DE: JEFE DE ADQUISICIONES ENAP	FECHA: 31 DE ENERO DE 2025
PARA: DLENA	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, el GERENTE DE PROYECTO, el Jefe de la Sección de Adquisiciones de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", nombrado mediante resolución **No. 0177 DLENA-DIADM – SEADQ- 2024 del 30 de diciembre de 2024**, presenta a consideración los siguientes estudios y documentos previos en los cuales se analiza la conveniencia y la oportunidad de realizar la contratación respectiva, así:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

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

La Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", tiene como función principal formar integralmente a los 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; y además con el fin de cumplir con las políticas de bienestar del personal militar y civil, se requiere contar dentro de sus instalaciones con establecimientos de comercio que faciliten la prestación del servicio de ventas de alimentos (desayunos, almuerzo, cenas y cafetería en general), que contribuyen al bienestar, especialmente para el personal de Suboficiales, teniendo en cuenta todos los parámetros de seguridad y facilidades propias dentro de las instalaciones de la ENAP-CAMASUB.

De acuerdo a lo señalado, es necesario tener en cuenta que los Suboficiales, dentro del régimen interno deben permanecer a bordo de la Unidad durante toda la semana cumpliendo la carga laboral y académica, 7 días a la semana, lo que no les permite adquirir con facilidad alimentos y bebidas preparados dentro de la Unidad.

Por lo anterior, ante la posibilidad de aprovechar al máximo los espacios y la infraestructura que posee la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", en procura del bienestar del personal que necesita adquirir todo lo relacionado en forma permanente, se considera pertinente entregar en calidad de arrendamiento una zona de 79.63 mt^2 dentro de la Cámara de Suboficiales de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla".

Para responder a la necesidad presentada se debe tener en cuenta la naturaleza jurídica de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" y las disposiciones sobre la contratación estatal y en especial lo contenido en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, que prevé dentro de las modalidades de selección, la contratación directa.

---

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

Para la celebración del contrato de arrendamiento por parte de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", se deben seguir las disposiciones transcritas y las demás que se ocupen de la modalidad de contratación directa, teniendo en cuenta que se celebrará un contrato de arrendamiento, tomando en consideración las condiciones del mercado, sin que se requiera obtener varias ofertas.

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

De lo anterior se deberá indicar que la condición de esta contratación no es solo el arriendo del espacio con fines lucrativos, sino la adecuada prestación del servicio para los usuarios, conforme a la necesidad descrita, previo proceso de selección al cumplir las condiciones técnicas y administrativas se recomienda contratar a la señora Isbelia Noriega Díaz, identificada con cedula de ciudadanía No. 25.888.967

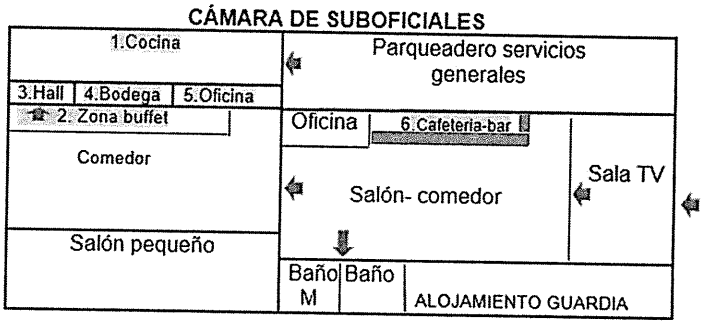
2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

2.1 OBJETO: ARRIENDO DE UN (01) ESPACIO, UBICADO EN LAS INSTALACIONES DE LA ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA" CON EL FIN DE SER DESTINADOS COMO RESTAURANTE Y CAFETERÍA PARA EL PERSONAL DE SUBOFICIALES.

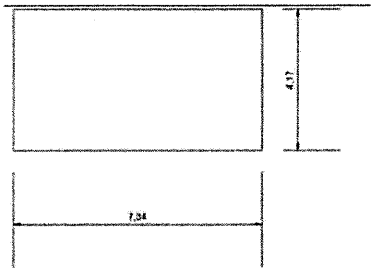
Destinación: Funcionamiento de un restaurante y cafetería para el beneficio del personal de suboficiales que requieren el suministro de alimentos, garantizando bienestar y evitando el desplazamiento por fuera de la unidad lo cual implica seguridad para los suboficiales.

2.2 LINDEROS ACTUALES DEL INMUEBLE: Por el norte colinda con la Panadería "El Portalón", por el sur este colinda con la lavandería TRESMATIC, al oeste colinda con el edificio DIGEN, y por el este, el Almacén General ENAP.

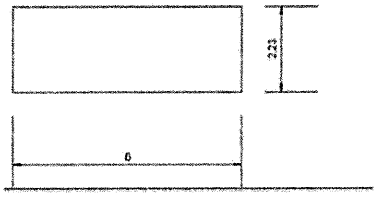
CÁMARA DE SUBOFICIALES



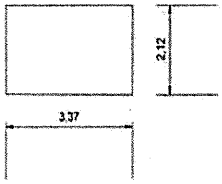
1.Cocina: Área 30.61 m2.



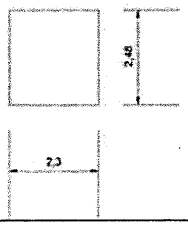
2. Zona área buffet: Área 13.38 m2.



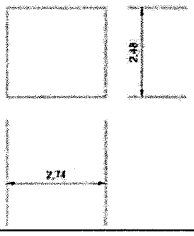
3. Bodega: Área 07.14 m2



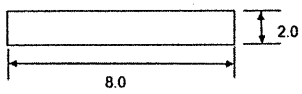
4. Hall 1: Área 05.70 m2



5. Deposito – Oficina 2: Área 06.80 m2.



6. Cafetería- Bar : Área 16 m2.



Por lo anterior el área total disponible para el arriendo seria de 79.63mts2, de los cuales: 63.63 m2 para el servicio de restaurante (imagen 1 a 5), y para el servicio de Cafetería 16 mts2 (imagen 6), es importante indicar que el espacio que se concede en arriendo para el servicio de cafetería es de 16mt2, y el contratista entiende y acepta que solo podrá hacer uso de dicho espacio.

Funcionamiento de un restaurante y cafetería para el beneficio del personal de suboficiales que requieren el suministro de alimentos, garantizando bienestar y evitando el desplazamiento por fuera de la unidad lo cual implica seguridad para los suboficiales

Restaurante Mts2	Cafetería Mts2	Total Mts2
63.63	16	79.63

2.3 **LINDEROS DEL INMUEBLE EDIFICIO BRION:**

Descripción del área disponible para arriendo Edificio Brion :

El área disponible para el arriendo está delimitada de la siguiente manera:

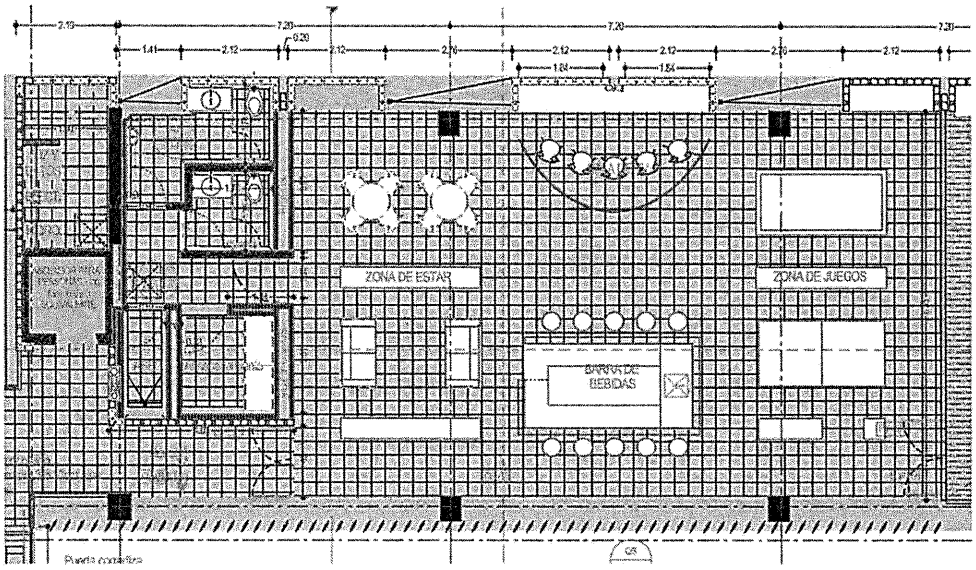
- **Al norte**: colinda con los alojamientos de los Infantes de Marina Profesionales (IMP).
- **Al sur**: limita con la vía que comunica con el polígono de armas cortas.
- **Al oriente**: está bordeada por el pañol de botes.
- **Al occidente**: colinda con la panadería.

El área total disponible para el cambio de sitio de arriendo es de **67.44 m²**, distribuida de la siguiente manera:

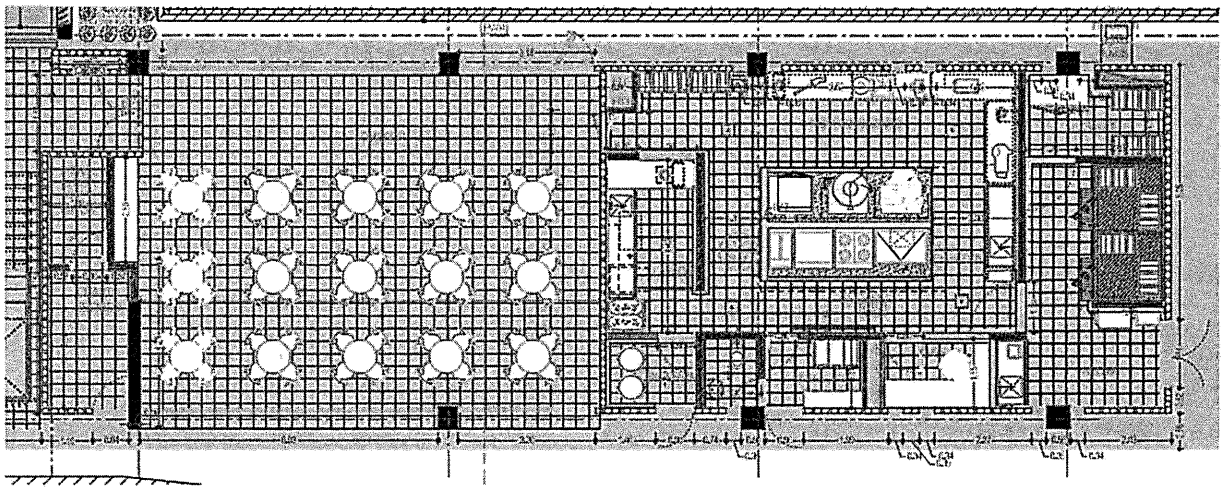
- **8.5 m²** para el servicio de barra de bebidas.
- **58.94 m²** para el servicio de comedor en el primer piso del edificio Brion.

Es importante que el contratista entienda y acepte que solo podrá hacer uso del espacio especificado anteriormente.

SEGUNDO PISO DE BARRA DE BEBIDAS



EL COMEDOR PRIMER PISO 58.94 M2



2.3 PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato será de doce (12) meses, contados a partir del perfeccionamiento del contrato en la plataforma SECOP II.

Al vencimiento del plazo indicado, el arrendatario procederá a la restitución del inmueble en las mismas condiciones que lo recibió salvo el deterioro natural del mismo, así como las mejoras u obra realizadas con previa autorización del ARRENDADOR.

PARÁGRAFO: En caso de que se determine por razones de orden público el retiro del personal que labora en citado local comercial y por ende el cese de la actividad comercial, el Arrendador podrá dar por terminado el contrato informando al Arrendatario mínimo con dos meses de anticipación citada situación.

Por este evento no habrá lugar a reclamación judicial o extrajudicial de suma alguna y el inmueble se restituirá materialmente en las condiciones pactadas.

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

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

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

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

NOTA 1: El contrato no será objeto de prórroga automática; por lo cual, toda modificación debe elevarse a escrito con un tiempo mínimo de 3 meses de anticipación al plazo de ejecución y suscribirse por ambas partes.

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

2.5. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

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

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
G	80000000	80130000	80131500	80131502
CLASIFICACIÓN		**PRODUCTO**		
80131502		ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES		

2.6. CONTROL DE CALIDAD: Los servicios ofrecidos en virtud del contrato de arrendamiento de área para el funcionamiento del restaurante y cafetería en la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" debe reunir los mismos requisitos de presentación y calidad ofrecidos a la comunidad en general.

LIMPIEZA DEL SITIO O ZONA DE TRABAJO.

Durante el desarrollo del Contrato, el Arrendatario deberá mantener el área 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 correspondiente.

2.7. ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.1.3.1. "*Definiciones*" del Decreto 1082 de 2015, *"Acuerdos Comerciales son tratados internacionales vigentes celebrados por el Estado colombiano, que contienen derechos y obligaciones en materia de compras públicas, en los cuales existe como mínimo el compromiso de trato nacional para: (i) los bienes y servicios de origen colombiano y (ii) los proveedores colombianos*",

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.

Nota: la información aquí suministrada se hace a título ENUNCIATIVO. Por lo tanto, el oferente está en la obligación de consultar lo referido por la constitución, las leyes y la agencia nacional de contratación al respeto. En todo caso, de conformidad con lo establecido en el artículo 150 de la misma disposición sobre la "Existencia de trato nacional. La Entidad Estatal debe conceder trato nacional a: ... (b) a los bienes y servicios provenientes de Estados con los cuales no exista un Acuerdo Comercial pero respecto de los cuales el Gobierno nacional haya certificado que los oferentes de bienes y servicios nacionales gozan de trato nacional, con base en la revisión y comparación de la normativa en materia de compras y contratación pública de dicho Estado; y (c) a los servicios prestados por oferentes miembros de la Comunidad Andina de Naciones teniendo en cuenta la regulación andina aplicable a la materia.

El Ministerio de Relaciones Exteriores debe expedir el certificado por medio del cual se acredite la situación mencionada en el literal (b) anterior en relación con un Estado en particular, lo cual no es requerido para acreditar las situaciones a las que se refieren los literales (a) y (c) anteriores. Para constatar que los oferentes de bienes y servicios nacionales gozan de trato nacional en un Estado, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe revisar y comparar la normativa en materia de compras y contratación pública del respectivo Estado para lo cual puede solicitar el apoyo técnico del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y de Colombia Compra Eficiente, dentro de sus competencias legales..."

2.8. ACUERDOS MARCOS

Referente a este ítem no se encuentra en la guía de Colombia compra eficiente un acuerdo que trate de este tipo de contratación.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:

3.1. MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:

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 (...).

3.1.1. DOCUMENTOS DE CONTENIDO JURÍDICO:

Para la suscripción del contrato se requiere la presentación de los siguientes documentos:

1. Carta de presentación de la oferta acuerdo Anexo "A"
2. Poder. Cuando el oferente actúe a través de un representante o apoderado deberá acreditar mediante documento legalmente expedido, que su representante o apoderado está expresamente facultado para suscribir la oferta y obligarlo frente a la Armada Nacional.
3. Fotocopia Documento de Identidad del Representante Legal o apoderado debidamente facultado.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Diligenciar el formato denominado COMPROMISO ANTICORRUPCION. Anexo, verificando y registrando en el mismo toda la información solicitada por la entidad, en especial los gastos en que incurre para la presentación del ofrecimiento y en los que incurrirá en el evento de resultar adjudicatario.
8. Diligenciar formato Compromiso de confidencialidad. Anexo.
9. Diligenciar formato "D" Multas y Sanciones.
10. El proponente deberá tener situación militar definida. Aplica para varones menores de 50 años. En caso de pérdida deberá anexar certificación de la Dirección de Reclutamiento donde conste que la situación militar se encuentra definida, sin embargo, la Entidad se reserva el derecho de efectuar las consultas correspondientes.

NOTA: Los siguientes documentos serán verificados directamente por la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla"

- 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).
- Consulta medidas correctivas CNPC

3.1.2. DOCUMENTOS DE CONTENIDO TÉCNICO:

- El oferente deberá aportar certificado en el cual indique que utilizará el inmueble para el servicio de restaurante y cafetería garantizando condiciones sanitarias y calidad de los alimentos a suministrar.

3.1.3. DOCUMENTOS DE CONTENIDO ECONÓMICO

- Propuesta Económica y aceptación del canon de arriendo.
- Registro Único Tributario (RUT).

3.2. ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO:

En concordancia con el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, y la "Guía para la elaboración de estudios de sector" de Colombia Compra Eficiente, establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

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 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:

En cumplimiento del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, Subsección 6 "Análisis del sector económico y de los oferentes por parte de las Entidades Estatales", artículo 2.2.1.1.1.6.1 "Deber de análisis de las Entidades Estatales" 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.

El Director de la Escuela Naval Almirante Padilla, verificó que la propuesta presentada cubriera las necesidades para el personal militar y civil, así de la comunidad académica que labora y se encuentra en tránsito en la Unidad; concluyendo que los requisitos necesarios y establecidos por la Escuela para continuar con el arriendo será calculado con base al canon de arrendamiento actual más el IPC de la presente vigencia 9.28%.

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

PRECIÓS HISTORICOS:

La Escuela Naval de Cadetes "ALMIRANTE PADILLA" durante los últimos cinco (05) años ha contratado el objeto que ahora se pretende, teniéndose que se han ejecutado los siguientes contratos:

AÑO	CONTRATO	VALOR CANÓN
2018	No. 003 CLEN-ADEN-2018	$ 469.000,00
2019	No. 012 CLEN-ADEN-2019	$ 500.000,00
2022	No. 004 ARC-ENAP-ARR-2022	$ 520.256,00
2023	No. 003-ARC-ENAP-2023	$1.000.000
2024	001 ARC-ENAP-2024	$ 1.092.000

3.3.1. POSIBLES COSTOS ASOCIADOS AL VALOR DE CONTRATACIÓN:

Los inmuebles destinados a establecimientos comerciales, no los cobija la normatividad de arrendamiento de vivienda urbana en cuanto al incremento de los cánones de arrendamiento. En estos casos hay libertad para las partes arrendadora y arrendataria de fijar el precio del canon de arrendamiento y sus incrementos; ahora bien, cuando ya está en curso el contrato, a su vencimiento o el de sus prorrogas, si las partes desean que el contrato continúe, pactan el reajuste que consideren pertinente, y en caso de haber descuerdo se acude al juez para que mediante peritos se regule el precio del canon de arrendamiento. Teniendo en cuenta que en materia de contratos comerciales hay libertad para las partes arrendadora y arrendataria de fijar el precio del canon de arrendamiento y sus incrementos, atendiendo los fines del estado, lo que se busca más que un lucro económico al recibir un canon de arrendamiento, es que a través de este inmueble se obtenga un bienestar para el personal militar y civil que reside, estudia y labora en la Escuela Naval ubicada en la isla de Manzanillo, por lo que, en caso de prórrogas al contrato se tendrá en cuenta el IPC del año, y se fijará el canon de arrendamiento con base en el valor del Metro Cuadrado, y por concepto de servicios públicos el arrendatario cancelará el 20% adicional al valor del canon.

3.4. FORMA DE PAGO:

El canon de arrendamiento mensual para este local sería por la suma de **UN MILLON CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($1.148.784),** de los cuales: **NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($ 957.320)** corresponde al canon de arrendamiento y **CIENTO NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($191.464)** por concepto del servicios públicos.

VALOR CANON MESUAL	SERVICIOS PÚBLICOS	VALOR CANON INCLUIDO SERVICIOS PUBLICOS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
$957.320	$191.464	$1.148.784	$13.785.408

Considerando que la arrendataria llevará a cabo cambio de inmueble que implicará la ejecución de diversos trabajos de inversión y mantenimiento, se acuerda entre las partes que el canon de arrendamiento será sustituido parcialmente por un pago en especie, el cual consistirá en la realización de las siguientes actividades específicas:

1. **Licuadora Industrial**: Ejecución de mantenimiento preventivo integral, limpieza exhaustiva, ajuste de piezas móviles y reemplazo del sello mecánico defectuoso.
2. **Campana Extractora**: Realización de mantenimiento preventivo, limpieza general y profunda, ajuste de piezas móviles, así como la reparación y/o sustitución de la iluminación defectuosa.
3. **Elementos de Ferretería**: Provisión y colocación de los materiales necesarios para la construcción de un mesón para baño de María, conforme a las especificaciones técnicas acordadas entre las partes.
4. **Servicio de Derrumbe y Desmonte**: Ejecución de la reubicación y desmontaje del mesón de baño de María, incluyendo los trabajos de adecuación necesarios para su nueva ubicación.

El valor total estimado de los trabajos y servicios descritos asciende a la suma de Cuatro Millones Seiscientos Ochocientos Noventa Mil Seiscientos Once Pesos Colombianos con Cincuenta Centavos ($4.689.611,50), los cuales serán asumidos en su totalidad por la arrendataria, quien llevará a cabo dichos trabajos en especie de acuerdo con las especificaciones previamente detalladas. Estos trabajos y servicios serán considerados como el pago en especie correspondiente al canon de arrendamiento a favor de la Escuela Naval de Cadetes Almirante Padilla.

Este valor será distribuido de la siguiente manera: Trescientos Noventa Mil Ochocientos Pesos Colombianos ($390.800) mensuales, hasta completar el monto total durante un período de doce (12) meses.

Además, se establece que este pago en especie será considerado como parte del canon de arrendamiento en futuros contratos, por lo que el valor real del canon de arrendamiento para la vigencia correspondiente al año 2025 será de Un Millón Quinientos Treinta y Nueve Mil Quinientos Ochenta y Cuatro Pesos Colombianos con Noventa y Cinco Centavos ($1.539.584,95).

EL ARRENDATARIO de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1975 del código civil, se compromete a pagar anticipadamente canon mensual de arrendamiento y el valor del servicio público, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, mediante consignación en la cuenta corriente No. 756000626 del Banco BBVA DE COLOMBIA número de convenio 31037 a nombre de fondos internos de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla".

La Escuela Naval no está obligada a facturar según lo establecido en la Ley 1607 del 2012 y la Ley 30 de 1992, conforme a su condición de régimen especial por ser una Institución de Educación Superior de carácter estatal.

El incumplimiento al pago del canon de arrendamiento dentro del término establecido acarrea el pago de intereses moratorios a la tasa máxima legal mensual vigente, si 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.

NOTA 1: Teniendo en cuenta las cargas eléctricas de los equipos que se utilizan en el lugar objeto del contrato, en caso que las empresas de servicios públicos incremente tarifas en el trascurso del año 2024, se reajustaran en la misma proporción de los valores correspondientes.

4. JUSTIFICACIÓN DE FACTORES DE SELECCIÓN.

Los factores de escogencia objetiva que se establecen para comparar las propuestas obedecen estrictamente a criterios jurídicos, técnicos y económicos - financieros, de conformidad con lo establecido

por el artículo 5 dela Ley 1150 de 2011 "De la selección objetiva", y Decreto reglamentario 1082 de 2015, *POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL*, LIBRO 2 "*RÉGIMEN REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL*", PARTE 2 "*REGLAMENTACIONES*", TITULO 1 "*CONTRATACIÓN ESTATAL*", CAPITULO 1 "*SISTEMA DE COMPRAS Y CONTRATACIÓN PUBLICA*", SECCIÓN 2 "*ESTRUCTURA Y DOCUMENTOS DE PROCESO DE CONTRATACIÓN*", SUBSECCIÓN 2 "*SELECCIÓN*" articulo 2.2.1.1.2.2.2. "*Ofrecimiento más favorable*". De la siguiente manera:

Nota. (Aplicabilidad Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación de CCE).

FACTORES DE VERIFICACIÓN	
VERIFICACIÓN JURÍDICA	HABILITA
VERIFICACIÓN FINANCIERA	HABILITA
VERIFICACIÓN TÉCNICA	HABILITA

VERIFICACIÓN JURÍDICA: Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la Escuela Naval de Cadetes "ALMIRANTE PADILLA", el Comité Asesor Evaluador Jurídico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de los requisitos para contratar, en caso que se realicen observaciones y requerimientos y el oferente no subsane en el plazo solicitado, la oferta será RECHAZADA.

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

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

VERIFICACION ECONÓMICA: Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la ESCUELA NAVAL DE CADETES " ALMIRANTE PADILLA ", el Comité Asesor Evaluador económico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de todos y cada una de las exigencias contenidas en el proceso, manifestaciones y soportes. Como la aceptación al Canon de arrendamiento y el pago de los servicios públicos.

5. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES:

De acuerdo con lo establecido por el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, *por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional*, LIBRO 2 "*RÉGIMEN REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL*", PARTE 2 "*REGLAMENTACIONES*", TITULO 1 "*CONTRATACIÓN ESTATAL*", CAPITULO 1 "*SISTEMA DE COMPRAS Y CONTRATACIÓN PUBLICA*", SECCIÓN 2 "*ESTRUCTURA Y DOCUMENTOS DE PROCESO DE CONTRATACIÓN*", SUBSECCIÓN 1 "*PLANEACIÓN*", artículos 2.2.1.1.2.1.1. "*ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS*", numeral 6 y 2.2.1.1.2.1.3. "*PLIEGOS DE CONDICIONES*", numeral 8 y el deber de mantener la igualdad o equivalencia entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o de contratar de que tratan los artículos

27 y 28 Ley 80 de 1993, correspondientes a la "*Ecuación contractual*" y "*Equilibrio económico*", se estiman como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del mismo, razón por la cual, se indican los riesgos previsibles, identificables y cuantificable en condiciones normales.

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

El decreto 1082 de 2015 con relación a las garantías establece " Articulo 2.21.2.4.5 no obligatoriedad de garantías.

En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en el 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"

Con base en lo anterior, en el presente proceso contractual, no serán exigidas garantías atendiendo.

A. Se trata de un contrato de ARRENDAMIENTO en el cual la entidad recibe el pago por el 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
Se impondrá sanciones moratorias por el cumplimiento tardío de las obligaciones contractuales tales como el pago del canon de arrendamiento posterior la fecha pactada en las cláusulas contractuales.

C. Atendiendo que se trata de una contratación directa por la causal de arrendamiento de inmuebles y que las aseguradoras no expiden póliza que amparen el cumplimiento de pagos de cánones de arrendamiento no se solicitará la constitución de garantía única de cumplimiento.

7. OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES CONTRATANTES:

7.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE

1. Entregar al **ARRENDATARIO** el inmueble descrito en la cláusula primera del presente contrato en la fecha estipulada. **2.** Adoptar las medidas necesarias para que el **ARRENDATARIO** use y utilice satisfactoriamente el inmueble a que se refiere el presente contrato, sin perjuicio de aquellas que por ley debe adoptar el **ARRENDATARIO,** como permisos de funcionamiento, etc. **3.** Colaborar y asistir al **ARRENDATARIO** en los trámites que por cualquier circunstancia se tengan que realizar ante las diferentes empresas de servicios públicos para el buen funcionamiento del servicio que se prestará. **4.** A librar al **ARRENDATARIO** de toda perturbación en el goce del inmueble arrendado. **5.** Expedir el correspondiente recibo de pago cada vez que el **ARRENDATARIO** cancele el canon de arrendamiento. **6.** Estar a paz y salvo por todo concepto en los servicios públicos y administración, si la hubiere, del inmueble arrendado al momento de la entrega.

7.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1.Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato. **2.** Destinar el sitio objeto de arrendamiento, exclusivamente para el fin acordado entre las partes; **3.** Evitar que el personal bajo sus órdenes haga uso de las instalaciones de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", en sitios distintos al arrendado; **4.** Garantizar la adecuada presentación e identificación del personal, previa consulta con el Comando Logístico de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" **5.** Respetar y acatar todas las

disposiciones que rigen en la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", así como órdenes e instrucciones impartidas por la el Comando Logístico de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla". **6.** Mantener en óptimas condiciones de aseo el espacio recibido por lo menos dos (2) veces por semana. **7.** Acatar las instrucciones del SUPERVISOR del contrato, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones. **8.** Entiende y acepta que el arrendatario y/o empleados se someterán a todos y cada uno de los controles de seguridad establecidos por la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla". **9.** El tiempo de respuesta del requerimiento solicitado por el arrendador debe ser máximo de 24 horas. **10**. Se debe realizar un mantenimiento preventivo semestral consistente en pintura de interiores y exteriores, equipos y paredes; así mismo un mantenimiento trimestral del aire acondicionado teniendo en cuenta las condiciones de salinidad constante. **11.** Cuidar y Velar por la conservación del espacio recibido en arrendamiento.**12.** El ARRENDATARIO se encargará de mantener en excelente estado de presentación la parte externa del inmueble. Los costos que se generen serán asumidos en su totalidad por el ARRENDATARIO. **13.** Acatar las instrucciones del SUPERVISOR del contrato, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones. m) EL ARRENDATARIO deberá aportar al supervisor el listado de los empleados que destinará para labores en el inmueble arrendado, quienes deberán diligenciar de manera previa a su ingreso, el formato requerido por la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" **14.**Acepta que tanto el ARRENDATARIO como sus empleados se someterán a todos y cada uno de los controles de seguridad establecidos por la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla". **15.** Se hace responsable por los daños y perjuicios que se causen a terceros en el bien inmueble como resultado de acción u omisión del ARRENDATARIO. **16.** El ARRENDATARIO se compromete a realizar un manejo integral de plagas, realizando fumigaciones para el control de plagas y vectores periódicamente de acuerdo con las condiciones del lugar y las plagas a combatir. **17.** LIMPIEZA DEL SITIO O ZONA DE TRABAJO. Durante el desarrollo del Contrato, el ARRENDATARIO deberá mantener el equipo mobiliario del espacio arrendado en buen estado para una óptima prestación del servicio. Para ello, EL ARRENDATARIO deberá realizar el mantenimiento preventivo y correctivo a sus equipos, utensilios y mobiliarios, así como realizar el aseo al área correspondiente. 18. El contratista que para la ejecución del presente contrato se denominara arrendatario, se compromete a ofrecer servicio de alta calidad. **19.** 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 la ENAP 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. **20.** 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. **21.** El arrendatario se compromete a hacer entrega del bien objeto del presente contrato, a la terminación de este en el estado en que le fue entregado, salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso normal del bien. **22.** 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. El arrendatario 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. **23.** El ARRENDATARIO se compromete a pintar el inmueble entregado en arriendo por lo menos una vez por semestre, manteniendo el esquema de pintura que tenía el inmueble al momento de ser entregado por el ARRENDADOR. Los costos que se generen serán asumidos en su totalidad por el ARRENDATARIO. **24.** El ARRENDATARIO se encargara de mantener en excelente estado la parte externa del inmueble con la ornamentación necesaria para ello. Los costos que se generen serán asumidos en su totalidad por el ARRENDATARIO. **25.** Durante la ejecución del contrato, El ARRENDATARIO 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. **26.** ARRENDATARIO impondrá a sus empleados, trabajadores, proveedores y en general a todas aquellas personas relacionadas con la ejecución del contrato el cumplimiento de todas las condiciones relativas a higiene, salubridad, prevención de accidentes y medidas de seguridad y los obligará a cumplirlas. **27.** El ARRENDATARIO 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. **28.** Durante la ejecución del contrato el Supervisor le podrá ordenar al ARRENDATARIO cualquier medida adicional que considere conveniente o necesaria para garantizar la prevención de accidentes y este deberá proceder de conformidad. **29.** 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. **30.** El arrendatario se compromete a no vincular ningún militar activo como trabajador, ni de hacerlo responsable de llevar cuentas, cobros ni función alguna dentro de la actividad comercial del espacio en arrendamiento.

PARÁGRAFO PRIMERO – MEDIDAS AMBIENTALES Y DE SEGURIDAD INDUSTRIAL: **1.** Durante la ejecución del contrato, el ARRENDATARIO tomará las medidas necesarias para la protección, higiene, salubridad y seguridad del espacio, la de sus empleados, trabajadores, proveedores y la de los empleados de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", el Supervisor y de terceras personas mientras se encuentren en el Local. **2.** El ARRENDATARIO impondrá a sus empleados, trabajadores, proveedores y en general a todas aquellas personas relacionadas con la ejecución del contrato el cumplimiento de todas las medidas relativas a higiene, salubridad, prevención de accidentes y de seguridad y velará por su cumplimiento. **3**. El ARRENDATARIO será responsable de todos los accidentes que puedan sufrir tanto los empleados, trabajadores, subcontratistas como el personal o bienes de la Escuela y terceras personas, cuando estas se encuentren en el inmueble arrendado, solo en los casos en que estos accidentes sean por culpa o dolo exclusivo de la víctima debidamente comprobados. **4.** Los gastos en que incurra el ARRENDATARIO para el cumplimiento de las medidas de seguridad e higiene y prevención de accidentes serán por cuenta de este.

OBLIGACIONES SANITARIAS Y AMBIENTALES

1. **Mantenimiento de Condiciones Higiénicas y Sanitarias**: El Arrendatario deberá garantizar que el local comercial cumpla con todas las normas de higiene establecidas, como limpieza y desinfección adecuada de áreas, control de plagas, manejo correcto de residuos y disposición de basuras, para evitar cualquier tipo de contaminación en los alimentos.
2. **Implementación de Buenas Prácticas de Manufactura (BPM)**: El Arrendatario estará obligado a aplicar las Buenas Prácticas de Manufactura (BPM) en todos los procesos de almacenamiento, manipulación y distribución de alimentos, asegurando que se sigan procedimientos que minimicen los riesgos para la salud pública y cumplan con la normatividad establecida por el Ministerio de Salud.
3. **Certificación y Capacitación del Personal Manipulador de Alimentos**: Todo el personal que manipule alimentos en el local deberá contar con el carné de manipulación de alimentos vigente, expedido por una entidad autorizada. Además, el Arrendatario deberá garantizar la formación continua del personal en temas de higiene, seguridad alimentaria y normativas sanitarias.
4. **Mantenimiento de Infraestructura Acorde con Normas Sanitarias**: El Arrendatario deberá mantener la infraestructura del local en condiciones óptimas, cumpliendo con los requisitos de ventilación, iluminación, disposición de agua potable y sistemas de refrigeración necesarios para garantizar la inocuidad de los alimentos. Cualquier modificación o mejora deberá estar alineada con las disposiciones sanitarias vigentes.
5. **Obtención de Permisos y Registros Sanitarios**: El Arrendatario será responsable de gestionar y mantener actualizados los permisos y registros sanitarios necesarios para la operación del establecimiento, según lo exige el **Invima, la Secretaria de Salud** y demás autoridades competentes. Esto incluye el registro de los productos alimenticios y el cumplimiento de los requisitos técnicos y legales para su comercialización.

6. El Arrendatario deberá asegurar que el local comercial destinado a la distribución de alimentos opere bajo los más altos estándares de seguridad e higiene, cumpliendo con la normativa colombiana y garantizando la salud de los consumidores.
7. EL Arrendatario deberá garantizar que los operarios cuenten con los la dotación necesaria para realizar sus labores.
8. Los alimentos deben estar debidamente refrigerados actos para el consumo humano, no podrán comercializar alimentos en mal estado o en estado de descomposición.
9. Forma de distribución de los alimentos: los alimentos deberán ser depositados en canecas limpias y desinfectadas, con tapas ajustables y clasificadas, los residuos sólidos y líquidos deberán ser retirados diariamente.
10. El Arrendatario se compromete a impartir instrucciones para el uso adecuado de los servicios sanitarios y que los inodoros NO sean utilizados para el depósito de residuos como papel higiénico, pañitos húmedos, tampones, entre otros que no correspondan ya que el inodoro no es un contenedor de basura, esto con el fin de evitar el taponamiento del sistema de alcantarillado con el que cuenta el predio.
11. El Arrendatario deberá implementar acciones en su personal que promuevan el ahorro de agua tales como cerrar las llaves o grifos que no estén en uso.
12. El Arrendatario deberá implementar acciones en su personal que promuevan el ahorro de energía tales como:
    - Apagar las luces que no sean necesarias.
    - Apagar aparatos eléctricos y electrónicos que no estén en uso.
    - Desconectar los cargadores de celulares cuando no se estén usando.
    - Mantener limpias las bombillas y lámparas para que iluminen al máximo.
    - En el momento de adquirir aparatos de consumo de energía verificar su ficha técnica y priorizar la compra de equipos de bajo consumo.
    - Para el uso de aires acondicionados, asegurarse que puertas y ventanas estén cerradas mientras estén en funcionamiento con el fin de evitar pérdidas, fugas y sobrecargas.
13. El Arrendatario deberá implementar el uso exclusivo de bolsas, empaques y/o embalajes los cuales deben ser en material biodegradable y/o reutilizable, productos usados para cargar y/o transportar paquetes y mercancía, el consumidor asumirá el costo de este elemento con el fin de impulsar el uso de elementos reutilizables y disminuir la producción de residuos sólidos.
14. El Arrendatario deberá implementar el uso exclusivo de platos, bandejas, cuchillos, tenedores. Cucharas, vasos, mezcladores y pitillos en material biodegradable y/o reutilizable.
15. Se prohíbe el uso y/o distribución de empaques en poli estireno expandido (ICOPOR) en la unidad, en su lugar el Arrendatario deberá implementar el uso de recipientes biodegradables y/o reutilizables.
16. El Arrendatario deberá fijar los días miércoles y viernes como el Día Sin Bolsa, informando previamente a los usuarios de esta medida, entiéndase que no se podrán distribuir, comercializar y/o usar bolsas de ningún tipo, durante esos días promoviendo el uso de bolsas en material reutilizable (estas deben ser llevadas por el consumidor).
17. El Arrendatario deberá garantizar y realizar un adecuado manejo de los residuos sólidos, adicionalmente deberá contar con los puntos limpios necesarios para ofrecer al consumidor y a sus empleados un área eficiente para realizar separación en la fuente, cada punto limpio debe cumplir con la reglamentación legal vigente (Resolución No. 2184 de 2019), de acuerdo código de colores establecido.

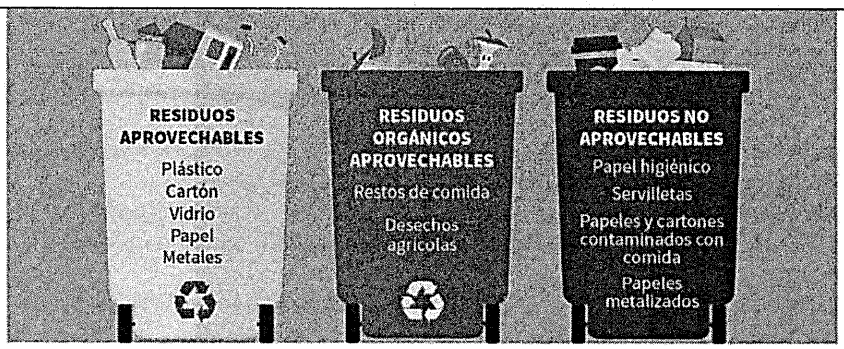


Imagen tomada de: https://www.ambientum.com/ambientum/residuos/codigo-de-colores-para-el-reciclaje-en-colombia.asp

18. El Arrendatario deberá disponer un área señalizada dentro del local para almacenar temporalmente aceites usados en recipientes adecuados. Estos serán recogidos por un gestor ambiental autorizado y trimestralmente se deberá enviar al supervisor del contrato un certificado de entrega.

19. El Arrendatario será el único responsable de gestionar y ejecutar el traslado o intervención de la fosa séptica, incluyendo la contratación de servicios especializados para el diseño, excavación, instalación y adecuación del nuevo sistema de tratamiento de aguas residuales en el área acordada.

20. El Arrendatario se compromete a realizar un manejo integral de plagas, realizando fumigaciones para el control de plagas y vectores periódicamente de acuerdo con las condiciones del lugar y las plagas a combatir, de lo cual deberá pasar el registro al supervisor.

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

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

DEBIDO PROCESO

Durante la ejecución del contrato, La Armada Nacional podrá hacer uso de las acciones sancionatorias previstas en el presente contrato, las cuales se adelantarán respetando el derecho al Debido Proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política. En desarrollo del procedimiento para la aplicación de multas, sanciones por retardo en la entrega, efectividad de la cláusula penal pecuniaria, declaración de

caducidad, declaraciones de siniestro contractual, y en general para todas aquellas actuaciones que generen sanción con ocasión de la actividad contractual, será precepto rector para la Entidad el respeto y la garantía del "Debido Proceso" consagrado en la Carta Constitucional. Por tanto la Armada Nacional en el proceso sancionatorio aplicará el procedimiento señalado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, el cual establece: "...IMPOSICIÓN DE MULTAS, SANCIONES Y DECLARATORIAS DE INCUMPLIMIENTO. Las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública podrán declarar el incumplimiento, cuantificando los perjuicios del mismo, imponer las multas y sanciones pactadas en el contrato, y hacer efectiva la cláusula penal. Para tal efecto observarán el siguiente procedimiento: a. Evidenciado un posible incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, la entidad pública lo citará a audiencia para debatir lo ocurrido. En la citación, hará mención expresa y detallada de los hechos que la soportan, acompañando el informe de supervisión en el que se sustente la actuación y enunciará las normas o cláusulas posiblemente violadas y las consecuencias que podrían derivarse para el contratista en desarrollo de la actuación. En la misma se establecerá el lugar, fecha y hora para la realización de la audiencia, la que podrá tener lugar a la mayor brevedad posible, atendida la naturaleza del contrato y la periodicidad establecida para el cumplimiento de las obligaciones contractuales. En el evento en que la garantía de cumplimiento consista en póliza de seguros, el garante será citado de la misma manera. b. En desarrollo de la audiencia, el jefe de la entidad o su delegado, presentará las circunstancias de hecho que motivan la actuación, enunciará las posibles normas o cláusulas posiblemente violadas y las consecuencias que podrían derivarse para el contratista en desarrollo de la actuación. Acto seguido se concederá el uso de la palabra al representante legal del contratista o a quien lo represente, y al garante, para que presenten sus descargos, en desarrollo de lo cual podrá rendir las explicaciones del caso, aportar pruebas y controvertir las presentadas por la entidad. c. Hecho lo precedente, mediante resolución motivada en la que se consigne lo ocurrido en desarrollo de la audiencia y la cual se entenderá notificada en dicho acto público, la entidad procederá a decidir sobre la imposición o no de la multa, sanción o declaratoria de incumplimiento. Contra la decisión así proferida sólo procede el recurso de reposición que se interpondrá, sustentará y decidirá en la misma audiencia. La decisión sobre el recurso se entenderá notificada en la misma audiencia. d. En cualquier momento del desarrollo de la audiencia, el jefe de la entidad o su delegado, podrá suspender la audiencia cuando de oficio o a petición de parte, ello resulte en su criterio necesario para allegar o practicar pruebas que estime conducentes y pertinentes, o cuando por cualquier otra razón debidamente sustentada, ello resulte necesario para el correcto desarrollo de la actuación administrativa.

OTROS ASPECTOS:

a) SUPERVISOR:

Se recomienda que la vigilancia, supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato, en atención a su idoneidad como Suboficial de la Armada de Colombia con especialidad de Auxiliar Contable y con experiencia y actualmente se desempeña como Secretaria de la Cámara de Suboficiales de la ENAP, esté a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN	CORREO ELECTRÓNICO
MA1	PALOMO NIÑO LAURA VIVIANA	CAMASUB	1.073.326.491	AUXILIAR CONTABLE	Laura.palomo@armada.mil.co

b) COMITÉ ESTRUCTURADOR JURÍDICO:

Se recomienda la estructuración jurídica por su idoneidad, experiencia y formación académica como abogada, especialista en Derecho Administrativo, y tiene más de doce años de experiencia en contratación estatal y años de experiencia relacionada en diferentes unidades de la Armada de Colombia.

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN (Área Académica)	CORREO ELECTRÓNICO
OD	ADRIANA NARVAEZ DÍAZ	DLENA	22.801.934	ABOGADA	Adriana.narvez.d@armada.mil.co

c) COMITÉ EVALUADOR JURÍDICO:

Se recomienda la evaluación jurídica por su idoneidad, experiencia y formación académica como Abogada, quien es especialista en Derecho Administrativo y Contratación Estatal y tiene más de tres años de experiencia relacionada en diferentes unidades de la Armada de Colombia.

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	NO. CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
DO	LISETH PATRICIA MENDOZA CARO	DLENA	3105895977	Liseth.mendoza@armada.mil.co juridicacontratacionarc@gmail.com

d) COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO - ECONÓMICO:

Se recomienda que estructuración técnica económica del proceso considerando su formación académica, en atención a su idoneidad y experiencia, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN	CORREO ELECTRÓNICO
MA1	LEONARDO DAVID JOJOA JOJOA	DLENA	1085322046	SUBOFICIAL NAVAL	Leonardo.jojoa@armada.mil.co

e) COMITÉ EVALUADOR TÉCNICO - ECONÓMICO:

Se recomienda que la evaluación técnica - económica del proceso considerando su formación académica, en atención a su idoneidad y experiencia, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN	CORREO ELECTRÓNICO
S3	LOZANO GARCÍA NATALIA	CAMASUB	1.110.545.087	AUXILIAR CONTABLE	Natalia.lozano@armada.mil.co

9. ANEXOS.

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

Atentamente,

Teniente de Fragata CALDERON PEREZ LAURA CAMILA
Jefe de Sección Alojamientos Militares de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla"
GERENTE DE PROYECTO

MA1 LEONARDO DAVID JOJOA JOJOA
ESTRUCTURADOR TÉCNICO – ECONÓMICO

ANEXO "A"
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ITEM
ARRIENDO DE UN (01) ESPACIO, UBICADO EN LAS INSTALACIONES DE LA ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA" CON EL FIN DE SER DESTINADOS COMO RESTAURANTE Y CAFETERÍA PARA EL PERSONAL DE SUBOFICIALES.

ÍTEM	CONSIDERACIONES TECNICAS ADICIONALES
1	Inmueble ubicado dentro de las instalaciones de la Escuela Naval de Cadetes "ALMIRANTE PADILLA".
2	Inmueble con conexiones eléctricas, hidráulicas.
3	Inmueble ubicado en Isla Manzanillo, Avenida el Bosque, Cartagena de Indias D.T. y C.
4	Por el norte colinda con la Panadería "El Portalón", por el sur este colinda con la lavandería TRESMATIC, al oeste colinda con el edificio DIGEN, y por el este, el Almacén General ENAP
5	El área total disponible para el arriendo seria de 79.63mts2, de los cuales: 63.63 m2 para el servicio de restaurante (imagen 1 a 5), y para el servicio de Cafetería 16 mts2 (imagen 6), es importante indicar que el espacio que se concede en arriendo para el servicio de cafetería es de 16mt2, y el contratista entiende y acepta que solo podrá hacer uso de dicho espacio.
6	Destinación Funcionamiento de un restaurante y cafetería para el beneficio del personal de suboficiales que requieren el suministro de alimentos, garantizando bienestar y evitando el desplazamiento por fuera de la unidad lo cual implica seguridad para los suboficiales

Teniente de Fragata CALDERON PÉREZ LAURA CAMILA
Jefe de Sección Alojamientos Militares de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla"
GERENTE DE PROYECTO

Ma1 LEONARDO DAVID JOJOA JOJOA
ESTRUCTURADOR TÉCNICO – ECONÓMICO

ANEXO "B"
PROPUESTA ECONOMICA

VALOR CANON MESUAL	SERVICIOS PUBLICOS	VALOR CANON INCLUIDO SERVICIOS PUBLICOS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
$957.320	$191.464	$1.148.784	$13.785.408

NOTA 1. EL ARRENDATARIO de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1975 del código civil, se compromete a pagar anticipadamente canon mensual de arrendamiento y el valor del servicio público, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, mediante consignación en la cuenta corriente No. 756000626 del Banco BBVA DE COLOMBIA número de convenio 31037 a nombre de fondos internos de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla".

NOTA 2: El incumplimiento al pago del canon de arrendamiento dentro del término establecido acarrea el pago de intereses moratorios a la tasa máxima legal mensual vigente, si deja de cancelar el canon durante los tiempos establecidos se decretara el incumplimiento del contrato, se dará por terminado el contrato unilateralmente, se exigirá la devolución del inmueble de manera inmediata.

Teniente de Fragata CALDERON PEREZ LAURA CAMILA
Jefe de Sección Alojamientos Militares de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla"
GERENTE DE PROYECTO

Ma1 LEONARDO DAVID JOJOA JOJOA
ESTRUCTURADOR TÉCNICO – 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	Consecuencia	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	A quien se le Asigna	Tratamiento	¿Afecta la ejecución del cto?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Monitoreo y revisión	
															Como se realiza el monitoreo	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	1. Insignifica	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. Catastrófi	6	Alto	Arrendador	Contar con plan de contingencia y continuidad de negocio	Si	Arrendatario y arrendador	N/A	Conforme a los plazos contractuales