

 ARMADA DE COLOMBIA	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 1 de 22

DE: CBFLIM16	FECHA: 03 DE ABRIL DE 2023
PARA: CBNL01	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, el gerente de proyecto de la Armada de Colombia, nombrado mediante Resolución No. 0362-ARC-CBNL01-2022 de fecha 20 de diciembre del 2022 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 “<i>desarrollar operaciones navales para la defensa y seguridad nacional, y la protección de los intereses marítimos y fluviales, contribuyendo al desarrollo sostenible del estado</i>”, razón por la cual, la Base Naval No. 1 ARC “Bolívar”, tiene como función principal “<i>Suministrar apoyo logístico a la Fuerza Naval del Caribe y sus componentes, con el propósito de contribuir a la defensa y seguridad en los espacios marítimo, fluvial y terrestre, coadyuvando en las operaciones ofensivas, lograr la destrucción de la capacidad de acción armada y de las fuentes de financiamiento de los grupos narcoterroristas</i>”. La Base Naval No. 1 A.R.C. “Bolívar”, es la encargada de ejercer las funciones y competencias relacionadas con la contratación de bienes y servicios para cumplir con su labor institucional en el marco de sus actividades misionales y operativas, dentro de los cuales se encuentran actividades para realizar, la Estación de Guardacostas de Urabá tiene como misión Institucional realizar diferentes maniobras de abastecimiento, dentro de ellas se encuentra el combustible, lo anterior para el desarrollo de operaciones militares para satisfacer las necesidades básicas del personal involucrado. En este orden de ideas y ante la imposibilidad de cumplir con sus políticas de bienestar y de satisfacer la totalidad de las necesidades con fuerza propia, es preciso que se busquen alternativas que permitan lograr dicho propósito, es así como la suscripción de contratos de arrendamiento para la realización de actividades comerciales destinadas a la prestación de servicios tales como, bancarios, de alimentación, vestuario, servicios de peluquería, abastecimiento de combustibles (gasolina) entre otros. La Base Naval No. 1 ARC Bolívar suscribe contratos de arrendamiento internos con el fin de contar con espacios dentro de las instalaciones donde suministren bienes o servicios de primera necesidad del personal militar y civil, situación que a su vez generara beneficios para la Institución por el incremento de los saldos presupuestales de las cuentas CUN, recursos que permitirá una posterior inversión en la unidad ya sea en mantenimiento de infraestructura o adquisiciones de bienes y servicios. Lo anterior surge como una alternativa que permite que terceros presten servicios que satisfagan las necesidades de la población civil y militar que reside o se encuentra en tránsito en la Unidad y de los usuarios de las fuerzas militares. Ante la posibilidad de aprovechar al máximo los espacios y la infraestructura que posee en procura del bienestar así como un lugar seguro y fácil acceso para realizar distribución y almacenamiento de combustibles a

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 22

través de una planta, se requiere entregar en calidad de arrendamiento un espacio ubicado al interior del cantón militar situado en punta de las vacas frente a la bahía de turbo (Antioquia), con la finalidad de satisfacer la necesidad, incrementar el nivel de bienestar, contribuir a la seguridad del personal militar de manera que este no requiera salir de la Unidad militar para acceder a estos servicios y permitir agilidad en el alistamiento de las embarcaciones para el desarrollo de las operaciones.

Por lo anteriormente descrito la Base Naval No. 1 ARC “Bolívar” como Unidad delegataria de los procesos de contratación entre los cuales están los procesos de arrendamiento, requiere entregar en calidad de arriendo un espacio que facilite la utilización del espacio para el funcionamiento de una estación de servicio de combustible (gasolina entre otros), que sea de fácil acceso al personal militar y civil; teniendo en cuenta que el Batallón Fluvial de I.M No. 16, ubicado en el Municipio de Turbo – Antioquia cuenta con el espacio y la disponibilidad para el objeto a contratar.

La Base Naval No. 1 A.R.C. “Bolívar”, destino un área dentro del Batallón Fluvial de I.M No. 16, ubicado en el Municipio de Turbo – Antioquia, donde viene funcionando una estación de gasolina, de la empresa Zapata y Velásquez S.A.S quien en la actualidad tiene vigente un contrato de arriendo el cual está próximo a vencer.

En ese orden de ideas y siguiendo los procedimientos y reglas del Estatuto General de la Contratación y demás pertinentes, es de interés la suscripción de un contrato de arrendamiento que materialice las condiciones y términos que permita garantizar la continuidad del servicio de suministro de combustible, lo cual representa un bienestar para las unidades operativas que se encuentran en dicha Unidad Militar, las cuales no tienen que realizar desplazamientos por fuera de las instalaciones o recurrir a diferentes maniobras logísticas para poder realizar el tanqueo de las embarcaciones, situación que genera un riesgo para el personal y material al momento de realizar los desplazamientos.

De la misma forma, actualmente se tiene suscrito un contrato de arrendamiento interno con la empresa Zapata y Velásquez S.A.S. S.A NIT. 890903015-5 representante legal señora Gloria Ochoa Yepes identificada con Cedula de Ciudadanía No. 43.502.747 expedida en Medellín, el cual está próximo a vencer, por lo anterior, se recomienda a la Base Naval No. 1 ARC “BOLÍVAR”, adelantar un proceso de contratación directa que permita suscribir un contrato de arrendamiento interno con la empresa en mención, que garantice la continuidad del servicio dentro de las instalaciones de la Unidad.

Verificada la edificación que será objeto de arrendamiento, se evidencia que la misma tiene un área total de 3000 metros cuadrados, con número de activo fijo 165000000028, ubicado dentro de las instalaciones del Batallón Fluvial de I.M No. 16, en Punta de las Vacas frente a la bahía en Turbo (Antioquia), matrícula inmobiliaria No. 034-2460, edificación que se recomienda sea entregada en calidad de arrendamiento a la empresa Zapata y Velásquez S.A.S. S.A NIT. 890903015-5 para que ejerza su actividad económica (venta-distribución de combustible).

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

2.1 OBJETO: ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN ÁREA APROXIMADA DE 3000 M² UBICADA DENTRO DE LA PROPIEDAD DE LA NACIÓN MDN-ARC, EN EL MUNICIPIO DE TURBO – ANTIOQUIA, EN EL SECTOR DE PUNTA DE LAS VACAS FRENTE A LA BAHÍA DE TURBO (ANTIOQUIA), DE ACUERDO CON LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS DESCRITAS EN EL ANEXO A.

2.2 LUGAR DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: Las áreas objeto de arrendamiento se encuentran dentro de las instalaciones del BATALLÓN FLUVIAL DE I.M No. 16 ubicado en Turbo Antioquia en “PUNTA DE LAS VACAS” frente a la bahía de Turbo (Antioquia).

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 3 de 22

2.3 PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato será de un (01) año, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: El arrendatario realizara todas las actividades que se requieran para la instalación y puesta en funcionamiento del servicio a suministrar en el inmueble, sin que esto represente costos adicionales para la Entidad, previa solicitud por escrito y autorización por parte de la Base Naval No. 1 ARC “Bolívar”.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El supervisor del contrato realizara la entrega del inmueble mediante acta debidamente suscrita entre las partes dentro de los veinte días siguientes a la suscripción del contrato, fecha a partir de la cual se iniciara la ejecución del contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: El arrendatario se compromete a efectuar la desinstalación, limpieza, retiro de escombros y demás construcciones y adecuaciones realizadas para la puesta en funcionamiento de la actividad económica en el inmueble, con el fin de proceder a la entrega del inmueble dentro de los cinco (05) días calendario siguientes a la culminación del plazo de ejecución del contrato.

Por tratarse de un contrato de arrendamiento de un bien del Estado, el contrato quedara 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 tacita prevista en el artículo 2014 del Código Civil.

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

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

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

2.4 CANTIDADES A ENTREGAR: Un área de 3000 metros cuadrados, ubicada al interior de las instalaciones del Batallón Fluvial de I.M No. 16, para el funcionamiento de una estación de servicio de combustible.

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

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

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 4 de 22

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

2.8 ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO. De conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.3.1. “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 Base Naval No. 1 ARC “Bolívar” procedió a verificar lo pertinente de conformidad con lo indicado en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación publicado en la página www.colombiacompra.gov.co, teniéndose que los procesos de contratación adelantados por modalidades de contratación directa y mínima cuantía no les aplica el presente análisis.

2.9 TIPO DE ADJUDICACIÓN: El Comandante del Batallón Fluvial de Infantería de Marina No. 16 recomienda que el proceso a seguir en virtud del presente estudio previo se adjudique en forma TOTAL a la empresa Zapata y Velásquez S.A.S. S.A NIT. 890903015-5 representante legal señora Gloria Ochoa Yepes identificada con Cedula de Ciudadanía No. 43.502.747 expedida en Medellín.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:

3.1 MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

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

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

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

“ARTICULO 674. < BIENES PÚBLICOS Y DE USO PÚBLICO> Se llaman bienes de la Unión aquellos cuyo dominio pertenece a la República.

Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio.

Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales.”

La doctrina define a los bienes fiscales por su naturaleza son aquellos bienes inmuebles y muebles que tienen las entidades estatales bajo su dominio y que solo pueden ser usados y gozados por sus administrados.

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 5 de 22

En relación al régimen jurídico aplicable a los bienes fiscales; la doctrina se ha referido en los siguientes, manifestando que en cuanto a la adquisición, administración y disposición de los bienes fiscales por naturaleza, el régimen jurídico aplicable, en lo puramente sustancial, es el de los ordenamiento civil y comercial, además con fundamento en la autonomía de la voluntad que estipulen las partes; pero sin perder de vista el concepto de interés público, y los principios, finalidades, deberes y derechos de la contratación pública.

De allí la razón, por la cual, el tratamiento adecuado del régimen contractual estatal.

Adicionalmente el Artículo 32 de la Ley 80 de 1993 que expresa:

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

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

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

3.2 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 2.2.1.1.6.1 “Deber de análisis de las Entidades Estatales” se adelantó análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo, no obstante, con relación a los criterios que estiman el canon de arrendamiento con base en lo indicado por las normas vigentes es preciso tener en cuenta.

El Comandante del Batallón Fluvial de Infantería de Marina No. 16, verificó que la propuesta presentada cubriera las necesidades para el personal militar que reside y se encuentra en tránsito en la Unidad; concluyendo que los requisitos necesarios y establecidos por la unidad militar para continuar con el arriendo será calculado con base al canon de arrendamiento actual más el IPC de la presente vigencia 13,12%.

3.3 VARIABLES UTILIZADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA RESPECTIVA CONTRATACIÓN: PRECIOS HISTÓRICOS, PRECIOS DE MERCADO Y POSIBLES COSTOS ASOCIADOS A LA CONTRATACIÓN

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 al frente del Departamento de Administración dentro de las instalaciones del Batallón Fluvial de I.M No. 16, Avenida la playa, sector Puntas las Vacas.
- **Área del inmueble:** Un área de 3000 metros cuadrados.
- **Horario de atención:** El horario de atención al público será de 24 horas continua, teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad comercial de la empresa Zapata y Velásquez S.A.S.

Servicios públicos atendiendo destinación del inmueble: El pago de los servicios públicos correspondiente al inmueble que se entrega a título del arrendamiento, estará a cargo del arrendatario según la facturación

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 6 de 22

realizada por las empresas de servicios públicos. Así mismo, el arrendatario se obliga a pagar las sanciones, costos, y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad imponga por infracción a los respectivos reglamentos o falta de pago causadas por hechos imputables al arrendamiento.

La norma establece que para este tipo de contratos se debe verificar las condiciones del mercado inmobiliario, sin embargo, actualmente se tiene suscrito el contrato de arrendamiento interno No. 0003-ARC-CBN1-2021-ARRIENDO, con un canon de arrendamiento por valor mensual de VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS CON TREINTA Y SIETE CENTAVOS M/CTE (\$29.536.624,37) sin IVA. Teniendo en cuenta lo anterior para el nuevo contrato se efectuara el incremento del IPC anual (13,12%) al valor del canon de arrendamiento del contrato actual más el IVA 19%, es decir, que para el contrato que se pretende suscribir el canon mensual de arrendamiento quedaría como se relaciona a continuación.

PROPUESTA VALOR CANON DE ARRIENDO		
VALOR ACTUAL CANÓN (SIN IVA)	M2	VALOR M2
\$ 29.536.624,37	3000	\$ 9.845,54
IPC	VALOR CANON CON AUMENTO IPC	VALOR M2 (CANON + AUMENTO IPC)
13,12%	\$ 33.411.829,00	\$ 11.137,28
TOTAL ARRIENDO		\$ 33.411.829
IVA 19%		\$ 6.348.248
TOTAL ARRIENDO + IVA 19%		\$ 39.760.077
TOTAL CANON ARRENDAMIENTO 2023		\$ 39.760.077

El valor del metro cuadrado será de \$ 11.137,28 por metro cuadrado.

3.4 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, certificados de conformidad, pruebas de laboratorio, 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 servicios, serán de resorte exclusivo y por ende correrá a cargo del arrendatario, 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.

3.5 VALOR DEL OBJETO A CONTRATAR:

El valor del contrato será hasta por la suma de **CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES CIENTO VEITE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE (\$477.120.924)** incluido IVA y demás erogaciones que correspondan.

V/R CANON	IVA 19%	VALOR TOTAL CANON MENSUAL	CANTIDAD MESES	VALOR TOTAL CONTRATO
\$ 33.411.829	\$ 6.348.248	39.760.077	12	\$ 477.120.924

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 7 de 22

El valor mensual del canon de arrendamiento será **TREINTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL SETENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$39.760.077)** incluido IVA y demás erogaciones que correspondan.

Nota: Cuando las partes de mutuo acuerdo decidan prorrogar el contrato, el valor del canon de arrendamiento será incrementado aplicando el valor del IPC anual establecido para la vigencia siguiente.

3.6 FORMA DE PAGO:

El ARRENDATARIO se obliga con la Base Naval No. 1 ARC “Bolívar” a pagar mensualmente el canon de arrendamiento en forma anticipada dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes, las sumas de dinero generadas por concepto de canon y servicios públicos deberán ser consignados en la Cuenta Corriente No. 14103107-0 RED DAVIVIENDA, a nombre de la Base Naval No. 1 ARC “Bolívar”, copia del recibo de consignación deberá ser entregado en físico o a través al correo electrónico del supervisor del contrato una vez efectué la cancelación del mes de arrendamiento para anexarlo al informe mensual.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: El no pago oportuno del canon de arrendamiento dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes, autoriza al ARRENDADOR a cobrar intereses de mora por día transcurrido equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente vigente, acuerdo lo dispuesto en el código de comercio Artículo 884.

3.7 CLAUSULA DE COMERCIO EXTERIOR:

No aplica

1. CLÁUSULA DE COMERCIO EXTERIOR “MONEDA EXTRANJERA”: No aplica
- 2 CLÁUSULA DE COMERCIO EXTERIOR POR LA NO CAUSACIÓN DE IVA EN LA NACIONALIZACIÓN DE PROCESOS CONTRACTUALES EN MONEDA LEGAL COLOMBIANA. No aplica

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	
VERIFICACIÓN JURÍDICA – TECNICO Y ECONOMICO	HABILITA

4.1 VERIFICACIÓN JURÍDICA: Se verificará que la documentación presentada por el futuro arrendatario se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la Base Naval No. 1 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.

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 8 de 22

La capacidad jurídica se acreditará con el cumplimiento de los requisitos señalados a continuación:

4.1.1 Carta de Presentación de la Propuesta: firmada por el Proponente, Representante Legal para Personas Jurídicas, o por la persona designada para representar el Consorcio o Unión Temporal, o Apoderado debidamente constituido para el efecto. Se anexa modelo de Carta de Presentación de la Propuesta, la cual deberá diligenciar acuerdo.

4.1.2 Poder: En el evento de conferirse al apoderado las facultades de representación judicial, así como de interponer recursos en las actuaciones precontractuales como es el caso del acto que declara desierto el proceso de selección o para interponer recursos si es el caso, respecto de los actos administrativos contractuales durante la etapa de ejecución, el apoderado, se requiere que el mismo ostente la calidad de Abogado, en virtud de lo estipulado en el Estatuto del Ejercicio de la Abogacía (Decreto 196 de 1971), que en su artículo 35° establece que *"Salvo los casos expresamente determinados en la ley, no se requiere ser abogado para actuar ante las autoridades administrativas, pero si se constituye mandatario, éste deberá ser abogado inscrito."*, así mismo la Ley 1437 de 2011, por medio de la que se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que al momento de establecer los requisitos para interponer recursos contra los actos administrativos, artículo 77° contempla que *"Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses"* y la Ley 1564 de julio 12 de 2012, Código General del Proceso, que, para efectos de la representación judicial, ordena en el artículo 73° *"Derecho de postulación. Las personas que hayan de comparecer al proceso deberán hacerlo por conducto de abogado legalmente autorizado, excepto en los casos en que la ley permita su intervención directa."*

En virtud de los artículos 5 y 25 del Decreto Ley 019 de 2012 *"Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública"*, corregido por el artículo 1° del Decreto 53 de 2012, las firmas del poderdante y del apoderado o representante, deberán estar autenticadas ante notario público o con notas de presentación personal de cualquier oficina judicial de apoyo.

4.1.3 Compromiso Anticorrupción. El oferente debe diligenciar en su totalidad formato del Compromiso Anticorrupción, relacionando los pagos realizados con ocasión de la propuesta, es del caso, honorarios por elaboración de la propuesta, pólizas o garantías y similares. Como también aquellos que estima es decir aquellos que deberá sufragar de resultar adjudicatario del proceso, respecto del perfeccionamiento y la ejecución del contrato, es del caso, póliza, gastos administrativos, gastos de funcionamiento, etc.

En éste documento, los participantes manifiestan su apoyo irrestricto a los esfuerzos del Estado Colombiano contra la corrupción.

4.1.4 Certificado de Existencia y Representación Legal para las Personas Jurídicas y Certificado de Matrícula para Personas Naturales renovado 2022 y en firme: expedido en un lapso no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de presentación de propuesta y en donde conste el objeto social, el cual debe tener relación directa con el objeto del presente proceso.

4.1.5 Certificación de Cumplimiento de obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral De conformidad a lo dispuesto en los artículos 202 y 204 de la Ley 100 de 1993, artículo 7° de la Ley 21 de 1982, artículos 2° y 3° de la Ley 27 de 1974, artículo 1° de la Ley 89 de 1988, artículo 50 de la ley 789 de 2002, artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, Ley 1607 de diciembre 26 de 2012 y Decreto 2106 del 22 de noviembre de 2019 (Por el cual se dictan normas para simplificar, suprimir y reformar trámites, procesos y procedimientos innecesarios existentes en la administración pública), en tratándose de todas las personas naturales o jurídicas (aplica para las sociedades y personas jurídicas y asimiladas contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta y complementarios o sociedades y entidades extranjeras contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta por sus ingresos de fuente nacional obtenidos mediante sucursales y establecimientos permanentes) todo

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 9 de 22

participante y contratista deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral (salud, pensión, riesgos profesionales) y Parafiscales (caja de compensación familiar, SENA, e ICBF o pago de autorretención especial a título de impuesto de renta y complementario según corresponda).

En ese orden, el oferente frente a sus obligaciones PARAFISCALES allegará certificación expedida por el representante legal o contador o revisor fiscal en que avale lo propio y durante un lapso mínimo de seis (6) meses. Y en tratándose de la afiliación y pago frente al SISTEMA GENERAL DE SEGURIDAD SOCIAL EN SALUD, si bien la consulta se hará en línea por parte de la Entidad, en los registros en la base de datos que determine el Ministerio de Salud y Protección Social para el efecto, como lo ordena el artículo 99 “*Prohibición de la exigencia de carné o certificado de afiliación al Sistema General de Seguridad Social en Salud.*”, del citado Decreto 2106 de 2019, de presentarse algún tipo de inconveniente con lo propio, se informará al oferente, en atenta solicitud presente las correspondientes certificaciones, así:

- Persona natural: Se acreditará con la planilla única electrónica 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 o el revisor fiscal o contador público y la planilla única electrónica de pago del último mes anterior a la fecha de cierre del presente proceso de selección.
- 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 única electrónica de pago de sus aportes correspondientes al último mes.
- Persona jurídica con personal a cargo: Se acreditará con la certificación de paz y salvo, expedida por el representante legal o revisor fiscal, según el caso, y la planilla única electrónica de pago del último mes anterior a la fecha de cierre del presente proceso de selección.
- Persona jurídica sin personal a cargo: Se acreditará con la certificación de no tener personal a cargo, expedida por el representante legal, quien, a su vez, deberá aportar la planilla única electrónica de pago de sus aportes correspondiente al último mes.

4.1.6 Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía: en tratándose de la Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del Representante Legal o de quien firma la propuesta, se hará por parte de la Entidad, consultando en línea en los registros en la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, como lo ordena el artículo 13 “*ACCESO A LA IDENTIFICACIÓN DE LOS COLOMBIANOS POR PARTE DE ENTIDADES PÚBLICAS*”, del Decreto 2106 de 2019, no obstante de presentarse algún tipo de inconveniente con lo propio, se informara al oferente en atenta solicitud presente la fotocopia de esta, de conformidad con lo señalado en el Decreto 4969 del 23 de diciembre de 2009.

4.1.7 Tener Situación Militar Definida: (Aplica para varones menores de 50 años) del Representante Legal o de quien firma la propuesta, acuerdo artículo 11 “*Obligación de definir la situación militar*”, de la Ley 1861 de agosto 04 de 2017, *Por la cual se reglamenta el servicio de reclutamiento, control de reservas y la movilización*. En caso de pérdida deberá anexar certificación de la Dirección de Reclutamiento donde conste que la situación militar se encuentra definida. En todo caso la Entidad se reserva el derecho de verificar directamente dicha información.

4.1.8 Certificado Expreso de Multas y Sanciones: Los oferentes deberán allegar certificación expresa de multas y sanciones impuestas dentro de los últimos cinco (05) años anteriores al cierre del proceso, información que será corroborada en el Registro Único de Proponentes, documento que deberá tener una vigencia no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de presentación de la propuesta.

Igualmente se verificará la INHABILIDAD POR INCUMPLIMIENTO REITERADO consagrada en el artículo 43 de la Ley 1955 de 2019, la cual modifico el artículo 90 de la Ley 1474 de 2011.

4.1.9 CERTIFICADO REGISTRO DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS (REDAM). El oferente deberá presentar junto con su oferta el Certificado de deudores alimentarios morosos. (<https://redam.gov.co>).

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 10 de 22

4.1.10 Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT). Con el fin de verificar el Régimen Tributario al que corresponde.

4.1.11 El oferente deberá presentar el **Anexo “A” ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**, de acuerdo con los requisitos establecidos por la Entidad.

4.1.12 El oferente deberá presentar el **Anexo “B” PROPUESTA ECONOMICA**, de acuerdo con los requisitos establecidos por la Entidad.

4.1.13 Documentos objeto de verificación por parte del comité jurídico designado por la ARMADA NACIONAL - BASE NAVAL No. 1 ARC “BOLÍVAR”:

- Certificado de Antecedentes Judiciales del Representante Legal.
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación, del Representante Legal.
- Certificado de Responsabilidad fiscal del Representante Legal, expedido por la Contraloría General de la República.
- Certificación Medidas Correctivas CNCP (https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/frm_cnp_consulta.aspx).

DOCUMENTOS A ENTREGAR POSTERIOR A LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

El oferente deberá aportar certificación con su oferta mediante la cual se compromete a dar estricto cumplimiento a las siguientes obligaciones en el evento de resultar adjudicatario del proceso, esto dentro de los cinco (5) días siguientes a la adjudicación:

- Hojas de vida del personal que trabajara abordo (hojas de vida, documentos de identidad, etc.) acuerdo a la labor a desarrollar.

5. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES:

De acuerdo con lo establecido por el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional, LIBRO 2 “RÉGIMEN REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL”, PARTE 2 “REGLAMENTACIONES”, TITULO 1 “CONTRATACIÓN ESTATAL”, CAPITULO 1 “SISTEMA DE COMPRAS Y CONTRATACIÓN PUBLICA”, SECCIÓN 2 “ESTRUCTURA Y DOCUMENTOS DE PROCESO DE CONTRATACIÓN”, SUBSECCIÓN 1 “PLANEACIÓN”, artículos 2.2.1.1.2.1.1. “ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS”, numeral 6 y 2.2.1.1.2.1.3. “PLIEGOS DE CONDICIONES”, numeral 8 y el deber de mantener la igualdad o equivalencia entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o de contratar de que tratan los artículos 27 y 28 Ley 80 de 1993, correspondientes a la “Ecuación contractual” y “Equilibrio económico”, se estiman como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del mismo, razón por la cual, en el Anexo del presente estudio, se indican los riesgos previsibles, identificables y cuantificable en condiciones normales.

6. GARANTÍAS:

- **GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA.**

En el presente proceso de contratación directa NO se requerirá la póliza de seriedad de la oferta, toda vez que se evidencia un total interés en participar en el proceso por parte del futuro arrendatario, quien participó durante

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 11 de 22

la realización del estudio de mercado, presentando el portafolio más favorable para los usuarios de los servicios a suministrar en el inmueble; de conformidad con el inciso quinto del artículo 7° de la ley 1150 de 2007 que reza... “Las garantías no serán obligatorias en los contratos de empréstitos, en los *interadministrativos*, en los de seguro y en los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía a que se refiere esta ley...,” y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1085 de 2015 que indica “*No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la sección 3 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 o no, debe estar en los estudios y documentos previos*”, es de señalar que el objeto del presente proceso se pretende contratar a través de la modalidad de contratación directa, el cual no tiene asignación presupuestal, por lo anterior, no se pone en riesgo el compromiso de los recursos de la Entidad.

○ **GARANTÍA ÚNICA:**

El ARRENDATARIO constituirá una Garantía Única que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del presente contrato, la cual consistirá en póliza expedida por compañía de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia o en garantías bancarias, a favor de LA NACIÓN - MINISTERIO DE DEFENSA - ARMADA NACIONAL - BASE NAVAL No. 1 ARC “BOLÍVAR” NIT. 800.141.645-7, dentro de los dos (02) días calendario siguientes a suscripción del contrato, con los siguientes amparos:

- **CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** Por un valor equivalente al TREINTA POR CIENTO (30%) del valor total del contrato, vigente por el plazo de ejecución del mismo y cuatro (04) meses más.
- **PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES:** Por un 5% del valor total del contrato, vigente por el término de ejecución y tres (03) años más.
- **REPOSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL:** Por una suma equivalente a DOSCIENTOS (200) SMMMLV, la vigencia de esta garantía se otorgará por el período de ejecución del contrato.

7. OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES CONTRATANTES:

a. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

En general son obligaciones del ARRENDADOR: **1.** Exigir del Arrendatario el cumplimiento del objeto contratado. **2.** Adelantar las revisiones periódicas del servicio prestado, para verificar que ellos cumplan con las condiciones de calidad y precios ofrecidos. **3.** 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. **4.** Sin perjuicio del llamamiento en garantía, repetirá contra los servidores públicos, contra el arrendatario o los terceros responsables, según el caso, por las indemnizaciones que deban pagar como consecuencia de la actividad contractual. **5.** La Entidad cuando así se requiera por necesidades del servicio se reserva la facultad de dar por terminado el contrato de arrendamiento, en cualquier momento previo a la culminación del plazo de ejecución, sin que esto represente ningún tipo de pago a favor del arrendatario. **6.** Entregar al arrendatario el inmueble, relacionado en el contrato. **7.** Librar al Arrendatario de toda turbación u obstaculización en el uso y goce del inmueble arrendado. **8.** Recibir el pago del canon de arriendo. **9.** Permitirle el uso y goce del inmueble objeto del contrato. **10.** La Base Naval No. 1 A.R.C. “Bolívar” se reserva el derecho de rechazar directamente a través del supervisor, los servicios ofrecidos por el arrendatario, si estos no cumplen con el portafolio presentado por el arrendatario. **11.** El arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento de forma unilateral dentro de los dos días siguientes al vencimiento del plazo estipulado para el pago del canon de arrendamiento mensual, sin que el arrendatario hubiese realizado el pago del mismo,

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

sin que la terminación del contrato genere algún tipo de indemnización a favor del arrendatario. **12.** Las demás que se deriven de la ejecución del objeto del contrato, de acuerdo a su naturaleza y que sean concertadas entre las partes.

b. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

En general, son obligaciones del ARRENDATARIO, entendiendo por ello y para efectos del futuro 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 acorde a las condiciones establecidas en el ANEXO "A". **3.** Con antelación al vencimiento del plazo de ejecución bilateralmente convenido al presente contrato adelantara y finiquitara los trámites administrativos, contractuales y legales que exija la reubicación de los equipos y/o bienes propios de su actividad comercial, el arrendatario y que funcionen en el predio que es objeto del arrendamiento 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 económica. **4.** Responder por el mantenimiento del circuito cerrado de televisión del inmueble, manteniéndolo en perfecto estado de funcionamiento. **5.** Durante el segundo semestre del año deberá realizar 02 mantenimientos así: mantenimiento a los 3000 mts que comprende la vía de acceso, desde donde inicia el cantón militar, es decir, el bote monumento (ubicado en el sector de la guardia donde se accede al batallón) hasta la bomba de combustible Zapata y Velásquez garantizando el tránsito seguro y confortable de los usuarios a pie, motocicletas, en vehículos tipo automóvil, camionetas y camiones de transporte de combustible. Así mismo mejorar las condiciones para la circulación de la seguridad vehicular haciendo rocería y desmonte de la vegetación que se encuentra a los costados de la vía principal, para el efecto se debe realizar las siguientes actividades a). Reparocho y reparación de la vía rellenando y compactando 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, vibro compactador, ejecutando trabajos a que haya lugar para garantizar que la vida no se inunde cuando llueva o haya subienda de marea, empleando los materiales que se requieran tales como gravilla debidamente certificada, en la cantidades necesarias y suficientes, para evitar que en época de invierno la base mantenga con barro y lodo. b). Realizar un mantenimiento rutinario de la vía ejecutando actividades permanentes como limpieza de la vía, limpieza de la corona, y reformación de cunetas y zanjas (reconformar y retirar la basura, material depositado o sedimentado, manteniendo la sección típica de la cuneta garantizando la capacidad hidráulicas de las mismas y el libre flujo de agua sin infiltrarse), limpieza de las canales, aliviaderos y sumideros de agua (retirar basura, material depositado, manteniendo la sección típica de los canales, aliviaderos, garantizando la capacidad hidráulica y el libre flujo de agua) limpieza del puente de la vía (inspección y retiro de todo tipo de material extraño, depositado, sedimentado y/o vegetación, que se encuentren sobre los elementos del puente que obstruya el paso del agua a través del mismo. C). Deberá atender las directrices ambientales en las actividades de mantenimiento vial que se realicen como la protección del recurso hídrico, el mejor de los 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, arboles, y arbustos. **Teniendo en cuenta lo anterior, dentro del mes siguiente al cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, se efectuara una reunión con el arrendatario, con el fin de verificar las actividades puntuales que serán desarrolladas por el arrendatario en virtud de la presente obligación y aquellas necesarias para el arreglo definitivo de la vía, que permita un tránsito seguro y adecuado que impida el daño de los vehículos o accidentes del personal que transita por la misma, las cuales deben ser aprobadas y posteriormente a su ejecución verificadas por la Entidad dejando la respectiva constancia mediante acta suscrita entre los representantes de las partes.** **6.** EL ARRENDATARIO entiende y acepta que, previo a adelantar el mantenimiento a las vías citado en el numeral anterior, deberá agotar el siguiente procedimiento: a) EL ARRENDATARIO informará 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.** Al vencimiento del plazo de ejecución bilateralmente convenido en el presente contrato todas las instalaciones y mejoras que se encuentren edificadas en el predio objeto del presente contrato de

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

arrendamiento, pasaran a ser propiedad de la Armada Nacional. **8.** Devolver al arrendador 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 de manera oportuna a las respectivas empresas de servicios públicos, lo que corresponda por este concepto y hasta 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 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 presenten 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. **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 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 ARRENDATARIO se compromete a tomar todas las medidas conducentes para evitar la contaminación ambiental durante sus operaciones, cumpliendo con todas las leyes ambientales aplicables y los actos administrativos de la Entidad que para tal fin se expiden, así mismo se sujetará a las normas relativas al control de la contaminación ambiental establecida 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 ARRENDATARIO 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 arrendado. **22.** El arrendatario para efectos de la entrega del inmueble deberá realizar la demolición de todas las construcciones, adecuaciones y demás bienes muebles e inmuebles que hubiese instalado, utilizado o en general se encuentren en el inmueble, que en virtud del análisis efectuado por la Entidad no cumplan las características para ser utilizados y/o no sean requeridos por el arrendador, además de asumir los costos por la demolición, recolección, transporte y destinación final del material que se genere, realizando la adecuación y recuperación del terreno e instalaciones que fueron objeto de arrendamiento, situación que incluye las vías de acceso tanto terrestres como marítimas las cuales deben quedar totalmente despejadas y en perfectas condiciones de uso y sin rastros del desgaste y afectación generado por el tránsito constante de maquinaria pesada y demás vehículos por el desarrollo de la actividad económica del arrendatario. **23.** El arrendatario deberá cumplir con las normas medio ambientales y demás aplicables a la materia para el desmonte y retiro del inmueble de los bienes muebles e inmuebles y demás adecuaciones realizadas para el desarrollo de su actividad económica. **24.** El arrendatario contara con un término de dos años para la entrega del inmueble a partir del momento que así sea requerido por la Entidad, sin que esto represente ningún tipo de indemnización a favor del arrendatario, por lo anterior, deberá continuar con el contrato y pago del canon de arrendamiento durante el plazo requerido para la adecuada y entrega del bien inmueble. **25.** El Arrendatario se compromete a entregar bimestral constancias de los trámites respectivos del contrato de concesión portuaria con el Instituto Nacional de Concesiones. **26.** 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. **27.** En caso de identificarse presuntas conductas relacionadas a casos de corrupción, se deberá informar a la Dirección para la Vigilancia, de la Legalidad y la Transparencia – Delta, a través de los siguientes canales de denuncia: delta@armada.mil.co, transparencia.arc@armada.mil.co y línea de denuncias 316-619-2914.

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

8. DEBIDO PROCESO

Durante la ejecución del contrato, La Armada Nacional podrá hacer uso de las acciones sancionatorias previstas en el presente contrato, las cuales se adelantarán respetando el derecho al Debido Proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política. En desarrollo del procedimiento para la aplicación de multas, sanciones por retardo en la entrega, efectividad de la cláusula penal pecuniaria, declaración de caducidad, declaraciones de siniestro contractual, y en general para todas aquellas actuaciones que generen sanción con ocasión de la actividad contractual, será precepto rector para la Entidad el respeto y la garantía del “Debido Proceso” consagrado en la Carta Constitucional. Por tanto, la Armada Nacional en el proceso sancionatorio aplicará el procedimiento señalado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, el cual establece: “...IMPOSICIÓN DE MULTAS, SANCIONES Y DECLARATORIAS DE INCUMPLIMIENTO. Las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública podrán declarar el incumplimiento, cuantificando los perjuicios del mismo, imponer las multas y sanciones pactadas en el contrato, y hacer efectiva la cláusula penal. Para tal efecto observarán el siguiente procedimiento: a. Evidenciado un posible incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, la entidad pública lo citará a audiencia para debatir lo ocurrido. En la citación, hará mención expresa y detallada de los hechos que la soportan, acompañando el informe de supervisión en el que se sustente la actuación y enunciará las normas o cláusulas posiblemente violadas y las consecuencias que podrían derivarse para el contratista en desarrollo de la actuación. En la misma se establecerá el lugar, fecha y hora para la realización de la audiencia, la que podrá tener lugar a la mayor brevedad posible, atendida la naturaleza del contrato y la periodicidad establecida para el cumplimiento de las obligaciones contractuales. En el evento en que la garantía de cumplimiento consista en póliza de seguros, el garante será citado de la misma manera. b. En desarrollo de la audiencia, el jefe de la entidad o su delegado, presentará las circunstancias de hecho que motivan la actuación, enunciará las posibles normas o cláusulas posiblemente violadas y las consecuencias que podrían derivarse para el contratista en desarrollo de la actuación. Acto seguido se concederá el uso de la palabra al representante legal del contratista o a quien lo represente, y al garante, para que presenten sus descargos, en desarrollo de lo cual podrá rendir las explicaciones del caso, aportar pruebas y controvertir las presentadas por la entidad. c. Hecho lo precedente, mediante resolución motivada en la que se consigne lo ocurrido en desarrollo de la audiencia y la cual se entenderá notificada en dicho acto público, la entidad procederá a decidir sobre la imposición o no de la multa, sanción o declaratoria de incumplimiento. Contra la decisión así proferida sólo procede el recurso de reposición que se interpondrá, sustentará y decidirá en la misma audiencia. La decisión sobre el recurso se entenderá notificada en la misma audiencia. d. En cualquier momento del desarrollo de la audiencia, el jefe de la entidad o su delegado, podrá suspender la audiencia cuando de oficio o a petición de parte, ello resulte en su criterio necesario para allegar o practicar pruebas que estime conducentes y pertinentes, o cuando por cualquier otra razón debidamente sustentada, ello resulte necesario para el correcto desarrollo de la actuación administrativa.

9. OTROS ASPECTOS:

a) SUPERVISOR:

Se recomienda que la vigilancia, supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato, en atención a su experiencia como Oficial de Infantería de Marina de la Armada Nacional y teniendo en cuenta que se encuentra trabajando en la Armada Nacional por más de 16 años y actualmente se desempeña como Segundo comandante del BLFIM16, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(ÁREA ACADÉMICA)	EXPERIENCIA ESPECIFICA ÁREA CONOCIMIENTO	CORREO ELECTRÓNICO

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

a) COMITÉ ESTRUCTURADOR JURÍDICO:

Se recomienda que la estructuración jurídica en atención a su idoneidad como abogado y experiencia superior a 5 años como asesora jurídica de contratos en la Armada Nacional y quien actualmente trabaja en el Departamento de Administración de la Base Naval No. 1 ARC “Bolívar”, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(ÁREA ACADÉMICA)	EXPERIENCIA ESPECIFICA ÁREA CONOCIMIENTO	CORREO ELECTRÓNICO

b) COMITÉ EVALUADOR JURÍDICO:

Se recomienda que la estructuración jurídica en atención a su idoneidad como abogada y experiencia de 5 años como asesora jurídica en la Armada Nacional y quien actualmente trabaja en el Departamento de Administración de la Base Naval No. 1 ARC “Bolívar”, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(ÁREA ACADÉMICA)	EXPERIENCIA ESPECIFICA ÁREA CONOCIMIENTO	CORREO ELECTRÓNICO

c) COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO-ECONOMICO:

Se recomienda que la estructuración técnica en atención a su idoneidad en el área administrativa y experiencia de 1 año como suboficial de la Armada Nacional, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	EXPERIENCIA ESPECIFICA ÁREA CONOCIMIENTO	CORREO ELECTRÓNICO

10. ANEXOS.

- a. **ANEXO “A”** ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
- b. **ANEXO “B”** PROPUESTA ECONÓMICA
- c. **ANEXO “C”** ESTUDIO DE MERCADO
- d. **ANEXO “D”** MATRIZ DE RIESGOS

Atentamente,

Gerente de Proyecto

ESTRUCTURADOR TECNICO – ECONÓMICO

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

**ANEXO “A”
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

DESCRIPCIÓN TÉCNICA
El arrendatario manifiesta que tiene conocimiento del estado en que se encuentra el bien inmueble y/o terreno, acorde registro en acta que suscribirá junto con el encargado. Las novedades deberán quedar registradas en el acta de entrega.
El arrendatario efectuará restitución del inmueble y/o terreno a la finalización del plazo de ejecución del contrato y/o terminación del contrato, en mejores condiciones en las que me fue entregado y conforme el inventario.
El arrendatario se compromete a pagar el valor del canon mensual de arrendamiento establecido en forma anticipada de conformidad con lo estipulado en el contrato, dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes.
El arrendatario se compromete a no modificar la destinación del inmueble, no efectuar cesión o subarriendo del mismo, ni guardar en él o permitir que se guarden sustancias explosivas o perjudiciales que afecten la seguridad del área o la salubridad del ambiente, armas, explosivos, dineros de grupos al margen de la ley, artículos de contrabando o su venta. Igualmente no permitirá que se vendan o usen estupefacientes o sustancias alucinógenas en el lugar.
Efectuar 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. 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, 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.
El arrendatario se compromete a que toda adecuación, mejora o reparación debe 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 sin autorización previa escrita del arrendador, acrecentará el inmueble sin perjuicio de que el arrendador pueda exigir su retiro. En este caso el ARRENDATARIO se obliga a devolver el bien inmueble en el mismo estado en que lo recibió, sin alegar derecho por concepto de mejoras.
Si por alguna circunstancia se efectuó 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 constituyen una depreciación para el inmueble, el arrendatario debe retirarlas y entregar el bien en el estado en que lo recibió. Si no diere cumplimiento a dicha obligación, la depreciación del inmueble será estimada y su valor será exigible por la vía ejecutiva.
Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el ARRENDATARIO instale en las puertas o ventanas interiores o exteriores del inmueble no las podrá retirar y quedaran de propiedad del ARRENDADOR, sin que haya lugar a reconocimiento o suma alguna por este concepto. A menos que efectúe los cambios respectivos de las puertas y ventanas donde se hayan instalado, toda vez que en las mismas no es factible efectuar resanes.
Permitiré a quien ejerza la vigilancia y supervisión del presente contrato el acceso y la inspección al bien inmueble arrendado para comprobar sus condiciones de funcionamiento, destinación y si están cumpliendo las demás obligaciones adquiridas por EL ARRENDATARIO. Así mismo me comprometo a permitir la inspección de las dependencias encargadas de verificar las condiciones de salubridad del inmueble.
El arrendatario es responsable de garantizar el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado y zonas aledañas diario. Dentro de las obligaciones de aseo, debe realizar el desmonte en el lote y en las zonas aledañas.
El ARRENDATARIO debe establecer los mecanismos de seguridad interna y externa que le permita la conservación de sus materiales, equipos y demás bienes que se encuentre en el inmueble objeto de arrendamiento, ya que EL ARRENDADOR en ningún momento será responsable por las pérdidas o hurtos que se le puedan presentar dentro de las instalaciones de la Unidad, tanto respecto de las pertenencias del arrendatario como de sus usuarios o proveedores.
En materia de responsabilidad civil extracontractual EL ARRENDATARIO será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados por la actividad comercial que desarrolle durante la ejecución de este contrato.

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 17 de 22

El arrendatario conoce y acepta que a los tres llamados de atención realizados por el arrendador de forma escrita, motivados por quejas verbales o escritas por mal servicio, daños a las instalaciones, afectación física a los usuarios, mala presentación de las instalaciones, trato descortés al personal que pertenece a la Unidad, el contrato se podrá dar por terminado inmediatamente, por lo anterior, el arrendatario deberá realizar la entrega del inmueble dentro de los 10 días hábiles siguientes a la terminación del contrato sin que esto represente algún tipo de indemnización a favor del arrendatario.

Se deberá cumplir con los requisitos mínimos establecidos por la legislación vigente para el manejo y la disposición de residuos, generados en este tipo de establecimientos.

El personal debe estar capacitado y calificado en cada uno de los procesos y servicios que se van a prestar en el inmueble arrendado, disponer de los elementos y equipo necesario para la prestación del servicio.

El arrendatario debe cumplir con sus obligaciones frente al sistema de seguridad social y parafiscales, y demás obligaciones laborales, respecto al personal que sea empleado en la prestación de los servicios, en este caso, mensualmente debe entregar los respectivos soportes de pago al supervisor del contrato, por lo anterior, la Entidad no asumirá ningún tipo de obligación frente al personal que el ARRENDATARIO emplee para la prestación de los servicios en el inmueble o sus proveedores.

El arrendatario deberá garantizar la excelente presentación e identificación del personal que labore en el inmueble.

El arrendador no asume ningún tipo de responsabilidad frente a los consumos o pagos pendientes por parte del personal usuario de los servicios que preste el arrendatario, por lo anterior, el arrendatario es el único responsable de la administración de su establecimiento y su actividad económica.

El arrendatario responderá por cualquier novedad de accidente o afectación física al personal, instalaciones, bienes de particulares y en general cualquier daño o afectación generada con ocasión y por cuenta del desarrollo de la actividad económica del arrendatario, por lo anterior, deberá asumir cualquier tipo de indemnización, pago u obligación que se genere frente a las novedades o afectación generada.

El arrendatario cumplirán con la disposición adecuada de los residuos peligrosos que genere su actividad económica.

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 unilateral inmediata del contrato.

Responder por los daños que se le puedan causar a un tercero con ocasión del desarrollo de la ejecución de la actividad económica del arrendatario.

El arrendador no responderá por daños, pérdidas o afectación generada por parte del arrendatario o por el desarrollo de su actividad comercial, por lo anterior, el arrendatario deberá adoptar los mecanismos y amparos que considere pertinentes, que le garanticen un respaldo frente a cualquier situación que se pueda presentar en relación con el desarrollo de la actividad económica.

Todas las demás obligaciones que deban cumplir en calidad de ARRENDATARIO según las normas civiles, comerciales y lo regulado en la Ley 80 de 1993 y demás Decretos Reglamentarios.

Atentamente,

Gerente de Proyecto

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 18 de 22

**ANEXO “B”
PROPUESTA ECONÓMICA**

CONCEPTO	VALOR
CANON ARRIENDO	\$ 33.411.829
19% IVA	\$ 6.348.248
VALOR TOTAL CANON MENSUAL ARRENDAMIENTO	\$ 39.760.077
VALOR TOTAL DEL CONTRATO	477.120.924

Atentamente,

GERENTE DE PROYECTO

ESTRUCTURADOR TECNICO – ECONÓMICO

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 19 de 22

**ANEXO “C”
ESTUDIO DE MERCADO**

PROPUESTA VALOR CANON DE ARRIENDO		
VALOR ACTUAL CANÓN (SIN IVA)	M2	VALOR M2
\$ 29.536.624,37	3000	\$ 9.845,54
IPC	VALOR CANON CON AUMENTO IPC	VALOR M2 (CANON + AUMENTO IPC)
13,12%	\$ 33.411.829,00	\$ 11.137,28
TOTAL ARRIENDO		\$ 33.411.829
IVA 19%		\$ 6.348.248
TOTAL ARRIENDO + IVA 19%		\$ 39.760.077
TOTAL CANON ARRENDAMIENTO 2023		\$ 39.760.077

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores se obtiene un valor del metro cuadro de \$11.137,28 para un valor total del canon de arriendo mensual más IVA de **TREINTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL SETENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$39.760.077)** incluido IVA y demás erogaciones que correspondan.

Atentamente,

Gerente de Proyecto

ANEXO “D”
“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 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 DE COLOMBIA	ESTUDIO PREVIO				
	Proceso: Adquisiciones			Autoridad: JOLAN	
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11		Rige a partir de: 22/02/2022		Página 21 de 22

TABLA 3. MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS

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 quién se le asigna?	Tratamiento/controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			Afecta la ejecución el contrato	Persona que implementa el tratamiento	Fecha inicio tratamiento	Fecha término tratamiento	Monitoreo y revisión	
													probabilidad	impacto	valoración de riesgo					Forma de realizar monitoreo	Periodicidad monitoreo / Cuando?
1	General	Externo	Planeación	Social o político	dispersión de la normatividad	En materia de contratación estatal, existen numerosas normas, directrices, conceptos e interpretaciones sobre el procedimiento de contratación	3	1	4 (Riesgo bajo)	D	Entidad	Hacer seguimiento de las normas de contratación y de sus modificaciones	3	1	4	NO	Asesor de Contratación	enero/20	diciembre/20	Verificando el portal de CCE	Semanal
2	General	Interno	Planeación	Operacional	deficiente determinación de especificaciones técnicas mínimas y variación de las mismas durante la ejecución del contrato	Las especificaciones técnicas mínimas no permiten que se satisfaga la necesidad y requieran modificaciones que aumente el monto de los bienes o servicios	2	2	4 (Riesgo bajo)	D	Entidad	Se efectúa verificación del estudio previo presentado realizando observaciones cuando las especificaciones no ofrecen claridad	2	2	4	SI	Usuario /gerente de proyecto Asesor de contratación	Con la llegada del estudio previo	Cinco días hábiles siguientes a la recepción	Documento solicitando aclaración	Llegada estudio previo corregido
3	General	Interno	Planeación	Operacional	Cambio de lugar de ejecución del contrato y ejecución de actividades adicionales a las establecidas en el contrato	Modificación de las condiciones del contrato y aumento del costo estimado para la ejecución del mismo.	2	2	4 (Riesgo bajo)	D	Entidad	El usuario/gerente de proyecto, deberá efectuar una adecuada planeación del proceso o 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	Revisión estudio previo	Llegada estudio previo
4	General	Externo	Selección	Económico	presentación de ofertas artificialmente bajas	El bien o servicio no cumple con las calidades y exigencias técnicas requeridas, -no se justifique adecuadamente El precio artificialmente bajo y durante la ejecución del contrato se solicite restablecimiento del equilibrio económico	2	2	4 (Riesgo bajo)	D	Proponente	Analizar estudio de mercado que demuestre si los precios son artificialmente bajos y de ser así requerir al proponente para que explique y demuestre porque sostiene esos precios. En la ejecución se deberá hacer exigible la entrega del bien o servicio de conformidad con las condiciones técnicas requeridas.	2	2	4	SI	Comité evaluador respectivo	Termino de evaluación de propuestas	Termino de adjudicación	Revisión de evaluaciones y observaciones a las mismas	previo a la adjudicación
5	General	Interno	Contratación	Operacional	incumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato que generan dilaciones en su inicio	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	1	1	2 (Riesgo bajo)	D	Entidad	Gestión oportuna para agilizar los trámites administrativos internos que permitan inicio oportuno de la ejecución del contrato e impidan variación de precios del producto ofertado	1	1	2	SI	Dependencia Presupuesto	Termino para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Termino para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Verificación cumplimiento requisitos de ejecución a cargo de la entidad	Una vez suscrito el contrato
6	General	Interno	Contratación	Operacional	reclamos de terceros sobre la selección del oferente que retrasen el perfeccionamiento del contrato	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	2	2	4 (Riesgo bajo)	D	Entidad	Responder y aclarar en el menor tiempo posible las observaciones presentadas	2	2	4	NO	Jefe División precontractual	Termino de evaluación de las propuestas	Termino de evaluación de las propuestas	Revisión de respuestas de los comités	Previo a la adjudicación
7	General	Interno	Contratación	Social o político	Incremento anormal de los insumos propios del bien o servicio contratado	Desequilibrio económico del contrato por variación de precios de los bienes o servicios	3	1	4 (Riesgo bajo)	D	Entidad	Desplegar un comportamiento que convenga a la realización y ejecución del contrato sin olvidar que el interés del otro contratante también debe cumplirse y cuya satisfacción depende en buena medida de la lealtad y corrección de la conducta propia.	3	1	4	NO	Gerente de proyecto / usuario Delegatario contractual	mayo/2020	diciembre/2020	Análisis de precios del sector a la fecha de ejecución y restablecimiento del equilibrio económico	indeterminado

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

8	General	Externo	Planeación	Social o político	Expedición de normas generales, abstractas e impersonales, con incidencia directa o indirecta en la relación negociar.	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	mayo/2020	diciembre/2020	Seguimiento a los cambios en materia jurídica, presupuestal, tributaria y en general las que tengan incidencia en el contrato	semanal
9	generales Contratos de Arrendamiento	Interno	Financiero	Económico	Cuando en el mercado no existe suficiente oferta de inmuebles que cumplan con las condiciones requeridas por la entidad contratante.	Retraso en el proceso de selección del contratista (arrendador), que afecta la satisfacción de la necesidad.	3	1	4 (Riesgo bajo)	D	Entidad	Hacer una verificación de los bienes y del Arrendatario para generar la satisfacción	3	1	4	NO	Delegatario contractual Asesor de contratación	mayo/2020	diciembre/2020	Seguimiento a los cambios en materia jurídica, presupuestal, tributaria y en general las que tengan incidencia en el contrato	anual
10	generales Contratos de Arrendamiento	Interno	Técnico	Económico	Solicitud de entrega anticipada del inmueble por parte del arrendador.	Ejecución incompleta del contrato. Pago de multa o sanción. Reubicación.	2	2	4(Riesgo bajo)	D	arrendatario	Hacer una verificación mensual de la necesidad-cumplimiento de obligaciones	3	1	4	NO	Delegatario contractual Asesor de contratación	mayo/2020	diciembre/2020	Informes supervisor o eventos de fuerza mayor caso fortuito	Mensual
11	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
12	general	externo	planeación	Socio-económico	Crisis local por desastres naturales	Consecuencias en cumplimiento de las obligaciones del contratista, variación en los precios de los bienes y servicios contratados	3	8	5,(Riesgo menor)	d	contratista	Realizar seguimiento a las leyes normas ambientales vigentes	3	1	5	NO	Delegatario contractual Asesor de contratación	Estructuración jurídica	Estudio previos	Aplicación de la normatividad vigente.	Durante la ejecución contractual.