



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V11

Rige a partir de: 04/05/2021

Página 1 de 16

DE: COBEN

FECHA: 20 de mayo del 2021

PARA: DLENA

N°. 001-ARC-ENAP-2021

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 y TÍTULO 1 "Contratación Estatal", Capítulo 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, la Escuela Naval de Cadetes "ALMIRANTE PADILLA" de la Armada de Colombia, nombrado mediante resolución No.114-ARC-ENAP-ARRI-2021 de fecha 20 de mayo 2021 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 ejercer las funciones y competencias relacionadas con la contratación de bienes y servicios para cumplir con su labor institucional en el marco de sus actividades misionales y operativas, dentro de los cuales tiene como misión Institucional propender por formar integralmente a Oficiales y Cadetes de la Armada Nacional, de la Marina Mercante y a profesionales del sector marítimo, propiciando las funciones de Docencia, Investigación, y Proyección Social, fomentando la cultura de la autoevaluación permanente en procura de la calidad y pertinencia de la educación, en el contexto de un mundo globalizado, con el propósito de contribuir al cumplimiento de la Misión Institucional.

Por lo anterior, ante la posibilidad de aprovechar al máximo los espacios y la infraestructura que posee la Escuela Naval, en procura de brindarle bienestar al personal militar y evitar así el desplazamiento fuera de la misma del personal que necesita adquirir alimentos varios que incluyan frituras típicas de la región.

Por lo anterior se considera pertinente entregar en calidad de arriendo un espacio ubicado al sur este con un área de 9.00m2, aledaño a la zona de piscina Escuela Naval de Cadetes "ALMIRANTE PADILLA", lo cual tiene como fin el servicio de venta de frituras primordialmente a los cadetes, guardiamarinas y pilotines que se encuentra cursando su carrera de formación militar y al que acuerdo ordenes se le tiene prohibido la salida por temas de salud en referencia al COVID-19 y su seguridad, de igual manera se suple la necesidad del personal que reside en la isla manzanillo, el barrio naval y el personal de suboficiales y civiles que se encuentran abordo.

Este servicio brinda bienestar y variedad que ofrece los menús de las diferentes cámaras tanto la de Oficiales con la de Suboficiales.

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

Con forme a la necesidad descrita previo proceso de selección para cumplir las condiciones técnicas y administrativas se recomienda contratar con la señora NAYIVIS DEL CARMEN OLMOS TORRES, identificada con la cedula de ciudadanía N° 45.482.427 de Cartagena, Para la celebración del contrato de arrendamiento por parte de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", quien brindara el servicio antes descrito; así las cosas se deben seguir las disposiciones transcritas y las demás que se ocupen de la modalidad de Contratación Directa, teniendo en cuenta que se celebrará un contrato de arrendamiento, sin embargo en atención a lo descrito y acuerdo sentencia expedida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección III. Sub. A MP. ALFONSO SARMIENTO CASTRO en Sentencia 28/01/2010. Exp. 2004-0144 establece *Fines de la contratación estatal*



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V11

Rige a partir de: 04/05/2021

Página 2 de 16

«(...) Entre las disposiciones generales el estatuto contractual previó como fines de la contratación estatal la obligación de los servidores públicos de buscar el cumplimiento de los cometidos estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos, y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con la administración en la consecución de esos fines, como de los particulares, además de la obtención de las utilidades cuya protección se garantiza, la obligación de colaborar con la administración en el logro de sus fines y que cumplan una función social que implica obligaciones, art. 3º L. 80/93.(...)».

De lo anterior se deberá concluir acuerdo lo citado que la finalidad de esta contratación no es solo el arriendo del espacio con fines lucrativos, sino la adecuada prestación del servicio para el personal de usuario.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

2.1 OBJETO: ARRENDAR A TODO COSTO INCLUYE SERVICIO PUBLICO DE UN (01) LOCAL UBICADO EN EL SECTOR SUR ESTE CON UN AREA DE 9.00 M2 ALEDAÑO A LA ZONA DE PISCINA PARA VENTA UNICA Y EXCLUSIVA DE FRITURAS, EN LAS INSTALACIONES DE LA ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA", ISLA MANZANILLO UBICADA EN LA CIUDAD DE CARTAGENA.

2.2 LUGAR DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El local se encuentra ubicado en la Isla Manzanillo, Avenida el Bosque - Cartagena, con delimitaciones por el Norte colinda con la tienda oasis por el sur con la tienda Nativos, al este con la piscina y al oeste con la bahía.

2.3 PLAZO DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato, será por dos (02) años a partir de la suscripción del mismo.

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

Lo anterior, se explica, porque "no 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 aplicara 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 de ARRENDAMIENTO.

2.5 VALOR Y FORMA DE PAGO:

El canon de arrendamiento corresponde al valor de **NOVENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y UN PESOS MCTE (\$ 93.161.00)** distribuidos así:



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V11

Rige a partir de: 04/05/2021

Página 3 de 16

CANON MENSUAL	SERVICIOS PUBLICOS	VALOR MENSUAL TOTAL
\$73.161.00	\$20.000.00	\$93.161.00

NOTA: En caso que las empresas de servicios públicos incrementen tarifas en el transcurso del año 2021, se reajustarán en la misma proporción de los valores correspondientes.

Forma de pago: el ARRENDATARIO de conformidad con lo dispuesto en el Art. 1975 del código civil, se compromete a cancelar anticipadamente como canon total mensual y proporcional de arrendamiento dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, los cuales deberán ser consignados 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".

El canon de arrendamiento corresponde al valor de **NOVENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y UN PESOS MCTE (\$ 93.161.00)**; los cuales deberán ser consignados en periodos mensuales, dentro de los cinco (05) primeros días hábiles de cada mes, 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".

El incumplimiento al pago del canon de arrendamiento dentro del término establecido acarrea el pago de intereses moratorios a la tasa máxima legal mensual vigente, si deja de cancelar el canon durante dos (2) meses seguidos se decretará el incumplimiento del contrato, se dará por terminado el contrato unilateralmente y se exigirá la devolución del inmueble de manera inmediata.

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.

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80000000 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80130000 Servicios inmobiliarios	80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

CLASIFICACIÓN	PRODUCTO
SERVICIOS	80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o Industriales

3. ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.1.3.1. "Definiciones" del Decreto 1082 de 2015, "Acuerdos Comerciales son tratados internacionales vigentes celebrados por el Estado Colombiano, que contienen derechos y obligaciones en materia de compras públicas, en los cuales existe como mínimo el compromiso de trato nacional para: (i) los bienes y servicios de origen colombiano y (ii) los proveedores colombianos", por ende, la Escuela Naval de Cadetes "ALMIRANTE PADILLA" procedió a verificar lo pertinente de conformidad con lo indicado en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación publicado en la página www.colombiacompra.gov.co; teniéndose que el proceso a seguir NO se hace necesario realizar el análisis al ser un proceso realizado por modalidad de Contratación Directa.

La selección del contratista se realizará a través de la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA, con fundamento en lo dispuesto por el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y reglamentado por el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 que establece "Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V11

Rige a partir de: 04/05/2021

Página 4 de 16

alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa (...).

3.1 ACUERDO MARCO DE PRECIOS

En acatamiento de las discrecionalidades del Decreto No. 1082 del 25 de mayo de 2015, artículo 2.2.1.2.1.2.7. "Procedencia del Acuerdo Marco de Precios" y que ordena que "...las entidades estatales de la Rama Ejecutiva del Poder Público del orden nacional, obligadas a aplicar la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, o las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o sustituyan, están obligadas a adquirir Bienes y Servicios de Características Técnicas Uniformes a través de los Acuerdos Marco de Precios vigentes", se adelantó verificación en la página www.colombiacompra.gov.co (Colombia Compra Eficiente), encontrando que Estado Colombiano no posee acuerdo marco de precios para el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles, las Entidades Estatales deben determinar en la etapa de planeación si los Acuerdos Comerciales son aplicables al Proceso de Contratación que están diseñando y en caso de que sean aplicables, cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos. Las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía.

3.2 TIPO DE ADJUDICACIÓN

La Escuela Naval de Cadetes "ALMIRANTE PADILLA" de la Armada Nacional, recomienda que el proceso a seguir en virtud del presente estudio previo se adjudique en forma TOTAL EL ARRIENDO DE UN (01) LOCAL, atendiendo que se trata de un contrato de arrendamiento de bien inmueble.

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:

4.1 MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

SELECCIÓN CONTRATACIÓN DIRECTA, conforme lo contemplado en los artículos 11º y 32º numeral 1º de la Ley 80 de 1993, artículo 2º numeral 4 literal b) de la Ley 1150 del 16 de julio de 2007, Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional, TÍTULO 1 "CONTRATACION ESTATAL", CAPÍTULO 2. "DISPOSICIONES ESPECIALES DEL SISTEMA DE COMPRAS Y Contratación PÚBLICA", SECCIÓN 1. "MODALIDADES DE SELECCIÓN", SUBSECCIÓN 4. "CONTRATACIÓN DIRECTA", Artículo 2.2.1.2.1.4.11. "Arrendamiento de bienes inmuebles": Las Entidades Estatales pueden al-quilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa (...), al ser la señora NAYIVIS DEL CARMEN OLMOS TORRES, quien cuenta con las condiciones jurídicas, técnicas y de experiencia.

REQUISITOS DE ORDEN JURÍDICO

DOCUMENTOS DE CONTENIDO JURÍDICO A TENER EN CUENTA

- El arrendatario debe manifestar bajo la gravedad de juramento que no está incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad consagradas en la ley, además deberán cumplir con los mandatos legales que regulan la presente contratación en especial los dispuestos en la ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007 y su decreto reglamentario.
- El arrendatario deberá anexar el Certificado de cámara de comercio que acredite la matrícula de comerciante en caso de ser persona Natural o el certificado de existencia y representación legal en caso de que la oferta la presente una persona jurídica, uno u otro deberá ser expedido por la Cámara De Comercio dentro de los treinta (30) días de antelación al cierre del presente proceso de la invitación.
- Fotocopia de la cedula de ciudadanía del proponente persona natural o del representante legal correspondiente.
- Registro único tributario, fecha de impresión 2021

- Acreditar el pago de seguridad social así: Si es **Persona natural**: se acreditará con la planilla de pago del último mes, **Persona natural con establecimiento de comercio con personal a cargo**: Se acreditará con la certificación de paz y salvo expedida por el propietario del mismo y/o el revisor fiscal o contador público, **Persona natural con establecimiento de comercio sin personal a cargo**: se acreditará con la certificación de no tener personal a cargo expedida por el propietario del mismo, así mismo, el propietario del establecimiento de comercio deberá aportar también, la planilla de pago de sus aportes correspondientes al último mes.
- Aportar el formato denominado COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN verificando y registrando en el mismo toda la información solicitada por la Entidad, en especial los gastos en que incurre para la presentación del ofrecimiento y en los que incurrirá en el evento de resultar adjudicatario.
- Aportar formato Compromiso de Confidencialidad.
- Aportar la carta de la presentación de la oferta
- Otros necesarios en su momento para firmar contrato y liquidar el mismo.

4.2 ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO:

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

4.3 ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

4.3.1. Variables utilizadas para calcular el presupuesto de la respectiva contratación: precios históricos, precios de mercado y posibles costos asociados a la contratación.

4.3.1.2. PRECIOS DE MERCADO: Se realiza estudio del sector para conocer costos de canon de arrendamiento en 10 locales comerciales de la zona de los Barrios El Bosque y Alto Bosque en la ciudad de Cartagena:

ITEM	UBICACIÓN SECTOR	ESTRATO	AREA MT ²	COSTOS	VALOR POR MT ²
1	EL BOSQUE	4	388	\$ 10.500.000,00	\$ 27.061,86
2	EL BOSQUE	3	110	\$ 6.000.000,00	\$ 54.545,45
3	EL BOSQUE	4	111	\$ 5.000.000,00	\$ 45.045,05
4	EL BOSQUE	3	100	\$ 2.700.000,00	\$ 27.000,00
5	EL BOSQUE	3	300	\$ 5.900.000,00	\$ 19.666,67
6	EL BOSQUE	4	110	\$ 5.000.000,00	\$ 45.454,55
7	EL BOSQUE	6	321	\$ 10.500.000,00	\$ 32.710,28
8	EL BOSQUE	4	545	\$ 5.000.000,00	\$ 9.174,31
9	EL BOSQUE	3	50	\$ 2.400.000,00	\$ 48.000,00
10	EL BOSQUE	3	112	\$ 3.000.000,00	\$ 26.785,71
PROMEDIO MT ²				\$	33.544,39

Se realizó un análisis teniendo en cuenta diferentes aspectos tales como: la existencia del bien inmueble desde su construcción y área que se pretende entregar. Se realiza ponderación de los 10 estudios de canon de arrendamiento



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V11

Rige a partir de: 04/05/2021

Página 6 de 16

con un valor promedio de \$33.544,39 por MT2.

Sin embargo cabe reiterar lo consagrado en la jurisprudencia con referencia a los fines de este tipo de contratación para la entidades del estado es la adecuada prestación de un servicio o un bienestar y no el lucro con un canon de arriendo.

«(...) Entre las disposiciones generales el estatuto contractual previó como fines de la contratación estatal la obligación de los servidores públicos de buscar el cumplimiento de los cometidos estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos, y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con la administración en la consecución de esos fines, como de los particulares, además de la obtención de las utilidades cuya protección se garantiza, la obligación de colaborar con la administración en el logro de sus fines y que cumplan una función social que implica obligaciones, art. 3º L.80/93.(...)».

Hay que tener en cuenta que para la presente contratación se arrendo de manera inicial el espacio el cual la señora NAYIVIS DEL CARMEN OLMOS TORRES, identificada con la cedula de ciudadanía N° 45.482.427 de Cartagena, deberá realizar las mejoras para poder prestar el servicio

4.3.1.3. POSIBLES COSTOS ASOCIADOS AL VALOR DE CONTRATACIÓN: Los inmuebles destinados a establecimientos comerciales, no los cobija la normatividad de arrendamiento de vivienda urbana en cuanto al incremento de los cánones de arrendamiento. En estos casos hay libertad para las partes arrendadora y arrendataria de fijar el precio del canon de arrendamiento y sus incrementos; ahora bien, cuando ya está en curso el contrato, a su vencimiento o el de sus prorrogas, si las partes desean que el contrato continúe, pactan el reajuste que consideren pertinente, y en caso de haber 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 lucro económico al recibir un canon de arrendamiento, es que a través de este inmueble se obtenga una economía al alumno cadete y una adecuada prestación de los servicios ofrecidos, por lo que el área para la presente vigencia se busca sea estandarizada en un valor de OCHO MIL CIENTO VEINTI NUEVE PESOS M/CTE (\$8.129.00) siendo así sería la suma mensual total de SETENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y UN PESOS MTC (\$73.161.00), más VEINTE MIL PESOS (\$20.000.00) Correspondiente a servicio público de agua.

4.4 APROPIACIÓN PRESUPUESTAL E INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

El presente estudio previo no requiere respaldo presupuestal, por tratarse del arrendamiento de un área dentro de la Escuela Naval de Cadetes "ALMIRANTE PADILLA".

4.5 FORMA DE PAGO:

La Escuela Naval de Cadetes "ALMIRANTE PADILLA", obliga al arrendatario a pagar el valor del contrato en pesos colombianos en **PAGOS PARCIALES**, los cuales se deberán realizar los primeros cinco (5) días de cada mes, el valor total del contrato será por la suma de, NOVENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y UN MIL PESOS MTC (93.161.00) mensuales.

NOTA 1: La Escuela Naval de Cadetes "ALMIRANTE PADILLA" 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 al ser una Institución de Educación Superior de carácter Estatal.

NOTA 2: El incumplimiento al pago del canon de arrendamiento dentro del término establecido acarrea el pago de



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V11

Rige a partir de: 04/05/2021

Página 7 de 16

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.

JUSTIFICACIÓN DE FACTORES DE SELECCIÓN.

Los factores de escogencia objetiva que se establecen para comparar las propuestas obedecen estrictamente a criterios jurídicos, técnicos y económicos - financieros, de conformidad con lo establecido por el artículo 5 de la Ley 1150 de 2011 "De la selección objetiva", y Decreto reglamentario 1082 de 2015, *POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL*, LIBRO 2 "RÉGIMEN REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL", PARTE 2 "REGLAMENTACIONES", TITULO 1 "CONTRATACIÓN ESTATAL", CAPITULO 1 "SISTEMA DE COMPRAS Y CONTRATACIÓN PÚBLICA", SECCIÓN 2 "ESTRUCTURA Y DOCUMENTOS DE PROCESO DE CONTRATACIÓN", SUBSECCIÓN 2 "SELECCIÓN" artículo 2.2.1.1.2.2.2. "Ofrecimiento más favorable". De la siguiente manera:

FACTORES DE VERIFICACIÓN	
VERIFICACIÓN JURÍDICA	HABILITA
VERIFICACIÓN ECONÓMICA	HABILITA
VERIFICACIÓN TÉCNICA	HABILITA

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

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

Teniendo en cuenta que la contratación se llevara a cabo mediante el procedimiento de contratación directa, no se establecerán factores de selección del arrendador; se determina en este caso por la ubicación estratégica del inmueble y demás circunstancias previstas en el presente estudio. se verificara el espacio asignado y las mejoras que deberá realizar a efectos de poder operar .

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

6 TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES:

De acuerdo con lo establecido por el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, *por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional*, LIBRO 2



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V11

Rige a partir de: 04/05/2021

Página 8 de 16

"RÉGIMEN REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL", PARTE 2 "REGLAMENTACIONES", TITULO 1 "CONTRATACIÓN ESTATAL", CAPITULO 1 "SISTEMA DE COMPRAS Y CONTRATACIÓN PÚBLICA", SECCIÓN 2 "ESTRUCTURA Y DOCUMENTOS DE PROCESO DE CONTRATACIÓN", SUBSECCIÓN 1 "PLANEACIÓN", artículos 2.2.1.1.2.1.1. "ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS", numeral 6 y 2.2.1.1.2.1.3. "PLIEGOS DE CONDICIONES", numeral 8 y el deber de mantener la igualdad o equivalencia entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o de contratar de que tratan los artículos 27 y 28 Ley 80 de 1993, correspondientes a la "Ecuación contractual" y "Equilibrio económico", se estiman como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del mismo, razón por la cual, en el Anexo D del presente estudio, se indican los riesgos previsibles, identificables y cuantificable en condiciones normales.

7 GARANTÍAS:

Una vez firmado en el contrato, el ARRENDATARIO constituirá una garantía única que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del presente contrato, el ARRENDATARIO constituirá y subirá a la plataforma del SECOP II una garantía única que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del presente contrato, en los términos del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, por medio del cual se reglamenta el Sistema de Compras y Contratación Pública, TITULO III "Garantías", la cual consistirá en pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia; en garantías bancarias; o en cualquier otro mecanismo de cobertura del riesgo, autorizados por el reglamento de seguros a nivel nacional, emanadas por personas jurídicas legalmente establecidas en el país, a favor del MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – ARMADA NACIONAL- ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA", identificado con el NIT. 800.141.648-9

Teniendo en cuenta la actividad que se realiza por el ARRENDADOR y los elementos e insumos con los que efectuara el servicio, toda vez que en la ubicación del local se efectuó la instalación de elementos para cocinar los alimentos exponiendo a riesgos de gran magnitud a bienes de terceros, lesiones fortuitas o accidentes fatales dentro de las instalaciones de la Escuela Naval de Cadetes "ALMIRANTE PADILLA". Se hace necesario solicitar la póliza de:

RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL. El valor asegurado por esta póliza que amparan la responsabilidad extracontractual que se pudiera llegar a atribuir a la Administración con ocasión de las actuaciones, hechos u omisiones del ARRENDATARIO, será de **200 SALARIOS MÍNIMOS LEGALES VIGENTES**. La vigencia de esta garantía se otorgará por el periodo de ejecución del contrato.

7. OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES CONTRATANTES:

a. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

En general son obligaciones del ARRENDADOR:

1. Permitir al ARRENDATARIO el uso del espacio entregado en arrendamiento durante el término de ejecución del contrato.
2. Entregar el espacio objeto del contrato en buen estado.
3. Suministrar al ARRENDATARIO la información indispensable y oportuna que éste requiera, siempre que la misma guarde relación con el objeto del contrato.
4. Ejercer el control sobre el cumplimiento del contrato a través del Supervisor designado para el efecto, exigiéndole la ejecución idónea y oportuna del objeto a contratar.
5. Informar oportunamente al ARRENDATARIO sobre las posibles anomalías que se estén presentando en el cumplimiento del contrato y que puedan ser atribuibles al ARRENDATARIO, para que éste rinda las explicaciones del



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V11

Rige a partir de: 04/05/2021

Página 9 de 16

caso o efectúe los correctivos necesarios.

5. Realizar los respectivos procesos de incumplimiento en caso de requerirse.

b. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

En general, son obligaciones del **ARRENDATARIO**, entendiendo por ello y para efectos del presente contrato:

1. Cancelar el valor del contrato en pesos colombianos los primeros cinco (5) días de cada mes, o de manera proporcional teniendo en cuenta los días disfrutados, previa presentación de la factura por parte del ARRENDADOR en los términos de este contrato.
2. Efectuar las reparaciones locativas y aquellas que se requieran para la adecuada prestación del servicio.
3. La readecuación, reparación y mantenimiento permanente de la infraestructura física, instalaciones internas y mantenimiento preventivo y correctivo, son asumidos en su totalidad por el Arrendatario.
4. Se compromete a utilizar el inmueble únicamente para el funcionamiento del **SERVICIO DE FRITURAS** y no podrá ceder ni subarrendar total o parcialmente el bien sin autorización previa de la entidad ARRENDADORA.
5. El arrendatario se compromete a hacer entrega del bien objeto del presente contrato, a la terminación de éste, en el estado en que le fue entregado, salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso normal del bien, en caso de realizar mejoras serán autorizadas por el Comando Logístico y posteriormente pertenecerán a la Escuela Naval Almirante Padilla.
6. Restituir al ARRENDADOR los elementos que haya colocado a su disposición para el desarrollo del objeto contractual, cuando se lo requiera o al finalizar el contrato en caso que se hayan suministrado.
7. El contratista que para la ejecución del presente contrato se denominara arrendatario, se compromete a ofrecer productos de alta calidad.
8. El ARRENDATARIO deberá dar cumplimiento a la normatividad de seguridad industrial y salud ocupacional, respetando la normatividad interna de la institución, y deberá suministrar el equipamiento de seguridad necesario para su personal; asimismo deberá implementar la señalización de las zonas de trabajo en prevención de accidentes de los usuarios y de su personal.
10. Contar con los elementos de protección personal necesarios para ejecutar la actividad contratada, para lo cual asumirá su costo: Es importante resaltar que todo trabajador (dependiente y/o independiente), debe portar los elementos de protección personal – industrial reglamentarios, durante la ejecución de las actividades con el fin de minimizar afectaciones sobre la integridad física. Asimismo, es importante indicar en los acervos documentales la necesidad por parte del ARRENDATARIO y sus colaboradores de mantener las medidas de protección y distanciamiento mientras se mantenga la emergencia sanitaria declarada por el gobierno nacional.
11. Cumplir las normas, reglamentos e instrucciones del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG – SST: Es preciso indicar al ARRENDATARIO que el gobierno nacional expidió el Decreto 1072 del 26 septiembre 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo”, el cual no es exclusivo de las instituciones públicas, ya que se trata de una norma nacional de obligatorio cumplimiento con enfoque en la protección de la salud de los trabajadores. Resolución No. 0312 del 13 febrero 2019 “Por la cual se definen los estándares mínimos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo”, expedida por el Ministerio del Trabajo, establece que estos son de obligatorio cumplimiento para todos los empleados públicos y privados.
12. El ARRENDATARIO, deberá dar cumplimiento a las disposiciones emanadas por el gobierno nacional, en atención a la emergencia sanitaria por la que actualmente está atravesando el país, por causa del COVID-19, instalando protocolos de bioseguridad y señalización y señalización, con el único fin prevenir contagios relacionados con este virus
13. Queda prohibido el Ingreso y almacenamiento en las instalaciones de sustancias explosivas o elementos perjudiciales para la conservación, seguridad e higiene de las personas o de los bienes de la entidad.
14. Atender los requerimientos del supervisor del contrato.
15. El arrendador debe estar al día con él y sus trabajadores en lo referente al tema de riesgos profesionales, pensión y salud.
16. Mantener los espacios limpios y organizados atendiendo los requerido para este efecto lo establecido por el supervisor.

17. Realizar el mantenimiento de los espacios referente a infraestructura y paisajismo.

C. LIMPIEZA SEL SITIO O ZONA DE TRABAJO

Durante el desarrollo del presente contrato el arrendatario deberá mantener el espacio arrendado en buen estado para la óptima prestación del servicio. Para ello EL ARRENDATARIO deberá realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de los utensilios, así como realizar aseo en el áreas de atención, mesas y sillas dispuestas para la toma de alimentos por parte de los usuarios, respetar el aforo permitido por las normas sanitarias en el marco de la pandemia COVID 19 y cumplir con los protocolos de bioseguridad, lavado de manos y usos de tapabocas.

D. CONDICIONES ESPECIFICAS SOBRE NORMAS Y MANEJO DE ALIMENTOS.

1. Dotación operarios: delantal para damas, blusas para caballeros, gorros que cubran completamente el cuello, tapabocas.
2. Presentación personal: durante las horas de trabajo el personal no podrá usar anillo, ni joyas, no podrá manipular alimentos el personal que presenta heridas, infecciones, enfermedades de la piel, infecciones en las vías respiratorias, como gripe o infecciones de garganta, no tras enfermedades virales o infectocontagiosas, no se permitirá la vinculación de personal que no tenga comprobado su adecuado estado de salud.
3. Forma de distribución de los alimentos: los alimentos deberán ser depositados en canecas limpias y desinfectadas, con tapas ajustables y clasificadas, los residuos sólidos y líquidos deberán ser retirados diariamente..

PROHIBICIONES AL CONTRATISTA

1. Cambiar de destinación el espacio entregado en calidad de arrendamiento.
2. Ingreso y venta de bebidas embriagantes, cigarrillos o sustancias alucinógenas.
3. El espacio será destinado única y exclusivamente al funcionamiento de un puesto de comida que facilite la adquisición de frituras.
4. El contratista no podrá ceder el contrato o subarrendar las instalaciones sin previa autorización expresa por parte del ARRENDADOR.

8. DEBIDO PROCESO

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



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V11

Rige a partir de: 04/05/2021

Página 11 de 16

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

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

9. OTROS ASPECTOS:

a) SUPERVISOR:

Se recomienda que la vigilancia, supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato, en atención a su idoneidad como Oficial Naval de la Armada Nacional y experiencia, adicionalmente como quiera que hace más de 7 años viene trabajando en la ARMADA NACIONAL, actualmente desempeñándose como Comandante de Sección del Batallón de Cadetes de la Escuela Naval de Cadetes "ALMIRANTE PADILLA", este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN (Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TFSP	ORJUELA MELENDEZ MARIA DEL MAR	BEN	1047473.133	Oficial Naval		Maria.orjuela@armada.mil.co

b) COMITÉ ESTRUCTURADOR JURIDICO:

Se recomienda que la estructuración jurídica en atención a su idoneidad y experiencia en contratación estatal, toda vez que cuenta con una especialización en derecho administrativo y tiene más de 7 años de experiencia en la Armada Nacional en el área de contratación estatal, actualmente desempeñándose como Jefe de Adquisiciones de la Escuela Naval "ALMIRANTE PADILLA", este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN (Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TN	VILLAMIL AGUILAR INGRID OMAIRA	DLENA	22805630	Abogada	3163054722	Ingrid.villamil@armada.mil.co

c) COMITÉ EVALUADOR JURIDICO:



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V11

Rige a partir de: 04/05/2021

Página 12 de 16

Se recomienda que la evaluación jurídica, a la Teniente de Navío Edith Johana Torres Melo, toda vez que es especializada en derecho administrativo cuenta con más de tres años de experiencia en evaluación de contratos estatales y actualmente se desempeña en el cargo de asesora jurídica integral de la Escuela Naval "ALMIRANTE PADILLA"

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TN	EDITH JOHANA TORRES MELO	ASESORA JURIDICA	46454664	Abogada	3144936855	Edith.torres@armada.mil.co

d) COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO:

Se recomienda que estructuración técnica del proceso considerando su formación académica, en atención a su idoneidad y experiencia en arquitectura y su experiencia laborando en la Oficina de Planeación, adicionalmente como quiera que hace más de 02 años viene trabajando a bordo de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", actualmente desempeñándose como jefe de división de diseño, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TK	ZABALA LEAL DIEGO	OPLAEN	1.070.611.588	ARQUITECTO	301-4346734	Diego.zabala@armada.mil.co

e) COMITÉ EVALUADOR TÉCNICO:

Se recomienda que la evaluación y verificación técnica considerando su formación académica en atención a su idoneidad y experiencia laborando en la Oficina de Planeación de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", con más de dos años con la ocupación en el cargo.

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TF	WHITIMAN MUÑOZ JULIAN	OPLAEN	1.115.074.646	INGENIERO AMBIENTAL	315-2185957	Whitiman.muñoz@armada.mil.co

f) COMITÉ ESTRUCTURADOR ECONÓMICO:

Se recomienda que la estructuración económica considerando su formación académica cómo auxiliar contable laborando en la oficina de presupuesto con año de experiencia en la institución y por insuficiencia de personal profesional a bordo de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla",

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
AS09	ANGÉLICA MARÍA ORTIZ LAZA	FINANCIERA	45.546.508	AUXILIAR CONTABLE	300-5230355	docentescatedra@enap.edu.co

g) COMITÉ EVALUADOR ECONÓMICO:

Se recomienda que la evaluación económica considerando su formación académica en atención a su idoneidad y experiencia en logística y contadora publica con experiencia en contratación, adicionalmente como quiera que hace más de 1 año viene trabajando en la Escuela Naval "Almirante Padilla" como jefe de Abastecimientos de la ENAP



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V11

Rige a partir de: 04/05/2021

Página 13 de 16

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TN	KAROL MELO CABRALES	ABASTECIMIENTO	55.305.743	Contador	310-3636291	Karol.melo@armada.mil.co

Aspectos para tener en cuenta, todo el personal relacionado deberá contar con idoneidad específica académica, así como con los grados militares exigidos para el personal de conformidad con la cuantía del proceso.

10. ANEXOS.

- ANEXO "A" ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
- ANEXO "B" PROPUESTA ECONÓMICA
- ANEXO "C" ANALISIS DE MERCADO
- ANEXO "D" MATRIZ DE RIESGOS

Atentamente,

CAPITÁN DE FRAGATA JUAN JOSÉ SIERRA ARANGUREN
Comandante Batallón de Cadetes Escuela Naval de Cadetes "ALMIRANTE PADILLA"

TN VILLAMIL AGUILAR INGRID OMAIRA
MIEMBRO COMITÉ ESTRUCTURADOR JURÍDICO

ZABALA LEAL DIEGO
MIEMBRO COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO

ANGÉLICA MARÍA ORTIZ LAZA
MIEMBRO COMITÉ ESTRUCTURADOR ECONÓMICO



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V11

Rige a partir de: 04/05/2021

Página 14 de 16

ANEXO "A" ESPECIFICACIONES TECNICAS

SERVICIO A ADQUIRIR	DESCRIPCIÓN	MT ²	VALOR MT ²	CANON ARRIENDO MENSUAL	SERVICIO PUBLICO	CANON TOTAL
ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES	ARRENDAR A TODO COSTO INCLUYE SERVICIO PUBLICO DE UN (01) LOCAL UBICADO EN EL SECTOR SUR ESTE CON UN AREA DE 9.00 M2 ALEDAÑO A LA ZONA DE PISCINA PARA VENTA UNICA Y EXCLUSIVA DE FRITURAS, EN LAS INSTALACIONES DE LA ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA", ISLA MANZANILLO UBICADA EN LA CIUDAD DE CARTAGENA.	9.00	\$8.129	\$73.161.00	\$20.000.00	\$2.235.864,00

CAPITÁN DE FRAGATA JUAN JOSÉ SIERRA ARANGUREN
Comandante Batallón de Cadetes Escuela Naval de Cadetes "ALMIRANTE PADILLA"

ANGÉLICA MARÍA ORTIZ LAZA
MIEMBRO COMITÉ ESTRUCTURADOR ECONÓMICO



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLA	
Código: ADQ-FT-004-JOLA-V11	Rige a partir de: 04/05/2021	Página 15 de 16	

ANEXO "D"
"MATRIZ DE RIESGOS"
TABLA 1. MATRIZ DE RIESGOS

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

FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V11

Rige a partir de: 04/05/2021

Página 16 de 16

TABLA 3. MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS

No.	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción	Consecuencia	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	A quien se le Asigna	Tratamiento	¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Monitoreo y revisión	
															Como se realiza el monitoreo	Periodicidad
1	General	Externo	Planeación	Regulatorios	Impuestos, cargas parafiscales, y todo tipo de tributos, timbres, estampillas, o cargos de origen impositivo que pueden ser considerados en virtud de la normatividad vigente o en desarrollo, al momento de presentar la oferta.	Perturbación de la ejecución del contrato, demanda de cobro, petición anticipada del inmueble	3. Posible	2. Menor	5	Medio	Arrendatario	Contemplar costos en la oferta	No	Supervisor y arrendatario	Detectar cambios externos	Conforme a los plazos contractuales
2	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Daño Hidráulico, eléctrico o de otro tipo que impida el uso y goce del inmueble	perturbación en el uso del inmueble, reparación del inmueble	3. Posible	3. Moderado	6	Alto	Arrendador	Verificación del inmueble al momento de entrega y recibo	No	Arrendatario y arrendador	Inspección del inmueble	Mensual
3	General	Externo	Ejecución	Económicos	Cambios en los precios en general y derivados de variaciones en la oferta o demanda de bienes y servicios que se comercializaran	Perturbación de la ejecución del contrato, demanda de cobro, petición anticipada del inmueble	3. Posible	2. Menor	5	Medio	Arrendatario	Establecer mecanismos de mercadeo	No	Arrendatario	Detectar cambios externos	Cuando se requiera
4	General	Externo	Ejecución	Naturaleza	inundaciones, lluvias, entre otros.	Sobrecostos en la ejecución contractual, incumplimiento del contrato, perturbación en el uso del inmueble	1. Improbable	4Mmayor	6	Alto	Arrendatario y Arrendador	Contar con plan de contingencia y continuidad de negocio	Si	Arrendatario y arrendador	N/A	Cuando se requiera