las instalaciones en mal estado de prestación. **d)** Tratar con displicencia al personal que se encuentre dentro de las instalaciones de la unidad militar. **e)** Incrementar los precios de los servicios brindados sin justificación alguna. **18**. 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 **19.** Efectuar publicación visible de los precios de la totalidad de productos ofrecidos por el establecimiento. **20.** El oferente y posible arrendatario deberá evitar el uso de polietileno expandido (más conocido como icopor), para servir alimentos. **21.** Mantener un buen surtido en productos de consumo y bebidas que sean acordes a las necesidades del personal. **22.** Informar al Grupo de Guardacostas del Amazonas o Supervisor del contrato y previa autorización, realizar los cambios o variaciones de los precios de los productos. **23.** Se compromete a que el personal que labore en la cafetería esté debidamente uniformado para una impecable presentación personal además usar elementos de bioseguridad tales como (gorro, guantes, tapabocas, etc.), así mismo debe dotar al personal de un sistema de identificación (carnet) para la identificación a la entrada de las instalaciones. **24.** Los productos y elementos que sean comercializados en los locales deben ser elaborados con ingredientes de óptima calidad e higiene con sus respectivos registros sanitarios y fecha de vencimiento visible, de igual manera transportada de forma higiénica y adecuada. **25.** El porcentaje de ganancia de cada elemento que sea uso de usufructo de la venta en el kiosko no debe sobrepasar la tasa de usura correspondiente al 43,2% para el 2023 en Colombia **26**. Disponer al supervisor el debido certificado de manipulación de alimentos

OBLIGACIONES DE LA ARMADA NACIONAL

1. Suscribir acta de entrega del espacio arrendado. **2.** Exigir del ARRENDATARIO el cumplimiento del objeto contratado. **3.** Adelantar las revisiones periódicas del servicio prestado, para verificar que ellos cumplan con las condiciones de calidad y precios ofrecidos. **4.** La Entidad, se reserva el derecho de efectuar las verificaciones que considere necesarias al bien inmueble, por medio del SUPERVISOR o quien designe el Delegatario, con el fin de determinar las condiciones de mantenimiento y conservación del mismo. **5.** Todas las demás inherentes al objeto contratado.

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.

8. OTROS ASPECTOS:

a) SUPERVISOR: Se recomienda que la vigilancia, supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato, este a cargo de la Marinero Segundo Mendoza Antolinez María Fernanda, quien se desempeña como Jefe División de Bienestar de la unidad:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO
MA2	MENDOZA ANTOLINEZ MARÍA FERNANDA	JEFE DIVISIÓN DE BIENESTAR	1047509043	3006684712	MARIA.MENDOZA.A@ARMADA.MIL.CO

b) COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO - ECONÓMICO: El personal nombrado para ejercer las funciones de estructurador técnico-económicas se desempeña actualmente como jefe de bienestar del Grupo de Guardacostas del Amazonas y Jefe administrativa del colegio teniendo conocimientos aplicados en el objeto del contrato siendo la persona idónea para la estructuración del proceso , así:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO
MA2	ÁLVAREZ BUSTOS DAVID	JEFE DE PRESUPUESTO	1118473910	3135561076	DAVID.ALVAREZ@ARMADA.MIL.CO

c) COMITÉ ESTRUCTURADOR JURÍDICO

El personal nombrado para ejercer las funciones de estructurador jurídico cuenta con la formación profesional en derecho y competencias ocupando el cargo de asesor jurídico.

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	CARGO ACTUAL	CÉDULA	TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO
TF	DURAN COTE JORGE	ASESOR JURÍDICO	1.098720688	3167561934	JORGE.DURAN@ARMADA.MIL.CO

d) COMITÉ EVALUADOR TÉCNICO - ECONÓMICO: Se recomienda que la evaluación este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	CARGO ACTUAL	CÉDULA	TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO
MA2	GONZALEZ ADRIANA LUCIA	AUXILIAR CONTABLE	1006007541	3135561076	ADRIANA.GONZALEZ@ARMADA.MIL.CO

9. ANEXOS.

a. **ANEXO "A"** ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
b. **ANEXO "B"** PROPUESTA ECONÓMICA
c. **ANEXO "C"** MATRIZ DE RIESGOS

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO

_____

CC GONZALEZ GUTIERREZ DIEGO ARMANDO
GERENTE DE PROYECTO

ESTRUCTURADOR TÉCNICO-ECONÓMICO _____ ESTRUCTURADOR JURÍDICO _____

ANEXO "A"
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Con la sola suscripción de la carta de presentación de la oferta se entiende que el oferente ha manifestado de manera expresa que cumple a cabalidad con la totalidad de las siguientes especificaciones técnicas:

ÍTEM	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	CUMPLE	NO CUMPLE
1	El Grupo de Guardacostas del Amazonas entregará en calidad de arrendamiento un espacio con área de 2 MTS X 5 MTS, siendo un área total de 10 M2, ubicado dentro de las instalaciones y cuyo predio pertenece al Ministerio de Defensa Nacional - Armada Nacional - Comando de Guardacostas del Amazonas**,** para el funcionamiento exclusivo del servicio de cafetería, restaurante y productos misceláneos para el personal militar y civil.		
2	Suministro de alimentos y productos de cafetería, tales como: comidas rápidas, bebidas gaseosas, jugos, refrigerios, productos de primera necesidad.		
3	Los servicios a adquirir deberán ser prestados en el horario de atención: **Lunes a viernes de 0800R-1200R / 1400R-2000R, sábados, domingos y festivos 0900R-1700R.**.		
5	El contratista no podrá modificar la destinación del inmueble, ni efectuará cesión o subarriendo del mismo, no guardará ni permitirá que se guarden sustancias explosivas o perjudiciales que afecten la seguridad del área o la salubridad del ambiente. Igualmente, no permitirá que se vendan o usen drogas o sustancias alucinógenas.		
6	Permitir a quien ejerza la vigilancia y supervisión del presente contrato el acceso y la inspección al bien inmueble arrendado para comprobar sus condiciones de funcionamiento, destinación y si se está dando cumplimiento a las demás obligaciones adquiridas por el Arrendatario. Así mismo, permitirá la inspección de las dependencias encargadas de verificar las condiciones de salubridad del inmueble.		
7	Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y óptima presentación del espacio arrendado. Igualmente adoptar todas las medidas de higiene necesarias para la manipulación y conservación de los alimentos, de acuerdo a las normas establecidas para tal fin.		
8	Establecer los mecanismos de seguridad interna que les permitan la conservación de sus materiales y/o equipos, sin que el Arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se puedan presentar.		
9	En materia de responsabilidad civil extracontractual el Arrendatario será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución del contrato.		

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO

_____

CC GONZALEZ GUTIERREZ DIEGO ARMANDO
GERENTE DE PROYECTO

ESTRUCTURADOR TÉC-ECO _____ ESTRUCTURADOR JURÍDICO _____

ANEXO "B".
PROPUESTA ECONÓMICA

INMUEBLE

ÍTEM	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	CANT	VALOR ARRIENDO	SERVICIOS PÚBLICOS	VALOR TOTAL
1	El Comando de Guardacostas del Amazonas entregará en calidad de arrendamiento un espacio con área de 2 MTS X 5 MTS, siendo un área total de 10 M2, ubicado dentro de las instalaciones y cuyo predio pertenece al Ministerio de Defensa Nacional - Armada Nacional - Comando de Guardacostas del Amazonas**,** para el funcionamiento exclusivo del servicio de cafetería, restaurante y productos misceláneos para el personal militar y civil.	1			

MUESTRA REPRESENTATIVA DE ELEMENTOS

ÍTEM	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
2	AGUA 500 ML	1		
3	AGUA CON GAS 500 ML	1		
4	GATORADE 500 ML	1		
5	COCA -COLA 500 ML	1		
6	GASEOSA 500 ML	1		
7	PONY MALTA LATA 330 CC	1		
8	YOGURT *150ML	1		
9	BROWNIE AREQUIPE 390	1		
10	CHOCORRAMO TAJADA *65GR	1		
11	PAPAS CASERAS *300 GR	1		
12	PLÁTANO VERDE * 40GR	1		
13	HELADO ARTESANAL	1		
14	HELADO GALLETA NUCITA - MUU	1		
15	GALLETAS DUX ORIGINAL	1		
16	SALCHICHA VIENA 150 GR	1		
17	EMPANADA DE POLLO	1		
18	EMPANADA DE CARNE	1		
19	PERRO CALIENTE SENCILLO	1		
20	HAMBURGUESA SENCILLA	1		

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO

_____

CC GONZALEZ GUTIERREZ DIEGO ARMANDO
GERENTE DE PROYECTO

_____.
CARGO, APELLIDO Y NOMBRE
MIEMBRO COMITÉ ESTRUCTURADOR TECNICO-ECONÓMICO

ANEXO "C"
"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	Fuente	Etapa	Tipo	descripción (qué puede pasar y, si es posible, cómo puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	A quien se le asigna?	ImplementadTratamiento/controles a ser os	Impacto después del tratamiento			Afecta la	Persona que implementa	Fecha inicio tratamiento	Fecha término tratamiento	Monitoreo y revisión	
													probabilidad	impacto	Valoración					Forma de realizar monitoreo	Periodicidad monitoreo / Cuando?
1	General	Externo	Planeación	Social o	Cambios constantes en las normas	Retraso de la estructuracion del proceso por desconocimiento en la aplicación de las normas.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Hacer seguimiento de las normas de contratación y de sus modificaciones.	2	2	5	Riesgo medio	Asesor de Contratación	Inicio del contrato	Termino del contrato	Refistro de los cambios en la normatividad	Cada vez que se requiera
2	General	Externo	Contratación	Operacional	incumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato que generan dilaciones en su inicio	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	1	1	4	Riesgo alto	contratistas	Gestión oportuna para agilizar los trámites administrativos internos que permitan inicio oportuno de la ejecución del contrato e impidan variación de precios del producto ofertado	1	1	2	Riesgo medio	Dependencia Presupuesto	Termino para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Termino para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Verificación cumplimiento requisitos de ejecución a cargo de la entidad	Una vez suscrito el contrato
3	General	Externo	Contratación	Operacional	Incumplimiento en el pago de los canon de arrendamiento	Cancelacion del canon de arrendamiento por gfuerza del plazo estipulado en el contrato	2	3	5	Riesgo alto	contratistas	Seguimiento a la ejecucion del contrato	1	2	3	Riesgo bajo	Supervisor del contrato	Inicio del contrato	Termino del contrato	Informes oficios / supervision del contrato	Acuerdo requerimiento hasta finalizar el contrato
4	General	Externo	Contratación	Operacional	Incumplimiento en el plazo de ejecucion pactado	Que el bien sea entregado con posterioridad al termino del plazo de ejecucion del contrato y/o se pretenda la prorroga del plazo convenido	3	4	7	**Riesgo alto**	Contratista	Seguimiento a la ejecucion del contrato y entrega del inmueble	2	3	5	Reisgo medio	Supervisor del contrato	Inicio del contrato	Termino del contrato	Informes oficios / supervision del contrato	Acuerdo requerimiento hasta finalizar el contrato