DE: DITIC	FECHA: 02 DE OCTUBRE 2025
PARA: DLENA	No. 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 Jefe División de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante padilla" de la Armada de Colombia, presenta a consideración los siguientes estudios y documentos previos en los cuales se analiza la conveniencia y la oportunidad de realizar la contratación respectiva, así:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

La Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", es la encargada de "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 en aras de cumplir con las políticas de bienestar del personal militar y civil de la Unidad".

Con el propósito de contribuir al cumplimiento de la Misión institucional y proveer el servicio de comunicaciones celulares en voz y dates en redes de 2.G, 3.G y 4.G, en la zona de la unidad y sus inmediaciones, garantizando niveles de servicio óptimos acorde a la reglamentación establecida por el Ministerio de Telecomunicaciones, contribuyendo con las políticas de bienestar para los cadetes, oficiales, suboficiales y personal civil de la Unidad que carecen de cobertura adecuada de la serial de telefonía celular e Internet por la falta de antenas repetidoras (transmisores), se requiere realizar actividades que mejoren las comunicaciones, el cual además es un factor de alta incidencia en los resultados proyectados por la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" hacia la búsqueda de la excelencia académica y la formación integral, militar y deportiva que permita a los usuarios tener servicios de última generación.

Ante la posibilidad de aprovechar las diferentes áreas al máximo y los espacios e infraestructura, se considera viable entregar en calidad de arrendamiento un espacio de área ubicado al interior de sus instalaciones, con la finalidad de que opere una infraestructura y equipos de telecomunicaciones de telefonía celular que mejoren la cobertura de la serial.

Que, la empresa GOLDEN COMUNICACIONES S.A.S., la cual cuenta con las capacidades técnicas, ambientales y de infraestructura con altos estándares tecnológicos, con la cual se garantizará un servicio con una señal optima al personal de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" y los habitantes de la isla de manzanillo.

Que en el año 2022, la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", entrego en calidad de arrendamiento un espacio a la empresa GOLDEN COMUNICACIONES S.A.S., la cual instalo una antena, por lo tanto, y con el propósito de garantizar la cobertura se requiere entregar en arrendamiento nuevamente el espacio a la empresa para que los transmisores instalados puedan seguir operando y garantizando la cobertura y la red móvil a los cadetes, oficiales en curso, y demás personal militar, así como a docentes personal civil y las familias que residen en el barrio.

Por otro lado, la disposición de una infraestructura y operación de equipos de telecomunicación de telefonía celular que mejore la cobertura de la serial de telefonía móvil en las instalaciones no suple la totalidad de las necesidades existentes debido a que los usuarios que habitan trabajan en la Escuela Naval hacen uso del servicios de telefonía celular con diferentes operadores móviles, pero con la contratación de una misma se solucionara la problemática básica de manera parcial, lo que cubriría una cobertura de aproximadamente 4000

personas estudiantes y habitantes de la Isla de Manzanilla, por consiguiente, es necesario considerar que, en case de no entregarse a título de arrendamiento el espacio necesario para la operación de la antena (Transmisor), la Entidad tendría problemas de cobertura y comunicación vía celular, tanto en voz como en dates, en un gran porcentaje de sus líneas, lo que dificulta el normal desempeño de los funcionarios, militares, cadetes, y civiles que laboran o residen en las instalaciones de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla".

Para dar solución a la problemática que actualmente se presenta se requiere contratar el **ARRIENDO DE UN ESPACIO DE ZONA VERDE ATRAS DE LOS ALOJAMIENTOS DE SUBOFICIALES UBICADO EN LA ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA" ISLA DE MANZANILLO CUYAS MEDIDAS SON 12.25 M2**, con el propósito de que operen transmisores de telecomunicaciones de telefonía celular que brindan cobertura a los diferentes clientes (operadores de internet y telefonía celular) cumpliendo con las especificaciones técnicas requeridas.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

2.1. OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO DE 12.25 M2, UBICADO EN LAS ZONAS VERDES DETRÁS DEL EDIFICIO DE ALOJAMIENTO DE SUBOFICIALES DE LA ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA", DE ACUERDO CON LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DESCRITAS EN EL ANEXO "A".

2.1.1. Destinación: Funcionamiento de una infraestructura y operación de transmisores de telecomunicaciones para los operadores de servicios celulares, para garantizar cobertura de señal dentro de las instalaciones de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", y los alrededores de la Isla de Manzanilla.

2.2. LINDERO DEL INMUEBLE: Por el Norte 4 Mts colinda cancha de fútbol, vía, granja; por el Sur 4 Mts colinda con Edificio Brion, vía, polígono armas cortas; al Este 4 Mts colinda con Panel de Botes, vía, mar, al Oeste 4 Mts colinda Alojamientos de Suboficiales.

2.3. PLAZO DE EJECUCIÓN: El plaza de ejecución del contrato, será de doce (12) meses contados a partir de la aceptación del contrato por ambas partes en la página web www.colombiacompra.gov.co 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 coma las mejoras u obra realizadas con previa autorización del ARRENDADOR.

PARAGRAFO: En caso de que se determine por razones de orden público el retire 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 mínima con dos meses de anticipación citada situación. Por este evento no habrá lugar a reclamaci6n 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 quedara 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 C6digo 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 plaza de ejecución y suscribirse por ambas partes.

NOTA 2: El espacio entregado producto del contrato resultante de este proceso se entiende que debe ser utilizados para el funcionamiento de una infraestructura y manejo de equipos transmisores de telecomunicaciones de telefonía celular que mejore la cobertura de la serial de las líneas celulares empleadas por el personal de la Escuela Naval y los habitantes de la Isla de Manzanillo.

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

2.5. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS: De conformidad con la clasificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas.

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
F	80000000	80130000	80131500	80131502

CLASIFICACIÓN	PRODUCTO
8013502	ARRIENDAMIENTOS DE INSTALACIONES COMERCIALES E INDUSTRIALES

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

LIMPIEZA DEL SITIO O ZONA DE TRABAJO: Durante el desarrollo del Contrato, el Arrendatario deberá mantener el área del espacio arrendado en buen estado para una óptima prestación del servicio. Para ello, EL ARRENDATARIO deberá realizar el mantenimiento preventivo y correctivo a los equipos y mobiliario, así coma realizar el aseo del área correspondiente.

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

En el manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación M-MACPC-06 "Las entidades estatales no deben hacer análisis para los procesos de contratación adelantados por modalidades de selección de contratación directa y mínima cuantía.

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

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:

3.1. MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: La selección del contratista se realizara 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 par el Articulo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 que establece "Arrendamiento de bienes 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.

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

"ARTICULO 674. < BIENES PÚBLICOS Y DE USO PÚBLICO> Se llaman bienes de la Unión aquellos cuyo dominio pertenece a la República. Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, coma el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio. Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a las habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales."

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

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

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

Adicionalmente el Articulo 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 cases: (...) El arrendamiento o adquisición de inmuebles

DOCUMENTOS DE CONTENIDO JURÍDICO:

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

- Carta de presentación de la oferta.
- Poder. Cuando el oferente actúe a través de un representante o apoderado deberá acreditar mediante documento legalmente expedido, que su representante o apoderado está expresamente facultado para suscribir la oferta y obligarlo frente a la Armada Nacional.
- Fotocopia Documento de identidad del Representante Legal o apoderado debidamente facultado. **CERTIFICADO DE NO HALLARSE INCURSO EN INHABILIDADES O INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR CON EL ESTADO**. De conformidad con las prescripciones contenidas en el régimen de inhabilidades e incompatibilidades señalados entre otras disposiciones en el artículo 8 y 9 de la Ley 80

de 1993, la Ley 1150 de 2007, artículos 4 y 84 de la Ley 1474 de 2011, articulo 33 de la Ley 1778 de 2016, artículo 8°, artículos 2 y 3 de la Ley 2014 de 2019.
- El oferente deberá anexar el Certificado de cámara de comercio que acredite la matrícula de comerciante en case de ser persona Natural o el certificado de existencia y representación legal en case 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.

Acreditar el pago de seguridad social así:

- **Persona natural:** se acreditara con la planilla única electrónica de page del último mes.
- **Persona natural con establecimiento de comercio con personal a cargo**: se acreditara 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.
- **Persona natural con establecimiento de comercio sin personal a cargo:** se acreditara 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 correspondiente a los seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre del presente proceso de selección, a por el representante legal o revisor fiscal, según el caso y la planilla única electrónica de pago de sus aportes correspondientes al último mes.
- **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 indicar su tipo de vinculación a la persona jurídica; en caso estar vinculado contractualmente deberá aportar la planilla de pago de sus aportes correspondiente al último mes.

- Diligenciar el formato denominado **COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN**. Anexo, verificando y registrando en el mismo toda la información solicitada por la entidad, en especial los gastos en que incurre para la presentación del ofrecimiento y en los que incurrirá en el evento de resultar adjudicatario.
- Diligenciar formato Compromiso de Confidencialidad. Anexo.
- Diligenciar formato "Multas y Sanciones.
- **REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS (REDAM).** El oferente deberá adjuntar el Certificado de Consulta en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos de conformidad con lo establecido en la Ley 2097 de 2021.

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

- Certificado de Antecedentes Fiscales (Contraloría General de la Nación).
- Certificado Judicial vigente del representante legal y de quien firma la propuesta.
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios (Procuraduría General de la Nación).
- Consulta medidas correctivas CNPC.

DOCUMENTOS DE CONTENIDO TÉCNICO:

- El oferente deberá acreditar el Certificado de Concesionarios con Registro de TIC.
- El oferente deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos de carácter técnico y de calidad contenidas en el Anexo técnico "A", que le permitan a la entidad velar por la destinación adecuada del espacio.

El cumplimiento de los requisitos de carácter técnico y de calidad le permitirá a la entidad velar por la prestación del servicio en forma óptima y adecuada a las necesidades del personal a bordo de la Escuela Naval.

DOCUMENTOS DE CONTENIDO ECONÓMICO:

- Propuesta Económica - aceptación del canon de arriendo.

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 elaboraci6n 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 Contrataci6n, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

ASPECTOS GENERALES.

El sector de inmuebles para arrendamiento comercial en Colombia presenta una dinámica variada dependiendo de la región, con características particulares en ciudades como Cartagena.

Análisis Nacional del Sector de Arrendamiento Comercial

1. **Demanda y Oferta:** En Colombia, la demanda de inmuebles comerciales ha experimentado fluctuaciones. Mientras que el sector de oficinas enfrenta desafíos debido a la tendencia hacia el trabajo remoto, los locales comerciales y las bodegas han mantenido una demanda estable. La recuperación del comercio minorista y la necesidad de espacios de almacenamiento han sostenido la demanda, especialmente en zonas urbanas y centres logísticos.
2. **Precios y Rentabilidad**: El sector ha visto una estabilización de los precios luego de las caídas observadas en años recientes. Sin embargo, en ciudades principales coma Bogotá, Medellín y Cali, la rentabilidad puede variar según la ubicación y el tipo de inmueble. Los arrendatarios están buscando mejores condiciones de contrato, lo que ha llevado a una flexibilización en las negociaciones.
3. **Regulaciones y Tendencias**: La normativa de arrendamiento comercial en Colombia se mantiene estable, con énfasis en la formalización de los contratos y la adecuación de los espacios a las normativas sanitarias y de seguridad. Además, se observa una tendencia hacia la sostenibilidad y eficiencia energética en los nuevos desarrollos comerciales.

Análisis del Mercado de Arrendamiento Comercial en Cartagena

Cartagena, por ser una ciudad con alta actividad turística, portuaria y comercial, presenta particularidades en el sector de arrendamiento comercial:

1. **Demanda Focalizada en Áreas Turísticas y Comerciales**: En Cartagena, la demanda de inmuebles comerciales se concentra en zonas turísticas como el Centro Histórico, Bocagrande y Getsemaní. Estos sectores son altamente atractivos para negocios relacionados con el turismo, coma restaurantes, tiendas de artesanías y servicios. Adicionalmente, áreas como la Zona Industrial y el barrio de Manga tienen una demanda significativa para locales comerciales y bodegas, debido a su cercanía al puerto.
2. **Precios Elevados en Zonas Estratégicas**: Los precios de arrendamiento en Cartagena tienden a ser más altos en las zonas con mayor afluencia turística, impulsados por la demanda de marcas internacionales y negocios locales que buscan captar a los visitantes. En contraste, en áreas periféricas, las precios son más accesibles, atrayendo a negocios que buscan reducir costos operativos
3. **Competencia y Disponibilidad**: Cartagena ha vista un crecimiento en la construcción de centros comerciales y áreas comerciales integradas en desarrollos mixtos. Esto ha aumentado la competencia en ciertos sectores y ha llevado a una diversificación de las opciones de arrendamiento. Sin embargo, la disponibilidad de espacios en las áreas más céntricas sigue siendo limitada y altamente competitiva.
4. **Oportunidades y Retos**: A pesar del potencial comercial de Cartagena, existen desafíos como la alta rotación de arrendatarios en zonas turísticas y la estacionalidad del turismo, que puede afectar la estabilidad de los ingresos. Sin embargo, la creciente inversión en infraestructura y proyectos de renovación urbana continúan impulsando el desarrollo del sector inmobiliario en la ciudad.

El sector de arrendamiento comercial en Cartagena presenta oportunidades interesantes para inversionistas y arrendatarios, especialmente en zonas estratégicas con alta afluencia de turistas y actividad portuaria. No obstante, es crucial evaluar las particularidades de cada zona, considerando factores come la demanda estacional, la competencia y los precios. En general, Cartagena sigue siendo un mercado atractivo para el arrendamiento comercial, con un enfoque orientado a sectores turísticos y logísticos.

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

3.3 VARIABLES UTILIZADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA RESPECTIVA CONTRATACIÓN: PRECIOS HISTÓRICOS, 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 existe libertad para las partes arrendadora y arrendataria de fijar el precio del canon de arrendamiento y sus incrementos; ahora bien, cuando ya está en curse 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 desacuerdo 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 lucre 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, el contrato valor del contrato se determinó teniendo en cuenta el incremento del IPC para la presente vigencia.

SERVICIOS PÚBLICOS:

El valor del servicio público de energía será del 20% del valor del canon de arrendamiento efectuando un cálculo aproximado de consume de los mismos, respecto a los cobras realizados por la empresa prestadora del servicio.

3.4 FORMA DE PAGO: El canon de arrendamiento mensual corresponde al valor de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($3.811.396,00)**, además mensualmente cancelara un valor equivalente al 20% del valor del canon por concepto del servicio público de energía, correspondiente a la suma **SETECIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE ($762.279,00)**, para un valor total del canon mensual de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($4.573.675,00).**

CANON MENSUAL	SERVICIOS PÚBLICOS	CANON TOTAL MENSUAL	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
$3.811.396,00	$762.279,00	$4.573.675,00	$54.884.100,00

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". Detallados así:

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 Instituci6n de Educaci6n 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 decretara 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, 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 de la Ley 1150 de 2011 *"De la selecci6n 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 "CONTRATACJ6N ESTATAL", CAPITULO 1 "SISTEMA DE COMPRAS Y CONTRATACIÓN PÚBLICA", SECCIÓN 2 "ESTRUCTURA Y DOCUMENTOS DE PROCESO DE CONTRATACIÓN', SUBSECCIÓN 2 "SELECCJ6N' 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 Contrataci6n de CCE).

FACTORES DE VERIFICACIÓN	
VERIFICACIÓN JURÍDICA	**HABILITADA**
VERIFICACIÓN FINANCIERA	**HABILITADA**
VERIFICACIÓN TECNICA	**HABILITADA**

- **VERIFICACIÓN JURÍDICA**: Se verificara 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 verificara 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 selecci6n del arrendador; se determina en este caso por la ubicación estratégica del inmueble y demás circunstancias previstas en el presente estudio. Se realizara verificación detallada del espacio destinado para el arriendo.

- **VERIFICACIÓN ECONÓMICA**: Se verificara 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 4° 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", TÍTULO 1 "CONTRATACIÓN ESTATAL", CAPITULO 1 "SISTEMA DE COMPRAS Y CONTRATACIÓN PÚBLICA", SECCL6N 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 memento 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: DETERMINAR LAS NECESARIAS ACORDE AL OBJETO CONTRACTUAL

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

En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en el título III de las disposiciones especiales del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en las 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 terminaci6n 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.

7. OBLIGACIONES GEN.ERALES DE LAS PARTES CONTRATANTES:

7.1 OBLIGACIONES DEL A: En general son obligaciones del ARRENDADOR: 1) Entregar a la ARRENDATARIO en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento, 2) Librar al ARRENDATARIO de toda turbación u obstaculización en el uso y goce del bien arrendado. 3) Recibir el Pago del canon mensual del contrato de arrendamiento. 4) La Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" podrá efectuar a través del supervisor del contrato revisiones periódicas de orden, aseo y/o salubridad de los dispositivos electrónicos informados anticipadamente e infraestructura usados en el servicio ofrecido por el ARRENDATARIO cuando lo estime pertinente. 5) Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato. 6) Entregar al ARRENDATARIO el inmueble, relacionado en el contrato.

7.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: En general, son 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**. Recibir el bien inmueble objeto de este contrato en el estado en que se encuentre, mediante acta suscrita por las partes en las fechas establecidas. **5**. Restituir el inmueble a la finalización del contrato de arrendamiento, en las mismas condiciones en las que le fue entregado y conforme el inventario, salvo el deterioro normal proveniente del tiempo. **6**. No cambiar la destinación del inmueble, ni cederlo, ni subarrendarlo, ni guardar en el o permitir que se guarden sustancias explosivas o perjudiciales que afecten la seguridad del área o la salubridad del ambiente. **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 la ARRENDADOR. **8**. El ARRENDATARIO se obliga a responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentaci6n del espacio arrendado y sus alrededores **9**. El ARRENDATARIO se obliga establecer los mecanismos de seguridad interna que les permitan la conservación de sus materiales y equipos, sin violar las políticas de seguridad de la División de Seguridad de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" la cual no será responsable las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar a bordo del local. **10**. En materia de responsabilidad civil extracontractual la ARRENDATARIO será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su actividad comercial durante la ejecución de este contrato. **11**. El ARRENDATARIO se obliga a responder por los daños que se ocasionen a bordo de las dependencias de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" por parte de los empleados que tenga a su cargo. **12**. El ARRENDATARIO se obliga a no divulgar ningún tipo de informaci6n de cualquier naturaleza a terceras personas en relación con el objeto contratado e instalaciones que llegare a conocer, con ocasión del presente contrato, a menos que sea requerido por la autoridad competente. **13**. El ARRENDATARIO se compromete a entregar al personal los elementos de seguridad industrial personal bajo su cargo y acorde a la actividad a desarrollar, cuando se realicen los trabajos técnicos o de mantenimiento **14**. El ARRENDATARIO debe entregar al personal a su cargo elementos (Dotación - Escarapelas) los cuales debe portar a bordo de la unidad que los identifique. **15**. Acatar todas las instrucciones impartidas por el ARRENDADOR, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones de la Unidad Militar. **16**. Adecuar las instalaciones para el manejo operativo y logístico de su actividad. Las adecuaciones del espacio necesarias para el desarrollo del objeto contractual, son y corren a riesgo y responsabilidad técnica y económica del arrendatario. **17**. El ARRENDATARIO se obliga a las demás obligaciones propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil y establecidas en la invitación o pliego. **18**. En caso de que el ARRENDATARIO llegare a requerir una altura mayor del mástil, a la establecida, el proveedor de redes y servicios de telecomunicaciones o la empresa que instale, opere y/o controle directa o indirectamente la infraestructura de telecomunicaciones, deberá presentar un estudio técnico que lo justifique, con el fin de poder garantizar la seguridad de la infraestructura instalada. **19**. El ARRENDATARIO se obliga a pintar los mástiles de forma que la solución a adoptar sea aquella terminación que mejor mimetice y se adecue al entorno en el que se encuentra. **20**. Se debe minimizar cualquier daño a la infraestructura a corto y largo plazo, en case de que sufra daño la edificación por causa o efecto de la infraestructura de telecomunicaciones instalada, el ARRENDATARIO deberá asumir los gastos a que haya lugar con el fin de corregir las novedades. **21**. El·

ARRENDATARIO deberá cancelar de manera oportuna el canon de arrendamiento dentro de los 5 primeros días del mes y demás valores agregados. **22**. El ARRENDATARIO deberá destinar el área recibida en arrendamiento exclusivamente para el fin acordado entre las partes. **23**. Observar las exigencias y requerimientos que el arrendador le haga por escrito **24**. Ejecutar y cumplir el objeto del contrato **25**. Se hace necesario el trámite de los permisos de ingreso con 48 horas de anticipación, necesarios para ingreso del personal que requiera para el funcionamiento y/o mantenimiento de las antenas. La información debe ser lo más completa posible y cuando se requiere incluir dates del conductor, tipo de vehículo y placa del mismo. **26**. Permitir la supervisión del área por parte del arrendador. **27**. Cumplir con las normas de seguridad establecidas, así come también tener en cuenta los trámites necesarios para el ingreso de material. **28**. Mantener en perfecto estado de conservación y aseo lo arrendado. Acorde con las exigencias del arrendador. **29**. El arrendatario responderá por los daños que se le puedan causar a los bienes de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" y/o terceros con ocasión a la ejecución del contrato. **30**. Acatar todas las órdenes e instrucciones impartidas por el arrendador, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones. **31**. Todas las demás obligaciones que deba cumplir en calidad de arrendatario según las normas civiles, comerciales y lo regulado en la Ley 80 de 1993 y demás decretos reglamentarios. **32** El Arrendatario queda obligado a afiliar, de ser procedente de conformidad con la legislación respectiva, a sus propios empleados a un sistema de seguridad social, normatividad que se entiende incorporada al presente contrato. **33**. El arrendatario queda obligado a mantener actualizado las certificaciones de altura de sus propios empleados acuerdo a la normatividad vigente. **34**. El arrendatario deberá asumir el costo del cerramiento de los espacios para la instalación de las antenas, asimismo deberá hacer lo necesario técnicamente para garantizar la estabilidad en el suelo de los transmisores. **35**. El arrendatario está obligado en garantizar que el personal que ingrese al área arrendada cuente con la adecuada dotación de equipos de seguridad industrial, al igual que cuente con las certificaciones vigentes necesarias para realizar los trabajos a que haya lugar. **36**. Todas las adecuaciones de las que trata las obligaciones del arrendatario anteriormente descritas, hacen parte del funcionamiento para la instalación de equipos de transmisión de telefonía móvil con la empresa prestadora servicio de telecomunicación GOLDEN COMUNICACIONES S.A.S, estas van por cuenta del arrendatario y por lo tanto no tienen la calidad de mejoras. **37** 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. **38**. El arrendatario deberá mantener de forma permanente el cerramiento adecuado del poste para limitar su área de responsabilidad, para efecto de seguridad de la infraestructura, la protección de las personas que residen y laboran en la ENAP. **39**. Las instalaciones de nuevos equipos dentro del área arrendada deberán realizarse previa coordinación y autorizaci6n del supervisor de contrato **40**. El arrendatario deberá certificar que las antenas instaladas transmitan por el espectro autorizado a través del Ministerio de las TIC's. **41**. Sera responsabilidad solo del ARRENDATARIO cualquier daño, lesión o riesgo que se genere con ocasi6n de la ejecución del contrato.

7.1.1. 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 autorizaci6n expresa por parte de la entidad, de conformidad con lo establecido en el Artículo 523 del Código de Comercio.

8. DEBIDOS PROCESOS

Durante la ejecución del contrato, La Armada Nacional podrá hacer uso de las acciones sancionatorias previstas en el presente contrato, las cuales se adelantaran 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 aplicara 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 observaran el siguiente procedimiento: **a**. Evidenciado un posible incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, la entidad pública lo citara 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 enunciara las normas o clausulas 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, presentara las circunstancias de hecho que motivan la actuación, enunciara las posibles normas o clausulas 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 solo precede el recurso de reposición que se interpondrá, sustentara 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 par cualquier otra razón debidamente sustentada, ello resulte necesario para el correcto desarrollo de la actuaci6n administrativa.

9. OTROS ASPECTOS:

a. **SUPERVISOR:** Se recomienda que la vigilancia, supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo, por idoneidad con especialidad Comunicaciones y experiencia posee el suficiente conocimiento, ya que, viene trabajando desde hace más dieciocho (18) años en el área de informática en la Armada de Colombia y actualmente se desempeña coma auxiliar de servicios de Comunicaciones del Departamento de Informática de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla".

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN (área académica)	CORREO ELECTRÓNICO
AS13	PEDRO ANTONIO TONETTI MORENO	DITIC	73.557.728	AUXILIAR DE SERVICIOS	pedro.tonetti@armada.mil.co

b. **COMITÉ ESTRUCTURADOR JURÍDICO**: Se recomienda que la evaluación jurídica sea realizada por la señora CC ANA MLENA MARULANDA , Abogada, quien cuenta con experiencia de más cinco (14) años en diferentes unidades de la Armada Nacional.

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN (área académica)	CORREO ELECTRÓNICO
CC	ANA MILENA MARULANDA	DLENA	28537680	ABOGADA	Ana.Marulanda@enap.edu.co

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN (área académica)	CORREO ELECTRÓNICO
CC	ANA MILENA MARULANDA	DLENA	28537680	ABOGADA	Ana.Marulanda@enap.edu.co

COMITÉ EVALUADOR JURÍDICO: Se recomienda la estructuración jurídica por su idoneidad, experiencia y formación académica coma Abogada, a la Do Adriana Narváez quien es abogada y tiene más de dos (5) años de experiencia en diferentes unidades de la Armada de Colombia.

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN (área académica)	CORREO ELECTRÓNICO
DO	ADRIANA NARVAEZ DIAZ	FACAM	22801934	ABOGADA	Adriana.narvaez@enap.edu.co

c. **COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO - ECONÓMICO:** Se recomienda que la estructuración por idoneidad y experiencia, (Tecnólogo en Sistemas) poseen el conocimiento, ya que viene trabajando hace más dieciocho (18) años en el área de tecnología de la información y red de dates, y actualmente se desempeña coma Jefe de redes LAN y WAN de la ENAP.

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN (área académica)	CORREO ELECTRÓNICO
TS13	FREDYS VILLAREAL RHENALS	DITIC	73.192.540	TECNÓLOGO EN SISTEMAS	fred@enap.edu.co

d. **COMITÉ EVALUADOR TÉCNICO ECONÓMICO**: Se recomienda que la evaluación por idoneidad y experiencia (Tecnólogo en Sistemas), posee el conocimiento, ya que vienen trabajando hace más dieciocho (18) años en el área de informática de la Armada Nacional, así mismo se desempeñan como Jefe de la división de Mantenimiento de la ENAP, por lo que cuenta con los conocimientos y la idoneidad para realizar la evaluación técnica del proceso.

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN (área académica)	CORREO ELECTRÓNICO
S1	HUMBERTO ALFONSO MARTÍNEZ CAMPO	DITIC	7.920.555	TECNÓLOGO EN SISTEMAS	jredes@enap.edu.co

10. ANEXOS:

ANEXO "A" – ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
ANEXO "B" – PROPUESTA ECONÓMICA
ANEXO "C" – MATRIZ DE RIESGOS

Atentamente,

Capitán de Fragata JESUS MARIA LASERNA GALLEGO
Jefe División de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones
GERENTE DE PROYECTO

ANEXO "A"

ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO DE 12.25 M2, UBICADO EN LAS ZONAS VERDES DETRÁS DEL EDIFICIO DE ALOJAMIENTO DE SUBOFICIALES DE LA ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA", DE ACUERDO CON LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DESCRITAS EN EL ANEXO "A".

CARACTERÍSTICAS DE LA ESTRUCTURA	
Área en piso: 4.00m*4.00m Altura: 30 mts Tipo de estructura: Poste, localización de la infraestructura de telecomunicaciones en las coordenadas de latitud 10.388506° y longitud -75.527710	**DESCRIPCIÓN TÉCNICA:** Poste en acero galvanizado, que mide hasta 30 metros de alto, 0.72 metros de diámetro en su base y 0.22m en su copa sobre el cual reposa un soporte que contiene las antenas de telecomunicaciones. Los gabinetes en los cuales se alojan los equipos de telecomunicaciones, posee dos silletas las cuales van ancladas al poste a +6.00 mts sobre el nivel 0, adicionalmente cuenta con un cerramiento en malla eslabonada en su totalidad. El área requerida es de 12,25 m2 (3;5mx3,5m).

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
1	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
2	El ARRENDATARIO se obliga a responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado sus alrededores.
3	El ARRENDATARIO se obliga establecer los mecanismos de seguridad interna que les permitan la conservación de sus materiales y equipos, sin violar las políticas de seguridad del Departamento u oficina de seguridad de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" la cual no será responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar a bordo del local.
4	El ARRENDATARIO se obliga a responder por los daños que se ocasionen a bordo de las dependencias de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", por parte de los empleados que tenga a su cargo.
5	El ARRENDATARIO Se obliga a no divulgar ningún tipo de información de cualquier naturaleza a terceras personas en relación con el objeto contratado e instalaciones que llegare a conocer, conocer, con ocasión del presente contrato, a menos que sea requerido por la autoridad competente.
6	El ARRENDATARIO debe entregar al personal a su cargo elementos (Dotación - Escarapelas) los cuales debe portar a bordo de la unidad que los identifique.
7	EL ARRENDATARIO deberá adecuar las instalaciones para el manejo operativo y logístico de su actividad. Las adecuaciones del espacio necesarias para el desarrollo del objeto contractual, son y corren a riesgo responsabilidad técnica económica del arrendatario.
8	En case de que el ARRENDATARIO llegue a requerir una altura mayor del mástil, a la establecida, el proveedor de redes y servicios de telecomunicaciones o la empresa que instale, opere y/o controle directa o indirectamente la infraestructura de telecomunicaciones, deberá presentar un estudio técnico que lo justifique, con el fin de poder garantizar la seguridad de la infraestructura instalada.
9	Se debe minimizar cualquier daño a la infraestructura a corto y largo plaza. En case de que sufra daño la estructura por causa o efecto de la infraestructura de telecomunicaciones instalada, el ARRENDATARIO deberá asumir los gastos a que haya lugar con el fin de corregir las novedades.
10	El ARRENDATARIO deberá realizar el trámite de los permisos de ingreso con 48 horas de anticipación, necesarios para ingreso del personal que requiera para el funcionamiento y/o mantenimiento de las antenas. La información debe ser lo más completa posible y cuando se requiere incluir dates del conductor, tipo de vehículo y placa del mismo.
11	El ARRENDATARIO deberá cumplir con las normas de seguridad establecidas, así coma también tener en cuenta los trámites necesarios para el ingreso de material.
12	El ARRENDATARIO deberá mantener en perfecta estado de conservación y aseo lo arrendado. Acorde con las exigencias del arrendador.

13	El ARRENDATARIO queda obligado a mantener actualizado las certificaciones de altura de sus propios empleados acuerdo a la normatividad vigente.
14	El ARRENDATARIO está obligado en garantizar que el personal que ingrese al área arrendada cuente con la adecuada dotación de equipos de seguridad industrial, al igual que cuente con las certificaciones vigentes necesarias para realizar los trabajos a que haya lugar.
15	Todas las adecuaciones de las que trata las obligaciones del arrendatario anteriormente descritas, hacen parte del funcionamiento de la estructura de comunicaciones y de los equipos de transmisi6n de telefonía m6vil con la empresa prestadora del servicio de telecomunicaci6n GOLDEN COMUNICACIONES S.A.S, estas van por cuenta del arrendatario y por lo tanto no tienen la calidad de mejoras.
16	El arrendatario deberá realizar el encerramiento adecuado del paste para limitar su área de responsabilidad y para efectos de seguridad de la infraestructura.

Capitán de Fragata JESUS MARÍA LASERNA GALLEGO
Jefe División de Tecnologías de la información y las Comunicaciones
GERENTE DE PROYECTO

TS12 FREDYS VILLAREAL RHENALS
ESTRUCTURADOR TÉCNICO- ECONÓMICO

ANEXO "B"
PROPUESTA ECONÓMICA

ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO DE 12.25 M2, UBICADO EN LAS ZONAS VERDES DETR.AS DEL EDIFICIO DE ALOJAMIENTO DE SUBOFICIALES DE LA ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA", DE ACUERDO CON LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DESCRITAS EN EL ANEXO "A".

CANON MENSUAL	SERVICIOS PÚBLICOS	CANON TOTAL MENSUAL	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
$3.811.396,00	**$762.279,00**	**$4.573.675,00**	**$54.884.100,00**

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

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

NOTA 3: 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 2026, se reajustaran en la misma proporción de los valores correspondientes.

Capitán de Fragata JESUS MARIA LASERNA GALLEGO
Jefe División de Tecnologías de la información y las Comunicaciones
GERENTE DE PROYECTO

TS12 FREDYS VILLAREAL RHENALS
ESTRUCTURADOR TÉCNICO- ECONÓMICO

ANEXO "E"
"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 EXTREME: SE REQUIERE UN PLAN DE ACCI6N DETALLADO
6 <= RIESQO <= 7	RIESGO ALTO: SE NECESITA UNA ATENCI6N MAYOR DE LA ADMINISTRACI6N
RIESQO = 5	RIESGO MEDIO: ESPECIFICAR RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACI6N
RIESGO< 5	RIESGO BAJO: ADMINISTRAR PER PROCEDIMIENTOS DE RUTINA

TABLA 3. MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS

Nota: (los aspecto enlistados en el presente anexo a titulo enunciativo, deben ser verificados y ajustados por cada unidad delegataria/ gerente proyecto, de conformidad con los eventos reales que se han presentado en procesos anteriores y los que se estime pueden llegarse a dar en desarrollo del contrato que se suscriba, debe recordarse que los riesgos no contemplados pueden durante la ejecución contractual ser objeto de no asunción de responsabilidad por el contratista o reclamación por parte del mismo).

NO.	CLASE	FUERTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	A QUIEN SE LE ASIGNA	TRATAMIENTO/	¿AFECTA LA EJECUCIÓN EL CONTRATO?	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	MONITOREO Y REVISIÓN	
															COMO SE REALIZA	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 NORMALIDAD 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 CONTRACTUALES
2	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	DAÑO HIDRÁULICO, ELÉCTRICO O DE OTRO TIPO QUE IMPIDA EL USO Y GOCE DEL INMUEBLE.	MENOR	2.	1.	3	BAJO	ARRENDADOR	VERIFICACIÓN DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE ENTREGA Y RECIBO	NO	ARRENDATARIO Y ARRENDADOR	INSPECCIÓN DEL INMUEBLE	MENSUAL
3	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	ECONÓMICO	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 MONITOREO	NO	ARRENDATARIO	DETECTAR CAMBIOS EXTERNOS	CUANDO SE REQUIERA
4	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	NATURALEZA	TEMBLORES, INUNDACIONES, LLUVIAS, SEQUIAS, ENTRE OTROS.	GRAVE	1. RARO	5.	6	ALTO		CONTAR CON PLAN DE CONTINGENCIA Y CONTINUIDAD	SI	ARRENDATARIO Y ARRENDADOR	N/A	CONFORME A LOS PLAZOS