



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 1 de 16

DE: CDTE CIA LOGISTICA

FECHA: 22 DICIEMBRE 2022

PARA: CBCAI6

Nº. Interno:

En desarrollo de lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011, artículo 8 de la Ley 1150 de 2007, TÍTULO 1 “Contratación Estatal”, 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 y Decreto 399 del 13 de abril de 2021, el Comandante de la Compañía Logística del Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 6 de la Armada de Colombia, presenta a consideración los siguientes estudios y documentos previos en los cuales se analiza la conveniencia y la oportunidad de realizar la contratación respectiva, así:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

En desarrollo de su función Constitucional ¹ la Armada Nacional tiene como misión “Contribuir a la defensa de la Nación a través del empleo efectivo de un poder naval flexible en los espacios marítimo, fluvial y terrestre bajo su responsabilidad, con el propósito de cumplir la función constitucional y participar en el desarrollo del poder marítimo y a la protección de los intereses de los colombianos”.

La Armada Nacional en desarrollo de sus directrices y políticas institucionales proporciona al personal militar y civil en todas las guarniciones el bienestar de brindar un espacio en donde se preste los servicios bancarios para los alumnos, infantes de marina profesionales, regulares, personal militar, civil y sus familias orgánicos y que habitan al interior de la Base de Entrenamiento de Infantería de Marina y sus unidades adscritas, evitando así el mínimo de desplazamientos de este personal a las afueras de la unidad, garantizando igualmente que los precios de los productos o servicios son ajustados a los precios del mercado local, logrando así bienestar y seguridad para el personal.

Para el caso específico del presente estudio y documento previo, se ha identificado de desde el año 2012 se suscribió un contrato de arrendamiento sobre un lote con área aproximadamente 265 M2, ubicado dentro de las instalaciones de la Base de Entrenamiento de I.M. donde se procedió a levantar cimientos con la finalidad de realizar la construcción (infraestructura) para que funcione un oficina del Banco de Bogotá S.A construcción que será entregada a través de una donación al batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No.6 una vez se genere una causales de la terminación del presente contrato, incluido servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y servicio de aseo (recolección de residuos inorgánicos – basura), cuya destinación será para la prestación de servicios bancarios., sede que desde el mes de agosto del año 2013 inicio su funcionamiento demostrando gran aceptación y afectos por el personal civil y militar que vive y labora a bordo de la BEIM, por consiguiente se requiere desarrollar un proceso de contratación de arrendamiento de los inmuebles ubicados dentro de la instalaciones de la BEIM, exactamente frente a las instalaciones del Comando Logístico del Batallón de Comando y Apoyo de Infantería No 6, donde advierte la necesidad de la existencia a bordo de la unidad de un servicio bancario, debido a la ubicación geográfica de la Base de Entrenamiento de I.M., y dado que no se cuenta en la zona con los servicios bancarios del banco de Bogotá S.A., el cual es banco para cuenta de nóminas de personal de oficiales, suboficiales, alumnos de la EFIM, infantes de marina profesionales, infantes de marina regulares y bachilleres, personal civil de nómina, ya ofrecen productos especializados para este personal. Así mismo, la necesidad planteada buscar mejorar el bienestar y satisfacer las necesidades del personal orgánico de la unidad teniendo en cuenta que la mayoría de la misma cuentas con portafolios de servicio de la precitada entidad,

¹ Constitución Nacional, artículo 217. La Nación tendrá para su defensa unas Fuerzas Militares permanentes constituidas por el Ejército, la Armada y la Fuerza Aérea. Las Fuerzas Militares tendrán como finalidad primordial la defensa de la soberanía, la independencia, la integridad del territorio nacional y del orden constitucional. La Ley determinará el sistema de reemplazos en las Fuerzas Militares, así como los ascensos, derechos y obligaciones de sus miembros y el régimen especial de carrera, prestacional y disciplinario, que les es propio.



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 2 de 16

existiendo con ello la necesidad de contar con un cajero automático, garantizando con ello la seguridad de le personal militar y no uniformado de la unidad, la cual, de no contar con dicho servicio bancario, se vería en la necesidad de desplazarse a municipios aledaños a Coveñas, falencia que se vería suplida con la entrega en arriendo de un espacio de terreno ubicado en la inmediaciones del edificio de la compañía logística del BACAIM6, por el cual el banco de Bogotá S.a., está presto a las cancelación del canon de arrendamiento correspondiente, asumiendo de responsabilidad de prestar los servicios bancarios.5) De las modalidades de selección. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa; numeral 4 contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos, literal i) el arrendamiento o adquisición de inmuebles; el artículo 2.2.1.2.1.4.11. Del decreto 1082 de 2015

Atendiendo que este bien inmueble es de propiedad de la Entidad, para la suscripción del contrato de arrendamiento la Entidad debe regirse por lo estipulado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 *“Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.”* Contratación bajo la modalidad de contratación directa.

Para el caso específico del presente estudio previo, se presentó 01 interesado, al cual se le verificó que el precio de los productos a suministrar se ajustarán al mercado, y que el interesado aceptará el valor del canon de arrendamiento propuesto por la Entidad, así como el cumplimiento de las especificaciones del servicio a prestar y mejoras propuestas en el predio, a fin de prestar un óptimo servicio y de calidad al personal y por el termino requerido por la Entidad.

Por ende se requiere suscribir el contrato de arrendamiento con el BANCO DE BOGOTÁ S.A con NIT. 860.002.964-4, representada legalmente por el señor OSWALDO DE JESUS SAAVEDRA BURITICA identificado con cedula de ciudadanía No. 71.680.797 de Medellín - Antioquia, debidamente inscrito en el SECOPII, , sobre el local llamado “LOCAL COMERCIAL” ubicado en el sector que colinda frente la Compañía Logística del Batallón de Comando y Apoyo de I.M No. 6, para que funcione exclusivamente para servicios Bancarios.





ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 3 de 16

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

2.1 OBJETO: ARRIENDO DE 01 LOCAL DENOMINADO “LOCAL COMERCIAL”, CON UN ESPACIO APROXIMADO DE 265 M2 QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA BASE DE ENTRENAMIENTO DE INFANTERÍA DE MARINA.

2.2 LINDERO DEL INMUEBLE: El local comercial colinda frente la Compañía Logística de Batallón de Comando y Apoyo de I.M No. 6 ” ubicado en las instalaciones de la Base de Entrenamiento de Infantería de Marina, Coveñas - Sucre.

2.3 LUGAR DE EJECUCIÓN: En el local denominado “LOCAL COMERCIAL” ubicado frente la Compañía Logística de Batallón de Comando y Apoyo de I.M No. 6, en las instalaciones de la Base de Entrenamiento de Infantería de Marina, ubicada en la carrera Troncal Kilometro 1 vía santa cruz de lorica, Coveñas Sucre Colombia.

En caso que el BATALLÓN DE COMANDO Y APOYO DE INFANTERIA DE MARINA No. 6 de la Armada Nacional por decisión del mando superior y/o por factores ajenos a la institución podrá dar por terminado el contrato a celebrar habiendo manifestado por escrito dicha posición al ARRENDATARIO.

2.4 PLAZO DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato, será de Catorce (14) meses contados a partir de la aceptación del contrato por ambas partes en la página web www.colombiacompra.gov.co plataforma SECOP II. Al vencimiento del plazo indicado, el arrendatario procederá a la restitución del inmueble en las mismas condiciones que lo recibió salvo el deterioro natural del mismo, así como las mejoras u obra realizadas con previa autorización del ARRENDADOR

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

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

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

NOTA 1: El contrato no será objeto de prórroga automática; por lo cual, toda modificación al plazo de ejecución debe elevarse a escrito con un tiempo mínimo de 2 meses de anticipación al plazo de ejecución y suscribirse por ambas partes.

NOTA2 : LIMPIEZA DEL SITIO O ZONA DE TRABAJO: Durante el desarrollo del Contrato, el Arrendatario deberá mantener el área del espacio arrendado en buen estado para una óptima prestación del servicio. Para ello, EL ARRENDATARIO deberá realizar el mantenimiento preventivo y correctivo a los equipos y mobiliario, así como realizar el aseo del área correspondiente.



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 4 de 16

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

2.6 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: Las especificaciones técnicas corresponden a las descritas en el presente documento.

2.7 CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

De conformidad con la clasificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas.

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
F Servicios	80	13	15	02

CLASIFICACIÓN	PRODUCTO
80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.8 TIPO DE ADJUDICACIÓN

El Comandante de la Compañía Logística del Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 6 de la Armada Nacional recomienda que el proceso a seguir en virtud del presente estudio previo se adjudique en forma **TOTAL** al arrendador seleccionado, atendiendo la naturaleza del contrato y las necesidades institucionales de la Unidad, siempre y cuando este se encuentre habilitado jurídica y técnicamente, y su propuesta económica se adecue a las condiciones del mercado y al presupuesto asignado para la respectiva contratación.

2.9 ACUERDOS MARCOS

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

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:

3.1 MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

CONTRATACIÓN DIRECTA, conforme la modalidad de selección de contratación directa procede en los casos de arrendamiento o adquisición de inmuebles. Por su parte, el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 señala:

“ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES” Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

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

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



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 5 de 16

Decreto 1082 de 2015 que establece “Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa (...), por consiguiente, se realizará contratación con BANCO DE BOGOTÁ S.A con NIT. 860.002.964-4, representada legalmente por el señor OSWALDO DE JESUS SAAVEDRA BURITICA identificado con cedula de ciudadanía No. 71.680.797 de Medellín - Antioquia

3.2 ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO:

En concordancia con el Artículo 2.2.1.1.6.1 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, entre otros aspectos el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo, evidencio que los servicios bancarios pueden ser suministrados por la BANCO DE BOGOTÁ S.A con NIT. 860.002.964-4, representada legalmente por el señor OSWALDO DE JESUS SAAVEDRA BURITICA identificado con cedula de ciudadanía No. 71.680.797 de Medellín - Antioquia.

Aspectos generales

Los servicios inmobiliarios no se limitan a la compraventa de inmuebles, o de administración de los arriendos de estos, también ha incursionado en la actividad de la construcción, en la promoción de proyectos y consultorías. Su participación en la economía nacional es del 8%, esto es, algo más de 38 billones de pesos. Según el número de áreas licenciadas y los incentivos para la adquisición de vivienda se espera que la demanda de estos servicios también se impulse. Claro está que persiste la preocupación por el incremento en nivel de precios de vivienda, el deterioro en la cartera vencida y los futuros desajustes de la demanda cuando los incentivos gubernamentales cesen.

Los servicios inmobiliarios y de alquiler son una de las principales aristas del sector edificador colombiano. Su operación comprende servicios de alquiler de un inmueble, sea residencial o comercial; también asesoría en la compraventa de bienes raíces, avalúos y administración de los servicios de alquiler de una edificación. En este sector confluyen la expansión de la venta o alquiler de edificaciones usadas y nuevas para acercar al consumidor final de propiedad raíz.

DESEMPEÑO DEL SECTOR:

El desempeño del sector de servicios inmobiliarios en la última década es uno de los más estables de la economía nacional. Su variación siempre ronda entre el 2,5% y el 4,02%, aunque el año pasado sufrió un descenso de casi 2% ante las restricciones del acceso a la vivienda en la capital del país, dado los inconvenientes de orden institucional, pero en general esta actividad aportó en 2012 alrededor de 38 billones de pesos constantes de 2005.

POSIBLES COSTOS ASOCIADOS AL VALOR DE CONTRATACIÓN:

Los inmuebles destinados a establecimientos comerciales, no los cubre 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 un bienestar para el personal militar y civil que reside y labora en la Base de Entrenamiento de Infantería de Marina Coveñas - Sucre, por lo que, en caso de prorrogas al contrato se tendrá en cuenta el IPC del año, y se fijará el canon de arrendamiento con base en el valor del Metro Cuadrado.



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 6 de 16

3.4 VALOR DEL OBJETO A CONTRATAR:

El valor del contrato será hasta por la suma de **VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$ 29.764.756,00,00) M/CTE.** mensuales, incluido el IVA y demás derogaciones que correspondan, distribuidos así:

Numero de meses a contratar	Canon de arrendamiento mensual	IVA 19%	Valor Mensual Canon Arriendo	Valor Total del Contrato
14 meses	\$ 1.786.600,00	\$ 339.454,00	\$ 2.126.054,00	\$ 29.764.756,00

3.5 VALOR Y CONDICIONES DE PAGO:

El contratista (ARRENDADOR) pagara los cánones mensualmente a la entidad de manera anticipada en los primeros cinco días hábiles de cada mes.

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con lo establecido en el Manual de bienes y servicios, el arrendatario deberá consignar dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes y allegar al supervisor del contrato el respectivo comprobante de consignación por el valor de **DOS MILLONES CIENTO VEINTISÉIS MIL CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$ 2.126.054,00) M/CTE**, esto en la cuenta 52100295-6 del Banco BBVA- FONDOS INTERNOS del Batallón de Comando y apoyo de Infantería de Marina No. 6, cuya constancia de pago mensual debe ser entregada al supervisor del contrato.

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.

4. JUSTIFICACIÓN DE FACTORES DE SELECCIÓN.

Los factores de escogencia objetiva que se establecen para comparar las propuestas obedecen estrictamente a criterios jurídicos, técnicos y económicos - financieros, de conformidad con lo establecido por el artículo 5 de la Ley 1150 de 2011 "De la 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", TÍTULO 1 "CONTRATACIÓN ESTATAL", CAPÍTULO 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 HABILITANTES	
VERIFICACIÓN JURÍDICA	HABILITA
VERIFICACIÓN TÉCNICA	HABILITA
VERIFICACIÓN FINANCIERA	HABILITA

4.1 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 y requerimientos y el oferente no subsane en el plazo solicitado, la oferta será RECHAZADA. La verificación jurídica no registra puntaje.

DOCUMENTOS DE CONTENIDO JURÍDICO:

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



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 7 de 16

1. Propuesta acorde al objeto del contrato y demás condiciones expresadas en este documento, por ende, la oferta debe corresponder con el objeto de la presente contratación y con lo que por la naturaleza de la misma se entienda pertenecerle a ella
2. El oferente 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.
3. La oferta debe presentarse firmada por el proponente o por el representante legal en caso de ser una persona jurídica o por un apoderado especialmente designado para tal fin por el representante legal o quien haga sus veces o deberá ser ratificada conforme lo dispone la ley.
4. El oferente deberá anexar el Certificado de cámara de comercio 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.
5. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del proponente persona natural o del Representante Legal correspondiente.
6. Registro Único Tributario (RUT).
7. 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.
8. Diligenciar formato Carta de presentación de la propuesta. Anexo "A", Compromiso Anticorrupción y Compromiso de Confidencialidad.

4.2 VERIFICACIÓN TÉCNICA: 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 Técnico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de todos y cada una de las exigencias contenidas en el Anexo "A" del presente estudio previo mismas que se incluirán en el anexo técnico del proceso de selección, manifestaciones y soportes, las condiciones mínimas, son de obligatorio cumplimiento y deberán presentarse con la oferta.
Se verificara la presentación de los documentos exigidos de resorte técnico y el cumplimiento de los factores técnicos excluyentes de Anexo "D".

4.3 VERIFICACIÓN ECONÓMICA: Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el presente estudio previo, 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.

Se verificara la presentación de los documentos exigidos de resorte económico de Anexo "C".

5. GARANTÍAS:

GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA.

GARANTÍAS: El Decreto 1082 de 2015 con relación a las garantías establece: "Artículo No 2.2.1.2.1.4.5. No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1 del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigir las debe estar en los estudios y documentos previos. Con base en lo anterior, en el presente proceso contractual, no serán exigidas garantías atendiendo:

- Se trata de un contrato de ARRENDAMIENTO en el cual la entidad recibe el pago por el uso del bien inmueble.



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 8 de 16

- 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
- Se impondrá sanciones moratorias por el cumplimiento tardío de las obligaciones contractuales tales como el pago del canon de arrendamiento posterior la fecha pactada en las cláusulas contractuales.
- Atendiendo que se trata de una contratación directa por la causal de arrendamiento de inmuebles y que las aseguradoras no expiden póliza que amparen el cumplimiento de pagos de cánones de arrendamiento no se solicitará la constitución de garantía única de cumplimiento.

7. OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES CONTRATANTES:

a. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE (ARRENDADOR)

En general son obligaciones del **CONTRATANTE**:

1. Recibir el bien inmueble objeto de este contrato en el estado en que se encuentre, mediante acta suscrita por las partes en las fechas establecidas.
2. Restituir el inmueble a la finalización del contrato, mínimo en las condiciones en que le fue entregado, conforme el inventario y debidamente pintado.
3. Pagar o cancelar los cánones mensuales de arrendamiento en forma anticipada de conformidad con lo estipulado en el contrato.
4. Adecuar el Espacio arrendado según sus necesidades comerciales y acorde a los términos y objeto del contrato.
5. Contratar al personal requerido, siempre que cumpla con los requisitos de seguridad industrial y militar establecidos por el Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 6.
6. El ARRENDATARIO no podrá utilizar personal de planta del Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 6, para realizar ningún tipo de labor en el inmueble arrendado.
7. Mantener en óptimas condiciones de aseo del espacio recibido y sus alrededores, para ello deberá instalar puntos de reciclaje en áreas cercanas al local arrendado.
8. Ejercer su actividad comercial conforme a las directrices del Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 6. Y acuerdo el objeto contratado.
9. Acatar las instrucciones del SUPERVISOR del contrato, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones.
10. Se obliga a la adecuación del espacio colocando a su vez el mobiliario que sea necesario para la buena presentación del servicio.
11. Cumplir con sus obligaciones laborales; y, del Sistema de seguridad social integral. El personal a cargo del ARRENDATARIO, deberá estar afiliado al sistema general de seguridad social y estar al día con obligaciones laborales para lo cual deberá presentar mensualmente constancia y/o soporte del pago de los aportes al sistema de seguridad social y aportes parafiscales, así como los recibos de pago del canon de arrendamiento al supervisor.
15. Se hace responsable por los daños y perjuicios que se causen a terceros en el bien inmueble como resultado de acción u omisión del ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO permitirá la inspección del espacio y los productos que allí se vendan, y deberá dar aviso inmediato al ARRENDADOR de cualquier hecho que perturbe el uso y goce del lugar.
16. El ARRENDATARIO se compromete a realizar un manejo integral de plagas, realizando fumigaciones para el control de plagas y vectores periódicamente de acuerdo con las condiciones del lugar y las plagas a combatir.
17. 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.
18. 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



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 9 de 16

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, bajo todos estos respectos.

19. Toda adecuación, mejora o reparación deberá ser solicitada por escrito y antes de efectuarse deberá ser autorizada por el ARRENDADOR por escrito. No podrá el usuario efectuar reparaciones al inmueble que no tengan carácter de locativas, sin autorización previa y por escrito del 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.
20. Si el ARRENDATARIO por alguna circunstancia efectuará mejoras en el escenario objeto de este contrato de arrendamiento, sin previa autorización, dichas mejoras quedarán de propiedad del arrendador sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR constituyeran 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.
21. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el ARRENDATARIO instale en el interior o exterior del inmueble no las podrá retirar y quedaran de propiedad del ARRENDADOR, sin que haya lugar a reconocimiento o suma alguna por este concepto.
22. 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. 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 almacenen, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas.
23. 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.
24. 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.
25. En materia de responsabilidad civil extracontractual, será EL ARRENDATARIO el único responsable frente a terceros por la totalidad de los daños y/o perjuicios causados a los usuarios de los servicios prestados y/o actividad comercial que desarrolle.
26. Respetar y cumplir con la norma de Seguridad y Convivencia de la Base de Entrenamiento de Infantería de Marina.
27. Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial

b. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA (ARRENDATARIO)

1. En general serán obligaciones del ARRENDATARIO: Permitir al ARRENDATARIO el uso pacífico e ininterrumpido del espacio entregado en arrendamiento durante el término de ejecución del contrato.
2. Suministrar al ARRENDATARIO la información indispensable y oportuna que éste requiera, siempre que la misma guarde relación con el objeto del contrato.
3. 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 caso o efectúe los correctivos necesarios.
4. Permitir al ARRENDATARIO realizar las mejoras y adecuaciones necesarias para la operación de su establecimiento, cuando con las mismas no se afecte la estabilidad del inmueble.
5. Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento.
6. Poner a disposición del ARRENDATARIO los servicios públicos en condiciones de uso.
7. Efectuar revisiones de orden, aseo y/o salubridad de los dispositivos e infraestructura usados en el servicio ofrecido por el ARRENDATARIO cuando lo estime pertinente.
8. Todas las demás inherentes al objeto contratado.



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 10 de 16

PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO:

1. Cambiar de destinación el espacio entregado en calidad de arrendamiento. 2. Ingreso y almacenamiento en las instalaciones de sustancias explosivas o elementos perjudiciales para la conservación, seguridad e higiene de las personas o de los bienes de la entidad. 3. Ceder el contrato, ni subarrendar totalmente las instalaciones previa autorización expresa por parte de la entidad, de conformidad con lo establecido en el Artículo 523 del Código de Comercio.

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, el BCAI6 procederá a realizar la liquidación unilateral mediante expedición de acto administrativo debidamente notificado.

8. OTROS ASPECTOS:

a) SUPERVISOR:

Durante la etapa ejecución del contrato el supervisor designado por la entidad deberá verificar y dar cumplimiento a la **LEY 2013 DE 2019, ARTÍCULO 2. Ámbito de aplicación**. La publicación y divulgación de la declaración de bienes y rentas, del registro de conflictos de interés y la declaración del impuesto sobre la renta y complementarios, serán aplicables a las siguientes personas en calidad de sujetos obligados:

Literal (g) Las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas que administren, celebren contratos y ejecuten bienes o recursos públicos respecto de la información directamente relacionada con el desempeño de su función.

Se recomienda que la vigilancia, supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato, en atención a su idoneidad como suboficial de la Armada Nacional y cuenta con la experiencia para la verificación del objeto del contrato a celebrar, teniendo en cuenta que es un contrato de arriendo, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CORREO ELECTRÓNICO
MA2	BARRIOS HERNANDEZ MIGUEL STIVENS	BCAI6	1007492401	Miguel.barrios@armada.mil.co

b) COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO, ECONÓMICO:

Se recomienda que la estructuración técnica y económica en atención a su idoneidad y experiencia a lo años desempeñados en la Armada nacional, adicionalmente como quiera que hace más de 13 años viene trabajando, actualmente desempeñándose como Ejecutivo de Contratos BCAI6, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	PROFESIÓN(Área Académica)	CORREO ELECTRÓNICO
SS	GOMEZ DONADO SERGIO	ADQ-BCAI6	CIM	Sergio.gomez.do@armada.mil.co

c) COMITÉ ESTRUCTURADOR Y EVALUADOR JURÍDICO:

Se recomienda que la estructuración y evaluación Jurídica, considerando su formación académica en atención a su idoneidad y experiencia, adicionalmente como quiera que hace más de 11 años viene trabajando en la Armada Nacional, actualmente desempeñándose como asesora jurídica, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	PROFESIÓN(Área Académica)	CORREO ELECTRÓNICO
TN	VELANDIA TOCA JANETH OLGA	ADQ-BCAI6	JURIDICA	Janeth.velandia@armada.mil.co



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página **11** de **16**

d) COMITÉ EVALUADOR TECNICO, ECONOMICO:

Se recomienda que la evaluación técnica y económica considerando su formación académica en atención a su idoneidad y experiencia, adicionalmente como quiera que hace más de 6 años viene trabajando en la Armada Nacional, actualmente desempeñándose como jefe de abastecimiento, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	PROFESIÓN(Área Académica)	CORREO ELECTRÓNICO
TF	BITRAGO ANGEL ANGIE MELIZA	ADQ-BCA16	LADM	Angie.buitrago@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.

9. ANEXOS.

- a. **ANEXO "A"** ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
- b. **ANEXO "B"** PROPUESTA ECONÓMICA
- c. **ANEXO "E"** MATRIZ DE RIESGOS

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO

Capitán de Corbeta **JOSÉ FRANCO RODRÍGUEZ**
Comandante Compañía logística BCA16

SS GOMEZ DONADO SERGIO
ESTRUCTURADOR TECNICO- ECONOMICO

TN VELANDIA TOCA JANETH OLGA
ESTRUCTURADOR JURIDICO

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 12 de 16

ANEXO "A"
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ITEMS	DESCRIPCIÓN
1	EL ARRENDATARIO SE COMPROMETE A QUE TANTO EL, COMO SUS DEPENDIENTES, ACOGERÁN Y CUMPLIRÁN LAS ORDENES QUE DE SEGURIDAD ESTIPULEN POR EL COMANDO DEL BATALLÓN DE COMANDO Y APOYO DE INFANTERÍA DE MARINA No. 6.
2	EL OFERENTE SE COMPROMETE A EJECUTAR EL CONTRATO CON APOYO DE SUS DEPENDIENTES, QUIENES SERÁN EMPLEADOS CALIFICADOS E IDÓNEOS Y ESTARÁN AL SERVICIO ÚNICO Y EXCLUSIVO DEL OFERENTE POR LO QUE NO GUARDARAN NINGÚN TIPO DE VINCULO Y/O RELACIÓN LABORAL CON LA ENTIDAD.
3	EL ARRENDATARIO SE COMPROMETE A SUMINISTRAR MATERIALES Y ARTICULOS DE PRIMERA CALIDAD Y AL USO EXCLUSIVO DE VENTA DE PRODUCTOS, MATERIALES Y PRENDAS DE VESTIR MILITAR.
4	EL ARRENDATARIO SE COMPROMETE A QUE RESTITUIRÁ EL INMUEBLE A LA ENTIDAD A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO EN EL MISMO ESTADO EN QUE LO RECIBE.
5	EL ARRENDATARIO SE COMPROMETE A CANCELAR EL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO, LOS PRIMEROS CINCO (5) DÍAS DE CADA MES, EN CASO DE NO HACERLO SE OBLIGA A PAGAR INTERESES DE MORA ACUERDO TASA DE USURA VIGENTE.
6	EL ARRENDATARIO SE COMPROMETE A MANTENER LOS PRECIOS DE LOS PRODUCTOS A SUMINISTRAR Y AJUSTARSE AL VALOR EN EL MERCADO DEL SECTOR EN BENEFICIO DEL PERSONAL Y CUMPLIMIENTO DE LAS ESPECIFICACIONES Y OBLIGACIONES DEL CONTRATO Y A MANTENER PUBLICADOS LOS PRECIOS.
7	EL ARRENDATARIO SE COMPROMETE A MANTENER ASEADO, LIMPIO Y EN BUEN ESTADO EL LOCAL ARRENDADO Y SUS ALREDEDORES.

ORIGINAL FIRMADO

Capitán de Corbeta **JOSÉ FRANCO RODRÍGUEZ**
Comandante Compañía logística BCAI6

SS GOMEZ DONADO SERGIO
ESTRUCTURADOR TECNICO- ECONÓMICO

TN VELANDIA TOCA JANETH OLGA
ESTRUCTURADOR JURÍDICO

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 13 de 16

**ANEXO “B”.
PROPUESTA ECONÓMICA**

Numero de meses a contratar	Canon de arrendamiento mensual	IVA 19%	Valor Mensual Canon Arriendo	Valor Total del Contrato
14 meses	\$ 1.786.600,00	\$ 339.454,00	\$ 2.126.054,00	\$ 29.764.756,00

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO

Capitán de Corbeta **JOSÉ FRANCO RODRÍGUEZ**
Comandante Compañía logística BCAI6

SS GOMEZ DONADO SERGIO
ESTRUCTURADOR TECNICO- ECONÓMICO

TN VELANDIA TOCA JANETH OLGA
ESTRUCTURADOR JURÍDICO

	ESTUDIO PREVIO			
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN	
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022		Página 14 de 16

**ANEXO “E”
“MATRIZ DE RIESGOS”**

TABLA 1. MATRIZ DE RIESGOS

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

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

TABLA 2 PRIORIDAD DE TRATAMIENTO Y CONTROL DEL RIESGO

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

	ESTUDIO PREVIO					
	Proceso: Adquisiciones			Autoridad: JOLAN		
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11		Rige a partir de: 22/02/2022		Página 15 de 16	

TABLA 3. MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS

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

No	Clase	Área	Etapas	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 riesgo					Forma de realizar monitoreo	Periodicidad monitoreo / Cuando?
1	General	Externo	Planeación	Social o político	Dispersión de la normatividad	En materia de contratación estatal, existen numerosas normas, directrices, conceptos e interpretaciones sobre el procedimiento de contratación	3	1	4 (Riesgo bajo)	d	Entidad/Contratista	Hacer seguimiento de las normas de contratación y de sus modificaciones	3	1	4	NO	Asesor de Contratación	Estudio Previo	Liquidación del contrato	Verificando el portal de CCE	Semanal
2	General	Interno	Planeación	Operacional	Deficiente determinación de especificaciones técnicas mínimas y variación de las mismas durante la ejecución del contrato	Las especificaciones técnicas mínimas no permiten que se satisfaga la necesidad y requieran modificaciones que aumente el monto de los bienes o servicios	2	2	4(Riesgo bajo)	d	Entidad	Se efectúa verificación del estudio previo presentado realizando observaciones cuando las especificaciones no ofrecen claridad	2	2	4	SI	Usuario /gerente de proyecto	Con la llegada del estudio previo	Cinco días hábiles siguientes a la recepción	Documento solicitando aclaración	Llegada estudio previo corregido
3	General	Interno	Planeación	Operacional	Cambio de lugar de ejecución del contrato y ejecución de actividades adicionales a las establecidas en el contrato	Modificación de las condiciones del contrato y aumento del costo estimado para la ejecución del mismo.	2	2	4(Riesgo bajo)	d	Entidad	El usuario/gerente de proyecto, deberá efectuar una adecuada planeación del proceso o prever cuando se presenten cambios el restablecimiento de las prestaciones mutuas del mismo	2	2	4	SI	Gerente de Proyecto / usuario	Estructuración del estudio previo	Anterior a la fecha de presentación del estudio a la unidad delegataria	Revisión estudio previo	Llegada estudio previo
4	General	Interno	Contratación	Operacional	Incumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato que generan dilaciones en su inicio	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	1	1	2(Riesgo bajo)	d	Entidad	Gestión oportuna para agilizar los trámites administrativos internos que permitan inicio oportuno de la ejecución del contrato e impidan variación de precios del producto ofertado	1	1	2	SI	Dependencia Presupuesto	Término para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Término para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Verificación cumplimiento requisitos de ejecución a cargo de la entidad	Una vez suscrito el contrato

	ESTUDIO PREVIO					
	Proceso: Adquisiciones			Autoridad: JOLAN		
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11		Rige a partir de: 22/02/2022		Página 16 de 16	

5	General	Interno	Contratación	Operacional	Reclamos de terceros sobre la selección del oferente que retrasen el perfeccionamiento del contrato	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	2	2	4 (Riesgo bajo)	d	Entidad	Responder y aclarar en el menor tiempo posible las observaciones presentadas	2	2	4	NO	Jefe División precontractual	Termino de evaluación de las propuestas	Termino de evaluación de las propuestas	Revisión de respuestas de los comités	Previo a la adjudicación
6	General	Interno	Contratación	Social o político	Incremento anormal de los insumos propios del bien o servicio contratado	Desequilibrio económico del contrato por variación de precios de los bienes o servicios	3	1	4 (Riesgo bajo)	d	Entidad	Desplegar un comportamiento que convenga a la realización y ejecución del contrato sin olvidar que el interés del otro contratante también debe cumplirse y cuya satisfacción depende en buena medida de la lealtad y corrección de la conducta propia.	3	1	4	NO	Gerente de proyecto / usuario Delegatario contractual	Estructuración jurídica	Estudio previo	Análisis de precios del sector a la fecha de ejecución y restablecimiento del equilibrio económico	indeterminado
7	General	Externo	Planeación	Social o político	Expedición de normas generales, abstractas e impersonales, con incidencia directa o indirecta en la relación comercial.	Actos generales de la administración "hecho del príncipe"	3	1	4 (Riesgo bajo)	d	Entidad	Hacer seguimiento de las normas que afectan la ejecución del contrato en los términos pactados y en caso de afectación del punto de no pérdida, efectuar los ajustes presupuestales respectivos.	3	1	4	NO	Delegatario contractual Asesor de contratación	Estructuración jurídica	Estudio previo	Seguimiento a los cambios en materia jurídica, presupuestal, tributaria y en general las que tengan incidencia en el contrato	semanal
8	General	Externo	Planeación	Social o político	Crisis económica producto de una pandemia	Consecuencias en cumplimiento de las obligaciones del contratista, variación en los precios de los bienes y servicios contratados	3	1	4 (Riesgo bajo)	d	contratista	Realizar seguimiento a las leyes normas presidenciales	3	1	4	NO	Delegatario contractual Asesor de contratación	Estructuración jurídica	Estudio previos	Previo cumplimiento requisitos perfeccionamiento contrato	semanal