

 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 16

DE: TN AMEZQUITA SANABRIA WALTER	FECHA: 18 DE MARZO DE 2019
PARA: CBN3	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 2.2.1.1.2.1.1 “Estudios y documentos previos”, del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, el señor TN AMEZQUITA SANABRIA WALTER, 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: Los colegios navales son instituciones educativas de carácter oficial de Régimen Especial que ofrecen un servicio educativo mediante acciones formativas, de acuerdo con los principios y valores de la Armada Nacional y la Ley general de educación, orientadas a atender las necesidades y aspiraciones de bienestar y desarrollo humano con prioridad a la familia naval en sus diferentes unidades que la conforman. La historia del Colegio Naval de Puerto Leguizamo se remonta al día 6 de febrero de 1956, fecha de su creación, cuando la Base Naval ARC “Leguizamo” evidenció la necesidad de impartir educación a los hijos del personal militar que venía de diversas partes del país a trabajar para salvaguardar los ríos y poblaciones ribereñas de la Amazonía Colombiana. Para suplir está latente necesidad, fue creado el jardín infantil ‘Antonio José de Sucre’, con la inscripción de 15 niños en los grados primer kínder, segundo kínder y primero elemental, posteriormente en el año 1989 le fue asignado el nombre de Centro Educativo Naval Leguizamo el cual contaba con aulas más amplias e infraestructura para dar continuidad a la educación en básica primaria. Actualmente y tras recibir en el año 2002 el nombre del Colegio Naval de Leguizamo, este centro educativo ofrece a 151 niños y adolescentes de Puerto Leguizamo, de los cuales 66 son hijos de pobladores del municipio, educación media y básica primaria, mediante la disposición de docentes calificados quienes propenden por otorgar a los alumnos una formación integral con énfasis en principios y valores, así como conocimientos básicos en las tradiciones navales. Con el fin de seguir mejorando el bienestar y condiciones del personal que integra el Colegio Naval ARC “Leguizamo”, se requiere designar un lugar dentro de las instalaciones, donde los estudiantes y personal docente pueda adquirir diferentes productos comestibles, bebidas y demás producto propios de una cafetería, durante la jornada académica y horarios de descanso del personal estudiantil. Actualmente se cuenta con un bien inmueble ubicado dentro de las instalaciones del colegio naval cuyas medidas son 5,9 metros de frente y 4,2 metros de largo, para un total de 24,78 metros cuadrados, ubicado al frente de la cancha de baloncesto, respecto del cual se recomienda suscribir un contrato de arrendamiento con la señora MYRIAM CELIS MAHECHA identificada con Cédula de Ciudadanía No. 26.637.071 expedida en Leguizamo Putumayo, quien a través del oficio de fecha 16 de enero de 2019 manifestó su interés de suscribir un contrato de arrendamiento con la Base Naval ARC “Leguizamo” para el suministro de productos comestibles y bebidas durante la jornada académica en la vigencia 2019. De suscribirse el contrato de arrendamiento del inmueble, con el fin de que allí se vendan alimentos y bebidas dentro del Colegio Naval, se estaría supliendo la necesidad planteada, lo cual contribuye significativamente en el mejoramiento del bienestar del personal que se encuentra dentro de dicha institución educativa.
--



2 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

OBJETO: Entregar en calidad de ARRENDAMIENTO el inmueble denominado, CAMARA DE TRIPULACIÓN, cuyas medidas son 5,9 metros de frente y 4,2 metros de largo, para un total de 24,78 metros cuadrados, el cual se destinará para el bienestar del personal de estudiantes y docentes del Colegio Naval ARC "Leguízamo", mediante la venta de comestibles, bebidas y demás productos de cafetería.

2.1 LUGAR DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El contrato se ejecutará dentro de las instalaciones del COLEGIO NAVAL ARC "Leguízamo" en el inmueble denominado CAMARA DE TRIPULACIÓN.

2.2 PLAZO DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato, será hasta el **30 DE NOVIEMBRE DE 2019**, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

2.3 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: El tipo de contrato a celebrar es un Contrato de Arrendamiento. De conformidad con lo estipulado en el Artículo 1973 del Código Civil que expresa: *"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado."*

2.4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: De acuerdo a lo descrito en el Anexo "A" del presente documento.

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

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80000000	8013000	80131500	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

CLASIFICACIÓN	PRODUCTO
80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.6 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 Usuaría 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.



ejercicio de la autonomía de la voluntad...”

Ley 1150 de 2007, Artículo 2 numeral 4 “Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: ... El arrendamiento o adquisición de inmuebles”.

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 Gerente de Proyecto, 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.

- La norma establece que para este tipo de contratos se debe verificar las condiciones del mercado inmobiliario:
- Se realizó análisis del sector, teniendo como referencia el arrendamiento del inmueble el temblón, inmueble que cuenta con un área parecida y es utilizado en la prestación de un servicio similar al que se pretende aquí arrendar.

NOMBRE ESTABLECIMIENTO	MEDIDAS LOCAL	VALOR MENSUAL CANON ARRENDAMIENTO	UBICACIÓN - SECTOR
EL TEMBLÓN	46,22 METROS CUADRADOS	\$ 300.000,00	BASE NAVAL ARC “LEGUIZAMO”

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 dentro de las instalaciones del Colegio Naval, lo cual permite que el personal de estudiantes y docentes cuenten con un lugar donde puedan adquirir diferentes productos comestibles y bebidas.
- **Área del inmueble:** El bien inmueble objeto de arrendamiento cuenta con un área de 24,78 metros cuadrados.

Servicios públicos atendiendo destinación del inmueble: El inmueble objeto de arrendamiento, será destinado a la prestación de servicios de venta de diferentes productos comestibles, bebidas y demás relacionados con la cafetería en el horario de 06:45 a.m. a 12:30 del mediodía de lunes a viernes. Sin embargo, si el arrendatario en su defecto desea prestar sus servicios fuera de este horario, debe informar con antelación para que el personal civil y militar se encuentre informado y para su funcionamiento no efectuará uso de aparatos electrónicos diferente a un refrigerador.

De acuerdo con el estudio realizado, el canon de arrendamiento se estableció teniendo en cuenta que en este lugar solo se venderán algunos productos comestibles y bebidas, durante las horas de la mañana, ya que la jornada académica solo va hasta las 12:45 del día, igualmente teniendo en cuenta el área del inmueble y la cantidad de personal que requiere el servicio que allí se pretende suministrar, el cual se contempla para mejorar el bienestar del personal de estudiantes, quienes podrán contar con un lugar donde adquirir alimentos y productos para hidratarse.



4.2 VALOR DEL OBJETO DEL CONTRATO: El valor del contrato será hasta por valor de **UN MILLÓN DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$1.248.248)** incluido IVA y demás erogaciones.

El ARRENDATARIO cancelará la suma de CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL TREINTA Y UN PESOS M/CTE (\$156.031,00) incluido IVA, servicios públicos y demás erogaciones del orden nacional y departamental por concepto de CANON de arrendamiento mensual.

CONCEPTO	VALOR
CANON ARRENDAMIENTO	\$121.899,07
IVA CANON (19%)	\$23.160,82
SERVICIOS PUBLICOS (9%)	\$10.970,92
VALOR TOTAL	\$156.031,00

Mora: En caso de que el ARRENDATARIO no cancele el valor del CANON de arrendamiento en el plazo establecido, la Base Naval ARC “Leguizamo” podrá imponer multas del 3% del valor dejado de pagar hasta por 15 días.

POSIBLES COSTOS ASOCIADOS AL VALOR DE CONTRATACIÓN: Todos los gastos que genere la ejecución del objeto del presente proceso tales como adquisición de insumos, elementos, materiales, accesorios, entregas, recursos físicos y humanos, así como los montos que genere su desplazamiento/transporte, manutención, pasajes, viáticos, prestaciones laborales, sociales y riesgos laborales, dotación de vestido de labor y de protección acuerdo normas vigentes, y en general los necesarios para dar garantizar la funcionalidad de los bienes / servicios, serán de resorte exclusivo y por ende correrá a cargo de quien resulte adjudicatario, sin que estos aspectos con posterioridad durante la ejecución y/o periodo de garantía, puedan ser esgrimidos por el mismo, como imprevistos y/o motivos generadores de solicitud de restablecimiento del equilibrio del contrato y/o reconocimiento del mismo, por lo que deben ser tenidos en cuenta (previstos) por el oferente desde el momento de confeccionar y presentar su ofrecimiento.

4.3 FORMA DE PAGO: La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble objeto del presente estudio previo, se realizará los primeros cinco días de cada mes anticipado por parte del EL ARRENDATARIO, consignando en la **Cuenta de Corriente** de Fondos Internos de la Base Naval ARC “LEGUIZAMO” No. **11069100070-7 del Banco Popular**, copia del recibo de consignación deberá ser entregada a la oficina de Tesorería del Batallón de Comando y Apoyo de I.M No. 4, una vez realice la consignación.

En el valor del canon de arrendamiento se incluirá el porcentaje a pagar por concepto de Servicios públicos y el valor correspondiente al impuesto del Valor Agregado (IVA) según lo estipula en artículo 476 del Estatuto Tributario.

4.3 APROPIACIÓN PRESUPUESTAL E INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

El presente estudio previo no genera erogación presupuestal.

TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES:

De acuerdo con lo establecido por el Artículo 4 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.

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 del arrendatario que hayan cumplido con los requisitos de verificación “necesarios para la comparación de las propuestas” y sean habilitados, de la siguiente 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 (UNIDAD DELEGATARIA), el Comité Asesor Evaluador Jurídico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de los requisitos para contratar, en caso que se realicen observaciones o requerimientos y el oferente no subsane en el plazo solicitado, la oferta será RECHAZADA. La verificación jurídica no registra puntaje.

Debe presentar junto con la propuesta lo siguiente:

1. Copia de la Cedula de Ciudadanía
2. Certificado cámara de Comercio con una fecha de expedición no mayor a 30 días.
3. Registro Único Tributario de la persona Natural.
4. Hoja de vida del personal contratado para prestar el servicio.
5. Propuesta de los servicios que serán prestados.

5. GARANTÍAS:

De conformidad con lo consagrado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 sobre no obligatoriedad de garantías, “En la contratación Directa la exigencia de garantías exigidas en Título III de las disposiciones especiales del presente Decreto no es obligatoria y la justificación para exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos” teniendo en cuenta la naturaleza del contrato por celebrar, las garantías por cumplimiento no serán exigidas.

- a. Se trata de un contrato de ARRENDAMIENTO en el cual la entidad recibe el pago por el uso del bien inmueble.
- b. Si hay incumplimiento de las obligaciones contractuales opera la terminación del contrato y como consecuencia de ello deberá el arrendatario restituir de inmediato el inmueble.
- c. Se impondrán sanciones moratorias por el cumplimiento tardío de las obligaciones contractuales tales como el pago del canon de arrendamiento posterior a la fecha pactada en las cláusulas contractuales.

• OBLIGACIONES GENERALES 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.



 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 16

- 2) Restituir el inmueble a la finalización del contrato, en las mismas condiciones en las que le fue entregado y conforme el inventario, salvo el deterioro normal proveniente del tiempo.
- 3) Pagar o cancelar los cánones mensuales de arrendamiento en forma anticipada de conformidad con lo estipulado en el contrato.
- 4) Prestar el servicio de lunes a viernes en el horario de 6:45 a.m a 12:30 p.m.
- 5) Se deberá mantener el lugar en excelente estado de presentación.
- 6) Cuando exista inconvenientes para prestar el servicio se deberá informar por lo menos con 12 horas de anticipación con el fin de no afectar los usuarios.
- 7) Se deberán adoptar las medidas necesarias para una adecuada manipulación de los alimentos.
- 8) Cumplir con todas las obligaciones del sistema de seguridad social y demás obligaciones laborales respecto del personal que sea empleado en la prestación del servicio.
- 9) Garantizar una excelente presentación personal de todo el personal encargado de prestar el servicio.
- 10) 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.
- 11) 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. Será obligado 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. Se entenderá que ha recibido el inmueble en buen estado. Las novedades deberán quedar registradas en el acta de entrega. Así mismo está obligado expresamente en los términos señalados en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil.
- 12) Toda adecuación, mejora o reparación deberá ser solicitada por escrito y antes de efectuarse, autorizada por el mismo medio por el ARRENDADOR a través del supervisor del contrato por escrito. No podrá el usuario efectuar reparaciones al inmueble que no tengan carácter de locativas, sin autorización previa y por escrito del supervisor y el arrendador. Si las ejecutare, acrecentarán el inmueble sin perjuicio de que el arrendador pueda exigir su retiro. En este caso el arrendatario - se obliga a devolver el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, sin alegar derecho por concepto de mejoras.
- 13) Si el ARRENDATARIO por alguna circunstancia efectúa mejoras sin previa autorización, dichas mejoras quedaran de propiedad del arrendador sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR constituirán una depreciación para el inmueble, el ARRENDATARIO se obliga a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que lo recibió. Si no diere cumplimiento a dicha obligación, la depreciación del inmueble será estimada parcialmente y su valor será exigible por la vía ejecutiva.
- 14) El costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el usuario no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probado la necesidad por parte del supervisor.
- 15) 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



 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 16

suma alguna por este concepto.

16) 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.

17) EL ARRENDATARIO se obliga a no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar o como depósito de armas o explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren o almacenes, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas.

18) Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado.

19) Establecer los mecanismos de seguridad interna que les permitan la conservación de sus materiales y equipos, sin que EL ARRENDADOR se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se puedan presentar.

20) En materia de responsabilidad civil extracontractual EL ARRENDATARIO será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato.

21) El incumplimiento de alguna de las obligaciones del arrendatario será causal de terminación inmediata del contrato.

22) El arrendatario es responsable durante el desarrollo de la actividad económica en el inmueble de suministrar productos de óptima calidad, sellados de fábrica, en excelente estado de conservación, de marcas reconocidas en el mercado, no estar vencidos y/o viejos y ser manejados bajos las normas establecidas para la manipulación de alimentos, cualquier hecho generado producto del incumplimiento de la presente obligación será asumido por el arrendatario en su totalidad.

OBLIGACIONES DE LA BASE NAVAL ARC "LEGUIZAMO":

En desarrollo del objeto contractual, el arrendador se obliga a:

1. Facturar mensualmente el valor causado por el canon de arrendamiento acorde con la suma acordada.
2. Suscribir acta de entrega del espacio arrendado.
3. Exigir del ARRENDATARIO el cumplimiento del objeto contratado.
4. Adelantar las revisiones periódicas del servicio prestado, para verificar que ellos cumplan con las condiciones de calidad y precios ofrecidos.
5. 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 condiciones de mantenimiento y conservación del mismo.
6. Todas las demás inherentes al objeto contratado.

7. OTROS ASPECTOS:

a) SUPERVISOR:

Se recomienda que la vigilancia y supervisión del desarrollo y ejecución del contrato, por idoneidad y experiencia, ya que lleva laborando más de cinco años en la Armada Nacional y actualmente labora en la oficina de personal de la Base Naval ARC "Leguizamo", este a cargo de:



 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 16

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
S3	CARDOZO SANCHEZ EFREN	SEPERBN3	1.015.426.707	3203800741	Efren.cardozo@armada.mil.co

b) Comité Estructurador Jurídico:

Se recomienda que la estructuración jurídica por idoneidad y experiencia, ya que es abogada, lleva laborando más de cinco años en la Armada Nacional y actualmente se desempeña como asesora jurídica de contratos de la Base Naval ARC “Leguizamo”, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TN	PATÍÑO MORENO CONSTANZA ANDREA	ADQUISICIONES	53.068.862	3185573861	Constanza.patino@armada.mil.co

c) Comité Estructurador Técnico:

Se recomienda que la estructuración técnica por idoneidad y experiencia, ya que lleva laborando más de tres años en la Armada Nacional y actualmente se desempeña como jefe de personal de la Base Naval ARC “Leguizamo”, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TK	CABRERA ROJAS JULIETH	PERSONAL	1.083.904.758	3113053134	julieth.cabrera@armada.mil.co

d) Comité Estructurador Económico:

Se recomienda que la estructuración económica por idoneidad y experiencia, ya que es contador, lleva laborando más de ocho años en la Armada Nacional y actualmente se desempeña como jefe del área financiera de la Base Naval ARC “Leguizamo”, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TN	PEREZ CELIS LILIANA	FINANCIERA	24714505	3125935263	Liliana.perez@armada.mil.co

e) Comité Evaluador Jurídico:

Se recomienda que la evaluación jurídica por idoneidad y experiencia, ya que es abogada y actualmente se desempeña como asesora jurídica de la Fuerza Naval del Sur, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
TK	FRANCO LOPERA JULIANA MARIA	CUARTEL GENERAL FNS	1.038.063.304	3053165616	Juliana.franco@armada.mil.co

1. ANEXOS.

- a) **ANEXO A. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS EXCLUYENTES**
- b) **ANEXO B. MATRIZ DE RIESGOS**
- c) **ANEXO C. ESPECIFICACIONES ECONOMICAS**

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO
Teniente de Navío **AMEZQUITA SANABRIA WALTER**
Gerente de Proyecto

TN LILIANA PEREZ CELIS
ESTRUCTURADOR ECONOMICO _____

TK CABRERA ROJAS JULIETH
ESTRUCTURADOR TECNICO _____



 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 16

ANEXO "A"
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS EXCLUYENTES

EL OFERENTE DEBERÁ DILIGENCIAR EL PRESENTE ANEXO, CON LA MANIFESTACIÓN EXPRESA DE **CUMPLE** O **NO CUMPLE** SEGÚN 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	CUMPLE	
	SI	NO
Conoce el estado en que se encuentra el inmueble y las novedades deberán quedar registradas en el acta de entrega.		
El arrendatario efectuara restitución del inmueble de manera inmediata a la finalización del plazo de ejecución del contrato, en las mismas condiciones en las que le fue entregado y conforme el inventario, salvo el deterioro normal proveniente del tiempo.		
Pagará los cánones mensuales de arrendamiento en forma anticipada de conformidad con lo estipulado en el contrato, dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes.		
No modificará 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 permitirá que se vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas.		

"Protegemos el azul de la Bandera"

Línea anticorrupción Armada Nacional 01 8000 11 69 69 – 24 Horas
 Base Naval ARC "Leguizamo" carrera 1 calle 1 esquina Fuerza Naval del Sur
www.armada.mil.co

GEDOC-FT-001-AYGAR-V07



 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 16

Efectuará con mano de obra propia o contratada 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. Así mismo está obligado expresamente en los términos señalados en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil.		
Toda adecuación, mejora o reparación deberá ser solicitada por escrito y antes de efectuarse ser autorizada por el mismo medio por el ARRENDADOR a través del supervisor del contrato. No podrá el usuario efectuar reparaciones al inmueble que no tengan carácter de locativas, sin autorización previa y por escrito del supervisor y el arrendador. Si las ejecutare, acrecentará el inmueble sin perjuicio de que el arrendador pueda exigir su retiro. En este caso el arrendador - se obliga a devolver el 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.		

 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 16

Permitirá 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.		
Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado y zonas aledañas. Igualmente adoptar todas las medidas de higiene necesarias para la manipulación y conservación de los alimentos de acuerdo a las normas establecidas para tal fin.		
Establecer los mecanismos de seguridad interna que les permitan la conservación de sus materiales y equipos, sin que EL ARRENDADOR se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.		
En materia de responsabilidad civil extracontractual EL ARRENDATARIO será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato.		
El arrendatario se compromete a cumplir con todas las obligaciones generales establecidas para el arrendatario, el incumplimiento de alguna de ellas será causal de terminación del contrato.		
El arrendatario es responsable durante el desarrollo de la actividad económica en el inmueble de suministrar productos de óptima calidad, sellados de fábrica, en excelente estado de conservación, de marcas reconocidas en el mercado, no estar vencidos y/o viejos y ser manejados bajos las normas establecidas para la manipulación de alimentos, cualquier hecho generado producto del incumplimiento de la presente obligación será asumido por el arrendatario en su totalidad.		

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO

Teniente de Navío **AMEZQUITA SANABRIA WALTER**
Gerente de Proyecto

TK CABRERA ROJAS JULIETH
ESTRUCTURADOR TECNICO _____

"Protegemos el azul de la Bandera"

Línea anticorrupción Armada Nacional 01 8000 11 69 69 – 24 Horas
Base Naval ARC "Leguizamo" carrera 1 calle 1 esquina Fuerza Naval del Sur
www.armada.mil.co

GEDOC-FT-001-AYGAR-V07



 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 16

ANEXO B "MATRIZ DE RIESGOS"

Tabla 1 Matriz de riesgos

NUMERIC A					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

"Protegemos el azul de la Bandera"

Línea anticorrupción Armada Nacional 01 8000 11 69 69 – 24 Horas
 Base Naval ARC "Leguizamo" carrera 1 calle 1 esquina Fuerza Naval del Sur
www.armada.mil.co

GEDOC-FT-001-AYGAR-V07



 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 14 de 16

Tabla 3 Mapa de identificación de riesgos

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 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 probabilidad	Monitoreo y revisión	
													probabilidad	impacto	Valoración del riesgo					impacto	Valoración del riesgo
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	ene-16	dic-16	Verificando el portal de CCE	Semanal
2	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 previo	Cinco días hábiles siguientes a la recepción	Documento solicitando aclaración	Llegada estudio previo corregido
3	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-16	Marzo-2016	Acta de la capacitación	semestral

"Protegemos el azul de la Bandera"

Línea anticorrupción Armada Nacional 01 8000 11 69 69 – 24 Horas
 Base Naval ARC "Leguizamo" carrera 1 calle 1 esquina Fuerza Naval del Sur
www.armada.mil.co

GEDOC-FT-001-AYGAR-V07



 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 15 de 16

4	General	Interno	Planeación	Operacional	el objeto del futuro contrato no sirve como instrumento de desarrollo de la unidad	Los elementos, bienes o servicios a adquirir, no son 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 Usaria	Ver plazo de ejecución	Ver plazo de ejecución	Entradas de almacén/ actas de recibo de los servicios	Permanente
5	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
6	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 mayor 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
7	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 respuestas de los comités	Previo a la adjudicación

"Protegemos el azul de la Bandera"

Línea anticorrupción Armada Nacional 01 8000 11 69 69 – 24 Horas
 Base Naval ARC "Leguizamo" carrera 1 calle 1 esquina Fuerza Naval del Sur
www.armada.mil.co

GEDOC-FT-001-AYGAR-V07



 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 16 de 16

8	General	Interno	Ejecución	Económico	Entregar el bien inmueble en el mismo estado en que lo recibí una vez se termine el plazo de ejecución del contrato	El arrendatario deberá entregar el bien inmueble cuando termine el plazo de ejecución del contrato, en el mismo estado en que lo recibí.	3	3	3(Riesgo bajo)	d	contratista	El supervisor deberá recordar el término del plazo de ejecución del contrato.	3	3	3	Durante la ejecución	Administración de la base	Ver plazo de ejecución	Ver plazo de ejecución	Informe de ejecución	de	Ultimo mes de ejecución del contrato
9	General	Interno	Ejecución	Económico	incumplimiento de los plazos de pago del canon de arrendamiento	Incumplir el plazo de pago del valor del canon	3	3	3(Riesgo Moderado)	d	Contratista	Verificar el pago mensual del canon, de no efectuarse notificar al delegatario para tomar las medidas legales conducentes	1	1	2	SI	Supervisor	Ver plazo de pagos	mensual	Documentos soporte para pago		mensual
10	General	Interno	Ejecución	Financiero	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	Ver plazo de ejecución	31 de diciembre/19	Requerimientos de bienes o servicios		permanente
11	Específico	Interno	Ejecución	economico	Deficiencia en la calidad de los bienes y/o servicios suministrados	Que los bienes suministrados en el desarrollo de la actividad económica en el inmueble no sean de excelente calidad y genere problemas de salud al consumidor	5	5	5 (Riesgo Medio)	a	Contratista	Dar cumplimiento al estándar de calidad que será verificado por el supervisor del contrato durante la ejecución del contrato	5	5	5	SI	Supervisor	Completar requisitos	Plazo de ejecución	Efectuar revistas a las instalaciones		Mensual/a criterio del supervisor
12	Específico	Interno	Ejecución	economico	El arrendatario es responsable por los accidentes laborales y demás que sufra dentro de las instalaciones del Colegio Naval y del personal a su cargo	Durante la ejecución del contrato se pueden presentarse accidentes con el personal que el arrendatario emplee para el desarrollo de su actividad económica	3	2	5 (Riesgo medio)	c	Contratista	Exigir al contratista que los trabajadores se encuentren afiliados a EPS, ARL PENSION, y que durante la ejecución de los trabajos cumplan con las normas de seguridad industrial	3	2	5	SI	Supervisor del contrato	Ver plazo de ejecución	Ver plazo de ejecución	Exigir los soportes de los pagos a EPS, ARL, PENSION y los elementos de seguridad industrial		mensual

"Protegemos el azul de la Bandera"

Línea anticorrupción Armada Nacional 01 8000 11 69 69 – 24 Horas
 Base Naval ARC "Leguizamo" carrera 1 calle 1 esquina Fuerza Naval del Sur
www.armada.mil.co

GEDOC-FT-001-AYGAR-V07

