

 ARMADA NACIONAL REPUBLICA DE COLOMBIA	FORMATO ESTUDIO PREVIO	
	Proceso: Adquisiciones	Autoridad: JOLA
Código: ADQ-FT-004-JOLA-V09	Rige a partir de: 25/06/2015	Página 1 de 13

DE: Segundo Comandante Batallón Fluvial de I. M. No. 16	FECHA: Enero 25 de 2019
PARA: Comandante Base Naval ARC "Bolívar"	Nº. Interno:

En desarrollo de lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011, artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 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 2.2.1.2.1.5.1 "Estudios y documentos previos", del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, el Segundo Comandante del Batallón Fluvial de I. M. No. 16, 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 Nación – Ministerio de Defensa Nacional – Armada Nacional es propietaria de un lote de terreno y las construcciones en el levantadas, ubicado en el Golfo de Urabá, sitio denominado Punta de las Vacas frente a la Bahía de Turbo (Antioquia), sobre la cual desde el año 1994 se ha dado en un área de 3000 m2, cuyos linderos del área de terreno corresponden así:

Norte	-	En una extensión de 50.00ml, con terrenos propiedad de la nación
Sur	-	En 50.00ml con la bahía de turbo
Occidente	-	En 60.00 ml, con el golfo de Urabá
Oriente	-	Con terrenos de la nación-MDN-ARC

Con el objeto que un particular la explote económicamente a través de la instalación de una planta de distribución y almacenamiento de combustibles. En este orden de ideas la Nación – Ministerio de Defensa Nacional – Armada Nacional es propietaria de un bien inmueble y se encuentra en la capacidad de entregar en arrendamiento mencionado inmueble ubicado en la zona contigua a la concesionada para que la citada comercializadora ejerza las actividades propias que le corresponden en su actividad comercial y a su vez, la institución pueda percibir recursos para atender otras necesidades institucionales que se requieren a través de la orden administrativa No 002.

En el Batallón Fluvial de IM No. 16 donde se encuentra ubicado el predio que será destinado al funcionamiento de un planta de almacenamiento y distribución de combustible, administrativamente depende del Batallón de Comando y Apoyo de IM No. 1 cuya unidad tiene asignado en sus inventarios el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No 0340002460, pero esta unidad delegataria no puede efectuar el proceso contractual, motivo por el cual se requiere que la Base Naval No 1 "ARC BOLIVAR", como unidad delegataria de la Armada Nacional está facultada para celebrar entre otros, contratos de arrendamiento cuyo canon mensual a 10 SMLV, acuerdo disposición ministerial No. 0267 del 19 de enero del 2018.

Se hace necesario efectuar el proceso de contratación directa teniendo en cuenta que no se cuenta con pluralidad de oferentes en la región e igualmente el bien inmueble objeto a entregar en arrendamiento en las vigencias anteriores se han realizado contratos con la firma Zapata y Velásquez S.A.S., la cual a través de su amplia experiencia y manejo ha contribuido de manera positiva a la comunidad de Turbo Antioquia.

 ARMADA NACIONAL REPUBLICA DE COLOMBIA	FORMATO ESTUDIO PREVIO	
	Proceso: Adquisiciones	Autoridad: JOLA
Código: ADQ-FT-004-JOLA-V09	Rige a partir de: 25/06/2015	Página 2 de 13

La Armada Nacional tiene un proyecto donde dicho bien inmueble se encuentra contemplado por parte de la oficina de planeación y desarrollo de la institución, de ser aprobado el proyecto la firma que se encuentre en uso del mencionado inmueble deberá efectuar restitución de manera inmediata a la finalización del plazo de ejecución del contrato, en las mismas condiciones en las que fue entregado, salvo el deterioro normal proveniente del tiempo. Es preciso indicar que la Armada Nacional en la actualidad no requiere ocupar los citados terrenos atendiendo que a la fecha, en las instalaciones del Batallón Fluvial de IM 16 se encuentran ubicados los servidores públicos que cumplen las funciones designadas a la unidad.

2 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

2.1 OBJETO: ENTREGAR EN ARRIENDO UN ÁREA APROXIMADA DE 3.000 M2 PROPIEDAD DE LA NACIÓN MDN-ARC, UBICADO EN "PUNTA DE LAS VACAS" FRENTE A LA BAHÍA DE TURBO (ANTIOQUIA), PREDIO IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 034-2460.

2.2 LUGAR DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El contrato de arrendamiento se ejecuta en el sitio denominado "PUNTA DE LAS VACAS" frente a la Bahía de Turbo (Antioquia), predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria N° 034-2460.

2.3 DESTINACION: El arrendatario se comprometerá a utilizar el inmueble objeto del presente contrato de manera exclusiva para el funcionamiento distribución y almacenamiento de una planta de combustibles.

PARÁGRAFO PRIMERO: En consecuencia al arrendatario le queda prohibido prestar servicios adicionales a los autorizados en el presente contrato

2.4 PLAZO DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del Contrato será a partir **01 de febrero de 2019, hasta el 31 de Enero de 2020**

PARÁGRAFO: Sin perjuicio que la Entidad estudie la posibilidad de prorrogar el presente contrato acuerdo lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 80 de 1993, queda entendido por las partes contratantes que desde ningún punto de vista procede ni se establece prórroga automática, posibilidad proscrita legal y jurisprudencialmente para contratos de arrendamiento de bienes públicos (*Sentencia del Consejo de Estado de fecha 29 de octubre de 2014, radicación N° 29851 "la entidad estatal no puede pactar, ni se le puede imponer, una renovación obligatoria, irrevocable e indefinida a favor del arrendatario particular, puesto que ello configuraría una situación legal de permanencia más allá del término del contrato estatal, que se opone a la planeación de la gestión pública sobre los bienes que constituyen un recurso económico, a organizar, para lograr la ejecución de los planes por principio definidos en interés general."*)

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

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.

 ARMADA NACIONAL REPUBLICA DE COLOMBIA	FORMATO ESTUDIO PREVIO	
	Proceso: Adquisiciones	Autoridad: JOLA
Código: ADQ-FT-004-JOLA-V09	Rige a partir de: 25/06/2015	Página 3 de 13

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80000000	80130000	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

CLASIFICACIÓN	PRODUCTO
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 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 Dependencia Usuaria 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; teniendo entonces que el proceso a seguir se encuentra cubierto por los siguientes tratados y/o acuerdos comerciales.

*El proceso a seguir NO se encuentra cubierto por los tratados y/o acuerdos comerciales.

2.8 TIPO DE ADJUDICACIÓN: El Segundo Comandante del Batallón Fluvial de I. M. No. 16 recomienda que el proceso a seguir en virtud del presente estudio previo se adjudique a la firma Zapata y Velázquez.

3 FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:

CONTRATACION DIRECTA, De conformidad con lo establecido en el literal i del numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 del 16 de julio de 2007, la modalidad de contratación directa procede en los casos de arrendamientos o adquisición de inmuebles. Por su parte, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 señala.

"ARRENDAMIENTO DE 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.

 ARMADA NACIONAL REPUBLICA DE COLOMBIA	FORMATO ESTUDIO PREVIO	
	Proceso: Adquisiciones	Autoridad: JOLA
Código: ADQ-FT-004-JOLA-V09	Rige a partir de: 25/06/2015	Página 4 de 13

4 ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

4.1 ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO: En cumplimiento del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, Subsección 6 "Análisis del sector económico y de los oferentes por parte de las Entidades Estatales", artículo 2.2.1.1.1.6.1 "Deber de análisis de las Entidades Estatales", el segundo Comandante Batallón Fluvial de Infantería de Marina N°16, 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, lo cual se indica a lo largo del presente estudio, evidenciándose que las personas naturales y jurídicas que pueden ofrecer los bienes y/o servicios indicados en el presente estudio son:

La armada nacional a través de la oficina de finca raíz realizó un análisis para calcular el precio del metro cuadrado en la región, dando para ello el valor de 6.969,14 pesos para así calcular frente a la cantidad de metros cuadrados que tiene el bien inmueble, dando como resultado un incremento, tal cual se evidencia en el oficio No. 20180042130051373 de fecha 22 de enero de 2018 donde se determinó el canon de arrendamiento para el 2018.

PRECIOS HISTORICOS: El Segundo Comandante del Batallón Fluvial de Infantería de Marina N°16 tomo como referencia para el presente proceso el contrato 008 ARC-CBN1-2018 suscrito entre Ministerio de Defensa Nacional – Armada Nacional – Base Naval ARC "Bolívar" y la firma Comercializadora ZAPATA Y VELASQUEZ, con el objeto de entregar a título de arrendamiento un bien inmueble ubicado sobre la carrera 1 en el sector conocido como punta de las vacas en el municipio de turbo , departamento de Antioquia y al valor del contrato anterior se le aumento el valor del IPC más un (01) punto y se aproximó a una cifra exacta.

AÑO	CONTRATO	VALOR
2018	Nº 008 ARC-CBN1-2018	\$ 24.879.330,00

4.2 VALOR DEL OBJETO A CONTRATAR: El valor del canon mensual de arrendamiento será por la suma de \$26.000.000.00 (VEINTISÉIS MILLONES DE PESOS M/CTE), incluido IVA

4.3 FORMA DE PAGO: El contratista (ARRENDATARIO) cancelará el valor del canon en la cuenta corriente de Fondos Internos de la Base Naval A.R.C. "Bolívar" No 141103107-0 RED DAVIVIENDA de manera anticipada durante los cinco (05) primeros días de cada período mensual

4.4 SERVICIOS PUBLICOS: El pago de las cuentas por la prestación de los servicios públicos correspondientes al inmueble que se entrega a título de arrendamiento, desde el momento de la entrega del inmueble estará a cargo del arrendatario. Así mismo, el arrendatario se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad imponga por la infracción a los respectivos reglamentos o falta de pago causadas por hechos imputables al arrendatario.

 ARMADA NACIONAL REPUBLICA DE COLOMBIA	FORMATO ESTUDIO PREVIO	
	Proceso: Adquisiciones	Autoridad: JOLA
Código: ADQ-FT-004-JOLA-V09	Rige a partir de: 25/06/2015	Página 5 de 13

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:manera:

FACTORES DE VERIFICACIÓN HABILITANTES	
VERIFICACIÓN JURÍDICA	HABILITA

- **VERIFICACIÓN JURÍDICA:** Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la Base Naval ARC “Bolívar”, 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.

De conformidad con lo anterior, se verificar la siguiente documentación:

- Certificado Cámara de comercio no mayor a 30 días
- Licencias, permisos y autorizaciones de funcionamiento, venta, distribución, almacenamiento de combustible para su actividad comercial
- Registro único Tributario RUT
- Cedula 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

7. GARANTÍAS:

GARANTÍA ÚNICA: El ARRENDADOR constituirá dentro de los tres (03) días siguientes a suscripción del contrato y de sus modificaciones que llegaren a suscribirse entre los contratantes, una Garantía Única que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del presente contrato, la cual consistirá en póliza expedida por compañía de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia o en garantías bancarias a favor de la NACIÓN – MINISTERIO DE DEFENSA – ARMADA NACIONAL – BASE NAVAL No. 1 “ARC BOLIVAR”, con los siguientes amparos como mínimo

➤ **CUMPLIMIENTO:** Por una suma equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor del contrato, vigente hasta la liquidación del mismo.

➤ **PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES:** Por una suma equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor del contrato, vigente hasta la liquidación del mismo y TRES (3) años más.

➤ **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL:** Por una suma equivalente a DOSCIENTOS (200) SMMLV, vigente hasta la liquidación del mismo..

 ARMADA NACIONAL REPUBLICA DE COLOMBIA	FORMATO ESTUDIO PREVIO	
	Proceso: Adquisiciones	Autoridad: JOLA
Código: ADQ-FT-004-JOLA-V09	Rige a partir de: 25/06/2015	Página 6 de 13

8. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO: En general, son obligaciones del CONTRATISTA, entendiéndose por ello y para efectos del presente contrato

1. Suscribir el acta de entrega del bien inmueble en coordinación con el supervisor del contrato.
2. Restituir el bien inmueble al vencimiento del plazo de ejecución bilateralmente convenido en el presente contrato.
3. Con la debida antelación al vencimiento del plazo de ejecución bilateralmente convenido en el presente contrato adelantara y finiquitara la totalidad de los trámites administrativos, contractuales y legales que exija la reubicación de los equipos y/o bienes propios de su actividad comercial del ARRENDATARIO y que funcionen el predio que es objeto de Arrendamiento con la Armada Nacional y del presente contrato. En consecuencia el ARRENDATARIO se compromete a sanear el terreno donde ejerce su actividad comercial, de tal manera que el suelo quede libre de desechos de hidrocarburos o cualquier sustancia contaminante generada por el ejercicio de su actividad de distribución y almacenamiento de combustible.
4. Trimestralmente reportara al comando de la Base Naval ARC "Bolívar" los avances que presenta en la consecución de un nuevo lugar para la reubicación de su actividad comercial así como los permisos y licencias necesarias para el traslado de las instalaciones fuera del cantón militar ubicado en punta de las vacas, donde actualmente se encuentran
5. En el mes de OCTUBRE de 2019 realizar el mantenimiento de los de 2.400 mts. que comprende la vía de acceso al predio, desde donde inicia la unidad militar, es decir bote monumento, hasta la bomba de combustible Zapata y Velázquez, garantizando el transito seguro y confortable de los usuarios, a pie y en vehículos tipo automóvil, motocicleta, bicicleta. Así mismo mejorar las condiciones para la circulación y la seguridad vehicular haciendo rocería y desmonte de la vegetación que se encuentra a los lados de la vía, adelantado obras de manera permanente para la sostenibilidad de la vía en condiciones operativas adecuadas. Para el efecto se deberán adelantar las siguientes actividades:
 - a. Reparcheo y reparación de la vía rellenando y compactando las áreas de la superficie de rodadura o calzada y bermas que presentan deterioro como baches y zonas blandas, empleando la maquinaria que se requiera, como retroexcavadora, motoniveladora, vibro compactador, ejecutando los trabajos a que haya lugar para garantizar que la vía no se inunde cuando llueva, empleando los materiales que se requieran para evitar que en época de invierno la vía se mantenga con barro y lodo, como gravilla debidamente certificada, en las cantidades necesarias y suficientes.
 - b. Realizaran un mantenimiento rutinario de la vía ejecutando actividades permanentes como limpieza del derecho de vía, limpieza de la corona, bacheo y reparación de la superficie de rodadura o calzada y bermas en la vía, limpieza y reconfiguración de cunetas y zanjas (reconfigurar y retirar la basura, material depositado o sedimentado, manteniendo la sección típica de la cuneta, garantizando la capacidad hidráulica de las mismas y el libre flujo del agua, sin estancarse ni infiltrarse), limpieza de alcantarillas (Inspección y retiro de todo tipo de material extraño, depositado, sedimentado y/o vegetación que obstruya el paso del agua a través de las alcantarilla), limpieza de canales, aliviaderos y sumideros de agua (retirar basura, material depositado o sedimentado, manteniendo la sección típica de los canales y aliviaderos, garantizando la capacidad hidráulica de los mismos y el libre flujo del agua), mantenimiento de subdrenajes o filtros (realizar el mantenimiento y retiro de basura o cualquier material extraño que se encuentre a la salida de los subdrenajes o filtros, manteniéndola despejada y garantizando el libre flujo del agua), limpieza del puente de la vía (inspección y retiro de todo tipo de material extraño, depositado, sedimentado y/o

 ARMADA NACIONAL REPUBLICA DE COLOMBIA	FORMATO ESTUDIO PREVIO	
	Proceso: Adquisiciones	Autoridad: JOLA
Código: ADQ-FT-004-JOLA-V09	Rige a partir de: 25/06/2015	Página 7 de 13

vegetación, que se encuentre sobre los elementos del puente que obstruya el paso del agua a través del mismo).

- c. De igual forma se deberá atender las directrices ambientales en las actividades de mantenimiento vial que se realicen como la protección del recurso hídrico, el manejo de residuos sólidos y de materiales excedentes de movimientos de tierra, extracción de sobrantes de material granular para afirmados, conformación de zonas de depósito, el manejo adecuado del suelo, la vegetación, árboles y arbustos.
- 6.** El ARRENDATARIO entiende y acepta que, previo adelantar el mantenimiento a las vías citado en el numeral anterior, deberá agotar el siguiente procedimiento:
 - a. El ARRENDATARIO informara del inicio al supervisor del contrato quien podrá recibir o rechazar el mantenimiento que se realice a la vía si a su criterio este no se realiza de acuerdo a lo exigido en el numeral anterior.
 - b. El ARRENDATARIO efectuará de manera idónea y bajo los más altos estándares de calidad el mantenimiento a la totalidad de la vía.
 - c. El ARRENDATARIO al término de la actividad entregará al supervisor del contrato un informe con su respectivo registro fotográfico del antes, durante y después del mantenimiento realizado a la vía.
 - 7.** Que al vencimiento del plazo de ejecución bilateralmente convenido en el presente contrato todas las instalaciones y mejoras que se encuentren edificados en el predio objeto del presente contrato de arrendamiento, pasaran a ser propiedad de la Armada Nacional.
 - 8.** Devolver al arrendatario el inmueble en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos, previa elaboración del acta de inventario firmada con el supervisor del contrato.
 - 9.** Pagar de manera oportuna, dentro del plazo y acuerdo a las condiciones pactadas dentro del presente contrato, el canon de arrendamiento convenido. Así mismo remitir soporte de lo propio al supervisor del contrato.
 - 10.** 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.
 - 11.** Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso, en consecuencia a su costo y riesgo deberá responder por los daños causados por su culpa o por terceros a su cargo.
 - 12.** Pagar al Arrendador de manera oportuna a las respectivas empresas de servicios públicos, lo que corresponda por este concepto y a partir de la entrega del inmueble.
 - 13.** A su costo, responsabilidad y riesgo cancelar los valores que se generen por concepto de servicios públicos. Queda entendido que el pago de las cuentas por la prestación de los servicios públicos correspondientes al inmueble arrendado y desde el momento de entrega del mismo serán a cargo del Arrendatario, en consecuencia este se obliga a que a su costo, responsabilidad y riesgo, pagará las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad puedan imponer por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago causadas por hechos imputables al Arrendatario.
 - 14.** Reportar por escrito al supervisor cualquier novedad o anomalías que se presente durante la ejecución del contrato.
 - 15.** Destinar el área recibida en arrendamiento exclusivamente para el fin acordado entre las partes.
 - 16.** Acatar todas las órdenes e instrucciones impartidas por el ARRENDADOR, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro del lote de terreno y de las instalaciones de la Unidad Militar.

 ARMADA NACIONAL REPUBLICA DE COLOMBIA	FORMATO ESTUDIO PREVIO	
	Proceso: Adquisiciones	Autoridad: JOLA
Código: ADQ-FT-004-JOLA-V09	Rige a partir de: 25/06/2015	Página 8 de 13

- 17.** Permitir en cualquier tiempo, las visitas del ARRENDADOR o de sus Representantes, para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés.
- 18.** Cumplir con las normas de seguridad industrial por parte de cada uno de sus empleados y del personal que a su costo, riesgo y responsabilidad realice alguna labor dentro del inmueble objeto de arriendo.
- 19.** Adecuar las instalaciones para el manejo operativo y logístico de su actividad, son responsabilidad y riesgo técnico económico del arrendatario.
- 20.** El ARRENDADOR se compromete a tomar todas las medidas conducentes para evitar la contaminación ambiental durante sus operaciones, cumplirá con todas las leyes ambientales aplicables y los actos administrativos de la Entidad que para tal fin se expiden, así como se sujetará a las normas relativas al control de la contaminación ambiental establecidas en dichas leyes, en las licencias o en los actos administrativos de las autoridades Nacionales, Departamentales, Territoriales y demás. En consecuencia queda entendido que todos los costos que se generen con ocasión a la contaminación se trasladarán al ARRENDADOR incluyendo multas y gastos que se generen con ocasión de requerimientos o actuación de las autoridades.
- 21.** Responder por la seguridad y mantenimiento del inmueble.
- 22.** 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

9. OBLIGACIONES DE LA ARMADA NACIONAL: En general son obligaciones del ARRENDADOR

- 1.** Exigir del arrendatario el cumplimiento de objeto contratado.
- 2.** La entidad, se reserva el derecho de efectuar las verificaciones que considere necesarias al bien inmueble, por medio del supervisor o quien designe el Delegatario, con el fin de determinar las concesiones de mantenimiento y conservación del mismo.
- 3.** Sin perjuicio del llamamiento en garantía, repetirá contra el arrendatario o los terceros responsables, según el caso por las indemnizaciones que deben pagar como consecuencia de la actividad contractual.
- 4.** Librar al ARRENDATARIO de toda turbación u obstaculización en el uso y goce del inmueble arrendado.
- 5.** Verificar el pago oportuno del canon de arrendamiento, de los servicios públicos y de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales que están a cargo del Arrendatario en lo relacionado con este contrato.
- 6.** Recibir el bien inmueble al vencimiento del plazo de ejecución bilateralmente convenido en el presente contrato.
- 7.** Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato.
- 8.** Entregar al arrendatario al inmueble, relacionado con el contrato.
- 9.** Librar al arrendatario de toda turbación u obstaculización en el uso y goce del inmueble arrendado.
- 10.** Recibir el pago del canon de arriendo.
- 11.** Permitirle el uso y goce del inmueble objeto del contrato.
- 12.** Efectuar el pago de las estampillas Universidad de Cartagena.
- 13.** Las demás que se deriven de la ejecución del objeto del contrato.

 ARMADA NACIONAL REPUBLICA DE COLOMBIA	FORMATO ESTUDIO PREVIO	
	Proceso: Adquisiciones	Autoridad: JOLA
Código: ADQ-FT-004-JOLA-V09	Rige a partir de: 25/06/2015	Página 9 de 13

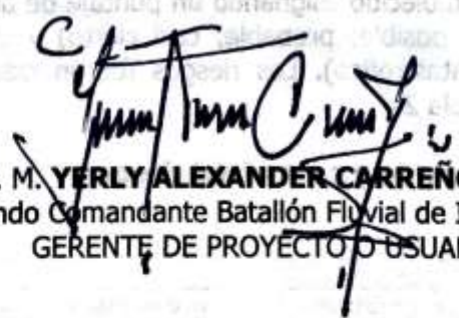
10. OTROS ASPECTOS:

a) SUPERVISOR:

Se recomienda que la vigilancia, supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato, por experiencia en razón a su formación profesional este a cargo del Comandante del Batallón Fluvial de I. M. No. 16 y quien actualmente ostenta el cargo es:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TCCIM	RICARDO ALBERTO VISBAL HEILBUT	COMANDO BFIM16	8.852.172	3117697335	cbfim16@armada.mil.co ayudantia.bfim16@armada.mil.co

Atentamente,


Mayor de I. M. YERLY ALEXANDER CARREÑO LANDAZABAL
 Segundo Comandante Batallón Fluvial de I. M. No. 16
 GERENTE DE PROYECTO O USUARIO

 ARMADA NACIONAL REPUBLICA DE COLOMBIA	FORMATO ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLA
Código: ADQ-FT-004-JOLA-V09	Rige a partir de: 25/06/2015		Página 10 de 13

ANEXO A "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

Nº	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

 ARMADA NACIONAL REPUBLICA DE COLOMBIA	FORMATO ESTUDIO PREVIO	
	Proceso: Adquisiciones	Autoridad: JOLA
Código: ADQ-FT-004-JOLA-V09	Rige a partir de: 25/06/2015	Página 11 de 13

tabla 3 Mapa de identificación de riesgos

No	Clase	Área	Etap	Tipo	descripción (qué puede pasar y, si es posible, cómo puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación	Prioridad	A quien 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					Forma de realizar monitoreo	Periodicidad del monitoreo /
1	General	Externo	Planeación	Social o político	dispersión de la normatividad	En materia de contratación estatal, existan 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	marzo/18	junio/18	Verificando el portal de CCE	Semanal
2.	General	Interno	Planeación	Operacional	deficiente planeación de los contratos en la unidad delegataria	Que no se armonicen los servicios a adquirir con cargo al futuro contrato con el sistema presupuestal y el Plan Anual de Adquisiciones	2	1	3(Riesgo bajo)	d	Entidad	El servicio objeto del futuro contrato debe estar incluido dentro del Plan Anual de Adquisiciones	2	1	3	NO	Dependencia Usuaría	marzo/18	junio/18	Formato Plan Anual de Adquisiciones	Previo a la apertura del proceso
3	General	Interno	Planeación	Operacional	deficiente determinación de especificaciones técnicas mínimas	Las especificaciones técnicas mínimas no permiten que se satisfaga la necesidad	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	Asesor de contratación	Con la llegada del estudio	Cinco días hábiles	Documento solicitando aclaración	Llegada estudio previo corregido
4	General	Interno	Planeación	Operacional	manejo del proceso de contratación por personal que no está calificado	El proceso de adquisiciones se encuentra impulsado por personal que no tiene las calidades y conocimiento de la normatividad	1	1	2(Riesgo bajo)	d	Entidad	Capacitar al personal de Abastecimientos en la normatividad vigente en el proceso de contratación	1	1	2	NO	Jefe división precontractual	marzo/18	junio/18	Acta de capacitación	semestral
5	General	Interno	Planeación	Operacional	el objeto del futuro contrato no sirve como instrumento de desarrollo de la unidad	Los bienes a adquirir, no sirven para dar cumplimiento a la función de la unidad delegataria	1	1	2(Riesgo bajo)	d	Entidad	Los bienes y/o servicios a adquirir son un medio para cumplir la función asignada eficaz y eficientemente	1	1	2	SI	Supervisor / Dependencia a Usuaría	marzo/18	junio/18	Entradas almacén/ recibo de los servicios	Permanente

 ARMADA NACIONAL REPUBLICA DE COLOMBIA	FORMATO ESTUDIO PREVIO	
	Proceso: Adquisiciones	
	Autoridad: JOLA	
Código: ADQ-FT-004-JOLA-V09		Rige a partir de: 25/06/2015 Página 12 de 13

6	General	Interno	Selección	Operacional	seleccionar proponentes que no cumplan con la totalidad de los requisitos habilitantes o se encuentren incursos en alguna inhabilidad o incompatibilidad	Incumplimiento de los principios de selección objetiva y transparencia.-El bien o servicio que se pretende adquirir no cumpla con los requisitos exigidos. Violación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades	1	2	3(Riesgo bajo)	d	Entidad	Designar personal capacitado y con perfil adecuado para evaluar las propuestas con fines de incurrir en mínimos errores.	1	2	3	NO	Comité evaluador respectivo	Termino de evaluación de propuestas	Termino de adjudicación	Revisión de evaluaciones y observaciones a las mismas	previo a la adjudicación
7	General	Externo	Selección	Económico	presentación de ofertas artificialmente bajas	El servicio no cumple con las calidades y exigencias técnicas requeridas. -no se justifique adecuadamente El precio artificialmente bajo.	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.	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
8	General	Externo	Contratación	Operacional	No suscripción del contrato.	Retraso en la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	2	3	5(Riesgo medio)	c	Proponente	Adjudicación del contrato a proponente en segundo menor valor o declarar desierto El proceso si no hay más proponentes. -Hacer efectiva póliza de garantía de seriedad de la propuesta en caso de haberse solicitado.	2	3	5	NO	Jefe División precontractual	Termino para la firma del contrato	Vigencia garantía de seriedad	Seguimiento a proceso de reclamo de garantía de seriedad y/o revisión adjudicación segundo menor valor	Posterior a la adjudicación y previo al vencimiento del plazo de ejecución
9	General	Externo	Contratación	Operacional	No se presenten las garantías requeridas en los documentos del proceso de contratación o que su presentación sea tardía.	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	2	3	5(Riesgo medio)	c	Proponente	Hacer efectiva póliza de garantía de seriedad de la propuesta en caso de haberse solicitado. -Iniciar proceso de reclamo de garantías por Incumplimiento del contrato.	2	3	5	NO	Jefe División precontractual	Termino para la firma del contrato	Vigencia garantía de seriedad	Seguimiento a proceso de reclamo de garantía de seriedad y/o revisión adjudicación segundo menor valor	Posterior a la adjudicación y previo al vencimiento del plazo de ejecución
10	General	Interno	Contratación	Operacional	incumplimiento del registro presupuestal	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad. -Incumplimiento de pago del contrato.	1	1	2(Riesgo bajo)	d	Entidad	Gestión oportuna para agilizar expedición de CRP una vez suscrito el contrato.	1	1	2	SI	Dependencia Presupuesto	Termino para el cumplimiento de requisitos de	Termino para el cumplimiento	Verificación expedición certificado de registro presupuestal	Una vez suscrito el contrato
11	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	Termino de evaluación	Revisión de respuestas de los comités	Previo a la adjudicación

 ARMADA NACIONAL REPUBLICA DE COLOMBIA	FORMATO ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLA
	Código: ADQ-FT-004-JOLA-V09	Rige a partir de: 25/06/2015	Página 13 de 13

12	General	Interno	Contratación	Económico	Sobrecostos en bienes y/o servicios	Los servicios objeto del futuro contrato no se encuentran acordes a los precios del mercado	2	1	3(Riesgo bajo)	d	contratista	Realizar un análisis de mercado que permita determinar que los bienes/servicios se encuentran de acuerdo con los precios de mercado	2	1	3	NO	Dependencia a Usuaría/ Comité	Ver plazo de ejecución	Ver plazo de ejecución	Estudio previo/ evaluación comité	previo a la adjudicación
13	General	Interno	Ejecución	Económico	incumplimiento de los plazos de pago	Incumplir el plazo de pago del valor del contrato al contratista, impidiendo la liquidez para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato	1	1	2(Riesgo bajo)	d	Entidad	Dar cumplimiento al procedimiento de la cadena presupuestal y el Programa Anual Mensualizado de Caja	1	1	2	SI	Jefe División Presupuesto	Ver plazo de ejecución	mensual	Documentos soporte para pago	mensual
14	General	Interno	Ejecución	Operacional	mecanismo de cobertura del riesgo	No exigir los amparos por los porcentajes y tiempos establecidos en la ley y el mercado, exigiendo valores y plazos indiscriminados que no corresponden a la naturaleza del contrato	2	1	3(Riesgo bajo)	d	Entidad	Dar cumplimiento a la normatividad sobre el porcentaje y vigencia de los amparos para cubrir el cumplimiento del contrato y realizar un análisis de mercado para aquellos amparos sujetos a los tiempos comerciales	2	1	3	SI	Dependencia Usuaría	Junio/18	Junio/18	Estudio previo	Previo a la apertura del proceso
15	General	Interno	Ejecución	Operacional	tecnológico en la publicación de los documentos del proceso	No se publiquen los documentos dando cumplimiento a los parámetros establecidos en la legislación vigente	1	1	2(Riesgo bajo)	d	Entidad	Publicar los documentos con tiempo suficiente y dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente	1	1	2	NO	Jefe División precontractual	Marzo/18	junio/18	Actos administrativos	Dentro de los tres días siguientes a la expedición
16	General	Interno	Ejecución	Operacional	consecución financiación	El contratista no cuenta con los recursos para cumplir con los compromisos adquiridos en el contrato	3	1	4(Riesgo bajo)	d	Contratista	El contratista debe prever todos los costos generados en el cumplimiento del objeto del contrato y conseguir la financiación y recursos que le garanticen la liquidez para el desarrollo del mismo	3	1	4	SI	Supervisor	marzo/18	Junio/18	Requerimientos de bienes o servicios	permanente
17	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	retrasos en la entrega de bienes y/o servicios	Que no se presten oportunamente los servicios impidiendo el normal desarrollo del proceso de adquisiciones en la Unidad Delegataria	3	3	6 (Riesgo alto)	b	Contratista	Establecer plazos dentro del contrato para la entrega de los conceptos y determinar un procedimiento para su revisión y aprobación por parte del supervisor del contrato	3	3	6	SI	Dependencia Usuaría	Marzo/18	junio/18	Verificación de de de de actas levantamiento requerimientos	Mensual (acuerdo lo necesitado por la dependencia)

18	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Deficiencia en la calidad de los bienes y/o servicios adquiridos	Que los bienes y/o servicios no correspondan a los requeridos por la entidad	3	3	5 (Riesgo Medio)	C	Contratista	Dar cumplimiento al estándar de calidad que será verificado por el supervisor del contrato durante la fabricación y la entrega	3	3	5	SI	Supervisor	Cumplimiento requisitos atendidos	junio/18	Verificación del material previa recepción	Mensual/a criterio del supervisor
19	General	Interno	Ejecución	Operacional	Retraso en el pago a los trabajadores.	Tratándose de servicio se corre el riesgo que el contratista deje de cancelar salarios y prestaciones sociales a su cargo.	3	2	5 (Riesgo Alto)	C	Contratista	Exigir al contratista el pago de los salarios y prestaciones sociales y aportes parafiscales.	3	2	5	SI	Supervisor del contrato	Marzo/18	junio/18	Seguimiento de los pagos de los salarios y prestaciones sociales	mensual