DE: JDETEC	FECHA:
PARA: CBNL03	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 Jefe del Departamento Técnico de la BNL03 de la Armada de Colombia, nombrado mediante Resolución No. 0055-ARC-CBNL03-2025 de fecha 31-03-2025 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 "*La Armada Nacional desarrolla operaciones navales con el propósito de contribuir a la defensa de la soberanía, la independencia, la integridad del territorio y el orden constitucional, así como la protección y desarrollo de los intereses nacionales".*

La Base Naval No. 3 ARC "Leguízamo" de igual manera se encuentra a cargo de la administración y custodia de los bienes inmuebles, los cuales serán destinados al cumplimiento de las funciones que le han sido asignadas, uso de los funcionarios públicos, y satisfacción de las necesidades del personal que habita la guarnición militar.

En este orden de ideas y ante la imposibilidad de cumplir con sus políticas de bienestar y de satisfacer la totalidad de las necesidades con fuerza propia, es preciso que se busquen alternativas que permitan lograr dicho propósito, es así como la suscripción de contratos de arrendamiento para la realización de actividades destinadas a la prestación de servicios tales como lo son los cursos de natación.

Lo anterior surge como una alternativa que permite que terceros presten servicios que satisfagan las necesidades del personal militar que vive a bordo de las instalaciones donde se puedan acceder a servicios de cursos de natación con descuentos para el personal orgánico y sus familias de la FNA, lo anterior teniendo en cuenta que no se cuenta con medio y fuerza propia. Ante la posibilidad de aprovechar al máximo los espacios y la infraestructura que posee en procura del bienestar así como un lugar seguro y fácil acceso para satisfacer sus necesidades, en desarrollo a su función de bienestar, se requiere entregar en calidad de arrendamiento un espacio ubicado al interior de la Base Naval No. 3 ARC "Leguízamo" ubicada en la Carrera 1 Calle 1 Esquina en Puerto Leguízamo Putumayo, con la finalidad de satisfacer la necesidad, incrementar el nivel de bienestar, favoreciendo al personal militar y sus familias.

Por lo anterior, el Departamento de Personal desde la División de Bienestar de la Unidad como centralizador recomienda a la Base Naval No. 3 ARC "Leguízamo", adelantar un proceso de contratación directa que permita suscribir un contrato de arrendamiento con el fin de que se presten los servicios bebidas hidratantes o refrescantes, preparación y venta de meriendas y alimentos a la carta, mecatería, jugos naturales, productos de cafetería, pasabocas y productos preparados en por personal de cocineros propios del local.

[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.*

Ante la posibilidad de aprovechar al máximo los espacios y la infraestructura que posee en procura del bienestar del personal civil y militar que puedan asistir al canon, así como un lugar seguro y fácil acceso para satisfacer sus requerimientos, en desarrollo a su función de bienestar, se requiere entregar en calidad de arrendamiento un espacio ubicado al interior de la Base Naval No. 3 ARC "Leguizamo" ubicada en la Carrera 1 Calle 1 Esquina - Puerto Leguizamo, Putumayo, con la finalidad de satisfacer la necesidad, incrementar el nivel de bienestar, favoreciendo al personal militar.

Actualmente, se posee un área de 168 mts^2 con baños inclusive, donde viene funcionando la CAMARA DE CIVILES, a cargo de la Señora Andrea Carolina Castillo Quiñonez, quien en la actualidad está interesada en realizar un contrato de arriendo con la BNL03, por el espacio disponible.

En este orden de ideas y ante la imposibilidad de cumplir con sus políticas de bienestar y de satisfacer la totalidad de las necesidades con fuerza propia, es preciso que se busquen alternativas que permitan lograr dicho propósito, como la suscripción de contratos de arrendamiento para la realización de actividades comerciales destinadas a la prestación de servicios como lo es la venta de alimentos, debido a que con el funcionamiento de mismo, los clientes y beneficiarios directos son el personal militar entre los que se encuentran los oficiales, suboficiales y personal civil que laboran en la Base Naval No.3 ARC "Leguizamo", así como el personal que por razones del servicio se encuentren en estas instalaciones, los cuales pueden contar y acceder a un lugar seguro y de fácil acceso, esto sin necesidad de desplazarse por fuera de la Unidad Militar salvaguardando la seguridad e integridad del personal.

Siguiendo los procedimientos y reglas del Estatuto General de la Contratación y demás pertinentes, es de interés la suscripción de un contrato de arrendamiento que materialice las condiciones y términos que permita la utilización del espacio para el funcionamiento de un restaurante en forma adecuada, segura y estratégica en cuanto a seguridad y acceso al usuario; teniendo en cuenta que la Base Naval No.3 ARC "Leguizamo", cuenta con el espacio y la disponibilidad para tal objeto.

Teniendo en cuenta lo anterior se requiere seguir contando con una persona natural o jurídica con idoneidad y experiencia, especialmente en el servicio de restaurante permitiendo que el personal pueda acceder al servicio de arranche durante el mes, si así lo requiere o de manera diaria, garantizando el abastecimiento de sus alimentos durante su permanencia en las instalación.

Verificada la edificación que será objeto de arrendamiento, el cual cuenta con un área de 168 mts^2 con baños inclusive, ubicado dentro de las instalaciones de la Base Naval ARC "Leguizamo", por lo anterior, se realiza la verificación del predio que será objeto de arrendamiento, denominado Cámara de Civiles de la BNL03, ubicado dentro de las instalaciones de la Base Naval No. 03 ARC "Leguízamo", la cual colinda al frente con la Bodega principal y Departamento de Servicios Generales, al Este con el Departamento Técnico, al Oeste con la cancha sintética, el cual se recomienda entregar en calidad de arrendamiento, para ser utilizado para la alimentación y esparcimiento del personal del cantón militar, ya que ofrece una oferta económica que se ajusta a las necesidades planteadas por la Institución.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

2.1 OBJETO: ENTREGA EN CALIDAD DE ARRIENDO UN AREA DE 168 MTS^2 CON BAÑOS INCLUSIVE, UBICADO EN LA BASE NAVAL ARC "LEGUIZAMO", PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CAMARA DE CIVILES DE ACUERDO A LO DESCRITO EN LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS.

2.2 LUGAR DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: La edificación objeto de arrendamiento se encuentra ubicada dentro de las instalaciones dentro de las instalaciones de la Base Naval No. 03 ARC "Leguízamo", la cual colinda al frente con la Bodega principal y Departamento de Servicios Generales, al Este con el Departamento Técnico,

al Oeste con la cancha sintética, ubicados dentro de las instalaciones de la Base Naval No. 03 ARC "Leguízamo" en la Carrera 1 Calle 1 Esquina en Puerto Leguízamo, Putumayo.

2.3 FORMA DE EJECUCIÓN: El servicio que allí se brindará al público militar y civil orgánico de la Fuerza Naval de la Amazonia será en los horarios así:

- De lunes a jueves de 06:00 A.M a 21:00 P.M
- Viernes y sábado de 06:00 A.M a 22:00 P.M
- Domingos y festivos de 06:00 A.M a 22:00 P.M

PARÁGRAFO PRIMERO: El arrendatario solicitara por escrito al comandante de la Base Naval No. 03 ARC "Leguízamo la extensión de horario para la ocasión de eventos especiales, sin que esto represente alteración en la seguridad del personal a bordo.

2.4 PLAZO DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato, será de 12 meses, contado a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: El arrendatario suministrará los equipos y materiales para el correcto funcionamiento del recinto, sin que esto represente costos adicionales para la Entidad, previa solicitud de ingreso y salida de material a la Base Naval No. 03 ARC "Leguízamo".

PARÁGRAFO SEGUNDO: El supervisor del contrato realizará la entrega del inmueble mediante acta debidamente suscrita entre las partes.

PARÁGRAFO TERCERO: Por tratarse de un contrato de arrendamiento de un bien del Estado, el contrato quedara sujeto a las disposiciones y limites 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 tacita prevista en el artículo 2014 del Código Civil.

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

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

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

2.5 CANTIDADES A ENTREGAR: El área de la cámara de civiles de la Base Naval No. 03 ARC "Leguízamo" es de 168 mts^2 con baños inclusive, la cual colinda al frente con la Bodega principal y Departamento de Servicios Generales, al Este con el Departamento Técnico, al Oeste con la cancha sintética, ubicados dentro de las instalaciones de la Base Naval No. 03 ARC "Leguízamo" en la Carrera 1 Calle 1 Esquina en Puerto Leguízamo, Putumayo.

2.6 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO: El tipo de contrato a celebrar es un contrato de ARRENDAMIENTO.

2.7 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: De acuerdo a lo descrito en el Anexo "A" del presente documento.

2.8 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
F- Servicios	80000000 Servicio de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos	80130000 Servicios inmobiliarios	80131500 Alquiler de propiedades o edificaciones	80131501 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.9 ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO. De conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.1.3.1. "Definiciones" del Decreto 1082 de 2015, "Acuerdos Comerciales son tratados internacionales vigentes celebrados por el Estado colombiano, que contienen derechos y obligaciones en materia de compras públicas, en los cuales existe como mínimo el compromiso de trato nacional para: (i) los bienes y servicios de origen colombiano y (ii) los proveedores colombianos", por ende, la Base Naval No. 03 ARC "Leguízamo" procedió a verificar lo pertinente de conformidad con lo indicado en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación publicado en la página www.colombiacompra.gov.co; MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN, teniéndose que los procesos de contratación adelantados por modalidades de contratación directa y mínima cuantía no les aplica el presente análisis.

2.10 TIPO DE ADJUDICACIÓN: El Jefe del Departamento Técnico de la BNL03, recomienda que el proceso a seguir en virtud del presente estudio previo se adjudique en forma TOTAL, atendiendo el objeto a contratar acorde al portafolio presentado por la señora Andrea Carolina Castillo Quiñonez, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 1.140.434.167 de Pitalito, Huila.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:

3.1 MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

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

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

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

"Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad…"

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

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

3.2 ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO:

En cumplimiento del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, Subsección 6 “Análisis del sector económico y de los oferentes por parte de las Entidades Estatales”, 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.

Jefe del Departamento Técnico, a través del Departamento de Administración BNL03 que verificó la propuesta presentada cubra las necesidad para el personal militar y civil que reside y se encuentra abordo de la unidad; concluyendo que la propuesta presentada por la por la señora Andrea Carolina Castillo Quiñonez, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 1.140.434.167 de Pitalito, Huila, cumple con los requisitos necesarios y establecidos por la unidad militar para continuar con el arriendo del espacio ubicado al interior de la unidad.

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

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

Ubicación del bien inmueble: El bien inmueble solicitado en calidad de arrendamiento se ubicado en las instalaciones de la Base Naval ARC “Leguizamo”, la cual colinda al frente con la Bodega principal y Departamento de Servicios Generales, al Este con el Departamento Técnico, al Oeste con la cancha sintética, el cual se recomienda entregar en calidad de arrendamiento, para ser utilizado para la alimentación y esparcimiento del personal del cantón militar.

- Área del inmueble: Un área de 168 metros cuadrados, con baños inclusive.



- Horario de atención: El horario de atención al público será de

  - De lunes a jueves de 06:00 A.M a 21:00 P.M
  - Viernes y sábado de 06:00 A.M a 22:00 P.M
  - Domingos y festivos de 06:00 A.M a 22:00 P.M

Teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad comercial de la empresa.

- Servicios públicos atendiendo destinación del inmueble: Teniendo en cuenta que la edificación no cuenta con medidor, los servicios públicos será de un 20%, valor que se encuentra incluido dentro del canon de arrendamiento antes de IVA, en cumplimiento con lo establecido en las Circulares No. 20200425311803183 / MDN-COGFM-COARC-SECAR-JOLA-DIEF-DIPRE-13 y No. 20200425311332283 / MDN-COGFM-COARC-SECAR-JOLA-DIEF-DIPRE-13.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el ARRENDATARIO incurre en mora, este pagara a la BASE NAVAL A.R.C ”LEGUIZAMO” como indemnización una cantidad igual a la cláusula penal sin perjuicio del pago de las sumas a que haya lugar por la demora en el pago de mensualidades, así como los intereses moratorios que estos generan, igualmente la indemnización podrá exigirla ejecutivamente EL MINISTERIO DE DEFENSA NACIÓNAL-ARMADA NACIONAL – BASE NAVAL A.R.C “LEGUIZAMO”.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En ningún caso podrá el ARRENDATARIO hacer modificación alguna a las instalaciones eléctricas o de tuberías sin previo permiso escrito por parte de la BASE NAVAL A.R.C “LEGUIZAMO” y será responsable por las modificaciones que hagan sin consentimiento de la BASE NAVAL A.R.C “LEGUIZAMO”.

La norma establece que para este tipo de contratos se debe verificar las condiciones del mercado inmobiliario, sin embargo, dada la ubicación de la Base Naval ARC “Leguizamo” se realiza la verificación con base a los establecimientos a bordo de la Base Naval. Teniendo en cuenta lo anterior para el nuevo contrato se efectuará el incremento del IPC anual al valor del canon de arrendamiento del contrato actual más el IVA 19% y servicios públicos 20%, es decir, que para el contrato que se pretende suscribir el canon mensual de arrendamiento quedaría como se relaciona a continuación:

ESTUDIO VALOR ARRIENDOS SECTOR BASE NAVAL ARC “LEGUIZAMO”.

De acuerdo con la información encontrada, se puede verificar el valor de los locales comerciales en arriendo, que cuentan con un área aproximada a la que se pretende arrendar igualmente ubicada en el sector Base Naval ARC “Leguizamo” en la ciudad de Puerto Leguizamo, el cual arroja un valor promedio del canon de arrendamiento de UN MILLON DE PESOS M/CTE ($1.000.000) incluido IVA y demás erogaciones que correspondan.

ESTUDIO DE MERCADO M^2- BASE NAVAL ARC “LEGUIZAMO”				
DESCRIPCION	VALOR ARRIENDO	ESTRATO	M2	VALOR M2
LOCAL 1 – KIOSCO	$ 1.023.200	1	28.5	$ 35.902
LOCAL 2 – MINIMARKET	$ 1.000.000	1	56	$ 17.857
LOCAL 3 – CAMASUB	$ 500.000	1	28,90	$ 17.301
PROMEDIO				$ 23.686

Teniendo en cuenta lo anterior, se realizó un estudio y análisis del valor por metro cuadrado, el cual arroja un precio promedio de VEINTITRES MIL SEICIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($23.686,00), teniendo en cuenta los metros cuadrados del espacio designado para la zona de lavado, secado y planchado de ropa el cual está ubicado colindando con el Edificio Bauprés, alojamiento de los Oficiales Solteros, discriminando un área de (168 Mts2) que por el sector comercial en que se encuentra y las limitaciones en diferentes servicios se establece unas deducciones para el valor de los arrendamientos, así mismo, una vez analizado el entorno socio económico donde se desarrollará la futura actividad comercial se determinó que se aplicaran las siguientes deducciones.

PROYECCION CANON	
VALOR M2	$ 23.687
AREA TOTAL M2	168 mts^2 con baños inclusive
VALOR AREA TOTAL	$3.979.356
DEDUCCIONES	$3.223.279
VALOR CANON BASE	$756.078
IVA 19%	$143.655
SERVICIOS PUBLICOS 20%	$151.216
VALOR TOTAL CANON	$1.000.000
VALOR TOTAL DEL CONTRATO (12 MESES)	$12.000.000

DEDUCCIONES		
SUMINISTRO DE SERVICIOS RELACIONADOS CON ALIMENTOS	15%	$596.903
SERVICIO LIMITADO Y/O USUARIO (MILITAR Y CIVIL)	25%	$994.834
INMUEBLES UBICADOS EN ZONAS POCO CONCURRIDAS POR EL PERSONAL DE LA BNL03	18%	$716.284
HORARIO DE ATENCIÓN (SEMANA Y FIN DE SEMANA) + AFECTACIONES POR ACTIVIDADES QUE RESTRINJAN PRESETACIÓN DE SERVICIOS O VISITAS	10%	$397.936
INMUEBLES SIN INTERVENCIÓN EN SU INFRAESTRUCTURA SUPERIOR A 5 AÑOS	13%	$517.316
TOTAL DESCUENTOS		$3.223.279

CANON ACTUAL			
CANON BASE	**IVA**	**SP**	**TOTAL**
$ 756.078	$ 143.655	$ 151.216	$ 1.000.000

CANON	$ 1.000.000

El valor anterior mencionado está sujeto a los ajustes anuales del IPC.

3.4 POSIBLES COSTOS ASOCIADOS AL VALOR DE CONTRATACIÓN:

Todos los gastos que genere la ejecución del objeto del presente proceso tales como adquisición de insumos, elementos, materiales, accesorios, certificados de conformidad, pruebas de laboratorio, entregas, recursos físicos y humanos, así como los montos que genere su desplazamiento/transporte, manutención, pasajes, viáticos, prestaciones laborales, sociales y riesgos laborales, dotación de vestido de labor y de protección acuerdo normas vigentes, y en general los necesarios para dar garantizar la funcionalidad de los servicios, serán de resorte exclusivo y por ende correrá a cargo del arrendatario, sin que estos aspectos con posterioridad durante la ejecución y/o periodo de garantía, puedan ser esgrimidos por el mismo, como imprevistos y/o motivos

generadores de solicitud de restablecimiento del equilibrio del contrato y/o reconocimiento del mismo, por lo que deben ser tenidos en cuenta (previstos) por el oferente desde el momento de confeccionar y presentar su ofrecimiento.

3.5 VALOR DEL OBJETO A CONTRATAR:

El valor del contrato será hasta por la suma de **DOCE MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 12.000.000)** incluido IVA y demás erogaciones que correspondan.

V/R CANON MENSUAL	IVA 19%	SP	VALOR CANON MENSUAL+SP+IVA	CANTIDAD MESES	VALOR TOTAL CONTRATO
$ 756.078	$143.655	$151.216	$ 1.000.000	$ 12	$12.000.000

El valor mensual del canon de arrendamiento será de UN MILLON DE PESOS M/CTE ($ 1.000.000) incluido IVA y demás erogaciones que correspondan.

3.6 FORMA DE PAGO:

La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble, se realizará los primeros cinco (5) días de cada mes anticipado por parte del ARRENDATARIO, consignando en la **Cuenta de Corriente** de Fondos Internos de la Base Naval ARC "LEGUIZAMO" No. **11069100070-7 del Banco Popular**, copia del recibo de consignación deberá ser entregada a la oficina de Tesorería de la Base Naval ARC "Leguízamo", una vez realice la consignación.

3.7 CLAUSULA DE COMERCIO EXTERIOR:

No aplica

1. CLÁUSULA DE COMERCIO EXTERIOR "MONEDA EXTRANJERA" - No aplica

2. CLÁUSULA DE COMERCIO EXTERIOR POR LA NO CAUSACIÓN DE IVA EN LA NACIONALIZACIÓN DE PROCESOS CONTRACTUALES EN MONEDA LEGAL COLOMBIANA. - No aplica

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 de la 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", TÍTULO 1 "CONTRATACIÓN ESTATAL", CAPÍTULO 1 "SISTEMA DE COMPRAS Y CONTRATACIÓN PÚBLICA", SECCIÓN 2 "ESTRUCTURA Y DOCUMENTOS DE PROCESO DE CONTRATACIÓN", SUBSECCIÓN 2 "SELECCIÓN" artículo 2.2.1.1.2.2.2. "Ofrecimiento más favorable". De la siguiente manera:

FACTORES DE VERIFICACIÓN	
VERIFICACIÓN JURÍDICA – TÉCNICO Y ECONÓMICO	HABILITA

4.1 VERIFICACIÓN JURÍDICA: Se verificará que la documentación presentada por el futuro arrendatario se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la Base Naval No. 03 ARC "Leguízamo", el Comité Asesor Evaluador Jurídico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de los requisitos para contratar, en caso que se realicen observaciones y requerimientos y el oferente no subsane en el plazo solicitado, la oferta será RECHAZADA. La verificación jurídica no registra puntaje.

La capacidad jurídica se acreditará con el cumplimiento de los requisitos señalados a continuación:

4.1.1 Carta de Presentación de la Propuesta: firmada por el Proponente, Representante Legal para Personas Jurídicas, o por la persona designada para representar el Consorcio o Unión Temporal, o Apoderado debidamente constituido para el efecto. Se anexa modelo de Carta de Presentación de la Propuesta, la cual deberá diligenciar acuerdo.

4.1.2 Poder: En el evento de conferirse al apoderado las facultades de representación judicial, así como de interponer recursos en las actuaciones precontractuales como es el caso del acto que declara desierto el proceso de selección o para interponer recursos si es el caso, respecto de los actos administrativos contractuales durante la etapa de ejecución, el apoderado, se requiere que el mismo ostente la calidad de Abogado, en virtud de lo estipulado en el Estatuto del Ejercicio de la Abogacía (Decreto 196 de 1971), que en su artículo 35º establece que "*Salvo los casos expresamente determinados en la ley, no se requiere ser abogado para actuar ante las autoridades administrativas, pero si se constituye mandatario, éste deberá ser abogado inscrito*.", así mismo la Ley 1437 de 2011, por medio de la que se expide el Código el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que al momento de establecer los requisitos para interponer recursos contra los actos administrativos, artículo 77º contempla que "*Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses*" y la Ley 1564 de julio 12 de 2012, Código General del Proceso, que para efectos de la representación judicial, ordena en el artículo 73º "*Derecho de postulación. Las personas que hayan de comparecer al proceso deberán hacerlo por conducto de abogado legalmente autorizado, excepto en los casos en que la ley permita su intervención directa*."

En virtud de los artículos 5 y 25 del Decreto Ley 019 de 2012 "*Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública*", corregido por el artículo 1º del Decreto 53 de 2012, las firmas del poderdante y del apoderado o representante, deberán estar autenticadas ante notario público o con notas de presentación personal de cualquier oficina judicial de apoyo.

4.1.3 Compromiso Anticorrupción. El oferente debe diligenciar en su totalidad formato del Compromiso Anticorrupción, relacionando los pagos realizados con ocasión de la propuesta, es del caso, honorarios por elaboración de la propuesta, pólizas o garantías y similares. Como también aquellos que estima es decir aquellos que deberá sufragar de resultar adjudicatario del proceso, respecto del perfeccionamiento y la ejecución del contrato, es del caso, póliza, gastos administrativos, gastos de funcionamiento, etc.

En éste documento, los participantes manifiestan su apoyo irrestricto a los esfuerzos del Estado Colombiano contra la corrupción.

4.1.4 Certificado de Existencia y Representación Legal para las Personas Jurídicas y Certificado de Matrícula para Personas Naturales renovado y en firme: expedido en un lapso no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de presentación de propuesta y en donde conste el objeto social, el cual debe tener relación directa con el objeto del presente proceso.

4.1.5 Certificación de Cumplimiento de obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral De conformidad a lo dispuesto en los artículos 202 y 204 de la Ley 100 de 1993, artículo 7° de la Ley 21 de 1982, artículos 2° y 3° de la Ley 27 de 1974, artículo 1° de la Ley 89 de 1988, artículo 50 de la ley 789 de 2002, artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, Ley 1607 de diciembre 26 de 2012 y Decreto 2106 del 22 de noviembre de 2019 (Por el cual se dictan normas para simplificar, suprimir y reformar trámites, procesos y procedimientos innecesarios existentes en la administración pública),en tratándose de todas las personas naturales o jurídicas (aplica para las sociedades y personas jurídicas y asimiladas contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta y complementarios o sociedades y entidades extranjeras contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta

por sus ingresos de fuente nacional obtenidos mediante sucursales y establecimientos permanentes) todo participante y contratista deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral (salud, pensión, riesgos profesionales) y Parafiscales (caja de compensación familiar, SENA, e ICBF o pago de autor retención especial a título de impuesto de renta y complementario según corresponda).

En ese orden, el oferente frente a sus obligaciones PARAFISCALES allegará certificación expedida por el representante legal o contador o revisor fiscal en que avale lo propio y durante un lapso mínimo de seis (6) meses. Y en tratándose de la afiliación y pago frente al SISTEMA GENERAL DE SEGURIDAD SOCIAL EN SALUD, si bien la consulta se hará en línea por parte de la Entidad, en los registros en la base de datos que determine el Ministerio de Salud y Protección Social para el efecto, como lo ordena el artículo 99 “Prohibición de la exigencia de carné o certificado de afiliación al Sistema General de Seguridad Social en Salud.”, del citado Decreto 2106 de 2019, de presentarse algún tipo de inconveniente con lo propio, se informará al oferente, en atenta solicitud presente las correspondientes certificaciones, así:
- Persona natural: Se acreditará con la planilla única electrónica 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 o el revisor fiscal o contador público y la planilla única electrónica de pago de los últimos tres (03) meses anteriores a la fecha de cierre del presente proceso de selección.
- 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 única electrónica de pago de sus aportes correspondientes al último mes.
- Persona jurídica con personal a cargo: Se acreditará con la certificación de paz y salvo, expedida por el representante legal o revisor fiscal, según el caso, y la planilla única electrónica de pago de los últimos tres (03) meses anteriores a la fecha de cierre del presente proceso de selección.
- Persona jurídica sin personal a cargo: Se acreditará con la certificación de no tener personal a cargo, expedida por el representante legal, quien, a su vez, deberá aportar la planilla única electrónica de pago de sus aportes correspondiente al último mes.

4.1.6 Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía: en tratándose de la Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del Representante Legal o de quien firma la propuesta, se hará por parte de la Entidad, consultando en línea en los registros en la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, como lo ordena el artículo 13 “*ACCESO A LA IDENTIFICACIÓN DE LOS COLOMBIANOS POR PARTE DE ENTIDADES PÚBLICAS*”, del Decreto 2106 de 2019, no obstante de presentarse algún tipo de inconveniente con lo propio, se informara al oferente en atenta solicitud presente la fotocopia de esta, de conformidad con lo señalado en el Decreto 4969 del 23 de diciembre de 2009.

4.1.7 Certificado Expreso de Multas y Sanciones: Los oferentes deberán allegar certificación expresa de multas y sanciones impuestas dentro de los últimos cinco (05) años anteriores al cierre del proceso, información que será corroborada en el Registro Único de Proponentes, documento que deberá tener una vigencia no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de presentación de la propuesta.

Igualmente se verificará la INHABILIDAD POR INCUMPLIMIENTO REITERADO consagrada en el artículo 43 de la Ley 1955 de 2019, la cual modifico el artículo 90 de la Ley 1474 de 2011.

4.1.8 Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT). Con el fin de verificar el Régimen Tributario al que corresponde.

4.1.9 El oferente deberá presentar el **Anexo “A” ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**, de acuerdo con los requisitos establecidos por la Entidad.

4.1.10 El oferente deberá presentar el **Anexo “D” PROPUESTA ECONÓMICA**, de acuerdo con los requisitos establecidos por la Entidad.

4.1.11 Documentos objeto de verificación por parte del comité jurídico designado por la ARMADA NACIONAL - BASE NAVAL No. 03 ARC "LEGUIZAMO":

- Certificado de Antecedentes Judiciales del Representante Legal.
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación, del Representante Legal.
- Certificado de Responsabilidad fiscal del Representante Legal, expedido por la Contraloría General de la República.
- Certificación Medidas Correctivas CNCP (*https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/frm_cnp_consulta.aspx*).

DOCUMENTOS A ENTREGAR POSTERIOR A LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

El oferente deberá aportar certificación con su oferta mediante la cual se compromete a dar estricto cumplimiento a las siguientes obligaciones en el evento de resultar adjudicatario del proceso, esto dentro de los cinco (5) días siguientes a la adjudicación:

- Hojas de vida del personal que trabajará abordo (hojas de vida, documentos de identidad, certificaciones académicas y laborales, etc.) acuerdo a la labor a desarrollar.

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, en el Anexo D del presente estudio, se indican los riesgos previsibles, identificables y cuantificable en condiciones normales.

6. GARANTÍAS:

- **GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA**.

En el presente proceso de contratación directa NO se requerirá la póliza de seriedad de la oferta, toda vez que se evidencia un total interés en participar en el proceso por parte del futuro arrendatario, quien participó durante la realización del estudio de mercado, presentando el portafolio más favorable para los usuarios de los servicios a suministrar en el inmueble; de conformidad con el inciso quinto del artículo 7° de la ley 1150 de 2007 que reza… "Las garantías no serán obligatorias en los contratos de empréstitos, *en los interadministrativos*, en los de seguro y en los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía a que se refiere esta ley…," y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1085 de 2015 que indica *"No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la sección 3 artículos 2.2.1.2.3.1.1. al 2.2.1.2.3.5.1 del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no, debe estar en los estudios y documentos previos"*, es de señalar que el objeto del presente proceso se pretende contratar a través de la modalidad de contratación directa, el cual no tiene asignación presupuestal, por lo anterior, no se pone en riesgo el compromiso de los recursos de la Entidad.

El ARRENDATARIO constituirá una Garantía Única que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del presente contrato, la cual consistirá en póliza expedida por compañía de seguros legalmente autorizada para

funcionar en Colombia o en garantías bancarias, a favor de LA NACIÓN - MINISTERIO DE DEFENSA – ARMADA NACIONAL - BASE NAVAL No.3 ARC "LEGUIZAMO" NIT. 800.141.686-9, dentro de los tres (03) días siguientes a suscripción del contrato, con los siguientes amparos:

- **CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** Por un valor equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, vigente por el plazo de ejecución del mismo y cuatro (04) meses más.

- **PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES:** Por un 5% del valor total del contrato, vigente por el término de ejecución y tres (03) años más.

- **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL:** Por un valor de 200 SMMLV, vigente por el plazo de ejecución del contrato.

7. OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES CONTRATANTES:

a. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

En general son obligaciones del ARRENDADOR: 1. Exigir del Arrendatario el cumplimiento del objeto contratado. 2. Adelantar las revisiones periódicas del servicio prestado, para verificar que ellos cumplan con las condiciones de calidad y precios ofrecidos. 3. La Entidad, se reserva el derecho de efectuar las verificaciones que considere necesarias al bien inmueble, por medio del supervisor o quien designe el Delegatario, con el fin de determinar las condiciones de mantenimiento y conservación del mismo. 4. Sin perjuicio del llamamiento en garantía, repetirá contra los servidores públicos, contra el arrendatario o los terceros responsables, según el caso, por las indemnizaciones que deban pagar como consecuencia de la actividad contractual. 5. La Entidad cuando así se requiera por necesidades del servicio se reserva la facultad de dar por terminado el contrato de arrendamiento, en cualquier momento previo a la culminación del plazo de ejecución, sin que esto represente ningún tipo de pago a favor del arrendatario. 6. Entregar al arrendatario el inmueble, relacionado en el contrato. 7. Librar al Arrendatario de toda turbación u obstaculización en el uso y goce del inmueble arrendado. 8. Recibir los descuentos mensuales y los documentos o certificados que correspondan. 9. Permitirle el uso y goce del inmueble objeto del contrato. 10. La Base Naval No. 03 A.R.C. "Bolívar" se reserva el derecho de rechazar directamente a través del supervisor, los servicios ofrecidos por el arrendatario, si estos no cumplen con el portafolio presentado por el arrendatario. 11. Las demás que se deriven de la ejecución del objeto del contrato, de acuerdo a su naturaleza y que sean concertadas entre las partes.

b. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

En general, son obligaciones del ARRENDATARIO, entendiendo por ello y para efectos del futuro contrato. 1. Cumplir con el objeto del contrato, de conformidad con las especificaciones técnicas descritas en el acuerdo y las normas que sean aplicable en desarrollo del objeto social. 2. El incumplimiento de ésta obligación y la celebración de pactos o acuerdos prohibidos dará lugar a la caducidad del contrato de conformidad con el artículo 5º, numeral 5º de la Ley 80 de 1993. 3. Solucionar las controversias contractuales, que se presenten en la ejecución y desarrollo del presente contrato, de conformidad con lo previsto en la Ley 80 de 1993. 4. Cumplir con las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y comerciales presentadas en la propuesta. 5. Reportar por escrito al supervisor cualquier novedad o anomalías que detecte en la entrega de los bienes y servicios. 6. Garantizar la oportuna, eficaz y eficiente prestación del objeto contratado y responder por su calidad, sin perjuicio de las acciones legales para lograr tal fin. 7. Dar estricto cumplimiento a los términos pactados y por ningún motivo suspender o abandonar el objeto contratado. 8. Responder por los impuestos que cause la legalización del contrato. 9. El contratista deberá estar en capacidad de prestar los servicios de primera calidad en la Entidad y dentro del plazo de ejecución estipulado. 10. Destinar el área recibida en arrendamiento exclusivamente para el fin acordado entre las partes. 11. Ejecutar y cumplir el objeto del contrato. 12. Responder por los daños causados por su culpa o por terceros a su cargo. 13. Restituir el bien entregado en calidad de arrendamiento en las mismas condiciones en que fue recibido una vez terminado el contrato, salvo deterioro y natural del mismo.

14. Mantener en perfecto estado de conservación y aseo el bien inmueble entregado en calidad de arriendo. 15. El arrendatario responderá por los daños que se le puedan causar a la entidad o tercero con ocasión a la ejecución del contrato. 16. Garantizar la buena calidad del servicio al cliente. 17. Acatar todas las órdenes e instrucciones impartidas por el ARRENDADOR, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones de la unidad. 18. Velar por que el lugar se encuentre en perfectas condiciones. 19. Permitir en cualquier tiempo, las visitas del ARRENDADOR o de sus Representantes, para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. 20. Analizar y responder los requerimientos que formule el ARRENDADOR. 21. Se encuentra obligado a cumplir con las normas de seguridad industrial por parte de cada uno de sus empleados y del personal que por alguna razón realice para su firma alguna labor dentro de la unidad. 22. Adecuar las instalaciones para el manejo operativo y logístico de su actividad. Las adecuaciones del local necesarias para el desarrollo del objeto contractual, son y corren a riesgo y responsabilidad técnica y económica del arrendatario. 23. Se hace necesario que se tramiten los permisos para ingreso con una anticipación de 24 horas, requisito exigido por el Departamento de Seguridad para todo ingreso a la Unidad, así como también al personal que labore. 24. El valor por concepto de servicios públicos serán incluidos en su totalidad en el valor del canon de arrendamiento y serán asumidos por el arrendatario. 25. El arrendatario deberá dar cumplimiento a la Ley 09 de 1979 Código Sanitario Nacional y por la Resolución 2674 del 22 de julio de 2013 por la cual se reglamenta el artículo 126 del Decreto Ley 019 de 2012 y se dictan otras disposiciones y demás aplicables al servicio durante toda la ejecución del contrato. 26. El arrendatario es responsable de adelantar las actividades que se requieran para la instalación y puesta en funcionamiento del servicio. 27. El arrendatario conoce y acepta que a los tres llamados de atención motivados por quejas por mal servicio, daños a las instalaciones, afectación física a los usuarios, pérdidas de objetos de los usuarios o interrupciones continuas del servicio, el contrato se podrá dar por terminado inmediatamente, por lo anterior, el arrendatario deberá realizar la entrega del inmueble dentro de los 10 días hábiles siguientes a la terminación del contrato sin que esto represente algún tipo de indemnización a favor del arrendatario. 28. El arrendatario entiende que una vez terminado el contrato deberá retirar todas sus pertenencias de las instalaciones y realizar la entrega del inmueble en el estado en que le fue entregado, dentro del plazo estipulado en el contrato, no siendo la responsable la Entidad por perdida de bienes dejados dentro de las instalaciones. 29. El arrendatario deberá cumplir los protocolos de seguridad establecidos por la unidad, cualquier incumplimiento del mismo, o situación que afecte la seguridad de la unidad será causal de terminación inmediata del contrato, cancelación escarapelas de ingreso, teniendo un término de 12 horas para retirar sus pertenencias de la unidad, sin que pueda realizar ingreso a la misma si no es autorizado por el arrendador. Las personas que presten sus servicios en el inmueble arrendado no podrán utilizar uniformes de uso militar y/o institucional, solo podrán usar uniformes según el reglamento interno que elabore la contratista.

8. DEBIDO PROCESO

Durante la ejecución del contrato, La Armada Nacional podrá hacer uso de las acciones sancionatorias previstas en el presente contrato, las cuales se adelantarán respetando el derecho al Debido Proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política. En desarrollo del procedimiento para la aplicación de multas, sanciones por retardo en la entrega, efectividad de la cláusula penal pecuniaria, declaración de caducidad, declaraciones de siniestro contractual, y en general para todas aquellas actuaciones que generen sanción con ocasión de la actividad contractual, será precepto rector para la Entidad el respeto y la garantía del "Debido Proceso" consagrado en la Carta Constitucional. Por tanto la Armada Nacional en el proceso sancionatorio aplicará el procedimiento señalado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, el cual establece: "…IMPOSICIÓN DE MULTAS, SANCIONES Y DECLARATORIAS DE INCUMPLIMIENTO. Las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública podrán declarar el incumplimiento, cuantificando los perjuicios del mismo, imponer las multas y sanciones pactadas en el contrato, y hacer efectiva la cláusula penal. Para tal efecto observarán el siguiente procedimiento: a. Evidenciado un posible incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, la entidad pública lo citará a audiencia para debatir lo ocurrido. En la citación, hará mención expresa y detallada de los hechos que la soportan, acompañando el informe de supervisión en el que se sustente la actuación y enunciará las normas o cláusulas posiblemente violadas y las consecuencias que podrían derivarse para el contratista en desarrollo de la actuación. En la misma se establecerá el lugar, fecha y hora para la realización de la audiencia, la que podrá tener lugar a la mayor brevedad posible, atendida la naturaleza del contrato y la periodicidad establecida para el cumplimiento de las obligaciones contractuales. En el evento en que

la garantía de cumplimiento consista en póliza de seguros, el garante será citado de la misma manera. b. En desarrollo de la audiencia, el jefe de la entidad o su delegado, presentará las circunstancias de hecho que motivan la actuación, enunciará las posibles normas o cláusulas posiblemente violadas y las consecuencias que podrían derivarse para el contratista en desarrollo de la actuación. Acto seguido se concederá el uso de la palabra al representante legal del contratista o a quien lo represente, y al garante, para que presenten sus descargos, en desarrollo de lo cual podrá rendir las explicaciones del caso, aportar pruebas y controvertir las presentadas por la entidad. c. Hecho lo precedente, mediante resolución motivada en la que se consigne lo ocurrido en desarrollo de la audiencia y la cual se entenderá notificada en dicho acto público, la entidad procederá a decidir sobre la imposición o no de la multa, sanción o declaratoria de incumplimiento. Contra la decisión así proferida sólo procede el recurso de reposición que se interpondrá, sustentará y decidirá en la misma audiencia. La decisión sobre el recurso se entenderá notificada en la misma audiencia. d. En cualquier momento del desarrollo de la audiencia, el jefe de la entidad o su delegado, podrá suspender la audiencia cuando de oficio o a petición de parte, ello resulte en su criterio necesario para allegar o practicar pruebas que estime conducentes y pertinentes, o cuando por cualquier otra razón debidamente sustentada, ello resulte necesario para el correcto desarrollo de la actuación administrativa

9. OTROS ASPECTOS:

a) SUPERVISOR:

Se recomienda que la vigilancia, supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato, en atención a su experiencia en maestría de armas y talento humano de la Armada Nacional y teniendo en cuenta que se encuentra trabajando en el Departamento de Personal de BNL03, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CELULAR	PROFESIÓN	CORREO ELECTRÓNICO
SP	VASQUEZ PERDOMO CRISTHIAN	DEPERBNL03	73209412	3114914978		Cristhian.vasquez@armada.mil.co

a) COMITÉ ESTRUCTURADOR JURÍDICO:

Se recomienda que la estructuración jurídica en atención a su idoneidad como abogada y experiencia de más de 08 años como asesor jurídica en la Armada Nacional y quien actualmente trabaja en el Departamento de Administración de la Base Naval No. 03 ARC “Leguízamo”, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CELULAR	PROFESIÓN	CORREO ELECTRÓNICO
TF	LUIS VELANDIA BAYARDO	DEADM	1032454148	3143143307	ABOGADO	Luis.velandia@armada.mil.co

b) COMITÉ EVALUADOR JURÍDICO:

Se recomienda que la evaluación jurídica en atención a su idoneidad como abogado y experiencia de x años como asesor jurídica en la Armada Nacional y quien actualmente trabaja en el xxxx de la Base Naval No. 03 ARC “Leguízamo”, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CELULAR	PROFESIÓN	CORREO ELECTRÓNICO
TF	NEMOCÓN SOLANO NICOLAS FERNANDO	ASJURFNA	1019043333	3163656312	ABOGADO	Nicolas.nemocon@armada.mil.co

c) COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO-ECONOMICO:

Se recomienda que la estructuración técnico económica en atención a su idoneidad en el área administrativa y experiencia de 17 años en la Armada Nacional y quien actualmente trabaja en el Departamento Técnico de la Base Naval No.3 ARC “Leguizamo”, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CELULAR	PROFESIÓN(Área Académica)	CORREO ELECTRÓNICO
S1	ARDILA BOHORQUEZ JUAN	DETECBNL03	91079219	TECNICO MOTORISTA	17 AÑOS	Juan.ardila@armada.mil.co
S1	ARIZA SARMIENTO WILMAR	DETECBNL03	80796249	BUZO	17 AÑOS	Wilmar.ariza@armda.mil.co

d) COMITÉ EVALUADOR TÉCNICO-ECONOMICO:

Se recomienda que la estructuración técnico económica en atención a su idoneidad en el área administrativa y experiencia de 09 años como suboficial en la Armada Nacional y quien actualmente trabaja en el Departamento Técnico de la Base Naval No.3 ARC “Leguizamo”, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CELULAR	PROFESIÓN(Área Académica)	CORREO ELECTRÓNICO
S3	YEPES URIBE JORGE EDUARDO	DETECBNL03	1035869780	BUZO	09 AÑOS	Jorge.yepes@armada.mil.co

10. ANEXOS.

a. ANEXO “A” ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
b. ANEXO “B” PROPUESTA ECONÓMICA
c. ANEXO “C” ESTUDIO COMPARATIVO COTIZACIONES Y ANALISIS DE MERCADO
d. ANEXO “D” MATRIZ DE RIESGOS

Respetuosamente,

CCEIN SUAREZ MONTALVO DAVID FERNANDO
GERENTE DE PROYECTO

ANEXO "A"
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1. El arrendatario manifiesta que tiene conocimiento del estado en que se encuentra el bien inmueble y/o terreno, acorde registro en acta que suscribirá junto con el encargado. Las novedades deberán quedar registradas en el acta de entrega.

2. El arrendatario efectuará restitución del inmueble y/o terreno a la finalización de cada clase dictada y del plazo de ejecución del contrato y/o terminación del contrato, en mejores condiciones en las que me fue entregado y conforme el inventario.

3. El arrendatario se compromete a no modificar la destinación del inmueble, no efectuar cesión o subarriendo del mismo, ni guardar en él o permitir que se guarden sustancias explosivas o perjudiciales que afecten la seguridad del área o la salubridad del ambiente, armas, explosivos, dineros de grupos al margen de la ley, artículos de contrabando o su venta. Igualmente no permitirá que se vendan o usen estupefacientes o sustancias alucinógenas en el lugar.

4. El arrendatario se compromete a que toda adecuación, mejora o reparación debe ser solicitada por escrito y antes de efectuarse ser autorizada por el mismo medio por el ARRENDADOR a través del supervisor del contrato. No podrá el usuario efectuar reparaciones al inmueble que no tengan carácter de locativas, sin autorización previa y por escrito del supervisor y el arrendador. Si las ejecutare sin autorización previa escrita del arrendador, acrecentará el inmueble sin perjuicio de que el arrendador pueda exigir su retiro. En este caso el ARRENDATARIO se obliga a devolver el bien inmueble en el mismo estado en que lo recibió, sin alegar derecho por concepto de mejoras.

5. Si por alguna circunstancia se efectúo mejoras al bien inmueble, sin previa autorización, dichas mejoras serán propiedad del arrendador sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR constituyen una depreciación para el inmueble, el arrendatario debe retirarlas y entregar el bien en el estado en que lo recibió. Si no diere cumplimiento a dicha obligación, la depreciación del inmueble será estimada y su valor será exigible por la vía ejecutiva.

6. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el ARRENDATARIO instale en las puertas o ventanas interiores o exteriores del inmueble no las podrá retirar y quedaran de propiedad del ARRENDADOR, sin que haya lugar a reconocimiento o suma alguna por este concepto. A menos que efectúe los cambios respectivos de las puertas y ventanas donde se hayan instalado, toda vez que en las mismas no es factible efectuar resanes.

7. Permitir a quien ejerza la vigilancia y supervisión del presente contrato el acceso y la inspección al bien inmueble arrendado para comprobar sus condiciones de funcionamiento, destinación y si están cumpliendo las demás obligaciones adquiridas por EL ARRENDATARIO. Así mismo permitir la inspección de las dependencias encargadas de verificar las condiciones de salubridad del inmueble.

8. El arrendatario es responsable de garantizar el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado y zonas aledañas a diario.

9. El ARRENDATARIO debe establecer los mecanismos de seguridad interna y externa en el local que le permita la conservación de sus materiales, equipos y demás bienes que se encuentre en el inmueble objeto de arrendamiento, ya que EL ARRENDADOR en ningún momento será responsable por las pérdidas o hurtos que se le puedan presentar dentro de las instalaciones de la Unidad, tanto respecto de las pertenencias del arrendatario como de sus usuarios o proveedores.

10. En materia de responsabilidad civil extracontractual EL ARRENDATARIO será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados por la actividad comercial que desarrolle durante la ejecución de este contrato.

11. El arrendatario conoce y acepta que a los tres llamados de atención realizados por el arrendador de forma escrita, motivados por quejas verbales o escritas por mal servicio, daños a las instalaciones, afectación física a los usuarios, pérdidas de objetos de los usuarios, ofrecimiento de servicios engañosos por parte del arrendatario o del personal empleado para la prestación de los servicios que afecten o ponga en riesgos el bienestar del personal, mala presentación de las instalaciones, trato descortés a los usuarios o hasta tres interrupciones continuas del servicio, el contrato se podrá dar por terminado inmediatamente, por lo anterior, el arrendatario deberá realizar la entrega del inmueble dentro de los 10 días hábiles siguientes a la terminación del contrato sin que esto represente algún tipo de indemnización a favor del arrendatario.

12. El personal empleado por el arrendatario para el desarrollo de la actividad económica deberá contar con los respectivos uniformes y dotación correspondiente a ese tipo de actividad. Estableciendo igualmente los protocolos de bioseguridad necesarios para realizar la correcta desinfección de las prendas y demás herramientas utilizadas.

13. El personal debe estar capacitado y calificado en cada uno de los procesos y servicios que se van a prestar, disponer de la infraestructura, herramientas y personal capacitado y de confianza para la prestación del servicio.

14. El arrendatario deberá informar con una antelación de 24 horas al supervisor del contrato cuando exista inconvenientes para la prestar del servicio, con el fin de no afectar los usuarios.

15. El arrendatario deberá garantizar la excelente presentación del personal que labore en el inmueble.

16. El arrendatario deberá garantizar un trato respetuoso y cordial al personal de usuarios de los servicios que preste en el inmueble.

17. El arrendador no asume ningún tipo de responsabilidad frente a los pagos pendientes por parte del personal usuario de los servicios que preste el arrendatario, por lo anterior, el arrendatario es el único responsable de la administración de su establecimiento y su actividad económica.

18. El arrendatario se compromete a cumplir con todas las obligaciones generales establecidas para el arrendatario, el incumplimiento de alguna de ellas será causal de terminación unilateral inmediata del contrato.

19. Todas las demás obligaciones que deban cumplir en calidad de ARRENDATARIO según las normas civiles, comerciales y lo regulado en la Ley 80 de 1993 y demás Decretos Reglamentarios.

20. El arrendatario deberá estar a paz y salvo en las obligaciones contractuales con la Base Naval No. 03 “Leguízamo” para la firma del contrato.

Respetuosamente,

CCEIN SUAREZ MONTALVO DAVID FERNANDO
GERENTE DE PROYECTO

ANEXO "B"
PROPUESTA ECONÓMICA

PROYECCION CANON		
VALOR M2	$ 23.687	
AREA TOTAL M2	168 mts^2 con baños inclusive	
VALOR AREA TOTAL	$3.979.356	
DEDUCCIONES	$3.223.279	
VALOR CANON BASE	$756.078	
IVA 19%	$143.655	
SERVICIOS PUBLICOS 20%	$151.216	
VALOR TOTAL CANON	$1.000.000	
VALOR TOTAL DEL CONTRATO (12 MESES)	$12.000.000	
DEDUCCIONES		
SUMINISTRO DE SERVICIOS RELACIONADOS CON ALIMENTOS	15%	$596.903
SERVICIO LIMITADO Y/O USUARIO (MILITAR Y CIVIL)	25%	$994.834
INMUEBLES UBICADOS EN ZONAS POCO CONCURRIDAS POR EL PERSONAL DE LA BNL03	18%	$716.284
HORARIO DE ATENCIÓN (SEMANA Y FIN DE SEMANA) + AFECTACIONES POR ACTIVIDADES QUE RESTRINJAN PRESETACIÓN DE SERVICIOS O VISITAS	10%	$397.936
INMUEBLES SIN INTERVENCIÓN EN SU INFRAESTRUCTURA SUPERIOR A 5 AÑOS	13%	$517.316
TOTAL DESCUENTOS		$3.223.279

CANON ACTUAL			
CANON BASE	**IVA**	**SP**	**TOTAL**
$ 756.078	$ 143.655	$ 151.216	$ 1.000.000

CANON	$ 1.000.000

Respetuosamente,

CCEIN SUAREZ MONTALVO DAVID FERNANDO
GERENTE DE PROYECTO

ANEXO "C"
ESTUDIO DE MERCADO

Se recibió el portafolios de los servicios de la señora Andrea Carolina Castillo Quiñonez, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 1.140.434.167 de Pitalito Huila, Colombia, como se relaciona a continuación:

RECREACIÓN: para este punto hago la propuesta para su aprobación y/o ajustes de los siguiente

- Hacer la inauguración de la cámara de civiles, decorar con globos, corte de cinta, invitados especiales, compartir un ponqué, hacer 5 rifas de bonos de consumo y ofrecer descuentos especiales por la primera semana de apertura.

- Solicitar con anterioridad la cancha sintética para invitar a un campeonato relámpago con el objetivo de celebrar el día del trabajador, se cobrara inscripción de los diferentes equipos para la premiación en efectivo y de parte de la cámara de civiles se entregaran bonos canjeables para el campeón y subcampeón.

- Hacer un campeonato de PING PONG cada mes con premiación en efectivo, no se cobrará inscripción, la premiación será de parte de la cámara de civiles.

SERVICIOS A OFRECER: en la cámara de civiles queremos impactar con una atención cordial y oportuna y sobre todo corresponder a la necesidad de los civiles.

- Desayunos
- Refrigerios
- Almuerzos ejecutivos
- Platos a la carta
- Comidas rápidas
- Servicio de cáterin
-

Servicios ofrecidos impactando el bienestar del personal: El principal objetivo es el impacto positivo a la civil y población militar que vive a bordo de la Base Naval No. 03 ARC "Leguízamo", ya que se considera una necesidad del servicio, con el fin de que el personal pueda contar con un servicio ofrecido sin necesidad de salir de la unidad, y lo más importante contar con precios accesibles, así mismo, contar con los horarios flexibles puesto que por actividades del servicio se dificulta y muchas veces imposibilita al personal y sus familias a tomar este tipo de servicios.

ESTUDIO VALOR ARRIENDOS SECTOR BASE NAVAL ARC "LEGUIZAMO".

De acuerdo con la información encontrada, se puede verificar el valor de los locales comerciales en arriendo, que cuentan con un área aproximada a la que se pretende arrendar igualmente ubicada en el sector Base Naval ARC "Leguizamo" en la ciudad de Puerto Leguizamo, el cual arroja un valor promedio del canon de arrendamiento de UN MILLON DE PESOS M/CTE ($1.000.000) incluido IVA y demás erogaciones que correspondan.

ESTUDIO DE MERCADO M^2- BASE NAVAL ARC "LEGUIZAMO"				
DESCRIPCION	VALOR ARRIENDO	ESTRATO	M2	VALOR M2
LOCAL 1 – KIOSCO	$ 1.023.200	1	28.5	$ 35.902

LOCAL 2 – MINIMARKET	$ 1.000.000	1	56	$ 17.857
LOCAL 3 – CAMASUB	$ 500.000	1	28,90	$ 17.301
PROMEDIO				$ 23.686

Teniendo en cuenta lo anterior, se realizó un estudio y análisis del valor por metro cuadrado, el cual arroja un precio promedio de VEINTITRES MIL SEICIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($23.686,00), teniendo en cuenta los metros cuadrados del espacio designado para la zona de lavado, secado y planchado de ropa el cual está ubicado colindando con el Edificio Bauprés, alojamiento de los Oficiales Solteros, discriminando un área de (168 Mts2) que por el sector comercial en que se encuentra y las limitaciones en diferentes servicios se establece unas deducciones para el valor de los arrendamientos, así mismo, una vez analizado el entorno socio económico donde se desarrollará la futura actividad comercial se determinó que se aplicaran las siguientes deducciones.

PROYECCION CANON		
VALOR M2	$ 23.687	
AREA TOTAL M2	168 mts^2 con baños inclusive	
VALOR AREA TOTAL	$3.979.356	
DEDUCCIONES	$3.223.279	
VALOR CANON BASE	$756.078	
IVA 19%	$143.655	
SERVICIOS PUBLICOS 20%	$151.216	
VALOR TOTAL CANON	$1.000.000	
VALOR TOTAL DEL CONTRATO (12 MESES)	$12.000.000	
DEDUCCIONES		
SUMINISTRO DE SERVICIOS RELACIONADOS CON ALIMENTOS	15%	$596.903
SERVICIO LIMITADO Y/O USUARIO (MILITAR Y CIVIL)	25%	$994.834
INMUEBLES UBICADOS EN ZONAS POCO CONCURRIDAS POR EL PERSONAL DE LA BNL03	18%	$716.284
HORARIO DE ATENCIÓN (SEMANA Y FIN DE SEMANA) + AFECTACIONES POR ACTIVIDADES QUE RESTRINJAN PRESETACIÓN DE SERVICIOS O VISITAS	10%	$397.936
INMUEBLES SIN INTERVENCIÓN EN SU INFRAESTRUCTURA SUPERIOR A 5 AÑOS	13%	$517.316
TOTAL DESCUENTOS		$3.223.279

CANON ACTUAL			
CANON BASE	**IVA**	**SP**	**TOTAL**
$ 756.078	$ 143.655	$ 151.216	$ 1.000.000

CANON	$ 1.000.000

El valor anterior mencionado está sujeto a los ajustes anuales del IPC.

Respetuosamente,

CCEIN SUAREZ MONTALVO DAVID FERNANDO
GERENTE DE PROYECTO

ANEXO "D"
"MATRIZ DE RIESGOS"

TABLA 1. MATRIZ DE RIESGOS

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

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

TABLA 2 PRIORIDAD DE TRATAMIENTO Y CONTROL DEL RIESGO

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

TABLA 3. MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS

No	Clase	Área	Etapa	Tipo	descripción (qué puede pasar y, si es posible, cómo puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación	Prioridad	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			Afecta la ejecución el	Persona que implementa el tratamiento	Fecha inicio tratamiento	Fecha término tratamiento	Monitoreo y revisión	
													probabili	impacto	Valoració					Forma de realizar monitore	Periodicidad monitore
1	General	Externo	Planeación	Social o político	dispersión de la normatividad	En materia de contratación estatal, existen numerosas normas, directrices, conceptos e interpretaciones sobre el procedimiento de contratación	3	1	4 (Riesgo bajo)	D	Entidad	Hacer seguimiento de las normas de contratación y de sus modificaciones	3	1	4	NO	Asesor de Contratación	enero/20	diciembre/20	Verificando el portal de CCE	Semanal
2	General	Interno	Planeación	Operacional	deficiente determinación de especificaciones técnicas mínimas y variación de las mismas durante la ejecución del contrato	Las especificaciones técnicas mínimas no permiten que se satisfaga la necesidad y requieran modificaciones que aumente el monto de los bienes o servicios	2	2	4(Riesgo bajo)	D	Entidad	Se efectúa verificación del estudio previo presentado realizando observaciones cuando las especificaciones no ofrecen claridad	2	2	4	SI	Usuario /gerente de proyecto Asesor de contratación	Con la llegada del estudio previo	Cinco días hábiles siguientes a la recepción	Documento solicitando aclaración	Llegada estudio previo corregido
3	General	Interno	Planeación	Operacional	Cambio de lugar de ejecución del contrato y ejecución de actividades adicionales a las establecidas en el contrato	Modificación de las condiciones del contrato y aumento del costo estimado para la ejecución del mismo.	2	2	4(Riesgo bajo)	D	Entidad	El usuario/gerente de proyecto, deberá efectuar una adecuada planeación del proceso o prever cuando se presenten cambios el restablecimiento de las prestaciones mutuas del mismo	2	2	4	SI	Gerente de Proyecto / usuario	Estructuración del estudio previo	Anterior a la fecha de presentación del estudio a la	Revisión estudio previo	Llegada estudio previo

4	General	Externo	Selección	Económico	presentación de ofertas artificialmente bajas	El bien o servicio no cumple con las calidades y exigencias técnicas requeridas. - no se justifique adecuadamente El precio artificialmente bajo y durante la ejecución del contrato se solicite restablecimiento del equilibrio económico	2	2	4(Riesgo bajo)	D	Proponente	Analizar estudio de mercado que demuestre si los precios son artificialmente bajos y de ser así requerir al proponente para que explique y demuestre porque sostiene esos precios. En la ejecución se deberá hacer exigible la entrega del bien o servicio de conformidad con las condiciones técnicas requeridas.	2	2	4	SI	Comité evaluador respectivo	Termino de evaluación de propuestas	Termino de adjudicación	Revisión de evaluaciones y observaciones a las mismas	previo a la adjudicación
5	General	Interno	Contratación	Operacional	incumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato que generan dilaciones en su inicio	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	1	1	2(Riesgo bajo)	D	Entidad	Gestión oportuna para agilizar los trámites administrativos internos que permitan inicio oportuno de la ejecución del contrato e impidan variación de precios del producto ofertado	1	1	2	SI	Dependencia Presupuesto	Termino para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Termino para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Verificación cumplimiento requisitos de ejecución a cargo de la entidad	Una vez suscrito el contrato
6	General	Interno	Contratación	Operacional	reclamos de terceros sobre la selección del oferente que retrasen el perfeccionamiento del contrato	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	2	2	4 (Riesgo bajo)	D	Entidad	Responder y aclarar en el menor tiempo posible las observaciones presentadas	2	2	4	NO	Jefe División precontractual	Termino de evaluación de las propuestas	Termino de evaluación de las propuestas	Revisión de respuestas de los comités	Previo a la adjudicación
7	General	Interno	Contratación	Social o político	Incremento anormal de los insumos propios del bien o servicio contratado	Desequilibrio económico del contrato por variación de precios de los bienes o servicios	3	1	4 (Riesgo bajo)	D	Entidad	Desplegar un comportamiento que convenga a la realización y ejecución del contrato sin olvidar que el interés del otro contratante también debe cumplirse y cuya satisfacción depende en buena medida de la lealtad y corrección de la conducta propia.	3	1	4	NO	Gerente de proyecto / usuario Delegatario contractual	mayo/2020	diciembre/2020	Análisis de precios del sector a la fecha de ejecución y restablecimiento del equilibrio económico	indeterminado

8	General	Externo	Planeación	Social o político	Expedición de normas generales, abstractas e impersonales , con incidencia directa o indirecta en la relación negocial.	Actos generales de la administración “hecho del príncipe”	3	1	4 (Riesgo bajo)	D	Entidad	Hacer seguimiento de las normas que afectan la ejecución del contrato en los términos pactados y en caso de afectación del punto de no perdida, efectuar los ajustes presupuestales respectivos.	3	1	4	NO	Delegatario contractual Asesor de contratación	mayo/2020	diciembre/2020	Seguimiento a los cambios en materia jurídica, presupuestal, tributaria y en general las que tengan incidencia en el contrato	semanal
9	Contratos de Arrendamiento generales	Interno	Financiero	Económico	Cuando en el mercado no existe suficiente oferta de inmuebles que cumplan con las condiciones requeridas por la entidad contratante.	Retraso en el proceso de selección del contratista (arrendador), que afecta la satisfacción de la necesidad.	3	1	4 (Riesgo bajo)	D	Entidad	Hacer una verificación de los bienes y del Arrendatario para generar la satisfacción	3	1	4	NO	Delegatario contractual Asesor de contratación	mayo/2020	diciembre/2020	Seguimiento a los cambios en materia jurídica, presupuestal, tributaria y en general las que tengan incidencia en el contrato	anual
10	Contratos generales	Interno	Técnico	Económico	Solicitud de entrega anticipada del inmueble por parte del arrendador.	Ejecución incompleta del contrato. Pago de multa o sanción. Reubicación.	2	2	4(Riesgo bajo)	D	Proponente	Hacer una verificación mensual de la necesidad-cumplimiento de obligaciones	3	1	4	NO	Delegatario contractual	mayo/2020	diciembre/2020	Informes supervisor o eventos de fuerza mayor caso fortuito	Mensual