



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 1 de 23

DE: CBRIM2

FECHA: 17 DE OCTUBRE DEL 2025

PARA: CBNL02

N°. Interno:

En desarrollo de lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011, artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y TÍTULO 1 "Contratación Estatal", Capítulo 1. "Sistema de Compras y Contratación Pública", Sección 2. "Estructura y Documentos del Proceso de Contratación", Subsección 1. "Planeación", artículo 2.2.1.1.2.1.1 "Estudios y documentos previos", del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, el Comandante del Batallón de Infantería de Marina No.23 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:

La Constitución Política de Colombia en su Artículo 2 establece como uno de los fines esenciales del Estado "Defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo". Así mismo, el Artículo 217 de la Carta Magna, determina que: "Las Fuerzas Militares tendrán como finalidad primordial la defensa de la soberanía, la independencia, la integridad del territorio nacional y del orden constitucional". Dentro del cumplimiento de estos fines, la ARMADA NACIONAL tiene la responsabilidad de salvaguardar la integridad territorial en la jurisdicción marítima del país, cuya extensión corresponde a un 44,86% aproximadamente del territorio nacional, con una superficie marítima de 928.660 Km², y una extensión de costa de 2.900 Km, tal como se infiere de la misión institucional, la cual es "La Armada Nacional desarrolla operaciones navales con el propósito de contribuir a la defensa de la soberanía, la independencia, la integridad del territorio y el orden constitucional, así como la protección y desarrollo de los intereses nacionales." El empleo eficaz de dicho poder deberá llevar a consolidar y garantizar la seguridad territorial, de los ciudadanos y del Estado dentro de la jurisdicción de la Armada Nacional. Además de las funciones de Seguridad y Defensa la Armada Nacional está llamada a participar en misiones orientadas a garantizar el empleo integral del mar por parte de la Nación. Para ello debe cumplir con actividades tanto militares como diplomáticas y de implementación de la ley y el orden. Las funciones de la Armada Nacional varían dependiendo de las necesidades del país y de las condiciones socioeconómicas tanto nacionales como internacionales. Debido a esta multiplicidad de funciones es difícil predecir cuáles tendrán prioridad en un período determinado, los programas de la Armada están orientados a obtener capacidades que le proporcionen flexibilidad y permitan adaptarse rápidamente a los cambios de las potenciales amenazas y las funciones específicas a efectuar.

Ahora bien, la Base Naval No.2 ARC "Málaga" (BNL02) tiene dentro de sus unidades usuarias el Batallón de Infantería Marina No.23, el cual para el desarrollo de su función institucional adelanta operaciones de control territorial como ocupación, registro y control militar de área, así como operaciones de acción ofensiva, conjuntas, coordinadas, inteligénciales y combinadas en los espacios terrestres de la jurisdicción de la unidad como lo es Bahía Solano, Nuquí y Juradó.

La Armada Nacional, no cuenta con instalaciones en el municipio de Nuquí departamento del Chocó para alojar al personal militar que compone al Batallón de Infantería de Marina No.23 perteneciente a la Brigada de Infantería de Marina No.2, quienes desarrollan operaciones de control y seguridad en la jurisdicción del municipio de Nuquí, razón por la cual se requiere contar con un espacio amplio y que cumpla con características para ser utilizado como Base de Patrullaje Fija (BPF), lo anterior con el fin de garantizar la seguridad e integridad del personal que conforman las unidades marítimas de la jurisdicción, para así poder hacer presencia en el municipio las 24 horas del día, permitiendo el normal desarrollo de las operaciones de soberanía y seguridad en este territorio y así dar cumplimiento al artículo 2, inciso 2 de la Constitución Política de Colombia, que establece que... "las autoridades de la Republica están



ARMADA
DE COLOMBIA

ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 2 de 23

constituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del estado y de los particulares..., y de esta forma seguir contribuyendo con la paz y el progreso de sus habitantes.

Actualmente la Armada de Colombia mediante Contrato N° 0024-ARC-CBNL02-2025, tiene en calidad de arrendamiento dos (02) bienes inmuebles ubicados en zona rural del municipio de Nuquí, los cuales el Batallón de Infantería de Marina No.23, utiliza como Base de Patrullaje Fija (B.P.F), dichos inmuebles se encuentran identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No.186-2984 y No.186-1278, conocidos como finca "Juana Isabel". De acuerdo con los Certificados de tradición, el inmueble No.186-2984, con extensión de 37.40 metros de frente por 120 metros de fondo, se encuentra ubicado en la parte Norte, La Coquera y el inmueble identificado con matrícula No.186-1278, con extensión de 37.40 metros de frente por 120 metros de fondo, ubicado en la playa que de Nuquí une a Tribugá en el paraje denominado Estero. Ambos predios tienen una extensión total de 74,80 metros de frente por 120 metros de fondo, puesto que son predios adyacentes.

Mencionado contrato tiene un plazo de ejecución hasta el 24 de Octubre del presente año y fue adjudicado por un valor de VEINTIÚN MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS CON 05/100 (\$21.757.367,5) M/Cte, en este orden de ideas se requiere dar continuidad al objeto contractual lo que resta de la vigencia 2025 e inicios de la vigencia 2026, contratando el ARRENDAMIENTO DE DOS (02) INMUEBLES PARA SER UTILIZADOS COMO BASE DE PATRULLAJE FIJA (B.P.F) EN EL MUNICIPIO DE NUQUÍ, DEPARTAMENTO DE CHOCÓ; de acuerdo con las especificaciones y características descritas en el anexo técnico del presente estudio, con el fin de garantizar el cumplimiento de la Misión Institucional, permitiendo así la permanencia del personal de infantes de marina que desde allí dan cumplimiento a los lineamientos institucionales en aras de garantizar la seguridad y soberanía nacional.

El comandante del Batallón de Infantería de Marina No.23 de la Armada de Colombia, adelantó requerimiento presupuestal, no obstante, atendiendo el presupuesto otorgado a la Entidad, mediante **Certificado de Disponibilidad Presupuestal con número de radicado No. 14925 de 26 de septiembre de 2025 y Vigencias Futuras aprobadas mediante Oficio con número de radicado 2-2025-031713 del Ministerio de Hacienda y Crédito y Oficio No. 20250000951692753 / MDN-COGFM-COARC-SECAR-JPLAN-DPLAN-DIGFU-8.3**, así:

ITEMS	UNIDAD	APALANCAMIENTO 2025	VIGENCIAS FUTURAS APROBADAS 2026	TOTAL
1	BNL02	\$6.920.040	\$10.403.000	\$17.323.040

Este presupuesto permitirá satisfacer la necesidad en un 100% para la Vigencia 2025, permitiendo así asegurar la permanencia del personal durante lo restante del año en curso.

Así mismo con el presupuesto autorizado para vigencias futuras, se tendrá un cubrimiento de 3,26 meses, satisfaciendo la necesidad del 2026 en un 27%, esto con aras de dar continuidad al objeto contractual y permitir adelantar las gestiones necesarias para realizar la contratación respectiva en el año 2026.

La no realización de este contrato afectaría directamente los fines del estado, en lo enmarcado en la Constitución Política de Colombia y las funciones principales del Ministerio de Defensa Nacional en función del Decreto 1512 de 2000, en su artículo 5, inciso 1, el cual establece "participar en la definición, desarrollo y ejecución de las políticas de defensa y seguridad, la nacional, la independencia integridad territorial y el orden constitucional, el mantenimiento de las condiciones necesarias para el ejercicio y el derecho de las libertades públicas, y para asegurar que los habitantes de Colombia convivan en paz".



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 3 de 23

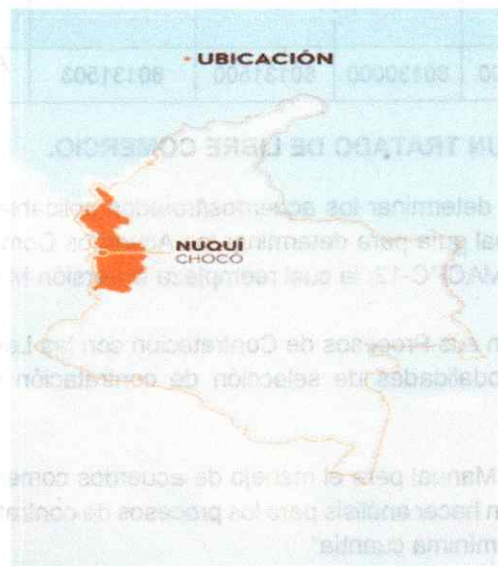
Por lo anterior, la Dependencia Usuaria solicita a la Dependencia Delegataria, adelantar proceso de selección que permita contratar el ARRENDAMIENTO DE DOS (02) INMUEBLES PARA SER UTILIZADOS COMO BASE DE PATRULLAJE FIJA (B.P.F) EN EL MUNICIPIO DE NUQUÍ, DEPARTAMENTO DE CHOCÓ; de acuerdo con las especificaciones y características descritas en el anexo técnico del presente estudio, con el fin de garantizar el cumplimiento de la Misión Institucional.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

2.1 OBJETO: ARRENDAMIENTO DE DOS (02) INMUEBLES PARA SER UTILIZADOS COMO BASE DE PATRULLAJE FIJA (B.P.F) EN EL MUNICIPIO DE NUQUÍ, DEPARTAMENTO DE CHOCÓ, de acuerdo con las especificaciones y características descritas en el anexo técnico.

2.2 LUGAR DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: Los bienes inmuebles se encuentran ubicados en el municipio de Nuquí, municipio de Chocó, con la siguiente dirección, los cuales serán recibidos por parte del supervisor del contrato al arrendador:

UBICACIÓN BIENES INMUEBLES	DIRECCIÓN BIENES INMUEBLES
Los inmuebles se encuentran ubicados en el municipio de Nuquí, departamento de Chocó finca "Juana Isabel" identificados con los números de matrícula inmobiliaria 186-2984 y 186-1278.	BIEN INMUEBLE CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 186-2984: Ubicado en la parte Norte de la Coquera.
	BIEN INMUEBLE CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 186-1278: En la playa de Nuquí que une a Tribugá con el paraje denominado Estéreo



2.3 PLAZO DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: Teniendo en cuenta la aprobación de las vigencias futuras para la celebración de este contrato y siendo consecuentes con el término de la ejecución del contrato N° 0024-ARC-CBNL02-2025, el plazo de ejecución del contrato será así:



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 4 de 23

PLAZO EJECUCIÓN	VIGENCIA	VALOR
25 de octubre 2025 al 31 de diciembre 2025	Apalancamiento	\$6.920.040,00
01 de enero 2026 al 08 de abril 2026	Vigencias Futuras	\$ 10.403.000,00

previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

2.4 CANTIDADES A RECIBIR: Las cantidades mínimas a recibir se encuentran relacionadas en el Anexo "A" del presente contrato.

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

2.6 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: De acuerdo con 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.

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
80131503	80000000	80130000	80131500	80131503	ARRENDAMIENTOS DE TIERRAS

2.8 ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO.

El Gerente de Proyecto, con el fin de determinar los acuerdos/tratados aplicables debe efectuar verificación de las excepciones establecidas en el (Manual guía para determinar los Acuerdos Comerciales a los cuales está sujeto un Proceso de Contratación. (Versión M-MACPC-12, la cual reemplaza la versión M-MACPC-11).

Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado.

De conformidad con lo indicado en el Manual para el manejo de acuerdos comerciales en procesos de contratación M-MAC PC-14 "Las entidades no deben hacer análisis para los procesos de contratación adelantados por modalidades de selección de contratación directa y mínima cuantía".

2.9 ACUERDO MARCO DE PRECIOS

En acatamiento de las discrecionalidades del Decreto No. 1082 del 25 de mayo de 2015, artículo 2.2.1.2.1.2.7.



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 5 de 23

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

2.10 TIPO DE ADJUDICACIÓN

El COMANDANTE DEL BATALLÓN DE INFANTERÍA DE MARINA No.23 recomienda que el proceso a seguir en virtud del presente estudio previo se adjudique en forma TOTAL para el ARRENDAMIENTO DE DOS (02) INMUEBLES PARA SER UTILIZADOS COMO BASE DE PATRULLAJE FIJA (B.P.F) EN EL MUNICIPIO DE NUQUÍ, DEPARTAMENTO DE CHOCÓ, al Señor **GABRIEL MURILLO HIGUERA** domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.206.066 expedida en la ciudad de Bogotá D.C.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:

3.1 MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA: Conforme lo contemplado en el artículo 2 numeral 4 literal (i) de la Ley 1150 de 2007, el artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, así como el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que rezan:

Ley 1150 de 2007:

ARTÍCULO 2o. 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, con base en las siguientes reglas:

(...)

4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:

(...)

i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.

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.

3. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

3.1. ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO:



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 6 de 23

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", el Batallón de Infantería de Marina No. 23, 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,

De acuerdo con lo anterior, se evidenció que las instalaciones del señor **Gabriel Murillo Higuera**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.206.066, cumplen con las especificaciones técnicas y de seguridad requeridas para establecer la Base de Patrullaje Fija (B.P.F), con el fin de cumplir con las actividades consagradas en la Constitución Política de 1991, en materia de seguridad y protección de la población civil en el municipio de Nuquí – Chocó.

Variables utilizadas para calcular el canon del contrato de arrendamiento: Atendiendo lo indicado con antelación, los criterios para determinar el canon de arrendamiento comprenden:

Ubicación del bien inmueble: Los bienes inmuebles solicitados en calidad de arrendamiento se encuentran ubicados en el área Rural del Municipio de Nuquí – Chocó.

Área del inmueble: El inmueble identificado con No. de matrícula 186-2984 con extensión de 37.40 frente por 120 metros de fondo, ubicado en la parte norte La Coquera. Y el inmueble identificado con No. de matrícula 186-1278 con una extensión de 37.40 metros de frente por 120 metros de fondo, ubicado en la playa que de Nuquí une a Tribugá en el paraje denominado estero. Para un total de 74.80 metros de frente por 120 metros de fondo, por tratarse de terrenos adyacentes.

El Batallón de Infantería de Marina No.23 verificó las condiciones del mercado inmobiliario en el Municipio de Nuquí en la que la unidad requiere el inmueble a arrendar, encontrando que la oferta no es amplia, toda vez que se requiere un predio de amplia extensión con una ubicación estratégica para que el Batallón continúe con el desarrollo de su función institucional mediante el desarrollo de operaciones de control territorial como ocupación, registro y control militar de área, así como operaciones de acción ofensiva, conjuntas, coordinadas, inteligénciales y combinadas en los espacios terrestres de la jurisdicción de la Unidad como lo son Bahía Solano, Nuquí y Juradó, razón por la que no encontrándose bienes en el sector con la extensión requerida, se considera que los dos predios relacionados en este estudio satisfacen los requerimientos de la unidad para que allí continúe funcionando apearando la Base de Patrullaje Fija (B.P.F) en el departamento del Chocó, esto con el fin de garantizar la seguridad e integridad de los habitantes de la jurisdicción.

Estos dos inmuebles por tratarse de terrenos adyacentes cuentan con extensión en terreno de 74.8 m de frente por 120 m de fondo, en municipio de Nuquí - Chocó y que comunican con el corregimiento de Tribugá, por lo que cuentan con una capacidad para albergar más de 100 personas, incluyendo los servicios sanitarios de agua y luz. Las instalaciones cuentan con 01 Casa principal de tres niveles, tanques elevados para almacenamiento de agua, varios baños, cocina, sala de estar (todos debidamente terminados, acabados y en perfecto funcionamiento), así como con una Casa Auxiliar de un piso conformada por tres (03) habitaciones y un baño con sus respectivos servicios en funcionamiento. Revisado el sector no se encuentran predios con dichas características y capacidad para el personal de la Armada Nacional que se requiere albergar, razón por la que se recomienda continuar con el proceso de contratación para arrendar dichos inmuebles.

Comportamiento macroeconómico e inmobiliario:

Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, en el primer trimestre de 2025 el valor agregado de las actividades inmobiliarias creció 2,1 % en su serie original frente al mismo periodo de 2024, y 0,5 % en la serie



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 7 de 23

ajustada por efecto estacional y calendario. Esto refleja una estabilidad positiva en el sector inmobiliario nacional, que incide en el comportamiento del canon de arrendamiento.

Adicionalmente, el Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN) reportó una variación de 2,10 % en el segundo trimestre de 2025, siendo las casas las de mayor crecimiento con 4,15 %. Aunque la referencia es para vivienda, constituye un indicador de valorización en el mercado inmobiliario general.

En materia de arriendos, el IPC 2024 registró un incremento anual del 5,20 %, y específicamente el arriendo efectivo presentó una variación de 7,55 % y el arriendo imputado de 7,30 %. Esto evidencia una presión inflacionaria sobre el mercado de alquileres que debe considerarse al momento de calcular el valor estimado del contrato.

3.2 ANÁLISIS DEL MERCADO.

La Encuesta Mensual de Servicios del DANE y el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) evidencian el contexto de inflación y su efecto sobre el mercado inmobiliario:

- En diciembre de 2024, el IPC registró una variación anual de 5,20 %, siendo las divisiones con mayor crecimiento: Educación (10,62 %), Restaurantes y hoteles (7,87 %), y Alojamiento, agua, electricidad y gas (6,96 %).
- En el mismo periodo, las subclases de arriendo efectivo (7,55 %) y arriendo imputado (7,30 %) se ubicaron por encima del promedio nacional, aportando de manera significativa al índice general de inflación.
- Este comportamiento refleja que el costo de arrendar bienes inmuebles ha presentado un crecimiento superior a la inflación general, lo cual impacta directamente la estimación del canon de arrendamiento para los predios requeridos.

En conclusión, el análisis del sector inmobiliario a nivel nacional y las condiciones específicas de la oferta en Nuquí – Chocó sustentan la viabilidad de establecer el valor estimado del contrato, considerando tanto los factores de inflación y valorización sectorial como la ausencia de alternativas en el mercado local que cumplan con las condiciones técnicas y de seguridad requeridas para el Batallón de Infantería de Marina No. 23 de la Armada Nacional.

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

- Ubicación del bien inmueble: Los inmuebles objeto de arrendamiento, se encuentran ubicados en el municipio de Nuquí, departamento de Chocó finca "Juana Isabel" identificados con los números de matrícula inmobiliaria 186-2984 y 186-1278.

3.4 PRECIOS HISTÓRICOS: En años anteriores la Base Naval ARC "Málaga" ha solicitado contratar el objeto que ahora se pretende, teniéndose que se han ejecutado los siguientes contratos:

AÑO	CONTRATO	VALOR
2017	N° 006 ARC-BN2-2017 GERMAN MURILLO HIGUERA	\$ 27.000.000
2018	N° 001 ARC-BN2-2018 GERMAN MURILLO HIGUERA	\$ 20.900.000
2019	N° 0021 ARC-BN2-2019 GABRIEL MURILLO HIGUERA	\$ 16.247.000
2020	N° 033 ARC-BN2-2020 GABRIEL MURILLO HIGUERA	\$ 27.480.000
2021	N° 008 ARC-BN2-2021 GABRIEL MURILLO HIGUERA	\$ 31.052.016
2022	N° 006 ARC-BNL02-2022 GABRIEL MURILLO HIGUERA	\$ 18.287.406



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 8 de 23

2023	N° 007 ARC-BNL02-2023 GABRIEL MURILLO HIGUERA	\$ 23.308.968
2024	N° 022 ARC-BNL02-2023 GABRIEL MURILLO HIGUERA	\$39.883.438
2025	N° 024 ARC-BNL02-2024 GABRIEL MURILLO HIGUERA	\$21.808.602

El valor del canon mensual se ha venido incrementando en cada uno de los contratos de acuerdo a lo autorizado por el Gobierno Nacional, encontrándose el valor establecido para el presente proceso de contratación ajustado al área de los inmuebles, a su ubicación y a los incrementos autorizados por el Gobierno Nacional de acuerdo al aumento de IPC.

Así mismo, se procede a mencionar procesos de contratación relacionados con el presente objeto contractual realizado por otras entidades públicas, así:

	CAPRESOCA E.P.S.	CTO 048-2024	ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANI PARA FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE ATENCIÓN AL USUARIO DE CAPRESOCA EPS	Presentación de oferta	10/01/2024 2:14 PM (5 Novas)
	HOSPITAL DEPARTAMENTAL UNIVERSITARIO SANTA SOFIA DE CALDAS	0232-2024	ARRENDAMIENTO DE IMPRESORAS	Presentación de oferta	10/01/2024 12:47 PM (0 Novas)
	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	CD-URT-21-2024	Arrendamiento - Sede Mocoa	Presentación de oferta	10/01/2024 12:09 PM (8 Novas)
	EMPRESA PRESTADORA DEL SERVICIO PÚBLICO DE ASEO DEL MUNICIPIO DE CIUDAD BOLIVAR	CAI2024-002	ARRENDAMIENTO	Presentación de oferta	10/01/2024 11:31 AM (0 Novas)
	CAPRESOCA E.P.S.	CTO 054-2024	ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL EN EL MUNICIPIO DE TRINIDAD PARA FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE ATENCIÓN AL USUARIO DE CAPRESOCA EPS	Presentación de oferta	10/01/2024 11:18 AM (5 Novas)
	EMPRESA PRESTADORA DEL SERVICIO PÚBLICO DE ASEO DEL MUNICIPIO DE CIUDAD BOLIVAR	CAI2024-001	ARRENDAMIENTO	Presentación de oferta	10/01/2024 11:12 AM (5 Novas)
	CAPRESOCA E.P.S.	CTO 051-2024	ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL EN EL MUNICIPIO DE LA SALINA PARA FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE ATENCIÓN AL USUARIO DE CAPRESOCA EPS	Presentación de oferta	10/01/2024 10:52 AM (0 Novas)

3.4 PRECIOS DE MERCADO:

Teniendo en cuenta que ambos terrenos están catalogados como zona comercial y cuentan con un avalúo comercial de MIL TRECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.300.000.000,00) M/Cte, y que de acuerdo con la Ley 820 del 2003 que determina que el límite del canon no debe exceder el 1% del valor comercial del inmueble o el 2% del avalúo catastral.

Así mismo y siendo consecuentes con las contrataciones de las 8 vigencias anteriores se determina por parte del arrendador que el canon de arriendo para este inmueble en las condiciones actuales y la permanencia del personal de infantes de marina en los inmuebles será del 0.25%, por tal razón el valor del canon será:

CANON ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2025	\$ 3.184.005
CANON ARRENDAMIENTO PRIMEROS TRES MESES 2026	\$ 3.184.005

Teniendo en cuenta la Ley 820 del 2003, el aumento del canon de arrendamiento se realizara conforme cierre el IPC del año 2025, dicha actualización se conocerá en los primeros días del mes de enero de 2026, así las cosas y teniendo en cuenta que el contrato N° 0024-ARC-CBNL02-2025, inició su ejecución el 31 de marzo de 2025, y el aumento del



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 9 de 23

canon de arrendamiento se estima anualmente, este proceso contractual no estima aumento en el canon, sino hasta su prorrogación o en su defecto hasta la publicación de un nuevo proceso de contratación.

3.6 POSIBLES COSTOS ASOCIADOS AL VALOR DE CONTRATACIÓN:

Todos los gastos que genere la ejecución del objeto del presente proceso tales como costos relacionados con la adecuación del inmueble para el desarrollo del objeto contractual correrán por cuenta del arrendatario, no obstante, lo anterior, una vez culminado el contrato debe hacer entrega del bien inmueble al arrendador en las mismas condiciones en las cual fue entregado contando con el deterioro normal por el paso del tiempo.

3.7 JUSTIFICACIÓN DE LA GESTIÓN PRESUPUESTAL:

Teniendo en cuenta que se estima un valor del 0.25% sobre el avalúo comercial del inmueble como canon de arrendamiento, la Base Naval ARC "Málaga", dentro de su anteproyecto presupuestal determinó que se requiere presupuesto para el **ARRENDAMIENTO DE DOS (02) INMUEBLES PARA SER UTILIZADOS COMO BASE DE PATRULLAJE FIJA (B.P.F) EN EL MUNICIPIO DE NUQUÍ, DEPARTAMENTO DE CHOCÓ** de acuerdo con las especificaciones y características descritas en el anexo técnico del presente estudio.

3.8 VALOR DEL OBJETO A CONTRATAR:

El valor del contrato será hasta por la suma de **DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/CTE. (\$ 17.299.761)**, incluido IVA y demás erogaciones que correspondan, amparados con el **Certificado de Disponibilidad Presupuestal con número de radicado No. 14925 de 26 de septiembre de 2025** para la vigencia 2025 y **Vigencias Futuras aprobadas mediante Oficio con número de radicado 2-2025-031713 del Ministerio de Hacienda y Crédito y Oficio No. 20250000951692753 / MDN-COGFM-COARC-SECAR-JPLAN-DPLAN-DIGFU-8.3:**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	VALOR A PAGAR:			PRESUPUESTO CORRESPONDIENTE	TOTAL		
		PERIODO	CANTIDAD	VALOR CANON				
1	ARRENDAMIENTO DE DOS (02) INMUEBLES PARA SER UTILIZADOS COMO BASE DE PATRULLAJE FIJA (B.P.F) EN EL MUNICIPIO DE NUQUÍ, DEPARTAMENTO DE CHOCÓ: Inmueble identificado con matrícula No. 186-2984 se encuentra ubicado en la parte norte La Coquera. Inmueble identificado con de matrícula No. 186-1278 ubicado en la playa que de Nuquí une a Tribugá en el paraje denominado Estero.	25 de octubre 2025 al 25 de noviembre 2025	1 MES	\$ 3.184.005	APALANCAMIENTO 2025 (\$6.898.768)	\$ 6.898.678		
		26 de noviembre 2025 al 25 de diciembre 2025	1 MES	\$ 3.184.005				
		26 de diciembre 2025 al 31 de diciembre 2025	0,16 MES	\$ 530.668				
				01 de enero 2026 al 31 de enero 2026	1 MES	\$ 3.184.005	VIGENCIAS FUTURAS 2026 (\$ 10.401.084)	\$ 10.401.083
				01 de febrero 2026 al 28 de febrero 2026	1 MES	\$ 3.184.005		
				01 de marzo 2026 al 31 de marzo 2026	1 MES	\$ 3.184.005		
				01 de abril 2026 al 08 de abril 2026	0.26 MES	\$ 849.068		
		VALOR TOTAL		\$ 17.299.761				

NOTA 1: El presupuesto asignado para el lanzamiento correspondiente al Presupuesto 2025, por un valor de \$6.898.768, se ejecutará durante el año 2025. En el mismo sentido, el presupuesto destinado a vigencias futuras – correspondiente al año 2026 por un monto de \$10.401.084– se ejecutará exclusivamente en el año 2026. Por lo tanto,



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 10 de 23

no se autorizará la ejecución, recepción ni facturación de recursos de la vigencia 2026 en la presente vigencia, ni viceversa, garantizándose así el estricto respeto y segregación de los recursos asignados para cada vigencia.

3.9 APROPIACIÓN PRESUPUESTAL E INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

El presente estudio previo cuenta con el siguiente respaldo presupuestal:

PRESUPUESTO	DEPENDENCIA	POSICIÓN CATALOGO DE GASTO	FUENTE	RECURSOS	SITUACIÓN	SALDO X COMPROMETER
APALANCAMIENTO VIGENCIA 2025	BNL02	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS	NACIÓN	10	CSF	\$6.898.678
VIGENCIA FUTURA 2026	BNL02	A-02-02-02-008-005 SERVICIOS INMOBILIARIOS	NACIÓN	10	CSF	\$10.403.083
TOTAL						\$ 17.299.761

3.10 FORMA DE PAGO:

La Base Naval ARC Málaga, como unidad delegataria se obliga con el contratista a pagar el valor del contrato en pesos colombianos en PAGOS PARCIALES de la siguiente manera:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	VALOR A PAGAR:			PRESUPUESTO CORRESPONDIENTE	TOTAL		
		PERIODO	CANTIDAD	VALOR CANON				
1	ARRENDAMIENTO DE DOS (02) INMUEBLES PARA SER UTILIZADOS COMO BASE DE PATRULLAJE FIJA (B.P.F) EN EL MUNICIPIO DE NUQUÍ, DEPARTAMENTO DE CHOCÓ: Inmueble identificado con matrícula No. 186-2984 se encuentra ubicado en la parte norte La Coquera. Inmueble identificado con de matrícula No. 186-1278 ubicado en la playa que de Nuquí une a Tribugá en el paraje denominado Estero.	25 de octubre 2025 al 25 de noviembre 2025	1 MES	\$ 3.184.005	APALANCAMIENTO 2025 (\$6.898.768)	\$ 6.898.678		
		26 de noviembre 2025 al 25 de diciembre 2025	1 MES	\$ 3.184.005				
		26 de diciembre 2025 al 31 de diciembre 2025	0,16 MES	\$ 530.668				
				01 de enero 2026 al 31 de enero 2026	1 MES	\$ 3.184.005	VIGENCIAS FUTURAS 2026 (\$ 10.401.084)	\$ 10.401.083
				01 de febrero 2026 al 28 de febrero 2026	1 MES	\$ 3.184.005		
				01 de marzo 2026 al 31 de marzo 2026	1 MES	\$ 3.184.005		
				01 de abril 2026 al 08 de abril 2026	0.26 MES	\$ 849.068		
VALOR TOTAL				\$ 17.299.761				

Los pagos antes mencionados se realizaran según disponibilidad del Plan Anual de Caja (PAC), una vez recibidos los servicios a entera satisfacción por parte del Supervisor del contrato, Constancia de cumplimiento de las obligaciones del Contratista frente a los Sistemas de Seguridad Social Integral (salud, pensión, riesgos profesionales) y parafiscales, Hoja de servicio en el programa SAP y Acta de recibo a satisfacción firmada por el Supervisor del contrato, dentro de los sesenta (60) días contados a partir de la radicación de los documentos en Base Naval ARC Málaga.

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con lo establecido en el Manual de bienes, las facturas deberán estar expedidas y tramitadas ante la Entidad, dentro del plazo de ejecución del contrato y encontrarse suscritas por el Almacenista si se trata de adquisición de bienes, o por el supervisor si se trata de la adquisición de servicios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El término para el pago solo empezará a contarse desde la fecha en que se presente en debida forma y adjuntando la totalidad de los documentos exigidos para tal efecto. Las demoras que se presenten por



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 11 de 23

estos conceptos serán responsabilidad del CONTRATISTA elegido y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna manera.

PARÁGRAFO TERCERO: Para el pago, el contratista deberá presentar factura o documento equivalente a Factura Comercial, de conformidad con el artículo No. 617 del Estatuto Tributario, así: a) Estar denominada expresamente como factura de venta. b. Apellidos y nombre o razón y NIT del vendedor o de quien presta el servicio. c) Apellidos y nombre o razón social y NIT del adquirente de los bienes o servicios, junto con la discriminación del IVA pagado. d) Llevar un número que corresponda a un sistema de numeración consecutiva de facturas de venta. e) Fecha de su expedición. f) Descripción específica o genérica de los artículos vendidos o servicios prestados. g) Valor total de la operación. h) El nombre o razón social y el NIT del impresor de la factura. i) Indicar la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas.

PARÁGRAFO CUARTO: Así mismo deberá aportar certificado en que conste estar al día en el pago de los aportes parafiscales y a la seguridad social integral, de que tratan los artículos 202 y 204 de la Ley 100 de 1993, el artículo 7° de la Ley 21 de 1982, los artículos 2° y 3° de la Ley 27 de 1974 y el artículo 1° de la Ley 89 de 1988.

PARÁGRAFO QUINTO: El contratista frente a sus obligaciones PARAFISCALES (caja de compensación familiar, SENA, e ICBF ó pago de autorretención especial a título de impuesto de renta y complementario según corresponda) 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 (salud, pensión, riesgos profesionales), 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 contratista, en atenta solicitud presente las correspondientes certificaciones, así: **Persona natural:** se acreditará con la planilla única electrónica de pago del último mes.

PARÁGRAFO SEXTO: La **BASE NAVAL ARC MÁLAGA** de la Armada Nacional no se responsabilizará por la demora en el pago si esta fuere causada cuando fuere provocada por el CONTRATISTA, por encontrarse incompleta la documentación que sirva de soporte para el trámite correspondiente por el CONTRATANTE.

4. JUSTIFICACIÓN DE FACTORES DE SELECCIÓN.

De conformidad con los mandatos contenidos en el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 "De la selección objetiva", se efectuará la selección con los oferentes que hayan cumplido con los requisitos de verificación jurídicos, técnicos y económico – financieros "necesarios para la comparación de las propuestas" y sean habilitados, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.2.2. del Decreto 1082 de 2015 "Ofrecimiento más favorable" de la siguiente manera:

FACTORES DE VERIFICACIÓN	
VERIFICACIÓN JURÍDICA	HABILITA
VERIFICACIÓN ECONÓMICA	HABILITA
VERIFICACIÓN TÉCNICA	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 Base Naval ARC Bahía Málaga No.2, 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.

4.1.1. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA; Poder que faculta al copropietario que suscriba la carta de presentación de la propuesta para arrendar los inmuebles identificados con Matrículas Inmobiliarias Nos. 186 – 2984 y



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 12 de 23

186 – 1278, que componen la finca Juana – Isabel, esto es, para que en nombre y representación de los demás copropietarios, adelante todos los trámites pertinentes e idóneos a fin de presentar oferta y suscribir el correspondiente contrato de arrendamiento con la Base Naval Logística No.2, así como para que proceda al cobro de los cánones mensuales de arrendamiento de los inmuebles, allegue documentos, efectúe conciliaciones, suscriba prórrogas y demás figuras que se requieran para el desarrollo del arrendamiento entre las partes.

4.1.2. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL PARA LAS PERSONAS JURÍDICAS Y CERTIFICADO DE MATRÍCULA PARA PERSONAS NATURALES VIGENTE;

Certificado de existencia y representación legal para las personas jurídicas o Registro Mercantil para personas naturales, renovado en la respectiva vigencia dentro del término legalmente establecido, 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.

Renovado y en donde conste el objeto social, el cual debe tener relación directa con el objeto del presente proceso. Igualmente debe acreditar que la duración de la sociedad no es inferior de un (01) año contado a partir del vencimiento máximo de amparo de que tratan las garantías de la presente contratación, contado a partir de la recepción de ofertas, o Matrícula Mercantil para el caso de las personas naturales, con fecha de expedición igual a la arriba señalada

Si el Representante Legal de la Persona Jurídica tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntarse el documento de autorización expresa del órgano competente a su Representante Legal, para presentar propuesta y para suscribir contrato por el valor de la oferta en caso de adjudicación, si los Estatutos de la Sociedad así lo determinan.

4.1.3 Certificado de Libertad y Tradición de los Inmuebles, expedidos en un lapso no mayor a treinta días calendario anteriores a la fecha de presentación de propuesta.

4.1.4 Certificación de cumplimiento de obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral A partir de la vigencia de la Ley 100 de 1993, modificada por la Ley 797 de 2003, los colombianos vinculados por contrato de trabajo ó por una obligación legal y reglamentaria como los servidores públicos y los trabajadores independientes están obligados a cotizar al sistema general de seguridad social, esto es pensión, salud y riesgos laborales es por ello que en concordancia las normas citadas, de conformidad con el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, "El proponente y el contratista deberán acreditar que se encuentran al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda." (negritas fuera del texto). Para acreditar el cumplimiento del presente requisito, el oferente deberá presentar las siguientes certificaciones: **Persona natural:** se acreditará con la planilla de pago de sus aportes correspondientes al último mes (pensión, salud y riesgos profesionales).

4.1.5 Planilla de pago aportes parafiscales del mes en el que se presentará la oferta económica que tratan los artículos 202 y 204 de la Ley 100 de 1993, el artículo 7° de la Ley 21 de 1982, los artículos 2° y 3° de la Ley 27 de 1974 y el artículo 1° de la Ley 89 de 1988.

4.1.6 COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN: La administración pública es el ámbito natural para la adopción de medidas para la lucha contra la corrupción, en tal virtud el oferente debe allegar el formato firmado.

4.1.7 FOTOCOPIA DE LA CÉDULA DE CIUDADANÍA; del Representante Legal o de quien firma la propuesta, de conformidad con lo señalado en el Decreto 4969 del 23 de diciembre de 2009.

4.1.8 CERTIFICADO EXPRESO DE MULTAS Y SANCIONES; Teniendo en cuenta que en el presente proceso no es exigible RUP de conformidad con lo establecido en el Artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, el representante legal del



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 13 de 23

oferente deberá certificar si durante la vigencia fiscal ha sido objeto de cinco (05) multas durante la ejecución de uno o varios contratos, dos declaratorias de incumplimiento contractual en por lo menos dos contratos o haber sido objeto de imposición de dos multas y un incumplimiento durante la vigencia presente vigencia fiscal.

4.1.9 DECLARACIÓN JURAMENTADA DE NO ESTAR INCURSO EN INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES; para contratar con el estado de acuerdo con la Ley 80 /93.

4.1.10 CERTIFICADO DE ANTECEDENTES JUDICIALES VIGENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL Y DE QUIEN FIRMA LA PROPUESTA. Se allegaran los certificados de antecedentes penales expedidos por la Policía Nacional de Colombia (<https://antecedentes.policia.gov.co:7005/WebJudicial/>).

4.1.11 CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS DEL REPRESENTANTE LEGAL Y DE QUIEN FIRMA LA PROPUESTA. Se allegaran los certificados de antecedentes expedidos por la Procuraduría General de la Nación (<https://www.procuraduria.gov.co/CertWEB/Certificado.aspx?tpo=2>).

4.1.12 CERTIFICADO DE ANTECEDENTES FISCALES DEL REPRESENTANTE LEGAL Y DE QUIEN FIRMA LA PROPUESTA. Se allegaran los certificados de antecedentes expedidos por la Contraloría General de la Nación (<https://www.contraloria.gov.co/web/guest/control-fiscal/responsabilidad-fiscal/certificado-de-antecedentes-fiscales>).

4.1.13 CERTIFICADO DEL SISTEMA DE REGISTRO NACIONAL DE MEDIDAS CORRECTIVAS RNMC DEL REPRESENTANTE LEGAL Y DE QUIEN FIRMA LA PROPUESTA. Se allegaran los certificados de antecedentes expedidos por la Policía Nacional de Colombia en (https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/frm_cnp_consulta.aspx).

4.1.14 CERTIFICADO REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS (REDAM): Se allegara el certificado por el representante legal de la persona jurídica o la persona natural que presenta propuesta deberá adjuntar el Certificado de Consulta en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos de conformidad con lo establecido en la Ley 2097 de 2021.

De igual forma, deberán tener una vigencia no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de presentación de la propuesta o cuando la Entidad lo requiera.

4.2 VERIFICACIÓN TÉCNICA- ECONÓMICA:

Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la Base Naval "ARC Málaga". El Comité Evaluador Técnico-Económico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de todos y cada una de las exigencias contenidas en el anexo técnico del proceso, manifestaciones y soportes, las condiciones mínimas, excluyentes son de obligatorio cumplimiento y deberán presentarse con la oferta.

1. Se verificará la presentación de los documentos exigidos y el cumplimiento de los factores técnicos del Anexo Especificaciones Técnicas.
2. Se verificará la presentación de los documentos exigidos y el cumplimiento de los factores económicos del Anexo Propuesta económica. El valor total de la oferta deberá discriminarse en valores unitarios.
3. Formato de Datos Básicos de Beneficiario de Cuenta e información tributaria Anexo SIIF.
4. Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT).
5. Certificación Bancaria expedida dentro de la vigencia en la que se adelanta el proceso



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 14 de 23

4 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 (C) del presente estudio, se indican los riesgos previsibles, identificables y cuantificable en condiciones normales.

5 GARANTÍAS:

6.1 GARANTÍA ÚNICA:

De conformidad al artículo 2.2.1.2.4.5. del decreto 1082 de 2015, "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 o no debe estar en los estudios y documentos previos."

Teniendo en cuenta que el contrato de arriendo de conformidad con lo estipulado en la legislación civil, se perfecciona con la entrega del bien inmueble, motivo por el cual se iniciaría la ejecución contractual, por otro lado existirá a la vida jurídica el correspondiente contrato de arrendamiento, que servirá como título ejecutivo para la ejecución del contrato y/o para iniciar cualquier procedimiento por perjuicios ante la jurisdicción correspondiente, ya sea por responsabilidad contractual y/o extracontractual.

7. OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES CONTRATANTES:

a. 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 y conforme el inventario, salvo el deterioro normal proveniente del tiempo.
3. Pagar o cancelar los cánones mensuales de arrendamiento mes vencido de conformidad con lo estipulado en el contrato.
4. 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.
5. Efectuar y pagar durante la vigencia del contrato todas las reparaciones parciales y mano de obra que requiera el inmueble por deterioro natural para su óptimo funcionamiento, mantenimiento y estado de presentación. Será obligado especialmente a conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y tuberías, reponiendo las piedras, ladrillos, tejas y demás elementos que integran el inmueble que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen,



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 15 de 23

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.

6. 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.

7. Si el ARRENDATARIO por alguna circunstancia efectuara mejoras en el escenario objeto de este contrato de arrendamiento, sin previa autorización, dichas mejoras quedaran de propiedad del arrendador sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

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

12. 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.

13. 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.

14. 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

15. Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.

b. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

En general, son obligaciones del ARRENDADOR, entendiéndose por ello y para efectos del presente contrato. 1. Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida el inmueble/terreno dado en arrendamiento. 2. Suscribir junto con el ARRENDATARIO el acta de entrega. 3. Librar al ARRENDATARIO de toda turbación u obstaculización en el uso y goce del bien arrendado. 4. Recibir el pago del contrato. 5. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarlos a hacer y omitir algún acto o hecho. Cuando se presenten tales peticiones o amenazas, EL ARRENDADOR deberá informar inmediatamente de su ocurrencia a la Entidad contratante (ARRENDATARIO) y a las demás autoridades competentes para que ellas adopten las medidas y correctivos que sean necesarios. El incumplimiento de ésta obligación y la celebración de pactos o acuerdos prohibidos dará lugar a la caducidad del contrato de conformidad con el artículo 5º, numeral 5º de la ley 80 de 1993 6. 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. 7. EL ARRENDADOR deberá entregar la factura o documento equivalente a factura en original en la entidad (ARRENDATARIO), de acuerdo a los requisitos establecidos en Ley 223 de 1995, anexar la constancia del pago de la seguridad social, con el fin de dar cumplimiento al artículo 23 de la ley 1150 de 2007.



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 16 de 23

8. 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, UNIDAD DELEGATARIA procederá a realizar la liquidación unilateral mediante expedición de acto administrativo debidamente notificado

9. OTROS ASPECTOS:

SUPERVISOR: Se recomienda que la vigilancia, supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato, por idoneidad y experiencia años ejerciendo estas labores, a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CORREO ELECTRÓNICO
S3	CARMONA LAMBERTINO ARMANDO	BIM23	1003099218	Armando.carmona@armada.mil.co

COMITÉ ESTRUCTURADOR JURÍDICO: Se recomienda que la estructuración jurídica de las propuestas que sean recibidas con ocasión del proceso a realizar, dada su idoneidad y experiencia al poseer el suficiente conocimiento en razón a su formación como asesor jurídico, y una experiencia general en el ejercicio de cargos como asesora jurídica en unidades de la Armada Nacional, esté a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CORREO ELECTRÓNICO
OPS	LISETH MENDOZA	ADMINISTRACIÓN	55312089	juridicacontratacionarc@gmail.com

COMITÉ EVALUADOR JURÍDICO: Se recomienda que la evaluadora jurídica del proceso a realizar, dada su idoneidad y experiencia al poseer el suficiente conocimiento en razón a su formación como asesor jurídico, y una experiencia general en el ejercicio de cargos como asesora jurídica en unidades de la Armada Nacional, esté a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CORREO ELECTRÓNICO
TN	GOMEZ SANTANA NATHALIA	ASJUR	1095796860	Nathalia.gomez@armada.mil.co

COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO- ECONÓMICO: Se recomienda que la estructuración técnica del proceso esté a cargo del siguiente funcionario, considerando su idoneidad ya que posee el suficiente conocimiento debido a su formación, en razón a su experiencia en el ejercicio de cargos asociados en diversas unidades de la Armada Nacional.

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CORREO ELECTRÓNICO
TK	VALENCIA LARA JULIAN ALEJANDRO	S4BIM23	1010061069	julian.valencia@armada.mil.co

COMITÉ EVALUADOR TÉCNICO - ECONÓMICO: Se recomienda que la evaluación técnica de las propuestas que sean recibidas con ocasión del proceso a realizar, dada su idoneidad y experiencia al poseer el suficiente conocimiento en el ejercicio de cargos administrativos en Unidades de la Armada Nacional, esté a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	CORREO ELECTRÓNICO
SV	TORRES RODRIGUEZ GERMAN	BIM23	1032390596	German.torres@armada.mil.co



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11


Rige a partir de: 22/02/2022

Página 17 de 23

10. ANEXOS.

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


Atentamente,


Teniente Coronel de I.M. **EDGAR HERNANDO JAIMES GÓMEZ**
COMANDANTE DEL BATALLÓN DE INFANTERÍA DE MARINA No.23
GERENTE DE PROYECTO

TK VALENCIA LARA JULIAN
ESTRUCTURADOR TÉCNICO

SV TORRES RODRIGUEZ GERMAN
ESTRUCTURADOR ECONOMICA



	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 18 de 23

ANEXO "A"
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS EXCLUYENTES

EL OFERENTE DEBERÁ DILIGENCIAR EL PRESENTE ANEXO, CON LA MANIFESTACIÓN EXPRESA DE **CUMPLE** O **NO CUMPLE** SEGÚN ESTIME, SIN PERJUICIO QUE SE ADVIERTE, DEBE ALLANARSE A LAS MISMAS EN SU TOTALIDAD DE LO CONTRARIO NO SERÁ OBJETO DE VERIFICACIÓN.

REQUERIMIENTO MÍNIMOS EXCLUYENTES	CUMPLE/ NO CUMPLE
ARRENDAMIENTO DE DOS (02) INMUEBLES PARA SER UTILIZADOS COMO BASE DE PATRULLAJE FIJA (B.P.F) EN EL MUNICIPIO DE NUQUÍ, DEPARTAMENTO DE CHOCÓ:	
Dos inmuebles ubicados en el municipio de Nuquí, con extensión aproximada de 74.8 m de frente por 120 m de fondo (Como son terrenos adyacentes y teniendo en cuenta que cada uno tiene medidas iguales de 37.40 mts de frente por 120 metros de fondo), en municipio de Nuqui - Chocó y que comunican con el corregimiento de Tribugá; con una capacidad para albergar más de 100 personas y con los servicios sanitarios de agua y luz.	
Las instalaciones deben contar con: 01 Casa principal de tres niveles, con mínimo dos (02) tanques elevados para almacenamiento de agua, mínimo tres (03) baños, cocina, sala de estar (todos debidamente terminados, acabados y en perfecto funcionamiento)	
Casa Auxiliar de mínimo un piso: conformada por tres (03) habitaciones y un baño con sus respectivos servicios en funcionamiento	
Estado de conservación del inmueble: Debe encontrarse en perfectas condiciones de pintura, acabado de pisos acabo de mampostería, y baterías sanitarias sin humedades. El contratista efectuará con mano de obra propia o contratada todas las reparaciones parciales que requiera el inmueble, por deterioro natural para garantizar su óptimo funcionamiento, mantenimiento de las paredes, techos, pavimentos y tuberías, reponiendo también todos los elementos que integran el inmueble durante el arrendamiento.	
Todos los gastos que se generen por concepto de servicios públicos corren por cuenta del arrendatario, y los pagos de impuestos, corren por cuenta del arrendador y por ende deben ser cubiertos en su totalidad por el responsable de cada uno de ellos.	



Teniente Coronel de I.M. **EDGAR HERNANDO JAIMES GOMEZ**
COMANDANTE DEL BATALLÓN DE INFANTERÍA DE MARINA No.23
GERENTE DE PROYECTO

TK VALENCIA LARA JULIAN
ESTRUCTURADOR TÉCNICO





ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 19 de 23

ANEXO "B". PROPUESTA ECONÓMICA

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	VALOR A PAGAR:		
		PERIODO	CANTIDAD	VALOR CANON
1	ARRENDAMIENTO DE DOS (02) INMUEBLES PARA SER UTILIZADOS COMO BASE DE PATRULLAJE FIJA (B.P.F) EN EL MUNICIPIO DE NUQUÍ, DEPARTAMENTO DE CHOCÓ: Inmueble identificado con matrícula No. 186-2984 se encuentra ubicado en la parte norte La Coquera. Inmueble identificado con de matrícula No. 186-1278 ubicado en la playa que de Nuquí une a Tribugá en el paraje denominado Estero.	25 de octubre 2025 al 25 de noviembre 2025	1 MES	\$ 3.184.005
		26 de noviembre 2025 al 25 de diciembre 2025	1 MES	\$ 3.184.005
		26 de diciembre 2025 al 31 de diciembre 2025	0,16 MES	\$ 530.668
		01 de enero 2026 al 31 de enero 2026	1 MES	\$ 3.184.005
		01 de febrero 2026 al 28 de febrero 2026	1 MES	\$ 3.184.005
		01 de marzo 2026 al 31 de marzo 2026	1 MES	\$ 3.184.005
		01 de abril 2026 al 08 de abril 2026	0,26 MES	\$ 849.068
VALOR TOTAL				\$ 17.299.761

Atentamente,


Teniente Coronel de I.M. **EDGAR HERNANDO JAIMES GOMEZ**
COMANDANTE DEL BATALLÓN DE INFANTERÍA DE MARINA No.23
GERENTE DE PROYECTO

SV TORRES RODRIGUEZ GERMAN
ESTRUCTURADOR ECONÓMICA



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 20 de 23

ANEXO "C" "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

N°	Factor de escogencia y calificación
Riesgo > 7	Riesgo Extremo: Se requiere un plan de acción detallado
6 <= Riesgo <= 7	Riesgo Alto: Se necesita una atención mayor de la administración
Riesgo = 5	Riesgo Medio: Especificar responsabilidad de la administración
Riesgo < 5	Riesgo Bajo: Administrar por procedimientos de rutina



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 21 de 23

TABLA 3. MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS.

No	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	descripción (qué puede pasar y, si es posible, cómo puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	A quien se le asigna?	Implementad Tratamiento/controles a ser os	Impacto después del tratamiento			Afecta la ejecución el contrato	Persona que implementa el tratamiento	Fecha inicio tratamiento	Fecha término tratamiento	Forma de realizar monitoreo	Monitoreo y revisión
													probabilidad del riesgo	impacto	Valoración del riesgo						
1	General	Externo	Planeación	Social o político	dispersión de la normatividad	En materia de contratación estatal, existen numerosas normas, directrices, conceptos e interpretaciones sobre el procedimiento de contratación	3	1	4 (Riesgo bajo)	Riesgo bajo	Unidad delegataria	Hacer seguimiento de las normas de contratación y de sus modificaciones para aplicarlas acorde vigencia	3	1	4	NO	Asesor de Contratación	ene-20	dic-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 requerirán modificaciones que aumente el monto de los bienes o servicios	2	2	4(Riesgo bajo)	Riesgo bajo	Unidad delegataria	Efectuar 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	Permanente n la planeación y selección
3	General	Externo	Selección	Económico	Colusión de los proveedores en el desarrollo del proceso	El proceso adelantado no logra condiciones competitivas	2	2	4(Riesgo bajo)	Riesgo bajo	Unidad delegataria	Efectuar verificación del estudio de mercado presentado realizando comparando las cotizaciones con las adquisiciones realizadas por otras entidades (cuando aplique)	1	2	3	NO	Usuario /gerente de proyecto	Con la llegada del estudio previo	Cinco días hábiles siguientes a la recepción	Documento solicitando aclaración	Permanente n la planeación y selección
4	General	Externo	Selección	Económico	Baja participación de los proponentes	Poca competencia en el proceso	2	2	5	Riesgo medio	Unidad delegataria	Efectuar socialización de los procesos contractuales a través del SECOP	1	3	4	NO	Unidad delegataria	Con la llegada del estudio	Cinco días hábiles	Documento solicitando aclaración	Permanente n la planeación y selección
5	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	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



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 22 de 23

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	Unidad delegataria	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 de	Previo a la adjudicación
7	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	4	Riesgo bajo	Unidad delegataria	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 de cumplimiento de requisitos de ejecución de la entidad	Una vez suscrito el contrato
8	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	Unidad delegataria	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	Hasta la ejecución del contrato	Revisión estudio previo	Permanente
9	General	Externo	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	Unidad delegataria	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	Durante la ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato	Análisis de precios del sector a la fecha de ejecución y restablecimiento del equilibrio económico	indeterminado
10	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	Unidad delegataria	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, realizando la modificación del contrato	3	1	4	NO	Delegatario contractual Asesor de contratación	Permanente	Permanente	Seguimiento a los cambios en materia jurídica, presupuestal, tributaria y en general las que tengan incidencia en el contrato	Permanente
11	Específica	Externa	Contratación	Técnica	El contratista deberá manifestar por escrito que los bienes a suministrar son de excelente calidad y originales de fábrica y no son repuestos genéricos.	El bien o servicio no cumple con las calidades técnicas requeridas, afectando la satisfacción oportuna de la necesidad y el correcta operatividad de la maquinaria o equipos.	3	5	8	Riesgo Extremo	Contratista	Verificar los bienes a suministrar son de excelente calidad y originales de fábrica y no son repuestos genéricos.	3	2	5	SI	Supervisor	A partir inicio de ejecución	Acuerdo plazo de ejecución	Vela por los bienes a suministrar que sean de excelente calidad y originales de fábrica y no sean repuestos genéricos.	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 23 de 23

12	Especifica	Externa	Contractual	Técnica	<p>El Contratista se compromete a cumplir con los Tiempos de Respuesta para la entrega de los pedidos: una vez recibida la orden de suministro (pedido) firmada por parte del supervisor del contrato, los bienes deben ser entregados así:</p> <p>Repuestos en stop 10 días calendario.</p> <p>Repuestos a importar 20 a 60 días calendarios, una vez entregue documentación y/o soportes, donde indique la relación de los repuestos que se encuentran en proceso de importación.</p>	<p>Afecta los ciclos de mantenimiento programados con las unidades, además de impacta en la situación operacional de las unidades a flote, al no contar con los repuestos para su mantenimientos preventivos o correctivos.</p>	7	4	11	Riesgo Extremo	Contratista	<p>Entregar y/o enviar oportunamente las ordenes de suministro (pedido) debidamente firmadas por parte del supervisor del contrato al representante legal de la empresa.</p>	3	3	6	SI	Supervisor	<p>A partir inicio de ejecución</p> <p>Acuerdo plazo de ejecución establecido</p>	<p>Entrega y/o envía oportunamente las ordenes de suministro (pedido) debidamente firmadas por parte del supervisor del contrato al representante legal de la empresa y verifica las condiciones de entrega como se encuentra establecido:</p> <p>Repuestos en stop 10 días calendario.</p> <p>Repuestos a importar 20 a 60 días calendarios, una vez entregue documentación y/o soportes, donde indique la relación de los repuestos que se encuentran en proceso de importación.</p>	Una vez suscrito el contrato
----	------------	---------	-------------	---------	---	---	---	---	----	----------------	-------------	--	---	---	---	----	------------	---	--	------------------------------