DE: JDSGBN1	FECHA: 30 noviembre de 2020
PARA: CBN1	No.

En desarrollo de lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, Libro 2 "Régimen Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, Parte 1 Disposiciones Generales, Sección 2 "Estructura y documentos del Proceso de contratación, Subsección 1 Planeación Artículo 2.2.1.1.2.1.1 "Estudio y Documentos Previos", del Decreto 1082 del 2015, el Departamento de Servicios Generales Base Naval ARC "Bolívar" 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 Armada Nacional tiene como misión "*Contribuir a la defensa de la Nación a través del empleo efectivo de un poder naval flexible en los espacios marítimo, fluvial y terrestre bajo su responsabilidad, con el propósito de cumplir la función constitucional y participar en el desarrollo del poder marítimo y en la protección de los intereses de los colombianos*", razón por la cual, la Base Naval ARC "Bolívar", tiene como función principal la de *"Suministrar apoyo logístico a la Fuerza Naval del Caribe y sus componentes, con el propósito de Contribuir a la defensa y seguridad en los espacios marítimo, fluvial y terrestre, coadyuvando en las operaciones ofensivas, lograr la destrucción de la capacidad de acción armada y de las fuentes de financiamiento de los grupos narcoterroristas"*.

La Base Naval ARC "Bolívar" de igual manera, se encuentra a cargo de la administración y custodia de los bienes inmuebles, los cuales serán destinados al cumplimiento de las funciones que le han sido asignadas utilizados por los funcionarios públicos, y aquellos destinados a satisfacer las necesidades básicas del personal que habita la guarnición militar.

En este orden de ideas y ante la imposibilidad de satisfacer la totalidad de las necesidades con fuerza propia, es preciso que se busquen alternativas que permitan lograr dicho propósito, es así como la suscripción de contratos de arrendamiento para la realización de actividades comerciales destinadas a la prestación de servicios de lavado de vehículos, entre otras, surge como una alternativa que permite que terceros suministren bienes y presten servicios que satisfagan las necesidades de los componentes de la Fuerza Naval del Caribe, así como de la población civil y militar que reside o se encuentra en tránsito en la unidad, es de tener en cuenta que por las condiciones meteorológicas se requiere realizar un debido lavado de los vehículos personales, así como el debido protocolo de seguridad por el COVID-19 , evitando que el personal deba ausentarse de la unidad en horas laborales u otros lo anterior teniendo en cuenta que dentro de los servicios a ofrecer por el señor NESTOR ARMANDO TORREGROZA PALLARES propietario del establecimiento CAR WASH TROPICAL, y así mismo cuenta con domicilio para recoger los vehículos en las instalaciones donde labora el personal que requiere de sus servicios, así como la venta de insumos para vehículos, entre otros servicios.

Que en el Departamento de Servicios Generales de la Base Naval A.R.C. "Bolívar" se encuentra un espacio disponible con un área de 250 M^2 en el cual se pueden realizar actividades de servicio de lavado automotor, el cual a la fecha no tiene un uso continuo y adicionalmente el inmueble requiere un mantenimiento preventivo y correctivo constante y que teniendo en cuenta que la Base Naval no cuentan los recursos suficientes para realizar el mantenimiento adecuado de ese local y de esta manera también se logra recibir el servicio de lavado general de los vehículos, lavado de motor, lavado de chasis, lavado de tapicería, polichado, porcelanizado, pintura anticorrosiva, encerado y montaje de botes en fibra para el Parque Automotor de la unidad, el cual es de 170 vehículos activos, con lo que se lograría su conservación y preservación ante la salinidad, corrosión ocasionada por el ambiente marino de la ciudad de Cartagena.

Por lo anteriormente descrito la Base Naval ARC "Bolívar" como unidad delegataria de los proceso de contratación entre los cuales están los procesos de contratación directa de Fondos Internos, requiere entregar en calidad de Arrendamiento un espacio con área 250 m2, ubicado en el Departamento de Servicios Generales de la Base Naval ARC Bolivar, la cual tendrá como destinación la ubicación de un local comercial acorde propuesta presentada por el señor NESTOR

ARMANDO TORREGROZA PALLARES propietario del establecimiento CAR WASH TROPICAL, lo anterior se considera que podría aunar esfuerzos para satisfacer la necesidad del personal de manera ágil la cual cumple con las especificaciones técnicas requeridas.

2. DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR:

2.1 OBJETO: ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN LOCAL DE 250M2, UBICADO EN EL DEPARTAMENTO DE SERVICIOS GENERALES DE LA BASE NAVAL ARC BOLÍVAR PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN CENTRO DE SERVICIOS DE LAVADO AUTOMOTRIZ de conformidad con las especificaciones técnicas descritas en el anexo “A” del presente estudio.

2.2 LUGAR DE EJECUCIÓN: El bien inmueble objeto de arrendamiento se encuentra ubicado en el Barrio Bocagrande Departamento de Servicios Generales de la Base Naval ARC Bolívar Departamento de Servicios Generales de la Base Naval ARC “Bolívar”, en la ciudad de Cartagena de Indias, D.T y C. (Bolívar).

2.3 PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato, será de dos (02) años, contados a partir de la suscripción del mismo, previo cumplimiento de los requisitos exigidos en la invitación. Podrá ser prorrogado previa solicitud escrita por parte del arrendatario y aceptación del arrendador. No tiene prórroga automática.

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

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

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

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

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

2.5 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: De acuerdo a lo descrito en el Anexo “A” del presente documento.

2.6 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.

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131502	80000000 Servicio de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos	80130000 Servicios inmobiliarios	80131500 Alquiler de propiedades o edificaciones	80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.7 INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO

De conformidad con lo indicado por Colombia Compra Eficiente 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 TIPO DE ADJUDICACIÓN: El Jefe del Departamento de Servicios Generales de la Base Naval ARC “Bolívar” de la Armada Nacional recomienda que el proceso a seguir en virtud del presente estudio previo se adjudique en forma Total, atendiendo el objeto a contratar acorde propuesta presentada por el señor: NESTOR ARMANDO TORREGROZA PALLARES , identificado con cedula de ciudadanía No. 72.178.794 de Barranquilla, propietario del establecimiento de comercio CAR WASH TROPICAL .

3 FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:

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

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública. (Decreto 1510 de 2013, artículo 83)

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

“ARTICULO 674. < BIENES PÚBLICOS Y DE USO PUBLICO> 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, como 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 los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales.”

La doctrina define a los 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 por sus administrados.

En relación al régimen jurídico aplicable a los bienes fiscales; la doctrina se ha referido en los siguientes, manifestando que en cuanto a la adquisición, administración y disposición de los 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 Artículo 32 de la Ley 80 de 1993 que expresa:

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

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

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

4. ANÁLISIS DEL SECTOR ECONOMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

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 Jefe del Departamento de Servicios Generales de la Base Naval ARC "Bolívar" de la Armada Nacional verificó la propuesta presentada la cual cubre la necesidad del personal civil y militar que reside, labora o se encuentra en tránsito en la unidad; concluyendo que la propuesta presentada por el señor NESTOR ARMANDO TORREGROZA PALLARES identificado con cedula de ciudadanía No. 72.178.794 de Barranquilla, propietario del establecimiento de comercio CAR WASH TROPICAL, quien cuenta con el personal idóneo, capacitado y elementos electrónicos, cumpliendo así con los requisitos necesarios y establecidos por la unidad militar para continuar con el arriendo del espacio ubicado al interior de la unidad.

4.1 Variables utilizadas para calcular el canon del contrato de arrendamiento: Atendiendo lo indicado con antelación, los criterios para determinar el canon de arrendamiento comprenden:

- **Ubicación del bien inmueble:** El bien inmueble solicitado en calidad de arrendamiento se encuentra ubicado en el barrio Bocagrande Departamento de Servicios Generales al interior de la Base Naval ARC "Bolívar"

- **Área del inmueble:** Los bienes inmuebles ubicado en la Base Naval ARC "Bolívar" sector de Bocagrande en la ciudad de Cartagena de Indias cuenta para el caso específico el inmueble objeto de arrendamiento con un área de 250 m2.

- **Horario de atención:** El horario mínimo de atención es:

Lunes a viernes de 07:00 A.M a 06:00 P.M

Sábados de 07:00 A.M a 02:00 P.M

- **Servicios públicos atendiendo destinación del inmueble:** El valor de los servicios públicos será acuerdo al consumo que presenten los medidores de servicios públicos (agua y luz), multiplicado por el valor de la unidad de medida de dicho servicio, adicional del valor del canon de arrendamiento, teniendo en cuenta que su destinación es la prestación de lavado general de los vehículos, lavado de motor, lavado de chasis, lavado de tapicería, polichado, porcelanizado, pintura anticorrosiva, encerado.

La norma establece que para este tipo de contratos se debe verificar las condiciones del

mercado inmobiliario:

4.2 SERVICIOS INMOBILIARIOS EN CARTAGENA: Teniendo en cuenta que para establecer el canon de arrendamiento de un local por medio de un peritazgo a través de una agencia inmobiliaria se generaría una erogación presupuestal para la cual la Base Naval ARC "Bolívar" no tiene destinado rubro alguno, se verificó vía web el sector inmobiliario de locales comerciales para calcular el canon de arrendamiento así:

Tipo	Área M2	Valor Renta	Valor M2
local	228	$ 8.000.000,00	$ 35.087,72
local	200	$ 6.000.000,00	$ 30.000,00
local	120	$ 4.150.000,00	$ 34.583,33
local	104	$ 3.200.000,00	$ 30.769,23
local	160	$ 4.150.000,00	$ 25.937,50
		PROMEDIO	**$ 31.275,56**

ENTIDAD	MTS2	VALOR M2
CAR WASH TROPICAL	250	$ 7.818.889,17
CONSIDERACIONES		
SERVICIO LIMITADO DE PERSONALY /O USUARIO (MILITAR Y CIVIL)	30%	$ 2.345.666,75
HORARIO DEL SERVICIO RESTRINGIDO DOMINGOS Y FESTIVOS	20%	$ 1.563.777,83
BAJO COSTO DE LOS SERVICIOS OFRECIDOS IMPACTANDO EL BIENESTAR DEL PERSONAL	25%	$ 1.954.722,29
VARIACION DE LA POBLACION ACUERDO UNIDADES EN PUERTO	10%	$ 781.888,92
TOTAL CONSIDERACIONES		$ 6.646.055,79
TOTAL ARRIENDO CAR WASH TROPICAL 2020		$ 1.172.833,38
MAS IVA 19%		$ 222.838,34
TOTAL ARRIENDO 2020 - IVA INCLUIDO		**$ 1.395.672,00**

4.3 VALOR CANON DE ARRIENDO: El valor mensual del canon de arrendamiento será de UN MILLON TRECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS CON 00/100 M/CTE **($1.395.672,00)** incluido IVA y demás erogaciones tributarias.

V/R CANON MENSUAL	IVA 19%	VALOR CANON MENSUAL +IVA	CANT MESES	VALOR TOTAL CONTRATO
$ 1.172.833,38	$ 222.838,34	$ 1.395.672,00	24	$ 33.496.128

4.4 SERVICIOS PÚBLICOS: El ARRENDATARIO pagará independiente al canon de arrendamiento el servicio público domiciliario de energía eléctrica y agua potable, y deberá ser cancelado en la cuenta bancaria de FONDOS INTERNOS de la Base Naval A.R.C. "Bolívar" cuenta corriente No 14103107-0 RED DAVIVIENDA, valores que serán determinados por la Base Naval A.R.C. "Bolívar", de acuerdo a la liquidación mensual que le sea informada por el supervisor del contrato.

Así mismo, el Arrendatario se obliga a pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad impongan por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago causadas por hechos imputables al Arrendatario.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el ARRENDATARIO incurre en mora, este pagará a la BASE

NAVAL A.R.C. "BOLÍVAR" como indemnización una cantidad igual a la cláusula penal sin perjuicio del pago de las sumas a que haya lugar por la demora en el pago de mensualidades, así como los intereses moratorios que estos generan, igualmente la indemnización podrá exigirla ejecutivamente EL MINISTERIO DE DEFENSA NACION – ARMADA NACIONAL BASE NAVAL A.R.C. "BOLÍVAR".

4.5 FORMA DE PAGO DEL CONTRATO ARRENDAMIENTO: El arrendatario se obliga con la Base Naval ARC "Bolívar" a pagar mensualmente el canon de arrendamiento en forma anticipada dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes las sumas de dinero generadas por concepto de canon y servicios públicos deberán ser consignados en la cuenta corriente No. 14103107-0 RED DAVIVIENDA, a nombre de la Base Naval ARC "Bolívar", Copia del recibo de consignación deberá ser entregado en físico o a través del correo electrónico supervisor del contrato una vez efectué la cancelación del mes de arrendamiento para anexarlo al informe mensual.

En el valor del canon de arrendamiento incluye el valor correspondiente al Impuesto del Valor Agregado (IVA) según lo estipula en artículo 476 del Estatuto Tributario.

NOTA: El no pago oportuno del canon de arrendamiento autoriza al ARRENDADOR a cobrar intereses de mora correspondientes a la tasa máxima legal permitida.

4.6 APROPIACIÓN PRESUPUESTAL E INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: El presente contrato no genera erogación presupuestal.

5. JUSTIFICACIÓN DE FACTORES DE SELECCIÓN.

De conformidad con los mandatos contenidos en el artículo 5 de la Ley 1150 de 2011 "*De la selección objetiva*", se efectuará la selección con los OFERENTES que hayan cumplido con los requisitos de verificación jurídicos, técnicos y económico – financieros "*necesarios para* la comparación de las propuestas" y sean habilitados, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.2.2. del Decreto 1082 de 2015 "Ofrecimiento más favorable" de la siguiente manera:

FACTORES DE VERIFICACIÓN HABILITANTES	
VERIFICACIÓN JURÍDICA	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 del Departamento de Administración de la Base Naval ARC "Bolívar" y estructurador jurídico, el 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.

De conformidad a lo anterior, se verificará la siguiente documentación:

• Formato Carta de Presentación de la Oferta acuerdo **Anexo "A**", deberá venir diligenciada en su totalidad (fecha, datos).
• Formato Compromiso Anticorrupción acuerdo **Anexo "B**", deberá venir diligenciada en su totalidad (fecha, datos).
• Formato Compromiso de Confidencialidad debidamente diligenciado conforme **Anexo "C".**
• 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 presentar la oferta y obligarlo frente a la Armada Nacional.
• Certificado de Existencia y Representación Legal para las personas jurídicas o Registro Mercantil para personas naturales, renovados, expedido en un lapso no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de presentación de propuesta y en donde conste el objeto social, el cual debe tener relación directa con el objeto del presente proceso.

Igualmente, el anterior debe acreditar que la duración de la sociedad no es inferior al plazo del

contrato y un (1) año más, contado a partir de la firma del contrato, o Matrícula Mercantil con fecha de expedición igual a la arriba señalada. Del mismo modo, si su vigencia es "INDEFINIDA", deberá acreditar por escrito y en documento independiente, anexo a la propuesta, la duración de la sociedad en los términos arriba expuestos.

Si el Representante Legal de la persona jurídica tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntarse el documento de autorización expresa del órgano competente a su Representante Legal, para presentar propuesta y para suscribir contrato por el valor de la oferta en caso de adjudicación, si los estatutos de la sociedad así lo determinan. Autorización del organismo, según los estatutos de la sociedad oferente para presentar la propuesta y para la suscripción del contrato, si a ello hubiese lugar.

• Fotocopia cédula de ciudadanía de ciudadanía del Representante Legal y de quien firma la propuesta VIGENTE de conformidad con lo señalado en el Decreto 4969 del 23 de diciembre de 2009.
• 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, el oferente deberá presentar las siguientes certificaciones:
- Persona natural: se acreditará con la planilla de pago del último mes.
- Persona natural con establecimiento de comercio con personal a cargo: se acreditará con la certificación de paz y salvo expedida por el propietario del mismo y/o el revisor fiscal o contador público.
- Persona natural con establecimiento de comercio sin personal a cargo: se acreditará con la certificación de no tener personal a cargo expedida por el propietario del mismo, así mismo, el propietario del establecimiento de comercio deberá aportar también, la planilla de pago de sus aportes correspondientes al último mes.
- 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, expedida por el representante legal o revisor fiscal, según el caso.
- 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.
• Certificado Expreso de Multas y Sanciones; impuestas dentro de los últimos cinco (05) años, teniendo en cuenta que en el presente proceso no es exigible RUP de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, el oferente deberá certificar si durante los últimos cinco (5) años, ha sido multado y/o se le ha declarado algún tipo de incumplimiento contractual.
• Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT).

NOTA: Los siguientes documentos serán verificados directamente por el Departamento de Administración de la Base Naval ARC "Bolívar":

- 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).
- Medidas correctivas CNCP (https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/frm_cnp_consulta.aspx).

- **VERIFICACIÓN TÉCNICA:** Se verificará que la documentación presentada por el OFERENTE se ajuste a lo exigido en el proceso por parte del Departamento de Administración de la Base Naval ARC "Bolívar" y estructurador técnico, el evaluador técnico 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 técnica no registra puntaje.

De conformidad a lo anterior, se verificará la siguiente documentación:

• Se verificará la presentación de los documentos exigidos y el cumplimiento de los Factores técnicos de las Especificaciones Técnicas del Anexo "D" de la Invitación Pública.

6. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES: De acuerdo con lo establecido por el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.1.6.3. del Decreto 1082 de 2015, la Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, con el propósito de mantener la igualdad o equivalencia entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o de contratar en concordancia con los artículos 27 y 28 Ley 80 de 1993, correspondientes a la "ecuación contractual" y "al equilibrio económico", se estiman como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del mismo, razón por la cual, en el Anexo "C" del presente estudio, se indican los riesgos previsibles, identificables y cuantificable en condiciones normales.

7. GARANTÍAS: El ARRENDATARIO constituirá una Garantía Única que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del presente contrato, la cual consistirá en póliza expedida por compañía de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia o en garantías bancarias, a favor de **LA NACIÓN - MINISTERIO DE DEFENSA - ARMADA NACIONAL- BASE NAVAL ARC "BOLÍVAR" NIT:800.141.645-7,** Dentro de los tres (03) días siguientes a suscripción del contrato, con los siguientes amparos:

- **CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** Por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor total del contrato, vigente por el plazo de ejecución del mismo.

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

8. OBLIGACIONES

8.1 OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO

En general, son obligaciones del ARRENDATARIO: **1.** 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. **2.** 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. **3.** El ARRENDATARIO se compromete a pagar o cancelar los cánones mensuales de arrendamiento de conformidad con lo estipulado en el contrato una vez radicada la factura por parte del arrendador. **4.** No cambiar la destinación del inmueble, ni cederlo, ni subarrendarlo, ni guardar en él o permitir que se guarden sustancias explosivas o perjudiciales que afecten la seguridad del área o la salubridad del ambiente. **5.** Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el ARRENDATARIO instale en las puertas o ventanas interiores o exteriores del inmueble sin previa autorización, quedaran de propiedad de la Base Naval ARC "Bolívar" sin necesidad de indemnización o remuneración alguna por este concepto. **6.** 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. **7.** El ARRENDATARIO se obliga a responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado y sus alrededores. **8.** 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 Departamento u oficina de seguridad de la Base Naval ARC "Bolívar" la cual no será responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar a bordo del local. **9.** En materia de responsabilidad civil extracontractual el ARRENDATARIO será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su actividad comercial durante la ejecución de este contrato. **10.** El ARRENDATARIO se obliga a responder por los daños que se ocasionen a bordo de las dependencias del Base Naval ARC "Bolívar", por parte de los empleados que tenga a su cargo. **11.** 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, con ocasión del presente contrato, a menos que sea requerido por la autoridad competente. **12.** El ARRENDATARIO se obliga dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la firma del contrato a deberá a informar al Departamento u Oficina de seguridad de la Base Naval ARC "Bolívar" información del personal que labora a bordo del local comercial y sus cambios de personal llegado el caso para iniciar el estudio de seguridad respectivo. **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. **14.** El ARRENDATARIO debe cumplir con los estudios de seguridad de todo el personal a su cargo, requeridos por la entidad para la entrega de escarapelas, necesaria para el ingreso a la unidad, así mismo los elementos de dotación, los cuales deben 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 local necesarias para el desarrollo del objeto contractual, son y corren a riesgo y responsabilidad técnica y económica del arrendatario. **17.** No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarlos a hacer u omitir algún acto o hecho. Cuando se presenten tales peticiones o amenazas, deberá informar inmediatamente de su ocurrencia a la Entidad contratante y a las demás autoridades competentes para que ellas adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios. **18.** El incumplimiento de ésta obligación y la celebración de pactos o acuerdos prohibidos dará lugar a la caducidad del contrato de conformidad con el artículo 5º, numeral 5º de la Ley 80 de 1993. **19.** Solucionar las controversias contractuales, que se presenten en la ejecución y desarrollo del presente contrato, de conformidad con lo previsto en la Ley 80 de 1993. **20.** Cumplir a cabalidad con el objeto del contrato, de acuerdo a los precios unitarios fijos contenidos en la propuesta económica y a la invitación en general, y por ningún motivo suspender o abandonar el objeto contratado. **21.** Cumplir con las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y comerciales presentadas en la propuesta y estar en la capacidad de entregar los servicios de primera calidad en la Entidad y dentro del plazo de ejecución estipulado. **22.** Reportar por escrito al supervisor cualquier novedad o anomalías que detecte en la entrega de los bienes y servicios. **23.** Garantizar la oportuna, eficaz y eficiente prestación del objeto contratado y responder por su calidad, sin perjuicio de las acciones legales para lograr tal fin. **24**. En caso que exista insatisfacción por los servicios prestados, el arrendatario se compromete a tomar las medidas conducentes para su corrección, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento por parte de la Entidad. **25.** El Arrendatario efectuará el pago de la Seguridad Social y prestaciones sociales de sus trabajadores, cuando la normatividad laboral sea aplicable a su relación contractual. **26.** EL ARRENDATARIO se obliga a las demás obligaciones propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil y establecida en la invitación o pliego. **27.** Analizar y responder los requerimientos que formule el ARRENDADOR. **28.** Debe presentar un listado de productos y/o servicios a vender con su precio, el mismo deberá ser publicado a la vista de los usuarios durante la ejecución del contrato. **29.** 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. **30.** Debe suministrar sin costo adicional alguno y durante la ejecución del contrato mensualmente 30 servicios de lavado general (Automóviles – Camionetas) y 04 servicios de lavado general (Bus – Camión). **31.** El Arrendatario suministrará una (01) protección anticorrosiva mensual para un (01) automóvil del parque automotor sin costo adicional alguno y durante la ejecución del contrato. **32.** De las obligaciones contenidas en el numeral 18 y 19 hacen referencia a los vehículos oficiales que hacen parte del parque automotor, de los cuales cada protección deberá ser reportada y consignada en el folio de vida de cada vehículo oficial; así mismo la Base Naval A.R.C. "Bolívar" no se responsabilizará de aquellos vehículos que sean objeto de lavado y/o protección anticorrosiva que no hagan parte del parque automotor como vehículo oficial – activos fijos de la Base Naval A.R.C. "Bolívar". **33.** El arrendatario se comprometerá a utilizar el inmueble objeto del presente contrato única y exclusivamente para el funcionamiento de un lavadero para automóviles y venta de accesorios de primera necesidad para vehículos. **34.** El Arrendatario deberá efectuar y pagar durante la vigencia del contrato todas las reparaciones parciales y mano de obra que requiera el inmueble por deterioro natural para su óptimo funcionamiento, mantenimiento y estado de presentación. **35.** El arrendatario le queda prohibido prestar los servicios adicionales a los autorizados, así como vender cualquier tipo de bebida embriagante. **36.** El arrendatario queda autorizado para prestar los servicios de lavandería de automóviles en el siguiente horario: lunes a viernes desde las 07:00 am, hasta las

05:00 pm, los días sábados desde las 07:00 am, hasta las 2:00 pm. **37.** Los precios suministrados en su oferta, deberán mantenerse por el término de un año, la misma hará parte integral del futuro contrato. **38.** Los elementos necesarios para el desarrollo de la actividad propia del objeto del contrato, como la instalación de equipos adicionales en el inmueble a arrendar y que generen costos adicionales, deberán ser asumidos por el arrendatario. **39.** EL ARRENDATARIO tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley (Artículo 2028 a 2030 del Código Civil) y no podrá realizar otras sin el previo consentimiento de la BASE NAVAL A.R.C "BOLÍVAR". **40.** Las partes contratantes manifiestan que las adecuaciones que se hagan con miras al funcionamiento del arriendo de un espacio físico en las instalaciones de Servicios Generales BN1, para el funcionamiento de un lavadero de vehículos con el Establecimiento de Comercio CAR WASH TROPICAL, no tienen la calidad de mejoras

8.3 OBLIGACIONES DE LA ARMADA NACIONAL – BASE NAVAL A.R.C. "BOLIVAR"

En general son obligaciones del ARRENDADOR: **1)** Entregar al 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 Base Naval ARC "Bolívar" 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)** Efectuar el pago de la Estampilla Universidad de Cartagena. **6)** Efectuar el pago de la Estampilla Universidad de Cartagena. f) Las demás que se deriven de la ejecución del objeto del contrato, de acuerdo a su naturaleza y que sean concertadas entre las partes. **7)** Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato. **7)** Entregar al arrendatario el inmueble, relacionado en el contrato.

9. OTROS ASPECTOS:

a) SUPERVISOR: Se recomienda que la vigilancia, supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato, a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO

b) COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO-ECONOMICO: Se recomienda que la estructuración, dada su conocimiento y tiempo en la unidad a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO

c) COMITÉ EVALUADOR TÉCNICO-ECONOMICO: Se recomienda que la evaluación, a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO

Atentamente,

Jefe del Departamento de Servicios Generales BN1

ANEXO "A"

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS EXCLUYENTES

EL OFERENTE DEBERÁ DILIGENCIAR EL PRESENTE ANEXO, CON LA MANIFESTACIÓN EXPRESA DE **CUMPLE** ESTIME, SIN PERJUICIO QUE SE ADVIERTE, DEBE ALLANARSE A LAS MISMAS EN SU TOTALIDAD DE LO CONTRARIO NO SERÁ OBJETO DE VERIFICACIÓN.

ACTIVIDADES A REALIZAR
Tengo conocimiento del estado en que se encuentra el bien inmueble y el mismo será registrado en acta que suscribiré junto con el Supervisor del contrato. Las novedades deberán quedar registradas en el acta de entrega.
Efectuaré restitución del inmueble a la finalización del contrato, en las mismas condiciones en las que me fue entregado y conforme el inventario, salvo el deterioro normal proveniente del tiempo.
Pagaré los cánones mensuales de arrendamiento en forma anticipada de conformidad con lo estipulado en el contrato.
No modificaré la destinación del inmueble, ni efectuaré cesión o subarriendo del mismo, ni guardaré en él o permitiré que se guarden sustancias explosivas o perjudiciales que afecten la seguridad del área o la salubridad del ambiente. Igualmente no permitiré que se vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas**.**
Efectuaré con mano de obra propia o contratada y previa autorización del Comandante de la Base Naval ARC “Bolívar” todas las reparaciones parciales que requiera el inmueble por deterioro natural para su óptimo funcionamiento, mantenimiento y estado de presentación. Me comprometo especialmente a conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y tuberías, reponiendo las piedras, ladrillos, tejas y demás elementos que integran el inmueble que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen, a reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y divisiones, a mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras. Con la suscripción del presente documento declaro que he recibido el inmueble en buen estado.
Toda adecuación, mejora o reparación las solicitare por escrito al ARRENDADOR a través del supervisor del contrato.
No efectuare reparaciones al inmueble que no tengan carácter locativo, sin autorización previa y por escrito del arrendador. Si las ejecutare, acrecentará el inmueble sin perjuicio de que el arrendador pueda exigir su retiro. En este caso el ARRENDATARIO se obliga a devolver el bien inmueble en el mismo estado en que lo recibió, sin alegar derecho por concepto de mejoras.
Si por alguna circunstancia efectúo mejoras al bien inmueble, sin previa autorización, dichas mejoras serán propiedad del arrendador sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR constituyeran una depreciación para el inmueble, me obligo a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que lo recibí. Si no diere cumplimiento a dicha obligación, la depreciación del inmueble será estimada parcialmente y su valor será exigible por la vía ejecutiva.
Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el ARRENDATARIO instale en las puertas o ventanas interiores o exteriores del inmueble no las podrá retirar y quedaran de propiedad del ARRENDADOR, sin que haya lugar a reconocimiento o suma alguna por este concepto. A menos que efectúe los cambios respectivos de las puertas y ventanas donde se hayan instalado, toda vez que en las mismas no es factible efectuar resanes.
Permitiré a quien ejerza la vigilancia y supervisión del presente contrato el acceso y la inspección al bien inmueble arrendado para comprobar sus condiciones de funcionamiento, destinación y si están cumpliendo las demás obligaciones adquiridas por EL ARRENDATARIO. Así mismo me comprometo a permitir la inspección de las dependencias encargadas de verificar las condiciones de salubridad del inmueble
Responderé por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado y zonas aledañas.
Estableceré los mecanismos de seguridad interna que les permitan la conservación de sus materiales y equipos, sin violar las políticas de seguridad de la Departamento u oficina de seguridad de la Base Naval ARC “Bolívar” el cual no será responsable por las pérdidas o

hurtos que se les puedan presentar a bordo del local.
En materia de responsabilidad civil extracontractual como ARRENDATARIO seré la única responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su actividad comercial durante la ejecución de este contrato.
Como ARRENDATARIO me obligo a responder por los daños que se ocasionen a bordo de las dependencias del Base Naval ARC “Bolívar”, por parte de los empleados que tenga a su cargo
Como ARRENDATARIO me obligo 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, con ocasión del presente contrato, a menos que sea requerido por la autoridad competente.
Me comprometo a entregar al personal a mi cargo los elementos de seguridad industrial acorde a la actividad a desarrollar
El personal bajo mi cargo portara los elementos de identificación (Dotación - Escarapelas) cuando se encuentren a bordo de la unidad
Como ARRENDATARIO me obligo a que dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la firma del contrato, procederé a informar al Departamento u Oficina de seguridad de la Base Naval ARC “Bolívar” sobre el personal que laborara a bordo del local comercial y sus cambios de personal llegado el caso para iniciar el estudio de seguridad respectivo.
Acatare todas las instrucciones impartidas por el ARRENDADOR, encaminadas a mantener el orden y la seguridad abordo de las instalaciones de la Unidad Militar.

Atentamente,

Jefe del Departamento de Servicios Generales BN1

ANEXO "B"
PROPUESTA ECONÓMICA

CONCEPTO	**VALOR**
CANON ARRENDAMIENTO	$1.172.833,38
IVA CANON (19%)	$ 222.838,34
VALOR TOTAL	$1.395.672,00

Atentamente,

Jefe del Departamento de Servicios Generales BN1

ANEXO "C"
MATRIZ DE RIESGOS

Tabla 1 Matriz de riesgos

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

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

Tabla 2 Prioridad de tratamiento y control del riesgo

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

No	Clase	Área	Etapa	Tipo	descripción (qué puede pasar y, si es posible, cómo puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación	Prioridad	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			Afecta la ejecución el contrato	Persona que implementa el tratamiento	Fecha inicio tratamiento	Fecha término tratamiento	Monitoreo y revisión	
													probabilidad	impacto	Valoración del riesgo					Forma de realizar monitoreo	Periodicidad monitoreo / Cuando?
1	General	Externo	Planeación	Social o político	dispersión de la normatividad	En materia de contratación estatal, existen numerosas normas, directrices, conceptos e interpretaciones sobre el procedimiento de contratación	3	1	4 (Riesgo bajo)	D	Entidad	Hacer seguimiento de las normas de contratación y de sus modificaciones	3	1	4	NO	Asesor de Contratación	enero/20	diciembre/20	Verificando el portal de CCE	Semanal
2	General	Interno	Planeación	Operacional	deficiente determinación de especificaciones técnicas mínimas y variación de las mismas durante la ejecución del contrato	Las especificaciones técnicas mínimas no permiten que se satisfaga la necesidad y requieran modificaciones que aumente el monto de los bienes o servicios	2	2	4(Riesgo bajo)	D	Entidad	Se efectúa verificación del estudio previo presentado realizando observaciones cuando las especificaciones no ofrecen claridad	2	2	4	SI	Usuario /gerente de proyecto Asesor de contratación	Con la llegada del estudio previo	Cinco días hábiles siguientes a la recepción	Documento solicitando aclaración	Llegada estudio previo corregido
3	General	Interno	Planeación	Operacional	Cambio de lugar de ejecución del contrato y ejecución de actividades adicionales a las establecidas en el contrato	Modificación de las condiciones del contrato y aumento del costo estimado para la ejecución del mismo.	2	2	4(Riesgo bajo)	D	Entidad	El usuario/gerente de proyecto, deberá efectuar una adecuada planeación del proceso o preveer cuando se presenten cambios el restablecimiento de las prestaciones mutuas del mismo	2	2	4	SI	Gerente de Proyecto / usuario	Estructuración del estudio previo	Anterior a la fecha de presentación del estudio a la unidad	Revisión estudio previo	Llegada estudio previo
4	General	Externo	Selección	Económico	presentación de ofertas artificialmente bajas	El bien o servicio no cumple con las calidades y exigencias técnicas requeridas. -no se justifique adecuadamente El precio artificialmente bajo y durante la ejecución del contrato se solicite restablecimiento del equilibrio económico	2	2	4(Riesgo bajo)	D	Proponente	Analizar estudio de mercado que demuestre si los precios son artificialmente bajos y de ser así requerir al proponente para que explique y demuestre porque sostiene esos precios. En la ejecución se deberá hacer exigible la entrega del bien o servicio de conformidad con las condiciones técnicas requeridas.	2	2	4	SI	Comité evaluador respectivo	Termino de evaluación de propuestas	Termino de adjudicación	Revisión de evaluaciones y observaciones a las mismas	previo a la adjudicación
5	General	Interno	Contratación	Operacional	incumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato que generan dilaciones en su inicio	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	1	1	2(Riesgo bajo)	D	Entidad	Gestión oportuna para agilizar los trámites administrativos internos que permitan inicio oportuno de la ejecución del contrato e impidan variación de precios del producto ofertado	1	1	2	SI	Dependencia Presupuesto	Termino para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Termino para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Verificación cumplimiento requisitos de ejecución a cargo de la entidad	Una vez suscrito el contrato

6	General	Interno	Contratación	Operacional	reclamos de terceros sobre la selección del oferente que retrasen el perfeccionamiento del contrato	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	2	2	4 (Riesgo bajo)	D	Entidad	Responder y aclarar en el menor tiempo posible las observaciones presentadas	2	2	4	NO	Jefe División precontractual	Termino de evaluación de las propuestas	Termino de evaluación de las propuestas	Revisión de respuestas de los comités	Previo a la adjudicación
7	General	Interno	Contratación	Social o político	Incremento anormal de los insumos propios del bien o servicio contratado	Desequilibrio económico del contrato por variación de precios de los bienes o servicios	3	1	4 (Riesgo bajo)	D	Entidad	Desplegar un comportamiento que convenga a la realización y ejecución del contrato sin olvidar que el interés del otro contratante también debe cumplirse y cuya satisfacción depende en buena medida de la lealtad y corrección de la conducta propia.	3	1	4	NO	Gerente de proyecto / usuario Delegatario contractual	Noviembre/2020	Mayo/2021	Análisis de precios del sector a la fecha de ejecución y restablecimiento del equilibrio económico	indeterminado
8	General	Externo	Planeación	Social o político	Expedición de normas generales, abstractas e impersonales, con incidencia directa o indirecta en la relación negocial.	Actos generales de la administración “hecho del príncipe”	3	1	4 (Riesgo bajo)	D	Entidad	Hacer seguimiento de las normas que afectan la ejecución del contrato en los términos pactados y en caso de afectación del punto de no perdida, efectuar los ajustes presupuestales respectivos.	3	1	4	NO	Delegatario contractual Asesor de contratación	Noviembre/2020	Mayo/2021	Seguimiento a los cambios en materia jurídica, presupuestal, tributaria y en general las que tengan incidencia en el contrato	semanal
9	generales Contratos de Arrendamiento	Interno	Financiero	Económico	Cuando en el mercado no existe suficiente oferta de inmuebles que cumplan con las condiciones Requeridas por la entidad contratante.	Retraso en el proceso de selección del contratista (arrendador), que afecta la Satisfacción de la necesidad.	3	1	4 (Riesgo bajo)	D	Entidad	Hacer una verificación de los bienes y del Arrendatario para generar la satisfacción	3	1	4	NO	Delegatario contractual Asesor de contratación	Noviembre/2020	Mayo/2021	Seguimiento a los cambios en materia jurídica, presupuestal, tributaria y en general las que tengan incidencia en el contrato	anual
10	generales Contratos de Arrendamiento	Interno	Técnico	Económico	Solicitud de entrega anticipada del inmueble por Parte del arrendador.	Ejecución incompleta del contrato. Pago de multa o sanción. Reubicación.	2	2	4(Riesgo bajo)	D	Proponente	Hacer una verificación mensual de la necesidad- cumplimiento de obligaciones	3	1	4	NO	Delegatario contractual Asesor de contratación	Noviembre/2020	Mayo/2021	Informes supervisor o eventos de fuerza mayor caso fortuito	Mensual