ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO UBICADO EN LAS INSTALACIONES DEL GRUPO DE GESTIÓN CENTRO VACACIONAL LAS MERCEDES DEL CLUB MILITAR, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN MINI-MARKET.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El Club Militar deberá procurar el logro de los objetivos del sistema de compras y contratación pública definidos por Colombia Compra Eficiente y garantizar dicho cumplimiento en los procesos de contratación que adelante, razón por la cual los estudios previos deberán ser realizados conforme lo establece decreto 1082 del 2015.

Que teniendo en cuenta el objeto del CLUB MILITAR, en virtud del Acuerdo 004 de 2001, por el cual se adoptan sus Estatutos Internos, artículo 5° y el decreto 1070 de 2015, por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Defensa, artículo 1.2.1.2.1., dentro de los Establecimientos Públicos del Sector Defensa, se incluye al CLUB MILITAR, en el numeral 7, señalando que es la entidad encargada de contribuir al desarrollo de la política y los planes generales que en materia de bienestar social y cultural adopte el Gobierno Nacional en relación con el personal de oficiales en actividad o en retiro de las Fuerzas Militares y de la Policía Nacional, de acuerdo con el Estatuto de Socios.

El Club Militar en cumplimiento de su misión institucional la cual es proporcionar servicios con calidad en bienestar y recreación, que permitan la plena satisfacción y desarrollo integral de los oficiales activos y de la reserva activa de la fuerza pública y sus familias, requiere realizar la contratación del arrendamiento de un espacio que brinde los servicios de Mini-market, los cuales contribuirán a generar atención de necesidades inmediatas con el fin de lograr una estadía placentera al interior de las instalaciones del Club Militar.

Que, de acuerdo con lo anterior, para continuar con el cumplimiento de su misión, necesita arrendar un local para el funcionamiento de un Mini-market con el fin de satisfacer las necesidades de los huéspedes y socios que visitan la Sede de Las Mercedes, en Nilo, Cundinamarca.

El arrendamiento de este espacio le brinda al socio la posibilidad de encontrar variedad de productos de primera necesidad en un Mini-market; dentro de las mismas instalaciones del Centro Vacacional, sin que los huéspedes o clientes tengan que desplazarse a los diferentes municipios de Melgar y Girardot a realizar sus compras.

Por lo anterior, es menester atender la demanda de manera inmediata, pues afecta directamente la prestación del servicio, en el desarrollo de eventos, programaciones sociales y en general en la estadía de los huéspedes, que permiten la operación óptima en el Grupo de Gestión Centro Vacacional Las Mercedes del Club Militar. Además, que a través de las PQRSD se han recibido repetitivamente inconformismos de partes de los huéspedes, por no contar con este tipo de servicios.

2. OBJETO A CONTRATAR

2.1. OBJETO

EL ARRENDAMIENTO DE UN (01) LOCAL UBICADO EN LAS INSTALACIONES DEL GRUPO DE GESTIÓN CENTRO VACACIONAL LAS MERCEDES DEL CLUB MILITAR, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN MINI-MARKET.

2.2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL LOCAL OBJETO DE ARRENDAMIENTO:

La descripción del local a arrendar, será tenida en cuenta por el oferente:

ITEM	ELEMENTO
1	**ARRENDAMIENTO DE UN (01) LOCAL, UBICADO EN LAS INSTALACIONES DEL GRUPO DE GESTIÓN CENTRO VACACIONAL LAS MERCEDES DEL CLUB MILITAR, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN MINI-MARKET.**

El valor mensual del canon de arrendamiento del contrato es de DOS MILLONES DE PESOS ($2.000.000.), incluido IVA y pago de servicios públicos.

El local a arrendar tiene un área total de 73.41 mt cuadrados con las siguientes medidas; Local Largo 8 mt y de ancho 4.60; con una bodega y baño de Largo 3.75 y de ancho 2.85; cuyos linderos son: por el ESTE, frente a la plazoleta alta, ORIENTE barrio Santafé, NORTE Plaza Café, SUR Restaurante Porto fino.

2.3 OBLIGACIONES

2.3.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1. Cumplir con el objeto del contrato y las especificaciones técnicas descritas en el numeral 2.2 de este estudio.
2. Constituir en debida forma y aportar a la Oficina Jurídica - Grupo Contractual y Seguimiento del Club Militar o quien haga sus veces, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato, la Garantía Única.
3. Recibir, conservar y restituir al ARRENDADOR, el local objeto de este contrato, en buen estado, mediante acta suscrita por las partes en las fechas establecidas, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
4. Constituir en debida forma y presentar al Club Militar, la garantía única dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato de arrendamiento.
5. Cumplir con el objeto del contrato y las especificaciones técnicas descritas en la cláusula primera, como requisitos técnicos de obligatorio cumplimiento.
6. El contratista se compromete a utilizar exclusivamente el local arrendado para ofrecer a los usuarios del CLUB MILITAR, los servicios de venta de alimentos y bebidas.
7. Realizar la prestación del servicio ofrecido en su propuesta.
8. Ejecutar el objeto del presente contrato en los plazos establecidos y bajo las condiciones técnicas acordadas.

9. Proveer a su costo, todos los bienes necesarios para el cumplimiento de los objetivos y funcionalidades requeridas en el presente contrato.
10. Cumplir con el horario de atención del local objeto de arrendamiento de la sede Las Mercedes, así:

HORARIO DE SERVICIO	
LUNES A DOMINGO	DE LAS 07:30 HORAS HASTA LAS 19:00 HORAS Jornada continua

11. Mantener en existencias artículos para la venta de los usuarios, siendo estos de calidad.
12. La instalación, costo, consumos de las líneas telefónicas que el ARRENDATARIO instale para la prestación del servicio ofrecido serán a cargo total de éste e igualmente su montaje estará supervisado por la parte ARRENDADORA, quien aprobará previamente el paso de sus redes y demás obras que esto implique.
13. Responder en los plazos que el supervisor del contrato, establezca en cada caso, los requerimientos de aclaración o de información que le formule.
14. Guardar la confidencialidad de la información que le sea entregada por el Club Militar, con ocasión del presente contrato de arrendamiento, y responderá civil, penal y disciplinariamente, por los perjuicios que surjan, por el indebido uso de la misma.
15. La vigilancia y custodia de los equipos, enseres y demás bienes pertenecientes a EL ARRENDATARIO, será responsabilidad del mismo, por lo cual deberá contar con las facturas de su compra, las pólizas de seguros respectivos, al igual que el mantenimiento y actualización de dichos equipos. Los elementos de aseo y limpieza serán a cargo del ARRENDATARIO, de igual manera, el aseo de su establecimiento comercial será a su costa y cargo.
16. En caso de daño o pérdida de cualquier elemento o equipo de dotación de propiedad del Club Militar de la sede Las Mercedes, será reparado o reemplazado por EL ARRENDATARIO a sus expensas.
17. Cumplir con las obligaciones, tales como los salarios, indemnizaciones y demás prestaciones, afiliación al Sistema de seguridad social integral (pensiones y salud), riesgos laborales, parafiscales (Caja de compensación familiar, Sena e ICBF), según la normatividad legal vigente.
18. No ocupar la sede en nada distinto del objeto arrendado, ni ocuparla para vivienda.
19. Toda modificación, remodelaciones y reparaciones u obra necesaria deberá contar con la autorización expresa y escrita del arrendador, en todo caso las obras que se realicen sin su autorización pasarán a ser del Club Militar y el arrendatario no podrá pedir indemnización alguna por estos conceptos.
20. Efectuar y pagar durante la vigencia del contrato todas las reparaciones parciales y mano de obra que requiera el local, por deterioro natural para su óptimo funcionamiento, mantenimiento y estado de presentación, en el entendido que este no podrá separar o llevarse los materiales utilizados. Así mismo está obligado expresamente en los términos señalados en el artículo 2030 del Código Civil, lo anterior se podrá llevar a cabo únicamente contando con previa autorización escrita del supervisor.

21. Permitir al supervisor del contrato o quien haga sus veces, las visitas y la inspección al local arrendado para verificar las condiciones de funcionamiento, destinación y cumplimiento de las demás obligaciones pactadas, como también la vigilancia y control de la parte financiera y atención al socio.
22. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y trabas.
23. Se restringe la venta de todo tipo de licor excepto la cerveza
24. Se autoriza la venta de los productos incluidos en la lista autorizada por EL ARRENDADOR de acuerdo a la propuesta presentada.
25. Los precios de los productos deben ser justos y competitivos, teniendo en cuenta el valor del mercado y sin incurrir en prácticas abusivas
26. 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. El ARRENDATARIO deberá informar por escrito al supervisor del contrato de tal evento, de forma inmediata y a las autoridades competentes.
27. Se prohíbe expresa y terminantemente, dar al inmueble destinación con fines ilícitos tales como los contemplados en el literal b del parágrafo del artículo 3 del Decreto 180 de 1998 y el artículo 34 de la ley 30 de 1986 y en consecuencia no utilizará el inmueble objeto de este contrato, como depósito de armas o explosivos o para ocultar dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren o almacenen, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines.
28. Queda totalmente prohibida la venta y consumo de sustancias alucinógenas y de licores, excepto la venta de cerveza.
29. Bajo ninguna circunstancia, pretenderá cobrar al CLUB MILITAR, suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posesionado el establecimiento, primas, buen nombre o similares.
30. EL ARRENDATARIO renuncia a cualquier reclamación por concepto de Good Will, Know – How y posicionamiento comercial.
31. El ARRENDATARIO, se compromete a cumplir con todas las normas ambientales y de seguridad y salud en el trabajo vigentes.
32. El arrendatario deberá entregar en forma física y magnética los informes presentados y solicitados en el desarrollo del objeto contractual y los solicitados por el supervisor del contrato.
33. Las demás obligaciones del ARRENDATARIO, contenidas en el artículo 5 de la ley 80 de 1993, así mismo, será responsable civil y penalmente, por sus acciones u omisiones en la actuación contractual.

2.3.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR - CLUB MILITAR.

1. Entregar al ARRENDATARIO, el local dado en arrendamiento, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición el servicio, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por la parte arrendataria y el supervisor del contrato.
2. Garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del local por parte del ARRENDATARIO.
3. Una vez se firme el acta de inicio del presente contrato de arrendamiento, el supervisor entregará al arrendatario copia del horario de atención del local objeto de arrendamiento de la

sede Las Mercedes, así como un listado de los artículos mínimos, para la venta de los socios, siendo estos de calidad y acordes al nivel social de los usuarios.

4. Librar al ARRENDATARIO, de toda perturbación en el uso y goce del local.
5. Garantizar la prestación del servicio(s) público (s) acordado (s) para el buen funcionamiento del objeto contractual.
6. Velar porque se efectúe el pago del canon de arrendamiento y del servicio público de energía, en la cuenta bancaria suministrada por la Entidad, en los términos, condiciones y oportunidad descritos en la misma.
7. El precio de los alimentos y bebidas del local arrendado, deberá ser vigilado por el supervisor del contrato del CLUB MILITAR, cualquier variación del precio deberá ser autorizada previamente por el Supervisor del Contrato, quien verificará para ello los precios del mercado. Los precios deberán ser publicados en el lugar visible del local arrendado.
8. Ejercer el seguimiento, vigilancia y control del contrato, a través del supervisor designado por el Director General, que en este caso, está a cargo del Coordinador del Grupo de Gestión Centro Vacacional Las Mercedes del Club Militar o quien haga sus veces, quien exigirá la ejecución idónea y oportuna del presente contrato, de conformidad con la ley 1474 de 2011, Estatuto Anticorrupción y demás normas legales vigentes.
9. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiere lugar, a través del supervisor, quien comunicará oportunamente al ARRENDADOR CLUB MILITAR, sobre la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento.

2.4. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

2.4.1. **Contrato a celebrar:** ARRENDAMIENTO

2.4.2. **Plazo de ejecución o entrega:** doce (12) meses.

2.4.3. **Lugar de ejecución o entrega:** El contrato resultante del presente proceso de selección se ejecutará en las instalaciones del Club Militar Centro Vacacional Las Mercedes, ubicado en el Kilómetro 103 vía Bogotá – Girardot, Nilo, Cundinamarca, en el local designado para el funcionamiento del mini-market, previa coordinación con el supervisor del contrato.

2.4.4. **Plazo de ejecución y vigencia del contrato**

El plazo de ejecución del contrato será hasta el 13 DE JULIO DE 2025 a partir de la fecha de iniciación del contrato suscrito mediante la firma del acta de inicio, surtidos todos los trámites legales dispuestos en el artículo 41 de la ley 80 de 1993. y por cuatro meses más para la liquidación del contrato conforme lo preceptúa la Ley 80 de 1993 y el Decreto Ley 734 de 2012.

PROCESO	DESDE	HASTA
OBJETO: **"**Arrendamiento de un (01) local, ubicado en las instalaciones del Grupo de Gestión Centro Vacacional las Mercedes del Club Militar, para el funcionamiento de un **MINI-MARKET.**"	ACTA DE INCIO	DOCE (12) MESES

2.5. **Valor y forma de pago:**

El arrendatario se compromete a pagar el valor del canon de arrendamiento del contrato resultante de la siguiente forma:

El valor total del canon de arrendamiento se cancelará mensualmente por anticipado, dentro de los cinco (05) primeros días del mes, en la cuenta bancaria de la Entidad cuenta ahorros del Banco Popular No. 220-061-72034-8 a nombre del Club Militar, por la suma de DOS MILLONES DE PESOS mensuales ($2.000.000) y con posterioridad a ello, presentará el recibo original de pago de arriendo, la planilla de seguridad social y parafiscales, tal como lo estipula la ley 789 de 2002, al supervisor del contrato.

La mora en el pago, o el no pago del canon de arrendamiento dentro del plazo establecido, será causal de terminación unilateral del contrato por parte del ARRENDADOR, de acuerdo a lo dispuesto en las normas en materia contractual y clausulas excepcionales establecidas en la ley.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

El marco legal del proceso de selección y del contrato que se deriva de este proceso, deberá someterse al régimen de Contratación Pública y sus principios de selección conformado por la Constitución Política, las Leyes de la República de Colombia y en especial por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, Decreto 0019 del 212 y el Decreto Aclaratorio 053 de 2012, Ley 789 de 2002 modificada por la Ley 828 de 2003. "Por la cual se dictan normas para apoyar el empleo y ampliar la protección social y se modifican algunos artículos del Código Sustantivo de Trabajo." y de manera especial se dará aplicación al procedimiento establecido en el Decreto 0734 del 13 de abril de 2012 Capítulo IV Contratación Directa Sección I, Subsección VI, Artículo 3.4.2.6.1.y sig - Arrendamiento y adquisición de inmuebles; así mismo las disposiciones cambiarias y las demás normas concordantes que rijan o lleguen a regir los aspectos del presente proceso de selección.

En razón del objeto a contratar la presente contratación y la naturaleza jurídica del futuro contratista se efectuará a través de CONTRATACIÓN DIRECTA, en la causal establecida en el literal g) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, que define cuando aplicar esta modalidad, así:

"4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:
(…)
i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles."

4. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN:

El marco legal del proceso de selección y del contrato que se deriva de este proceso, deberá someterse al régimen de Contratación Pública y sus principios de selección conformado por la Constitución Política, las Leyes de la República de Colombia.

Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del CLUB MILITAR, como establecimiento público, al cual se le aplica en materia de contratación, la ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007, artículo 2, numeral 4, literal i, en concordancia con el decreto 1082 de 2015, se ha llevado a cabo la presenta contratación de arrendamiento de local, mediante la modalidad de contratación directa, en virtud del artículo 2.2.1.2.1.4.11 ibidem.

Aspecto presupuestal: El Club Militar no efectuará ninguna erogación presupuestal con cargo al presente proceso contractual de arrendamiento del local, por lo tanto, no hay lugar al certificado presupuestal.

4.5 NORMAS APLICABLES

- Constitución Política de Colombia
- Código Civil
- Código General del Proceso
- Código de Comercio
- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo ley 1437 de 2011
- Ley 80 de 1993
- Ley 1150 de 2007
- Ley 816 de 2003 (en el caso de no limitarse a MIPYMES NACIONALES)
- Ley 1474 de 2011(Estatuto Anticorrupción)
- Ley 1712 de 2014 Ley de Transparencia
- Decreto Ley 019 de 2012
- Decreto 1082 de 2015
- Manuales y circulares de Colombia Compra Eficiente y sus respectivas actualizaciones.
- Demás normas concordantes y pertinentes.
- Las normas actualmente vigentes que resulten pertinentes de acuerdo con la Ley colombiana,
- se presumen conocidas por todos los proponentes.

5. ESTUDIO DEL MERCADO

5.1. NORMATIVIDAD SOBRE ESTUDIOS PREVIOS

De conformidad con el numeral 12 del artículo 25 de la ley 80 de 1993 y en concordancia con artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015, los estudios y documentos previos deberán elaborarse con la debida antelación a la apertura del proceso, los cuales estarán conformados por los documentos definitivos que sirvan de soporte para la elaboración del contrato, de manera que los proponentes,

puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la entidad, así como el de la distribución de riesgos que la misma propone.

5.2 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El Coordinador del Grupo de Gestión del Club Militar Centro Vacacional Las Mercedes, realizó el estudio de mercado haciendo un análisis del sector, donde se propone de acuerdo a las instrucciones dadas por la Dirección General y al precio presentado por un único oferente en su propuesta económica por valor de DOS MILLONES DE PESOS mensuales ($2.000.000) que corresponden al canon de arrendamiento mensual, incluido IVA y servicios públicos.

El valor mensual del canon de arrendamiento se establece en la suma de DOS MILLONES DE PESOS ($2.000.000) mensuales, incluido IVA y el valor de los servicios públicos que será de TRESCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS PESOS ($312.500).

En consecuencia, el valor total del contrato por 12 meses será de VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS ($24.000.000) INCLUIDO IVA y los servicios públicos.

5.3 ANALISIS DE SERVICIOS PUBLICOS

Para determinar el consumo de servicios públicos se llevó a cabo un análisis del tiempo que permanecerá abierto el local de la sede las Mercedes (días a la semana – horas- bombillas utilizadas), electrodomésticos que tenga dentro del negocio y esto se multiplica por el valor del kw; en el caso de energía eléctrica, y en metros cúbicos el consumo de agua.

El local cuenta con los siguientes equipos: 4 neveras panorámicas verticales, un aire acondicionado BLUELINE, un televisor, 6 bombillos led y una batería sanitaria con servicio de agua.

El Mini market ofrecerá sus servicios los 7 días de la semana a partir de las 07:00 hasta las 19:00 horas

Descripción del Servicio	Consumo Mes	Valor	Valor Total
Agua	75 M3	$1.500	$ 112.500
Energía	500 KWH	$ 400	$ 200.000
			$312.500

5.4 ESTUDIO DE MERCADO

ITEM	OFERENTES INVITADOS	VALOR DEL CONTRATO POR 12 MESES
1	PAULA VALENTINA ROJAS GOLEZ	$24.000.000

De acuerdo con lo anterior se establece un canon de arrendamiento mensual de **DOS MILLONES DE PESOS mensuales ($2.000.000)** IVA Incluido y servicios públicos**.**

5.5. CUBRIMIENTO DE LA NECESIDAD

De acuerdo con la proyección del estudio de mercado se entiende cubierta la necesidad en el 100%

6. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN

Se realizará de acuerdo a lo descrito en el Decreto No. 0734 de 2012 del artículo 3.4.2.6.1 y sig., por lo anterior el proponente deberá cumplir con los siguientes requisitos.

6.1. JURIDICOS DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO
6.1.1 CAPACIDAD JURÍDICA:

La capacidad jurídica para este proceso se determina verificando entre otros aspectos, que el objeto de la persona natural o jurídica proponente este acorde con el objeto de lo requerido para contratar. El no cumplimiento de este requisito hará que la propuesta sea rechazada.

5.1.2. PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA En la oferta el proponente deberá:

1. Carta de presentación de la propuesta
2. Certificado de existencia y representación legal, con fecha de expedición no superior a 30 días.
3. Constancia de no encontrarse relacionado en el Boletín de responsables fiscales de la contraloría General de la República, este documento es opcional, toda vez, que es obligación de la entidad verificar esta información.
4. Certificado de antecedentes disciplinarios, este documento es opcional, toda vez, que es obligación de la entidad verificar esta información.
5. Certificación sobre el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de bienestar familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y artículo 1º de la Ley 828 de 2003.
6. Identificación tributaria-RUT.
7. Fotocopia cedula de ciudadanía del Representante legal.
8. Certificado de antecedentes judiciales, este documento es opcional, toda vez, que es obligación de la entidad verificar esta información.
9. Compromiso de confidencialidad.
10. Formato Conflicto de Intereses.
11. Certificado Registro de deudores alimentarios morosos REDAM.

12. Certificado de inhabilidades de delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años. Ley 1918 de 2018.
13. Formulario SIIF.
14. Certificado del sistema nacional del registro de medidas correctivas RNMC.

7. SOPORTE QUE PERMITE LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

De acuerdo a lo previsto en el Decreto 1082 de 2015, (…) El soporte que permita la tipificación, estimación y asignación de los riesgos previsibles que puedan afectar el equilibrio económico del contrato" y la política para el manejo del riesgo contractual del Estado para los diferentes procesos, consagra como principio rector, que estos corresponden a las Entidades Estatales, las cuales deben asumir sus propios riesgos por su carácter público y el objeto social para el que fueron creadas o autorizadas y, a los arrendatarios, aquellos riesgos determinados por el objeto que persiguen en el cumplimiento de su actividad; siendo entonces la asignación adecuada una herramienta que minimiza el costo de la mitigación del riesgo, logrando asignar cada riesgo a la parte que mejor lo controla:

- ✓ Riesgo Previsible: Son los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia.
- ✓ Riesgo Imprevisible: Son aquellos hechos o circunstancias donde no es factible su previsión, es decir el acontecimiento

En concordancia con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, y lo pretendido por las partes es suscribir un contrato de arrendamiento, se observa que los riesgos que se pueden presentar son los siguientes:

RIESGOS JURÍDICOS

Nº	1		2	3
CLASE	GENERAL		GENERAL	GENERAL
FUENTE	INTERNO-EXTERNO		EXTERNO	EXTERNO
ETAPA	PLANEACION-EJECUCIÓN		EJECUCIÓN	EJECUCIÓN
TIPO	RIEGOS SOCIALES O POLITÍCOS		RIESGOS REGULATORIOS	RIESGOS DE LA NATURALEZA
DESCRIPCIÓN(QUE PUEDE PASAR Y COMO PUEDE OCURRIR)	CAMBIO DE RÉGIMEN POLÍTICO	OCURRENCIA DE SITUACIONES DE ORDEN PÚBLICO, PAROS O HUELGAS, O LOS EFECTOS DERIVADOS Y OCASIONADOS POR LOS MISMOS	EFECTOS DESFAVORABLES OCASIONADOS POR NORMAS, DISPOSICIONES O DIRECTRICES QUE ADOPTE LA ADMINISTRACIÓN DURANTE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y QUE SEAN APLICABLES AL CONTRATO, CON EXCEPCIÓN DE NORMAS TRIBUTARIAS.	RIESGOS DE FUERZA MAYOR ASEGURABLES REFERIDOS AL IMPACTO ADVERSO SOBRE LA EJECUCIÓN Y/O OPERACIÓN DEL CONTRATO POR CAUSAS DERIVABLES DE

CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO		NUEVAS OBLIGACIONES PARA LAS PARTES	PARÁLISIS O PRORROGA EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	NUEVAS OBLIGACIONES PARA LAS PARTES	INCUMPLIMIENTO O PARÁLISIS DEL CONTRATO
PROBABILIDAD		1	3	1	3
IMPACTO		1	4	3	3
VALORACIÓN DEL RIESGO		2	7	4	6
CATEGORÍA		RIESGO BAJO	RIESGO ALTO	RIESGO BAJO	RIESGO ALTO
¿A QUIEN SE LE ASIGNA?		LA ENTIDAD	CONTRATISTA	LA ENTIDAD	CONTRATISTA
TRATAMIENTO / CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS		LA ENTIDAD DEBE MANTENERSE ACTUALIZADA EN LOS CAMBIOS NORMATIVOS	EL CONTRATISTA DEBERA ESTAR INFORMADO DE LA SITUACION DE ORDEN PUBLICO QUE PUEDAN AFECTAR EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	LA ENTIDAD DEBE MANTENERSE ACTUALIZADA EN LOS CAMBIOS NORMATIVOS	SEGUIMIENTO EN LA EJECUCION- CONTROL POR PARTE DEL SUPERVISOR Y CONTRATISTA - DEBIDO PROCESO
IMPACTO DESPUÉS DEL TRATAMIENTO	PROBABILIDAD	1	3	1	4
	IMPACTO	1	4	1	2
	VALORACIÓN DEL RIESGO	2	7	1	4
	CATEGORÍA	RIESGO BAJO	RIESGO ALTO	RIESGO BAJO	RIESGO BAJO
AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?		SI	SI	SI	SI
PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO		COMITES ESTRUCTURADORES Y GERENTE DE PROYECTO	COMITES ESTRUCTURADORES Y GERENTE DE PROYECTO	COMITES ESTRUCTURADORES Y GERENTE DE PROYECTO	COMITES ESTRUCTURADORES Y GERENTE DE PROYECTO
FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIE EL TRATAMIENTO		PLANEACION	PLANEACION	PLANEACION- EJECUCION	EJECUCION DEL
FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO		CON EL CIERRE DEL PROCESO	CON LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE RECIBO DE SATISFACCIÓN	CON LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE RECIBO DE SATISFACCIÓN	CON EL ACTA DE ENTREGA A SATISFACCIÓN O EL ACTA DE
MONITOREO Y REVISIÓN	COMO SE REALIZA EL MONITOREO?	MANTENER ACTUALIZADA LA NORMATIVIDAD	MANTENER ACTUALIZADA LA NORMATIVIDAD	CON LA EXPEDICIÓN POR PARTE DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO DE LOS INFORMES DE SUPERVISIÓN Y VERIFICANDO CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN	CON LA EXPEDICIÓN POR PARTE DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO DE LOS INFORMES DE SUPERVISIÓN Y VERIFICANDO
	PERIODICIDAD ¿CUANDO?	MENSUAL	MENSUAL	MENSUALES / COMO INDIQUE CRONOGRAMA	MENSUALES / COMO INDIQUE CRONOGRAMA

RIESGOS TÉCNICOS

Nº		1	2
CLASE		ESPECIFICO	ESPECIFICO
FUENTE		EXTERNO	EXTERNO
ETAPA		EJECUCION	EJECUCION
TIPO		RIESGO OPERACIONAL	RIESGO OPERACIONAL
DESCRIPCIÓN(QUE PUEDE PASAR Y COMO PUEDE OCURRIR)		INCUMPLIMIENTO DEL SERVICIO Y/O BIEN OFRECIDO	NO SE PRODUCE LA ENTREGA OPORTUNA DEL SERVICIO Y/O BIEN O NO SE HACE CON PERSONAL
CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO		PERSONAL NO CALIFICADO TÉCNICAMENTE PARA EL DESARROLLO DEL OBJETO DEL CONTRATO.	NO SE REALIZA ADECUADAMENTE EL SERVICIO OFRECIDO, DAÑO O AVERIA DEL MATERIAL UTILIZADO POR PARTE DEL CONTRATISTA
PROBABILIDAD		1	2
IMPACTO		5	5
VALORACIÓN DEL RIESGO		6	7
CATEGORÍA		RIESGO ALTO	RIESGO ALTO
¿A QUIEN SE LE ASIGNA?		CONTRATISTA	CONTRATISTA
TRATAMIENTO / CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS		REQUERIR Y VERIFICAR LOS DOCUMENTOS QUE CERTIFICAN QUE EL OFERENTE ES DISTRIBUIDOR ES PARTNER Y/O AUTORIZADO DE LOS SERVICIOS OBJETO DE CONTRATO	REQUERIR Y VERIFICAR LOS DOCUMENTOS QUE CERTIFICAN QUE EL OFERENTE ES DISTRIBUIDOR ES PARTNER Y/O AUTORIZADO DE LOS SERVICIOS Y OBJETO DEL CONTRATO
IMPACTO DESPUÉS DEL TRATAMIENTO	PROBABILIDAD	1	1
	IMPACTO	4	4
	VALORACIÓN DEL RIESGO	5	5
	CATEGORÍA	RIESGO MEDIO	RIESGO MEDIO
AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?		SI	SI
PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO		COMITÉ TÉCNICO ESTRUCTURADOR, COMITÉ EVALUADOR Y SUPERVISOR DEL CONTRATO Y GERENTE DEL PROYECTO	COMITÉ TÉCNICO ESTRUCTURADOR, COMITÉ EVALUADOR Y SUPERVISOR DEL CONTRATO Y GERENTE DEL PROYECTO
FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIE EL TRATAMIENTO		EN LA ELABORACIÓN DEL PLIEGO Y EVALUACIÓN DE OFERTAS.	EN LA ELABORACIÓN DEL PLIEGO, EVALUACIÓN DE OFERTAS Y DURANTE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.
FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO		AL FIRMAR EL ACTA DE INICIO DEL CONTRATO	AL FIRMAR ACTA DE RECIBO A SATISFACCIÓN
MONITOREO Y REVISIÓN	COMO SE REALIZA EL MONITOREO?	SEGUIMIENTO POR PARTE COMITÉ TÉCNICO ESTRUCTURADOR Y COMITÉ EVALUADOR	SEGUIMIENTO POR PARTE COMITÉ TÉCNICO ESTRUCTURADOR Y COMITÉ EVALUADOR
	PERIODICIDAD ¿CUANDO?	TODA LA ETAPA DE PLANEACIÓN Y EVALUACIÓN	TODA LA ETAPA DE PLANEACIÓN Y EVALUACIÓN

RIESGOS ECONÓMICOS, FINANCIEROS Y DE ORGANIZACIÓN

Nº		1	2	3	4	5
CLASE		GENERAL	GENERAL	GENERAL	GENERAL	GENERAL
FUENTE		EXTERNO	EXTERNO	EXTERNO	EXTERNO	EXTERNO
ETAPA		EJECUCIÓN	EJECUCIÓN	EJECUCIÓN	EJECUCIÓN	EJECUCIÓN
TIPO		R. OPERACIONAL Y FINANCIERO	R. FINANCIERO	R. ECONÓMICO	R. ECONÓMICO	R. DE LA NATURALEZA. R AMBIENTAL, R. ECONÓMICO
DESCRIPCIÓN(QUE PUEDE PASAR Y COMO PUEDE OCURRIR)		FALTA DE CONSECUCIÓN DE RECURSOS QUE SOPORTEN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.	LOS EFECTOS FAVORABLES O DESFAVORABLES EN LA ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES DE FINANCIACIÓN QUE TOME EL CONTRATISTA PARA DAR CUMPLIMIENTO AL OBJETO CONTRACTUAL	EL RIESGO CAMBIARIO EN LOS PROCESOS EN PESOS COLOMBIANOS QUE INVOLUCRE LA CANCELACIÓN DE BIENES Y/O SERVICIOS PRODUCTO DE LA EJECUCION DE LA PRESENTE CONTRATACION EL EXTRANJERO	LA INADECUADA PROYECCIÓN DE COSTOS ECONÓMICOS INCURRIDOS POR EL CONTRATISTA EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO AL MOMENTO DE PRESENTAR SU PROPUESTA ECONOMICA A LA ADMINISTRACION	LOS EFECTOS DESFAVORABLES QUE ALTEREN LAS CONDICIONES EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y/O SERVICIOS TALES COMO, MATERIA PRIMA, MANO DE OBRA, TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO, BODEGAJE Y TODO LO CORRESPONDIENTE A LA CADENA DE PRODUCCION EN PAISES FABRICANTES DE LOS ELEMENTOS
CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO		LA SUSPENSIÓN TEMPORAL O DEFINITIVA DEL CONTRATO.	QUE INCUMPLA CON EL CONTRATO	QUE POR LA FLUCTUACIÓN DE LA MONEDA EL PRECIO DEL BIEN SE INCREMENTE Y ESTE NO PUEDA SER ENTREGADO DE ACUERDO CON LAS CONDICIONES DEL CONTRATO.	QUE SOLICITE CAMBIAR SU PROPUESTA ECONÓMICA DURANTE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	QUE NO SE CUMPLA CON LA EJECUCION DEL CONTRATO
PROBABILIDAD		3	1	2	1	3
IMPACTO		4	5	2	1	4
VALORACIÓN DEL RIESGO		7	6	4	2	7
CATEGORÍA		RIESGO ALTO	RIESGO ALTO	RIESGO BAJO	RIESGO BAJO	RIESGO ALTO
¿A QUIEN SE LE ASIGNA?		100% AL CONTRATISTA	100% AL CONTRATISTA	100% AL CONTRATISTA	100% AL CONTRATISTA	100% AL CONTRATISTA
TRATAMIENTO / CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS		EL SUPERVISOR DEL CONTRATO DEBE MONITOREAR LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE ACUERDO AL CRONOGRAMA DE LA OFERTA	LA ADMINISTRACIÓN EXIGE INDICADORES FINANCIEROS ACORDES AL PROCESO CONTRACTUAL	DEBIDO PROCESO	DEBIDO PROCESO	EL SUPERVISOR DEL CONTRATO DEBE MONITOREAR LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE ACUERDO AL CRONOGRAMA DE LA OFERTA
IMPACTO DESPUÉS DEL TRATA	PROBABILIDAD	1	1	1	1	1
	IMPACTO	1	1	1	1	1
	VALORACIÓN DEL RIESGO	2	2	2	2	2

MIENTO	CATEGORÍA	RIESGO BAJO	RIESGO BAJO	RIESGO BAJO	RIESGO BAJO	RIESGO BAJO
AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?		SI	SI	SI	SI	SI
PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO		GERENTE DEL PROYECTO	GERENTE DEL PROYECTO	GERENTE DEL PROYECTO / COMITÉ DE ADQUISICIONES	GERENTE DEL PROYECTO / COMITÉ DE ADQUISICIONES	GERENTE DEL PROYECTO
FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIE EL TRATAMIENTO		PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO	PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO	UNA VEZ SE CONOCE EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL CONTRATISTA O EL SUPERVISOR DEL CONTRATO	UNA VEZ SE CONOCE EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL CONTRATISTA O EL SUPERVISOR DEL CONTRATO	UNA VEZ SE CONOCE EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL CONTRATISTA O EL SUPERVISOR DEL CONTRATO
FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO		CON LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE RECIBO DE SATISFACCIÓN	CON LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE RECIBO DE SATISFACCIÓN	CON EL ACTA DE ENTREGA A SATISFACCIÓN O EL ACTA DE LIQUIDACIÓN	CON EL ACTA DE ENTREGA A SATISFACCIÓN O EL ACTA DE LIQUIDACIÓN	CON LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE RECIBO DE SATISFACCIÓN
FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO		CON LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE RECIBO DE SATISFACCIÓN	CON LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE RECIBO DE SATISFACCIÓN	CON EL ACTA DE ENTREGA A SATISFACCIÓN O EL ACTA DE LIQUIDACIÓN	CON EL ACTA DE ENTREGA A SATISFACCIÓN O EL ACTA DE LIQUIDACIÓN	CON LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE RECIBO DE SATISFACCIÓN
MONITOREO Y REVISIÓN	COMO SE REALIZA EL MONITOREO?	CON LA EXPEDICIÓN POR PARTE DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO DE LOS INFORMES DE SUPERVISIÓN Y VERIFICANDO CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN	CON LA EXPEDICIÓN POR PARTE DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO DE LOS INFORMES DE SUPERVISIÓN Y VERIFICANDO CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN	CON LA EXPEDICIÓN POR PARTE DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO DE LOS INFORMES DE SUPERVISIÓN Y VERIFICANDO CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN	CON LA EXPEDICIÓN POR PARTE DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO DE LOS INFORMES DE SUPERVISIÓN Y VERIFICANDO CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN	CON LA EXPEDICIÓN POR PARTE DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO DE LOS INFORMES DE SUPERVISIÓN Y VERIFICANDO CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN
	PERIODICIDAD ¿CUANDO?	MENSUALES / COMO INDIQUE CRONOGRAMA	MENSUALES / COMO INDIQUE CRONOGRAMA	MENSUALES / COMO INDIQUE CRONOGRAMA	MENSUALES / COMO INDIQUE CRONOGRAMA	MENSUALES / COMO INDIQUE CRONOGRAMA

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR EL OBJETO CONTRACTUAL.

GARANTÍA	PORCENTAJE DE CUBRIMIENTO	VIGENCIA	INDICAR APLICABLES AL PROCESO
SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES	Para garantizar el pago de salarios y prestaciones sociales, el arrendatario constituirá a favor del Club Militar, una garantía equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total del contrato	Plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más.	**APLICA**
CUMPLIMIENTO	Para garantizar el cumplimiento del contrato una garantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato	Plazo de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más.	**APLICA**

CALIDAD DEL SERVICIO	Cubrirá al Club Militar por los perjuicios que se le ocasionen como consecuencia de los perjuicios imputables al arrendatario garantizado que se deriven de la mala calidad o deficiencias técnicas de los servicios objeto del contrato de acuerdo con las especificaciones técnicas o por el incumplimiento de los parámetros o normas técnicas establecidas para el respectivo bien, por el equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato	con una vigencia igual al del contrato y un año (1) más.	**APLICA**

9. TRATADO DE LIBRE COMERCIO

No todas las contrataciones de las Entidades Públicas están sujetas solamente al Estatuto General de Contratación, lo están también a las obligaciones de carácter internacional derivadas de los acuerdos o tratados de libre comercio. Para que la contratación pública está cubierta bajo las obligaciones internacionales es necesario (i) que la entidad pública que realice la contratación se encuentre en los listados de entidades cubiertas, (ii) que se superen los montos mínimos para que las normas de contratación pública del capítulo sean aplicables (los "umbrales") y (iii) que la contratación no se encuentre cubierta bajo alguna exclusión de aplicabilidad o exención.

De conformidad con lo establecido en el numeral 9 del Manual Explicativo de Acuerdos Comerciales emitido por el Departamento Nacional de Planeación, los contratos hasta por US$125.000 que se encuentran para beneficio de las micro, pequeñas y medianas empresas, se encuentran excluidas del capítulo de compras y sobre las mismas No son predicables las obligaciones del acuerdo.

Por lo anterior No aplican las disposiciones relativas a los Acuerdos Comerciales negociados por Colombia, por tanto, los mismos se encuentran EXCLUIDOS**.**

10. PUBLICACION

El artículo 2.2.5 del decreto 734 de 2012, Publicidad del procedimiento en el SECOP. La entidad contratante será responsable de garantizar la publicidad de todos los procedimientos y actos asociados a los procesos de contratación, salvo los asuntos expresamente sometidos a reserva.

11. CLAUSULA DE INDEMNIDAD

El Arrendatario se obliga a mantener indemne al CLUB MILITAR, de cualquier reclamación que puedan presentar terceros, originadas por las acciones o por las actuaciones que se deriven de sus subcontratistas o dependientes. conforme con el Artículo 5.1.6 del decreto 0734 de 2012

12. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

En mi calidad de responsable de la estructuración del estudio en el cual se analizó la conveniencia y oportunidad para realizar la presente contratación, con la suscripción de esta declaración, manifiesto que es perentoria la realización de este proceso y por tal razón la única forma de resolver la necesidad es mediante la contratación propuesta.

13. SUPERVISION

La supervisión del contrato está a cargo de la señora **TASD MARIA ISABEL MERCHAN ARAGON**, quien verificará la ejecución idónea y el cumplimiento del objeto del contrato.

14. RECOMENDACIÓN

Se recomienda al Ordenador del Gasto realizar el contrato de arrendamiento con el señor YAIR ALEXANDER MENESES DELGADO.

ANEXOS DEL ESTUDIO PREVIO

Anexo

1. Estudio previo
2. Propuesta de servicio
3. Antecedentes contraloría
4. Antecedentes Policía
5. Antecedentes Medidas correctivas.
6. Antecedentes procuraduría
7. Aportes a seguridad social
8. Compromiso de confidencialidad
9. Cámara de comercio con fecha de expedición no mayor a 30 días.
10. Formato SIIF.
11. Certificación Bancaria.
12. Formato conflicto de intereses.
13. REDAM.
14. Certificado inhabilidades delitos sexuales.
15. RUT.

	Nombre	**Firma**
Elaboró:	Cr (RA) CLAUDIA ROCIO RAMIREZ LINARES	**ORIGINAL FIRMADO**
Revisó	ABG. MARIA PAULA TRUJILLO LOPEZ	**ORIGINAL FIRMADO**
Responsable del Requerimiento:	COORDINADOR DE GRUPO DE GESTION SEDE VACACIONAL LAS MERCEDES	**ORIGINAL FIRMADO**
Supervisor del Contrato	TASD MARIA ISABEL MERCHAN ARAGON	**ORIGINAL FIRMADO**