DE: COMANDANTE COMPAÑÍA TONO BAENA	FECHA: JUNIO 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 Comandante Compañía Tono BAENA de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" de la Armada de Colombia, nombrado mediante resolución No. 00177-DLENA-DIADM-SEADQ-2024 del 30 de diciembre del 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 adquisición y/o suministros de productos, prendas, accesorios militares y deportivos que contribuyen al bienestar para los Cadetes y Guardiamarinas y durante la jornada laboral a Oficiales y personal civil, teniendo en cuenta todos los parámetros de seguridad y facilidades propias dentro de las instalaciones de la ENAP.

De acuerdo a lo señalado, es necesario tener en cuenta que los Cadetes, Guardiamarinas y Oficiales, dentro del régimen interno deben permanecer a bordo de la Unidad durante toda la semana cumpliendo la carga académica y de formación militar en un periodo de 24 horas 7 días a la semana, lo que no les permite adquirir con facilidad este tipo de prendas, distintivos, accesorios y artículos deportivos por fuera de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla". Además, se debe tener en cuenta que los precios de los productos deben ser justos y asequibles, competitivos con el mercado; lo anterior debido a las constantes compras que realizan los alumnos por sus rutinas diarias de deporte, formaciones, divisiones sin que el proveedor que se encuentre efectuando este servicio desatienda estas necesidades o monopolice su actividad comercial.

Es así como surge la necesidad de aprovechar al máximo los espacios y la infraestructura que posee la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", en procura de brindar al personal militar que necesita adquirir lo relacionado con prendas de vestuario militar y sus accesorios, evitando los desplazamientos fuera de la unidad, mitigando así el riesgo que esta actividad conlleva, teniendo en cuenta todos los parámetros de seguridad y facilidades propias de las instalaciones de la unidad, se considera pertinente entregar en calidad de arrendamiento un local ubicado al interior de sus instalaciones con una medida de 71.09 m2 para la adquisición de productos, con la finalidad que se cuente con diferentes alternativas en precios y pluralidad de artículos militares en atención a que en la actualidad existen diferentes tiendas militares a bordo de la unidad, el contratista que ejecute este servicio deberá realizarlo por su cuenta y riesgo, siendo al momento de la entrega del bien inmueble el encargado de la instalación y operación de los equipos, así como el manejo de su personal, quienes dependerán exclusivamente del arrendador.

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, (prendas, distintivos, accesorios y artículos deportivos) en forma permanente, se considera pertinente entregar en calidad de arrendamiento una zona correspondiente al almacén militar.

---

[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 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.

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

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

2.1 OBJETO: ARRIENDO DE UN (01) ESPACIO, UBICADO EN EL SECTOR EL OASIS A BORDO DE LA ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA" CON LA FINALIDAD DE LA VENTA DE PRENDAS DE VESTIR DE USO MILITAR Y DEPORTIVO, ELEMENTOS Y ACCESORIOS DEPORTIVOS, MILITAR, SUMINISTRO DE PRODUCTOS DE ASEO PERSONAL, INSIGNIAS, GORRAS, ENTRE OTROS Y LAS QUE SE ENCUENTREN DESCRITOS EN SU OFERTA Y LA FICHA TECNICA A LA QUE HUBIERA LUGAR.

2.2 LINDEROS DEL INMUEBLE: Por el Norte mide 7.81 m colindando con plazoleta Oasis, por el Sur mide 7.81m colindando con anden – vía – Unidad Básica de la Escuela Naval, por el Este con el Edificio Padilla, por el Oeste mide 9.1 m colindando por la tienda el Oasis.

2.3 PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato será de doce (12) meses, contados a partir de la suscripción 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.

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

2.2. 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		

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.

2.3. 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 CCE-EICP-MA-07 V: 02 Fecha: 08/11/2024 "Las Entidades Estatales que adelanten sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, no deben hacer este análisis en la modalidad de selección de contratación directa o para la enajenación de bienes del Estado".

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..."

2.4. 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.

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:

3.1.1.1. Propuesta acorde al objeto del contrato y demás condiciones expresadas en este documento, por ende, la oferta debe corresponder con el objeto de la presente contratación y con lo que por la naturaleza de la misma se entienda pertenecerle a ella.

3.1.1.2. 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.

3.1.1.3. La oferta debe presentarse firmada por el proponente por el representante legal en caso de ser una persona jurídica o por un apoderado especialmente designado para tal fin por el representante legal o quien haga sus veces o deberá ser ratificada conforme lo dispone la ley.

3.1.1.4. El oferente deberá anexar el Certificado de cámara de comercio 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.

3.1.1.5. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del proponente persona natural o del Representante Legal correspondiente.

3.1.1.6. **certificación de Cumplimiento de obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral,** de conformidad a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, para acreditar el cumplimiento del presente requisito.
Persona natural: Aportar la planilla de pago correspondiente al último mes
Persona natural con establecimiento de comercio con personal a cargo: paz y salvo expedido por el propietario del mismo y/o el revisor fiscal o contador público y planilla de pago correspondiente al último mes.
Persona natural con establecimiento de comercio sin personal a cargo: certificación de no tener personal a cargo expedido por el propietario del mismo y la planilla de pago de sus aportes correspondientes al último mes.
Persona jurídica con personal a cargo: certificación de paz y salvo correspondiente a los seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre del presente proceso de selección, expedida por el representante legal o revisor fiscal y la planilla de pago correspondiente al último mes.
Persona jurídica sin personal a cargo: certificación de no tener personal a cargo, expedida por el representante legal, quien, a su vez, deberá indicar su tipo de vinculación a la persona jurídica; en caso estar vinculado contractualmente deberá aportar la planilla de pago correspondiente al último mes.

3.1.1.7. Diligenciar formato Carta de presentación de la propuesta. Anexo "A"
Aportar el formato denominado COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN 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.

3.1.1.8. Diligenciar formato Compromiso de confidencialidad. Anexo "C".

3.1.1.9. Diligenciar formato Declaración De Multas Y Sanciones. Anexo "D"

3.1.2. **DOCUMENTOS DE CONTENIDO TÉCNICO:**

- El oferente deberá aportar certificado expedido por la Superintendencia Financiera, el cual podrá ser verificado por la entidad en la página http://www.superfinanciera.gov.co con el número del PIN.

- Aceptación de condiciones técnicas del contrato de arrendamiento.

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 reas 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 de Cadetes "Almirante Padilla", verificó que la propuesta presentada cubriera las necesidades para el personal militar y civil y la comunidad académica que labora y se encuentra en tránsito en la Unidad;

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

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 10% adicional al valor del canon.

3.4. FORMA DE PAGO:

El canon de arrendamiento mensual corresponde al valor de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.500.000,00), Incluidos servicios públicos, de los cuales UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($1.350.000,00) corresponde al canon de arrendamiento y CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($150.000.00) corresponde a los servicios públicos, para un total del contrato de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS M/CTE ($18.000.000.00), detallados así:

CANON ARRIENDO MENSUAL	SERVICIOS PÚBLICOS	CANON MENSUAL INCLUIDO SERVICIOS PÚBLICOS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
$1.350.000,00	$150.000,00	$1.500.000.00	$18.000.000.00

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 2025, se reajustaran en la misma proporción de los valores correspondientes.

NOTA 2: Acuerdo a la Ley 30 de 1992 "por la cual se organiza el servicio público de la educación superior" en su Artículo 92 dice: Las instituciones de educación superior, los colegios de bachillerato, y las instituciones de educación no formal, NO SON RESPONSABLE DE IVA. Adicionalmente, las instituciones estatales u oficiales de educación superior tendrán derecho a la devolución del IVA que paguen por los bienes insumos y servicios que adquieran, mediante liquidaciones periódicas que se realicen en los términos que señale el reglamento.

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. La verificación jurídica no registra puntaje.

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 realizará verificación detallada del espacio destinado para el arriendo.

VERIFICACIÓN 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 así:

6. GARANTÍAS:

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.

C. 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.

D. 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 ARRENDADOR

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**. 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 Departamento Logístico de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla". **5.** Mantener en óptimas condiciones de aseo el espacio recibido Y acatar las instrucciones del SUPERVISOR del contrato, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones. **6.** El Arrendatario 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". **7.** El tiempo de respuesta del requerimiento solicitado por el arrendador debe ser máximo de 24 horas. **8**. 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, por consiguiente, de verá cuidar y velar por la conservación del espacio recibido en arrendamiento, de modo que, 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. **9.** Acatar las instrucciones del SUPERVISOR del contrato, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones. Así mismo, 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". **10.** El arrendatario se hace responsable por los daños y perjuicios que se causen a terceros en el bien inmueble como resultado de acción u omisión del mismo. **11.** 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. **12.** 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. **13.** Acatar las instrucciones del SUPERVISOR del contrato, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones. **14.** Se hace responsable por los riesgos y perjuicios que se causen a terceros en virtud u ocasión del presente contrato. **15.** Se compromete a utilizar el inmueble únicamente para el funcionamiento relacionado en el objeto del contrato y no podrá ceder ni subarrendar total o parcialmente el bien sin autorización previa de la entidad ARRENDADORA. **16.** El arrendatario se compromete a hacer entrega del bien objeto del presente contrato, a la terminación de éste, en el estado en que le fue entregado, salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso normal del bien. **17.** Restituir al ARRENDADOR los elementos que haya colocado a su disposición para el desarrollo del objeto contractual, cuando se lo requiera o al finalizar el contrato en caso que se hayan suministrado. **18.** El ARRENDATARIO deberá dar cumplimiento a la

normatividad de seguridad industrial y salud ocupacional, respetando la normatividad interna de la institución, y deberá suministrar el equipamiento de seguridad necesario para su personal; asimismo deberá implementar la señalización de las zonas de trabajo en prevención de accidentes de los usuarios y de su personal. **19.** Contar con los elementos de protección personal necesarios para ejecutar la actividad contratada, para lo cual asumirá su costo: Es importante resaltar que todo trabajador (dependiente y/o independiente), debe portar los elementos de protección personal – industrial reglamentarios, durante la ejecución de las actividades con el fin de minimizar afectaciones sobre la integridad física. Asimismo, es importante indicar en los acervos documentales la necesidad por parte del ARRENDATARIO y sus colaboradores de mantener las medidas de protección y distanciamiento mientras se mantenga la emergencia sanitaria declarada por el gobierno nacional. **20.** Cumplir las normas, reglamentos e instrucciones del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG – SST: Es preciso indicar al ARRENDATARIO que el gobierno nacional expidió el Decreto 1072 del 26 septiembre 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo", el cual no es exclusivo de las instituciones públicas, ya que, se trata de una norma nacional de obligatorio cumplimiento con enfoque en la protección de la salud de los trabajadores. Resolución No. 0312 del 13 febrero 2019 "Por la cual se definen los estándares mínimos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo", expedida por el Ministerio del Trabajo, establece que estos son de obligatorio cumplimiento para todos los empleados públicos y privados. **21**. El arrendatario se compromete a cumplir los horarios establecidos por la Enap para la prestación del Servicio. **22**. Teniendo en cuenta la sentencia TAD-CUNSII-0144-2010 estipula para los contratos de arriendo en referencia en contratación estatal se busca los fines del Estado consistente en la obligación de todo servidor público buscar el cumplimiento de los cometidos estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos, 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 obligación. **23.** Mantener los precios ofrecidos a los usuarios durante la vigencia del contrato, los cuales deben ser publicadas en un lugar visible. **24.** En caso de que se requiera aumento o disminución en los valores de los servicios esta deberá consultarse y aprobarse por el supervisor del contrato. **25.** Queda prohibido el 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. **26.** Atender los requerimientos del supervisor del contrato. **27.** Cumplir con las consideraciones adicionales determinadas en el anexo técnico.

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

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

LIQUIDACIÓN: El contrato será objeto de liquidación de conformidad con lo consagrado en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, bilateralmente dentro de los CUATRO (04) MESES siguientes al cumplimiento del plazo de ejecución. Si no fuere posible, la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" procederá a realizar la liquidación unilateral mediante expedición de acto administrativo debidamente notificado.

9. OTROS ASPECTOS:

a) SUPERVISOR:

Se recomienda que la vigilancia, supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato, teniendo en cuenta sus estudios, idoneidad y experiencia, ya que viene trabajando más de 4 años en la Armada Nacional y actualmente se desempeña como jefe de sección BAENA de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", esté a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CÉDULA	PROFESIÓN	CORREO ELECTRÓNICO
TF	CÁRDENAS FIGUEROA GREISSY	BAENA	1.047.497.700	OFICIAL NAVAL	GREISSY.CARDENAS@ARMADA.MIL.CO

b) COMITÉ ESTRUCTURADOR 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 6 años de experiencia relacionada en diferentes unidades de la Armada de Colombia.

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CÉDULA	PROFESIÓN (Área Académica)	CORREO ELECTRÓNICO
DO	SANDRA LEÓN BLANCO	FACAM	1.143.357.381	ABOGADA	Sandra.leon@enap.edu.co

c) COMITÉ EVALUADOR JURÍDICO:

Se recomienda la evaluación jurídica por su idoneidad, experiencia y formación académica como especialista en Contratación Estatal y tiene más de cinco años de experiencia en contratación estatal en diferentes unidades de la Armada de Colombia.

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CÉDULA	PROFESIÓN (Área Académica)	CORREO ELECTRÓNICO
DO	ADRIANA NÁRVAEZ DÍAZ	FACAM	22.801.934	ABOGADA	Adriana.narvaez@armada.mil.co

d) COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO-ECONÓMICO

Se recomienda que la estructuración técnico-económica por idoneidad, experiencia y poseer el suficiente conocimiento ya que vienen trabajando desde hace más de ocho años en la Armada de Colombia, al señor:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CÉDULA	PROFESIÓN (Área Académica)	CORREO ELECTRÓNICO
TF	ALVARADO MIRANDO LUIS JOSÉ SEBASTIAN	BAENA	1.090.178.889	OFICIAL NAVAL	luis.alvarado@enap.edu.co

e) COMITÉ EVALUADOR TÉCNICO-ECONÓMICO:

Se recomienda que la evaluación económica sea realizada por el señor TF GUTIERREZ NOGUERA PABLO, quien viene trabajando desde hace más de tres (8) años en la Armada de Colombia, y se desempeña en el cargo de jefe de Sección, Batallón Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla":

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CÉDULA	CORREO ELECTRÓNICO
TF	GUTIÉRREZ NOGUERA PABLO	BAENA	1.047.096.324	Pablo.gutierrez@armada.mil.co

10. ANEXOS.

10.2. **ANEXO "A"** ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
10.3. **ANEXO "B"** MATRIZ DE RIESGOS

Atentamente,

Teniente de Navío ISAZA HERNÁNDEZ JAIME EDUARDO
Comandante Compañía TONO
Batallón Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla"

TF ALVARADO MIRANDO LUIS JOSÉ SEBASTIAN
ESTRUCTURADOR TÉCNICO-ECÓNOMICO

ANEXO "A"
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ÍTEM	CANON MENSUAL INCLUIDO SERVICIOS PUBLICOS
ARRIENDO DE UN (01) ESPACIO UBICADO EN EL SECTOR EL OASIS A BORDO DE LA ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRNTE PADILLA", CON LA FINALIDAD DE LA VENTA DE PRENDAS DE VESTIR DE USO MILITAR Y DEPORTIVO, ELEMENTOS Y ACCESORIOS DEPORTIVOS, MILITAR, SUMINISTRO DE PRODUCTOS DE ASEO PERSONAL, INSIGNIAS, GORRAS, ENTRE OTROS Y LAS QUE ENCUENTREN DESCRITOS EN SU OFERTA Y LA FICHA TECNICA A LA QUE HUBIESE LUGAR. **LINDEROS DEL INMUEBLE:** Por el Norte mide 7.81m colindando con la plazoleta el oasis, por el Sur mide 7.81m colindando con anden - vía- Unidad Básica de La Escuela Naval, por el Este Edificio Padilla, por el Oeste mide 9.1 m colindando con tienda el oasis.	$1.500.000.00

CANON ARRIENDO MENSUAL	SERVICIOS PÚBLICOS	CANON MENSUAL INCLUIDO SERVICIOS PÚBLICOS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
$1.350.000,00	$150.000,00	$1.500.000.00	$18.000.000.00

Teniente de Navío ISAZA HERNANDEZ JAIME EDUARDO
Comandante Compañía TONO
Batallón Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla"

TF ALVARADO MIRANDO LUIS JOSÉ SEBASTIAN
ESTRUCTURADOR TÉCNICO-ECÓNOMICO

ANEXO "B"
"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. Insignificante	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 mercado	No	Arrendatario	Detectar cambios externos	Cuando se requiera
4	General	Externo	Ejecución	Naturaleza	Temblores, inundacione, lluvias, sequías, entre otros.	Grave	1. Raro	5. Catastrófico	6	Alto	Arrendatario y arrendador	Contar con plan de contingencia y continuidad de negocio	Si	Arrendatario y arrendador	N/A	Conforme a los plazos contractuales