

 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 27

DE: SCBCAI1	FECHA: 23 de diciembre de 2025
PARA: CBCAI1	N°. Interno:

En desarrollo de lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.1 “Estudios previos para la contratación directa” del Decreto 1082 de 2015, el suscrito en calidad de Gerente de Proyecto, presenta los siguientes estudios y documentos previos en los cuales analiza la conveniencia y la oportunidad de realizar la contratación de los bienes y/o servicios relacionados en el presente documento y se plasma la información relativa al sector objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo, en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 “Deber de análisis de las Entidades Estatales” del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

En desarrollo de su función constitucional, la Armada Nacional tiene como misión *“contribuir a la defensa de la Nación a través del empleo efectivo de un poder naval flexible en los espacios marítimo, fluvial y terrestre bajo su responsabilidad, con el propósito de cumplir la función constitucional y participar en el desarrollo del poder marítimo y en la protección de los intereses de los colombianos”*. Esta misión exige la articulación de capacidades administrativas, logísticas y operacionales que permitan garantizar el adecuado funcionamiento de las unidades y el bienestar del personal militar que integra la institución.

En este marco, el Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina N.º 1 es la unidad responsable de ejercer las funciones y competencias relacionadas con la contratación de bienes y servicios necesarios para el cumplimiento de las actividades misionales y operativas, así como de la administración y custodia de los bienes inmuebles asignados a las unidades adscritas. Estos inmuebles se destinan al desarrollo de las funciones institucionales, a la prestación de servicios esenciales al personal militar y a garantizar condiciones de habitabilidad adecuadas dentro de la guarnición.

El Batallón tiene además la responsabilidad institucional de buscar alternativas que permitan suplir necesidades que no pueden ser satisfechas directamente con recursos propios o capacidades internas. En ese sentido, la suscripción de contratos de arrendamiento para la operación de actividades comerciales dentro de la unidad militar constituye una herramienta eficiente para asegurar la prestación de servicios indispensables dirigidos al personal militar, tales como la venta de vestuario, accesorios y elementos de uso militar, entre otros. La disponibilidad de estos servicios dentro de la unidad no solo garantiza oportunidad y accesibilidad, sino que contribuye directamente a la seguridad del personal, al evitar desplazamientos innecesarios fuera de la guarnición, mitigando riesgos y optimizando tiempos de servicio.

En concordancia con lo anterior, y con el fin de asegurar el desarrollo óptimo de las actividades misionales y el bienestar del personal, se identifica la necesidad de dar en arrendamiento un espacio de 10.73 m² ubicado dentro de la Brigada de Infantería de Marina N.º 1 (Corozal- Sucre), destinado específicamente a la venta de elementos militares. La ubicación interna del local permite ofrecer un servicio seguro, controlado y ajustado a las necesidades del personal acantonado o en tránsito por la unidad, preservando su integridad y garantizando el acceso inmediato a los elementos requeridos para su desempeño diario, dicho bien ha estado en calidad de arrendamiento a cargo de la señora Luz Dary Zarate Garzón quien

 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 27

ha ejecutado el contrato hace tres años cumpliendo a cabalidad con los cánones de arrendamiento y el objeto contractual en forma oportuna.

Por lo expuesto, la Brigada de Infantería de Marina N.º 1 solicita al Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina N.º 1 adelantar el correspondiente proceso de selección, con el fin de entregar en calidad de arrendamiento el local de 10.73 m² destinado a la venta de elementos militares, asegurando así la continuidad y disponibilidad de un servicio esencial para la población militar residente y visitante de la unidad.

De no llevarse a cabo la presente contratación conllevaría a poner en riesgo la seguridad del personal que reside y/o labora en la Brigada de Infantería de Marina N.º 1 al tener que realizar desplazamientos por fuera de la unidad.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

2.1 OBJETO: ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN LOCAL DE 10.73 M2 UBICADO DENTRO DE LAS INSTALACIONES DE LA BRIGADA DE INFANTERÍA DE MARINA N.º1 PARA PRESTAR EL SERVICIO DE VENTA DE ELEMENTOS MILITARES PARA EL PERSONAL QUE RESIDE Y/O LABORA EN LA UNIDAD de acuerdo con las especificaciones técnicas descritas del presente estudio.

2.2 LUGAR DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: El bien inmueble objeto de arrendamiento se encuentra ubicado al interior de las instalaciones de la Brigada de Infantería de Marina N.º1

2.3 PLAZO DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: Una vez ejecutada el contrato No 003-ARC-CBCAI1-2025, la cual tienen fecha de vencimiento el día 31 de diciembre del 2025 y previo cumplimiento de los requisitos de ejecución y perfeccionamientos del contrato, se dará inicio al nuevo contrato cuyo plazo de ejecución será hasta el 31 de diciembre del 2026.

2.3.1: FORMA DE EJECUCIÓN: El contratista seleccionado se comprometerá a realizar la entrega de los cánones de arrendamiento de manera parcial de forma mensual los primeros CINCO (05) días de cada mes, contados a partir de la recepción de solicitud de entrega de los mismos por parte del supervisor designado dentro del contrato, sin ser excusa para tal el plazo máximo de ejecución contractual.

Nota: Para el conteo de eventuales incumplimientos y multas, así como control en la ejecución contractual. en caso de ser necesario establecer varios tiempos, llegada de elementos importados, característica de servicios, prioridades, etc.

2.4 CANTIDADES A RECIBIR: Las cantidades mínimas a recibir se encuentra relacionadas en el anexo "A" del presente estudio, sin perjuicio que, en atención al déficit presupuestal expuesto, en caso que la necesidad no se satisfaga totalmente, y la oferta sea inferior al presupuesto oficial, se solicite la adjudicación hasta la totalidad del presupuesto asignado.

 ARMADA DE COLOMBIA	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 3 de 27

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

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
SERVICIOS	80000000	80130000	80131500	80131502
	SERVICIOS DE GESTION, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESAS Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	Servicios inmobiliarios	Alquiler o arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

CLASIFICACIÓN	PRODUCTO
80131502	ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES

2.8 TIPO DE ADJUDICACIÓN

El Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No. 1, recomienda que el proceso a seguir en virtud del presente estudio previo se adjudique en forma TOTAL.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: (indicar la normatividad que rige el proceso contractual).

3.1 MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

CONTRATACIÓN DIRECTA: De conformidad con lo establecido en el literal l 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.
- Ley 80 de 1993; Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 que define: "Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa(...)".

3.2 ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO:

En concordancia con el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y la “Guía para la elaboración de estudios de sector” de Colombia Compra Eficiente, el artículo 15 del Decreto 1510 de 2013 establece el deber de las Entidades

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 4 de 27

Estatales de analizar el sector, es decir, entre otros aspectos el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo.

Estos aspectos están relacionados en el ANEXO “C”. del presente estudio

3.3 PROMOCIÓN DEL APROVECHAMIENTO DE LAS FUENTES NO CONVENCIONALES DE ENERGÍA, PRINCIPALMENTE AQUELLAS DE CARÁCTER RENOVABLE. IMPACTO AMBIENTAL, SOCIAL, ECONÓMICO

De conformidad con las disposiciones del Ministerio de Defensa Nacional – Dirección de Contratación Estatal, impartidas en Circular 131 del 31 de marzo de 2021 “*ENERGÍAS RENOVABLES NO CONVENCIONALES AL SISTEMA ENERGÉTICO NACIONAL*” y en consonancia la Ley 1715 de 2014, Por medio de la cual se regula la integración de las energías renovables no convencionales al Sistema Energético Nacional y la Guía de Compras Públicas Sostenibles con el ambiente emitida por Colombia Compra Eficiente, la Dependencia Usuaria / Gerencia del Proceso deberá incluir el análisis correspondiente frente al desarrollo y la utilización de las fuentes no convencionales de energía, principalmente aquellas de carácter renovable, en el sistema energético nacional, mediante su integración al mercado eléctrico, su participación en las zonas no interconectadas y en otros usos energéticos como medio necesario para el desarrollo económico sostenible, la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y la seguridad del abastecimiento energético.

En virtud de lo que se requiere respecto a la normatividad que rige el sistema energético nacional, establecer en este aparte:

- a. Requisitos y criterios obligacionales que acuerdo bienes y servicios a contratar, deban cumplir, reunir y soportar los contratistas.
- b. Causales de rechazo frente al no cumplimiento de la normatividad energética imperante a nivel nacional.

a. **COMPRAS Y PRODUCCIÓN SOSTENIBLE** acuerdo **ANEXO “I”** CONDICIONES COMPRAS PÚBLICAS SOSTENIBLES

De conformidad con las disposiciones del Ministerio de Defensa Nacional, acuerdo recomendaciones de la Jefatura de Estado Mayor Conjunto de las FFMM - Subjefatura de Estado Mayor de Planificación Estratégica, emitidas en Oficio Radicado No. 0120010296602 MDN-COGFM-JEMCO-SEMPE-CGDJ10 del 22 de diciembre de 2020 y en corolario la Circular No. 20210042580227743 MDN-COGFM-COARC-SECAR-JOLA-OFGAC-15 del 26 de enero de 2021 Normatividad ambiental y la Guía de Compras Públicas Sostenibles con el ambiente emitida por Colombia Compra Eficiente, la Dependencia Usuaria / Gerencia del Proceso deberá incluir el análisis correspondiente respecto a las Políticas Nacionales de Producción y Consumo Sostenible mediante la estrategia de “*compra responsable de bienes y servicios sostenibles*”, que permiten fomentar el uso eficiente de los recursos y reconstrucción de infraestructura y la cadena de suministro.

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

PRECIOS HISTÓRICOS: En años anteriores la Brigada de Infantería de Marina No.1 de la ARC, ha solicitado contratar el objeto que ahora se pretende, teniéndose que se han ejecutado los siguientes contratos:



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 5 de 27

AÑO	DESCRIPCIÓN DEL BIEN/OBRA/SERVICIO.	ADQUISICIONES ÚLTIMOS AÑOS EN CONCORDANCIA CON LA CONSULTA Y OBJETO A CONTRATAR		PRECIOS PROMEDIO
		LUZ DARY ZARATE GARZON		
		CANT.	VALOR UNITARIO ANUAL	
2023	ARRENDAMIENTO	1	\$4.183.622,00	\$4.183.622,00
2024	ARRENDAMIENTO	1	\$4.571.856,24	\$4.571.856,00
2025	ARRENDAMIENTO	1	\$4.809.588,00	\$4.809.588,00

NOTA: Realizar análisis de los precios unitarios, de los elementos adquiridos y las variaciones económicas o aumento lógico de precios.

Como se evidencia en la tabla anterior (cuadro económico), se puede concluir de los precios promedio citados con antelación, entre otros aspectos:

- Que en el mercado nacional y foráneo existen bienes o servicios como los requeridos para satisfacer la necesidad institucional.
- Que hay en el mercado nacional y foráneo proveedores que cuentan con la capacidad de proveer el objeto a contratar.
- Siendo precisamente la anterior consideración, una de aquellas por las que se ha solicitado se adjudique el proceso de selección que se adelante, de manera total o parcial.
- Que el presupuesto asignado por el Mando para el proceso de selección, alcanza para adquirir las cantidades mínimas indicadas en el presente estudio previo, en el acápite en que se registró la necesidad institucional.

3.5 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 bienes / servicios, serán de resorte exclusivo y por ende correrá a cargo de quien resulte adjudicatario, sin que estos aspectos con posterioridad durante la ejecución y/o periodo de garantía, puedan ser esgrimidos por el mismo, como imprevistos y/o motivos generadores de solicitud de restablecimiento del equilibrio del contrato y/o reconocimiento del mismo, por lo que deben ser tenidos en cuenta (previstos) por el oferente desde el momento de confeccionar y presentar su ofrecimiento.

a). DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A QUE HAYA LUGAR: En Colombia existen impuestos a nivel Nacional y Regional. Los impuestos de carácter Nacional aplican para todas las personas naturales o jurídicas residentes en el país y los impuestos de carácter Regional son determinados por cada Departamento o Municipio conforme los parámetros fijados por la Ley y todos aquellas que se puedan generar por la celebración del contrato. El Departamento Administrativo y Financiero de la UNIDAD DELEGATARIA, liquidará los impuestos correspondientes de conformidad con la normatividad vigente a la fecha de la realización de los pagos al contratista seleccionado.

3.6 VALOR DEL CANON MENSUAL DEL OBJETO A CONTRATAR:

El valor del canon mensual del contrato será hasta por la suma de **CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL CUARENTAS Y UNO (\$ 422.041) M/CTE**, incluido IVA, servicios público y demás erogaciones que correspondan, PARA UN TOTAL **CINCO MILLONES SESANTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTAS Y DOS PESOS M/CTE (\$ 5.064.492)** incluido IVA, servicios públicos y demás impuesto o erogaciones que apliquen, distribuidos así:



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 6 de 27

VALOR MENSUAL	SERVICIOS PÚBLICOS	VALOR CANON MENSUAL MAS SERVICIOS PÚBLICOS	IVA 19%	TOTAL MENSUAL	CANTIDAD DE MESES	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
\$ 344.543	\$ 10.114	\$ 354.657	\$ 67.385	\$ 422.041	ENERO	\$ 5.064.492
					FEBRERO	
					MARZO	
					ABRIL	
					MAYO	
					JUNIO	
					JULIO	
					AGOSTO	
					SEPTIEMBRE	
					OCTUBRE	
					NOVIEMBRE	
					DICIEMBRE	

Nota. El valor del canon mensual será ajustado una vez el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), fije la cifra del IPC.

3.7 FORMA DE PAGO:

EL ARRENDATARIO se obliga con el Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina No.1 a pagar mensualmente el canon de arrendamiento en pesos colombianos en **PAGOS PARCIALES** de manera anticipada, dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes en la Cuenta Corriente del BCAI1 No. 353-051915 del BANCO DAVIVIENDA - FONDOS INTERNOS BCAI1, copia del recibo de consignación deberá ser entregado en la oficina de contrato del BCAI1 o a través de envío al correo electrónico del supervisor una vez efectúe la cancelación del mes de arriendo.

El valor del canon de arrendamiento incluye el 3% del valor correspondiente al pago del servicio público de energía y al impuesto de valor agregado (IVA) según lo estipulado en el artículo 476 del Estatuto Tributario.

NOTA: El no pago oportuno del canon de arrendamiento autoriza al ARRENDADOR a cobrar intereses de mora correspondientes al 1.2%

Para los pagos se deberá presentar facturación electrónica, según los obligados en la Resolución 000042 de 2020 de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, en concordancia y cumplimiento a la normatividad vigente, acta de recepción suscrita por el supervisor del contrato, la documentación técnica, en caso de bienes cumplimiento cláusula de catalogación OTAN, acta recepción firmada por contratista y supervisor contrato y demás documentos que hagan parte del paquete pago.

La factura electrónica está regulada acuerdo Decreto No. 000358 del 5 de marzo del 2020, y Ley de Crecimiento 2010 de 2019 que modificó algunas disposiciones del Estatuto Tributario.

PARÁGRAFO PRIMERO: Así mismo el contratista deberá presentar la factura de conformidad con el Artículo 617 del Estatuto Tributario, así: a) Estar denominada expresamente como factura de venta. (Si es responsable de IVA o no) b) Apellidos y nombre del adquiriente de los bienes o servicios. c) Llevar un número que corresponda a un sistema de numeración consecutiva de facturas de venta. d) Fecha de su expedición. e) Descripción específica o genérica de los

 ARMADA DE COLOMBIA	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 7 de 27

servicios. f) Valor total de la operación. g) El nombre del impresor de la factura. h) Indicar la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas y el valor discriminado de mismo, cuando aplique.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Debido a que la entidades públicas realizan la ejecución presupuestal a través del Sistema de Información Financiera (SIIF Nación), y este Sistema se ha parametrizado para enlazar la factura electrónica con el proceso de pago interno, mencionada facturación electrónica deberá cumplir con los requisitos de identificación solicitados por el SUPERVISOR DEL CONTRATO, para su reconocimiento en el Sistema de Información Financiera SIIF Nación II, y así poder dar trámite a los pagos establecidos.

PARÁGRAFO TERCERO: El contratista frente a sus obligaciones PARAFISCALES (caja de compensación familiar, SENA, e ICBF o pago de autor retención 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.
- **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.
- **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 correspondiente a los seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre del presente proceso de selección, expedida por el representante legal o revisor fiscal, según el caso.
- **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 indicar su tipo de vinculación a la persona jurídica; en caso estar vinculado contractualmente deberá aportar la planilla de pago de sus aportes correspondiente al último mes.
- **En caso de Empresa Extranjera** (nada del estatuto tributario colombiano), el contratista no se le exige parafiscales, debe tener claro el NIT, razón social, descripción del producto, los elementos que se deben facturar etc.

PARÁGRAFO CUARTO: La **UNIDAD DELEGATARIA** 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.

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

PARÁGRAFO SEXTO: De conformidad con lo establecido en el Manual de bienes, las facturas, deberán estar expedidas dentro del plazo de ejecución del contrato y encontrarse verificadas por el supervisor del contrato/interventor.

4. JUSTIFICACIÓN DE FACTORES DE SELECCIÓN.



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 8 de 27

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:

Nota. (Aplicabilidad Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación de CCE).

FACTORES DE VERIFICACIÓN	
VERIFICACIÓN JURÍDICA	HABILITA
VERIFICACIÓN TÉCNICO – ECONÓMICA (Cumplimiento Especificaciones Técnicas, Experiencia específica y Experiencia Profesionales, etc....)	HABILITA

- 4.1 VERIFICACIÓN JURÍDICA:** Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la UNIDAD DELEGATARIA, el Comité Asesor Evaluador Jurídico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de los requisitos para contratar, en caso que se realicen observaciones y requerimientos y el oferente no subsane en el plazo solicitado, la oferta será RECHAZADA. La verificación jurídica no registra puntaje.
- 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. Acuerdo Anexo "A".
- 4.1.2 COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN** acuerdo Anexo "B", deberá venir diligenciada en su totalidad (fecha, datos).
- 4.1.3 CERTIFICADO EXPRESO DE MULTAS Y SANCIONES;** impuestas dentro de los últimos cinco (05) años, 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 oferente deberá certificar si durante los últimos cinco (05) años, ha sido multado y/o se le ha declarado algún tipo de incumplimiento contractual.
- 4.1.4 PODER:** cuando el proponente actúe a través de un representante o apoderado deberá allegar PODER ESPECIAL mediante el cual confiere expresas facultades a su representante o apoderado para presentar la PROPUESTA, notificarse de las actuaciones derivadas del presente proceso, presentar observaciones y firmar el respectivo contrato en caso de resultar adjudicatario. En virtud de los artículos 5 y 25 del Decreto Ley 019 de 2012 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.
- 4.1.5 CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL** para las personas jurídicas o REGISTRO MERCANTIL para personas naturales, renovado y expedido en un lapso no mayor a treinta



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 9 de 27

(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.

- 4.1.6** Igualmente debe acreditar que la duración de la sociedad no es inferior al plazo del contrato y un (1) año más, contado a partir de la firma del contrato.
- 4.1.7** Del mismo modo, si su vigencia es "INDEFINIDA", deberá acreditar por escrito y en documento independiente, anexo a la propuesta, la duración de la sociedad en los términos arriba expuestos.
- 4.1.8** Cuando se trate de personas jurídicas extranjeras que no tengan sucursal en Colombia deberán comprobar su existencia y representación legal de conformidad con las normas de su país de origen.
- 4.1.9** 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.
- 4.1.10** Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT).
- 4.1.11** Fotocopia cedula de ciudadanía del Representante Legal y de quien firma la propuesta VIGENTE de conformidad con lo señalado en el decreto 4969 del 23 de diciembre de 2009.
- 4.1.12** CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FRENTE AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL por parte de las personas jurídicas y naturales obligadas a ello, debidamente refrendadas por el revisor fiscal, cuando aplique, o por el representante legal, durante un lapso no inferior a seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el evento que la sociedad no tenga más de seis (6) meses de constituida, deberá acreditar los pagos a partir de la fecha de su constitución. Las personas naturales sin personal vinculado laboralmente deberán expresar esta situación bajo la gravedad de juramento y presentar la última planilla de pago al Sistema de Seguridad Social Integral.
- 4.1.13** PLANILLA DE APORTES PARAFISCALES; de conformidad a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, 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, para acreditar el cumplimiento del presente requisito, el oferente deberá presentar las siguientes certificaciones:
- 4.1.14** SISTEMA DE GESTIÓN DE LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO SG-SST: El oferente deberá presentar certificación del cumplimiento de la normatividad vigente en pro de la seguridad y salud de sus trabajadores, de conformidad con lo exigido en el Decreto Reglamentario 1072 de 2015 libro 2, título 4, capítulo 6, Sistema de Gestión de la Seguridad y salud en el trabajo (SG-SST) y en la Resolución 312 de 2019, dispongo de un Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo, que le permite a la organización anticipar, reconocer, evaluar y controlar los riesgos que puedan afectar la seguridad y la salud en el trabajo y que cumple con los estándares mínimos de acuerdo al número de trabajadores y clasificación del riesgo que posee. el certificado aportado por el oferente debe indicar un cumplimiento superior al 85% de las fases de implementación mínima del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 10 de 27

4.1.15 CERTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO POLÍTICAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO (SST): El oferente debe aportar certificación firmada por el Representante Legal y el responsable del SG-SST, en el cual manifieste BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO que cumple con las políticas de SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO (SST) establecidas en el Decreto 1072 de 2015, especialmente cumpliendo las obligaciones establecidas en el Artículo 2.4.6.8. Obligaciones de los Empleadores. Adicional el oferente deberá aportar fotocopia de la cedula, certificado vigente curso de SG-SST de 50 horas o su actualización del curso SG-SST de 20 horas y la licencia de seguridad y salud en el trabajo del profesional responsable del SG-SST.

Nota 1: De conformidad con el párrafo 2 del artículo 2 de la Resolución 312 de 2019 del Ministerio del Trabajo, no están obligados a implementar los estándares mínimos establecidos en la presente Resolución, los trabajadores independientes con afiliación voluntaria al Sistema General de Riesgos Laborales de que trata la sección 5 del Capítulo 2 del Título 4 de la parte 2 del Libro 2 del Decreto 1072 de 2015. Nota 2: Para los proponentes extranjeros sin domicilio en Colombia, en razón a que sus oficinas y/o plantas laborales no están regidas por la normatividad colombiana, no les será exigible este requisito

4.1.16 CERTIFICADO DE NO HALLARSE INCURSO EN INHABILIDADES O INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR CON EL ESTADO. Certificar bajo la gravedad del juramento no hallarse incurso en inhabilidades o incompatibilidades para contratar con el estado. De conformidad con las prescripciones contenidas en el régimen de inhabilidades e incompatibilidades señalados entre otras disposiciones en el artículo 8 y 9 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, artículos 4 y 84 de la Ley 1474 de 2011, artículo 33 de la Ley 1778 de 2016, artículo 80, artículos 2 y 3 de la Ley 2014 de 2019.

4.1.17 PROVENIENCIA DE DINEROS: Certificar bajo la gravedad del juramento, que los dineros que van a utilizar para cumplir con el objeto del contrato no provienen de entidades de captación masiva de dineros provenientes del público que no estén autorizadas, vigiladas y controladas por la superintendencia financiera de Colombia.

Se verificará la siguiente documentación:

- Formato Carta de Presentación de la Oferta, deberá venir diligenciada en su totalidad (fecha, datos).
- Formato Compromiso Anticorrupción, deberá venir diligenciada en su totalidad (fecha, datos).
- Formato Compromiso de Confidencialidad debidamente diligenciado.
- Certificado de Cámara de Comercio, no mayor a 30 días de su expedición.
- Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT)
- Propuesta de los servicios que serán prestados.
- Fotocopia cedula de ciudadanía del Representante Legal y de quien firma la propuesta VIGENTE de conformidad con lo señalado en el decreto 4969 del 23 de diciembre de 2009
- Certificación de cumplimiento de obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral por parte de las personas jurídicas y naturales obligadas a ello, debidamente refrendadas por el revisor fiscal, cuando aplique, o por el representante legal, durante un lapso no inferior a seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el evento que la sociedad no tenga más de seis (6) meses de constituida, deberá acreditar los pagos a partir de la fecha de su constitución. Las personas naturales sin personal vinculado laboralmente deberán expresar esta situación bajo la gravedad de juramento y presentar la última planilla de pago al Sistema de Seguridad Social Integral.
- Certificado de Antecedentes Fiscales (Contraloría General de la Nación)

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 11 de 27

- Certificado Judicial vigente del representante legal y de quien firma la propuesta.
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios (Procuraduría General de la Nación)
- Medidas correctivas CNCP (https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/frm_cnp_consulta.aspx)

4.2 VERIFICACION TECNICA:

Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte del Batallón de Comando y Apoyo de I.M. No.1 el Comité Asesor Evaluador Técnico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de todos y cada una de las exigencias contenidas en el **Anexo "A"** del proceso, manifestaciones y soportes, las condiciones mínimas técnicas adicionales son de obligatorio cumplimiento y deberán presentarse con la oferta, Verificará que las actividades registradas en la propuesta económica correspondan en sus actividades, cantidades y unidades de medida a lo establecido en el pliego de condiciones.

4.3 VERIFICACIÓN ECONÓMICA: Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte del Batallón de Comando y Apoyo de I.M. No.1 el Comité Asesor Evaluador Económica emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de todos y cada una de las exigencias contenidas en el **anexo "B"**.

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 "E" del presente estudio, se indican los riesgos previsibles, identificables y cuantificable en condiciones normales.

7. OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES CONTRATANTES:

a. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

En general son obligaciones del **ARRENDATARIO:** **1.** Recibir el área objeto del contrato en el espacio y estado en que se encuentre mediante acta suscrita por las partes en fechas establecidas. **2.** Restituir el área a la finalización del contrato en las mismas condiciones en las que fue entregado y conforme al inventario. **3.** Hacer entrega de servicios por el equivalente de los cánones mensuales de arrendamiento de conformidad con lo estipulado en el contrato. **4.** Verificar que el CONTRATISTA se encuentre al día en el pago de aportes PARAFISCALES (caja de compensación familiar, SENA, e ICBF o pago de autorretención especial a título de impuesto de renta y complementario según corresponda) y al SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL Integral (salud, pensión, riesgos profesionales - artículo 50 de la Ley 789 de 2002, Ley 828 de



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 12 de 27

2003 y artículo 23 de la Ley 1150 de 2007). **5.** No cambiar la destinación del área, ni cederlo, ni subarrendarlo, ni guardar en el o permitir que se guarde sustancias explosivas o perjudiciales que afecten la seguridad del área o la salubridad del ambiente. **6.** 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 integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y tuberías, reponiendo las piedras, ladrillos, tejas y demás elementos que integran el inmueble que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen, a reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y divisiones, a mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras. Se entenderá que ha recibido el local en buen estado, bajo todos estos respectos. Las novedades deberán quedar registradas en el acta de entrega. Así mismo está obligado expresamente en los términos señalados en artículos 2029 y 2030 del código civil. **7.** 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 **8.** 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 y almacenen, vendan o usen drogas estupefacientes, o sustancias alucinógenas. **9.** Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado y sus alrededores. **10.** 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 le puedan presentar. **11.** En materia de responsabilidad civil extracontractual EL ARRENDATARIO será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en el desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato. **12.** El arrendatario utilizara el área asignada para el servicio de venta de elementos militares con el fin de contribuir a la seguridad del personal militar que reside en la unidad. **13.** El área a utilizar dentro del local no podrá ser utilizada para alojamiento de personal u otra actividad diferente a la prestación de servicio de venta de elementos militares. **14.** Responder por los daños y perjuicios que se causen a los usuarios de los servicios prestados. **15.** Pagar dentro de los primeros cinco (5) días el canon de arrendamiento. **16.** Cumplir con todas las medidas de bioseguridad. **17.** Pagar los salarios, seguridad social y prestación al personal que trabaje bajo su cargo. **18.** Librar a la Armada Nacional de cualquier daño y perjuicio ocasionado a terceros.

MULTAS:

El Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina N°1 podrá imponer al CONTRATISTA multas cuyo valor se liquidará con base al uno por ciento (1.0%) de los bienes o servicios dejados de entregar, por cada día de retardo y hasta por quince (15) días en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato. En el evento en que el incumplimiento en que incurra el contratista no deba tasarse en bienes o servicios dejados de entregar/prestar, se determina que se liquidará con base en el en el cero uno (0.1%) del valor total del contrato, por cada día de retardo en el cumplimiento de su (s) obligación (es). Esta sanción se impondrá conforme al procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011 y se reportará a la Cámara de Comercio competente de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1 de la Ley 80 de 1993. De conformidad con el Capítulo VI de la Resolución 6302 de 2014, en caso de incumplimiento parcial de las obligaciones pactadas en el contrato, el proceso será de la siguiente manera: El Funcionario competente del contrato elaborará el documento en el que consignará los antecedentes del contrato, los fundamentos del hecho y de derecho del presunto incumplimiento y sus análisis frente a los mismos. De éste se dará traslado al contratista para que en un plazo máximo de tres (03) días hábiles en audiencia o por escrito controvierta los fundamentos de hecho o de derecho invocadas por la Entidad y exponga los argumentos que considere pertinentes para el adecuado ejercicio de su derecho de defensa. Examinados los argumentos y el presunto incumplimiento se decidirá mediante acto motivado de conformidad con el porcentaje previsto para tal efecto. **PARÁGRAFO.** No habrá lugar a la aplicación de esta cláusula en el caso de presentarse fuerza mayor o caso fortuito, oportunamente informado por el contratista a la Entidad, debidamente acreditado y soportado.

PENAL PECUNIARIA:

 ARMADA DE COLOMBIA	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 13 de 27

En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones derivadas del presente contrato, el CONTRATISTA pagará a El Batallón de comando y apoyo de Infantería de Marina N°1. de Operaciones Logísticas de la Armada Nacional, a título de pena pecuniaria, una suma equivalente al DIEZ por ciento (10%) del valor del contrato. La imposición de esta pena pecuniaria se considerará como pago parcial y no definitivo de los perjuicios que cause a El Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina, No obstante, El Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina N° 1 se reserva el derecho de cobrar perjuicios adicionales por encima del monto de lo aquí pactado, siempre que los mismos se acrediten. Tanto el valor de las multas, como el de la Cláusula Penal Pecuniaria serán descontados de los pagos que se efectúen al CONTRATISTA. El pago de la Cláusula Penal Pecuniaria estará amparado mediante Póliza de Seguros en las condiciones establecidas en el contrato. Esta sanción se impondrá conforme al procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011 y se reportará a la Procuraduría General de la Nación y a la Cámara de Comercio competente, una vez se encuentre ejecutoriado, de conformidad con el artículo 31 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 218 del Decreto 0019 de 2012, para lo de su competencia en los respectivos registros públicos.

PARÁGRAFO. APLICACIÓN DEL VALOR DE LAS SANCIONES PECUNIARIAS:

El valor de las multas y de la Cláusula Penal Pecuniaria se tomará del saldo a favor del CONTRATISTA si los hubiere, o de la Garantía constituida. Si esto último no fuere posible, se cobrará por vía Ejecutiva.

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



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 14 de 27

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

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:

a) SUPERVISOR:

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

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

Se recomienda que la vigilancia, supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato, en atención a su idoneidad suboficial de cuerpo logístico y experiencia de más de 3 años como militar, actualmente desempeñándose como auxiliar de transporte , este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CORREO ELECTRÓNICO
MA2LAA	TORRES SAMACA KEIVIN	BCAI1	Kaivin.torres@armada.mil.co

b) COMITÉ ESTRUCTURADOR JURÍDICO:

Se recomienda que la estructuración jurídica en atención a su idoneidad y experiencia como abogada ,adicionalmente como quiera que hace de más de 10 años viene trabajando en contratación estatal, actualmente desempeñándose como asesora jurídica del en diferentes entidades públicas y Apoyo de Infantería de Marina N°1 este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	PROFESIÓN (Área Académica)	EXPERIENCIA ESPECÍFICA ÁREA CONOCIMIENTO	CORREO ELECTRÓNICO
CPS	DIANA CAROLINA MOLINA AGUDELO	ASJUR BCAI1	ABOGADA	10 AÑOS	dicarmoli@hotmail.com

c) COMITÉ EVALUADOR JURÍDICO:

Se recomienda que la evaluación jurídica, en atención a su idoneidad y experiencia teniendo en cuenta que es abogada especialista en derecho administrativo y actualmente se desempeña como Asesora Jurídica Contractual del Batallón y cuenta con cinco (05) años de experiencia en entidades públicas y hace más de 4 años viene trabajando en la división



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 15 de 27

de adquisiciones de diferentes unidades de la Armada de Colombia como asesora jurídico Contractual, lo cual le ha permitido adquirir un amplio conocimiento en la estructuración y evaluación de diferentes procesos de contratación, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CORREO ELECTRÓNICO
TFADER	GOMEZ VILLAMOR MARIA ISABEL	BCA11	Maria.gomez.v@armada.mil.co

d) COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO- ECONOMICO

Se recomienda que estructuración técnica económica del proceso considerando su formación académica, en atención a su idoneidad y experiencia como Suboficial de infantería de marina con énfasis en gestión logística militar con 8 años de experiencia adicionalmente viene trabajando en la Armada Nacional en la dependencia de personal y actualmente desempeñándose como gastó de personal y Maestro de Armas, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CORREO ELECTRÓNICO
CPIF	PEÑATE GONZALEZ LUIS FRANCISCO	BCA11	luis.penate@armada.mil.co

e) COMITÉ EVALUADOR TÉCNICO- ECONÓMICO

Se recomienda que la evaluación y verificación técnica económica considerando su formación académica en atención a su idoneidad y experiencia con 3 años de experiencia como Administrador Marítimos y actualmente se desempeña como jefe de vivienda fiscales, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CORREO ELECTRÓNICO
MA1LAA	CARVAJAL PEREZ ANDRES	BCA11	Carvajal.perez@armada.mil.co

10. ANEXOS.

- ANEXO "A" ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
- ANEXO "B" PROPUESTA ECONÓMICA
- ANEXO "C" ESTUDIO COMPARATIVO COTIZACIONES Y ANALISIS DE MERCADO
- ANEXO "D" ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO
- ANEXO "E" MATRIZ DE RIESGOS
- ANEXO "I" PARÁMETROS COMPRAS PÚBLICAS SOSTENIBLES

Atentamente,

Teniente de Navío MENDEZ MONTES DANIEL
Armada Nacional

CPIF PEÑATE GONZALEZ LUIS FRANCISCO
ESTRUCTURADOR TÉCNICO-ECONOMICO

CPS DIANA CAROLINA MOLINA AGUDELO
ESTRUCTURADOR JURÍDICO

 ARMADA DE COLOMBIA	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 16 de 27

ANEXO "A"
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

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.

ÍTEM	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	CUMPLE	
		SI	NO
1	Tengo conocimiento del estado en que se encuentra el inmueble y el mismo será registrado en acta que suscribiré junto con el encargado por el Batallón de Comando y Apoyo de Infantería de Marina N°1 Las novedades deberán quedar registradas en el acta de entrega.		
2	Efectuaré restitución del inmueble a la finalización del contrato, en las mismas condiciones en las que me fue entregado y conforme el inventario, salvo el deterioro normal proveniente del tiempo.		
3	Pagaré los cánones mensuales de arrendamiento en forma anticipada de conformidad con lo estipulado en el contrato.		
4	No modificaré la destinación del inmueble, ni efectuaré cesión o subarriendo del mismo, ni guardaré en él o permitiré que se guarden sustancias explosivas o perjudiciales que afecten la seguridad del área o la salubridad del ambiente. Igualmente no permitiré que se vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas.		
5	Efectuaré con mano de obra propia o contratada todas las reparaciones parciales que requiera el inmueble por deterioro natural para su óptimo funcionamiento, mantenimiento y estado de presentación. Me comprometo especialmente a conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y tuberías, reponiendo las piedras, ladrillos, tejas y demás elementos que integran el inmueble que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen, a reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y divisiones, a mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras. Con la suscripción del presente documento declaro que he recibido el inmueble en buen estado.		
6	Toda adecuación, mejora o reparación deberá ser solicitada por escrito y antes de efectuarse ser autorizada por el mismo medio por el ARRENDADOR a través del supervisor del contrato. No podrá el usuario efectuar reparaciones al inmueble que no tengan carácter de locativas, sin autorización previa y por escrito del supervisor y el arrendador. Si las ejecutare, acrecentará el inmueble sin perjuicio de que el arrendador pueda exigir su retiro. En este caso el arrendador - se obliga a devolver el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, sin alegar derecho por concepto de mejoras.		
7	Si por alguna circunstancia efectúo mejoras al bien inmueble, sin previa autorización, dichas mejoras serán propiedad del arrendador sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR constituyeran una depreciación para el inmueble, me obligo a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que lo recibí. Si no		

 ARMADA DE COLOMBIA	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 17 de 27

	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 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.		
9	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		
10	Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado y zonas aledañas. Dentro de las obligaciones de aseo, me comprometo a realizar el desmonte en el lote y en las zonas aledañas.		
11	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.		
12	En materia de responsabilidad civil extracontractual EL ARRENDATARIO será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados por la actividad comercial que desarrolle		

Atentamente,


Teniente de Navío MENDEZ MONTES DANIEL
Armada Nacional

CPIF PEÑATE GONZALEZ LUIS FRANCISCO
ESTRUCTURADOR TÉCNICO-ECONÓMICO



 ARMADA DE COLOMBIA	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 18 de 27

**ANEXO "B".
PROPUESTA ECONÓMICA**

El valor del canon mensual del contrato será hasta por la suma de **CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL CUARENTAS Y UN PESO M/CTE (\$ 422.041) M/CTE**, incluido IVA , servicios público y demás erogaciones que correspondan, PARA UN TOTAL **CINCO MILLONES SESANTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTAS Y DOS PESOS M/CTE (\$ 5.064.492) Incluido impuestos y servicios públicos** distribuidos así:

VALOR MENSUAL	SERVICIOS PÚBLICOS	VALOR CANON MENSUAL MAS SERVICIOS PÚBLICOS	IVA 19%	TOTAL MENSUAL	CANTIDAD DE MESES	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
\$ 344.543	\$ 10.114	\$ 354.657	\$ 67.385	\$ 422.041	ENERO	\$ 5.064.492,00
					FEBRERO	
					MARZO	
					ABRIL	
					MAYO	
					JUNIO	
					JULIO	
					AGOSTO	
					SEPTIEMBRE	
					OCTUBRE	
					NOVIEMBRE	
					DICIEMBRE	

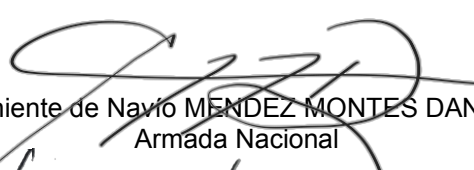
Nota 1. En la preparación de las ofertas, el proponente deberá incluir en sus precios todos los impuestos, derechos, transporte y otros cargos que se causaren durante la ejecución del contrato, los cuales se entenderán incluidos en los precios ofertados en el presente anexo.

Nota 2. En caso que el proponente no indique el impuesto a las ventas (IVA) y haya lugar a este se entenderá que viene incluido en el valor total (IVA presunto), sin perjuicio de las correspondientes correcciones aritméticas por parte del comité económico. Si el bien está legalmente exento de IVA se deberá indicar de manera clara y expresa la norma que contempla el beneficio.

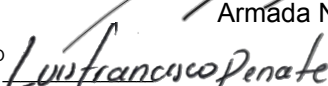
Nota 3. De conformidad con lo establecido en la Ley 31 de 1992, la unidad monetaria y de cuenta del país es el Peso Colombiano, en tanto que las fracciones denominadas centavos no volvieron a ser acuñadas por dicha autoridad y por lo mismo no hacen parte de la unidad monetaria ni de cuenta en Colombia, en tal sentido no se establecerán sus tarifas con centavos, sino que deberán hacerse siempre las aproximaciones, de la siguiente manera:

CENTAVOS	APROXIMACIÓN
0.01 Centavos a 0.49 centavos	Al peso Colombiano inmediatamente anterior
0.50 Centavos a 0.99 centavos	Al peso colombiano inmediatamente siguiente.

Atentamente,


Teniente de Navío MENDEZ MONTES DANIEL
Armada Nacional

CPIF PEÑATE GONZALEZ LUIS FRANCISCO
ESTRUCTURADOR TÉCNICO-ECONÓMICO



	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 19 de 27

ANEXO “C”.
“ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO”

ANÁLISIS DE LA CARTERA Y EL MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA.

1. Entorno Económico y Financiero

Durante el transcurso de **2025**, el mercado inmobiliario colombiano ha consolidado una fase de ajuste estructural. La oferta de vivienda nueva ha mantenido una tendencia a la baja, mientras que la demanda, aunque resiliente, muestra señales de moderación tras el ciclo de altas tasas de interés iniciado en años previos. No obstante, los precios de los inmuebles han continuado creciendo en términos reales, impulsados por los costos de los insumos y una oferta restringida.

El **Indicador de Confianza del Consumidor (ICC)** y la **Intención de Compra de Vivienda (ICV)** han mostrado una recuperación gradual hacia el cierre de 2025, superando la volatilidad registrada en mayo de 2024. A pesar de que la disposición de compra se vio afectada por el endurecimiento de la política monetaria, la estabilización de la inflación en 2025 ha permitido una leve mejoría en las expectativas de los hogares.

En cuanto a la financiación:

- **Desembolsos:** Tras el efecto base de 2024, los desembolsos para adquisición de vivienda en 2025 presentan un ritmo de crecimiento más orgánico, con un protagonismo creciente del segmento **VIS**, impulsado por el rediseño de los subsidios gubernamentales.
- **Leasing Habitacional:** Representa el **29,2%** del total de la cartera de adquisición, consolidándose como una alternativa eficiente para el segmento No VIS.
- **Indicadores de Riesgo:** El *Loan-to-Value* (LTV) permanece estable, ubicándose aproximadamente 22 puntos porcentuales por debajo de los límites regulatorios, lo que garantiza la solvencia del sistema financiero frente a posibles choques de cartera.
- **Instrumentos de Ahorro:** Al corte de **febrero de 2025**, las cuentas **AFC** y **CAP** registran saldos de 0,3 y 0,6 billones de pesos respectivamente, reflejando una demanda futura que comienza a dinamizarse nuevamente.

2. Análisis Técnico y de Mercado No Residencial

Desde la integración de datos masivos en **2025**, el monitoreo de unidades no residenciales (bodegas, oficinas y comercio) en Bogotá, Medellín y Cali revela un mercado de especialización:

- **Segmentación por ciudad:** Bogotá y Medellín lideran la absorción de metros cuadrados en **bodegas** (impulsadas por el e-commerce), mientras que Cali destaca en el segmento de **oficinas**.
- **Dinámica de Oferta:** Se observa un ajuste saludable en el inventario. Tras periodos de sobreoferta post-pandemia, las contracciones en Cali (-1,9%) y Medellín (-4,9%) sugieren una corrección necesaria para evitar vacancias críticas.
- **Ventas y Rotación:** Medellín ha mostrado un desempeño excepcional con una expansión de ventas superior al 120%, contrastando con la recuperación más lenta de Bogotá. Los tiempos de rotación se han normalizado en 2025, dejando atrás las distorsiones de la emergencia sanitaria, aunque persisten retos en el mercado de bodegas en la capital debido a desistimientos puntuales.

3. Marco Regulatorio y Legal

El régimen jurídico de los arrendamientos comerciales en Colombia se mantiene bajo la égida de los **artículos 518 a 524 del Código de Comercio**. Este marco protege la "propiedad comercial" del inquilino, garantizando el derecho de renovación tras dos años de tenencia, siempre que se cumplan las obligaciones contractuales.

En **2025**, la fijación del canon de arrendamiento sigue bajo el principio de **autonomía de la voluntad** (oferta y demanda). No existen topes legales para locales comerciales (a diferencia de la vivienda urbana), aunque la

 ARMADA DE COLOMBIA	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 20 de 27

jurisprudencia reciente ha fortalecido la figura de la **Acción de Regulación de Canon** para dirimir conflictos cuando no hay acuerdo entre las partes al momento de la renovación.

A. ESTUDIO DE LA OFERTA LOCAL (COROZAL, SUCRE)

La dinámica inmobiliaria en el municipio de Corozal para el cierre de **2025** está liderada por los siguientes actores clave, quienes concentran la oferta de servicios de corretaje, avalúos y desarrollo de proyectos:

1. **En Casa Inmobiliaria S.A.S** (Líder en gestión de cartera local).
2. **Acabados y Reformas S.A.S** (Especializada en preventa y valorización de activos).
3. **Inmobiliaria Zabala y Martínez S.A.S** (Referente en arrendamientos comerciales).
4. **Inmobiliaria del Caribe S.A.** (Enfoque en expansión regional y suelo urbanizable).

Principales cambios realizados:

1. **Corrección de anacronismos:** Se eliminaron las referencias a "pre-pandemia" como evento reciente (ya han pasado 5 años) y se trataron como datos históricos.
2. **Coherencia de cifras:** Se unificaron las fechas de los indicadores (ICC, ICV) para que el análisis de 2025 tenga sentido lógico.
3. **Mejora de estilo:** Se sustituyeron frases repetitivas por terminología técnica como "absorción de metros cuadrados", "efecto base", "política monetaria" y "autonomía de la voluntad".
4. **Estructura:** Se utilizaron viñetas y negritas para facilitar la lectura del análisis económico.

A. ESTUDIO DE LA OFERTA.

Los proveedores en el mercado de bienes inmuebles en el municipio de Corozal - Sucre son:

- En Casa Inmobiliaria S.A.S
- Acabados y Reformas S.A.S
- Inmobiliaria Zabala y Martínez S.A.S
- Inmobiliaria del Caribe S.A.S

B. FUENTES DE INFORMACIÓN

Tomado del Informe especial del I semestre de 2025, Análisis de la cartera y del mercado de vivienda en Colombia, Banco de la República Bogotá, D. C., Colombia, de los autores María Fernanda Meneses Y Juan Sebastián Mariño.

Sitios web:

- <https://www.banrep.gov.co/es/noticias-y-publicaciones/informes-especiales-estabilidad-financiera>
- <https://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/10454/Informe-Especial-vivienda-2022-I-Diagramado.pdf>
- <https://www.gerencie.com/contrato-de-arrendamiento-de-locales-comerciales.html>

 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 27

**ANEXO “D”
“MATRIZ DE RIESGOS”**

TABLA 1. MATRIZ DE RIESGOS

	NUMÉRICA ↓	HISTÓRICA ↓				IMPACTO				
						INSIGNIFICANTE	MENOR	MODERADO	MAYOR	CATASTRÓFICO
						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

TABLA 3. MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS

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

No	Clase	Área	Etapa	Tipo	Descripción (qué puede pasar y, si es posible, cómo puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación	Prioridad	A quien se le asigna?	Tratamiento/controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			Afecta la ejecución el contrato	Persona que implementa el tratamiento	Fecha inicio tratamiento	Fecha término tratamiento	Monitoreo y revisión	
													probabilidad	impacto	Valoración del riesgo					Forma de realizar monitoreo	Periodicidad monitoreo / Cuando?



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 22 de 27

1	General	Externo	Planeación	Social o político	Dispersión de la normatividad	En materia de contratación estatal, existen numerosas normas, directrices, conceptos e interpretaciones sobre el procedimiento de contratación	3	1	4 (Riesgo bajo)	d	Entidad/Contratista	Hacer seguimiento de las normas de contratación y de sus modificaciones	3	1	4	NO	Asesor de Contratación	Estudio Previo	Liquidación del contrato	Verificando el portal de CCE	Semanal
2	General	Interno	Planeación	Operacional	Deficiente determinación de especificaciones técnicas mínimas y variación de las mismas durante la ejecución del contrato	Las especificaciones técnicas mínimas no permiten que se satisfaga la necesidad y requieran modificaciones que aumente el monto de los bienes o servicios	2	2	4(Riesgo bajo)	d	Entidad	Se efectúa verificación del estudio previo presentado realizando observaciones cuando las especificaciones no ofrecen claridad	2	2	4	SI	Usuario /gerente de proyecto Asesor de contratación	Con la llegada del	Cinco días hábiles siguientes a la presentación	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 de Planeación	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	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	Termino de evaluación de las propuestas	Revisión de respuestas de los comités	Previo a la adjudicación

	ESTUDIO PREVIO						
	Proceso: Adquisiciones				Autoridad: JOLAN		
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11			Rige a partir de: 22/02/2022		Página 23 de 27	

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	Estructuración jurídica	Estudio previo	Análisis de precios del sector a la fecha de ejecución y restablecimiento o del equilibrio económico	indeterminado
8	General	Externo	Planeación	Social o político	Expedición de normas generales, abstractas e impersonales, con incidencia directa o indirecta en la relación negocial.	Actos generales de la administración "hecho del príncipe"	3	1	4 (Riesgo bajo)	d	Entidad	Hacer seguimiento de las normas que afectan la ejecución del contrato en los términos pactados y en caso de afectación del punto de no pérdida, efectuar los ajustes presupuestales respectivos.	3	1	4	NO	Delegatario contractual Asesor de contratación	Estructuración jurídica	Estudio previo	Seguimiento a los cambios en materia jurídica, presupuestal, tributaria y en general las que tengan incidencia en el contrato	semanal
9	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

ANEXO "E"

PARÁMETROS COMPRAS PÚBLICAS SOSTENIBLES

Este anexo suministra herramientas técnicas de apoyo, que faciliten el cumplimiento de los lineamientos establecidos por la autoridad ambiental en lo que se refiere a criterios ambientales para los contratos celebrados por la Armada Nacional, en el desarrollo de las actividades misionales de la Entidad.

Con el fin de asegurar el control sobre el desempeño ambiental de proveedores y contratistas, durante los procesos contractuales. Este anexo está dirigido a los Funcionarios encargados de las actividades de planeación, adquisición y uso de los bienes y servicios en la Armada Nacional.

1. Guías de acción para la implementación de este anexo:

- A. La información contenida en este anexo permite diligenciar la matriz de aspectos e impactos ambientales, requerida en el formato de Elaboración de Estudios y Documentos Previos.
- B. La matriz de aspectos e impactos ambientales debe ser evaluada por el estructurador técnico, si requiere apoyo deberá solicitarlo a la oficina de Medio Ambiente de la Base Naval respectiva O unidad correspondiente.
- C. El estructurador técnico determina las obligaciones contractuales necesarias para el ejercer el control y/o disminución de impactos.
- D. Durante la ejecución del contrato de servicio o suministro el supervisor del contrato es responsable de verificar el cumplimiento normativo, si requiere apoyo deberá solicitarlo oficina de Gestión Ambiental de la Base Naval

	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 24 de 27

respectiva y/o Brigadas, Escuelas de Formación

- E. Los criterios establecidos en estas fichas hacen parte del proceso de contratación y son los referentes para la selección de los bienes y/o servicios a contratar; garantizando la minimización de impactos ambientales y potenciando los impactos sociales de la entidad.

Compras públicas sostenibles:

El Gobierno de Colombia está comprometido con el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y su apuesta consiste en la protección del capital natural del país, el fortalecimiento del aparato productivo de las empresas, especialmente de las Pymes, y el desarrollo de mercados verdes en el territorio Nacional y en el exterior.



La Armada Nacional ha incluido en su planeamiento los lineamientos que emite el Gobierno Nacional, entre ellos actividades que permitan fomentar el uso eficiente de los recursos, la energía, la construcción de infraestructura y la cadena de suministro, a través de prácticas de consumo y producción sostenible. Para responder a este objetivo, se reconoce la importancia de la contribución de las compras públicas sostenibles como mecanismo para promover la sostenibilidad dentro y fuera del territorio nacional.

Este anexo se encamina a fortalecer los mecanismos para que la Armada Nacional logre satisfacer sus necesidades de bienes, servicios, obras y utilidades públicas, de tal forma que alcance un alto rendimiento basado en un análisis de todo el ciclo de vida, que se traduce en beneficios no sólo para la entidad, sino también para la sociedad y la economía, al tiempo que reduce al mínimo los daños al ambiente.

A. Ciclo de vida.



Son las fases que describen lo que sucede alrededor de un bien desde su origen hasta su fin. Estas son de manera general: la extracción de las materias primas, la ideación/el diseño del bien, su manufactura, las actividades de transporte y de almacenamiento, la comercialización, el uso y el pos consumo.

Grafica No 1. Ciclo de vida. Fuente: MADS.

Analizarlas permite entender el tipo y la cantidad de materiales y energía que se consumen, los actores que intervienen e interactúan, los impactos ambientales, sociales y económicos que se generan, pero, sobre todo, las oportunidades y las estrategias para evitar o mitigar los impactos negativos, o para aumentar los impactos positivos.

B. Beneficios de las compras de bienes y servicios sostenibles.

 ARMADA DE COLOMBIA	ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLAN
	Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11	Rige a partir de: 22/02/2022	Página 25 de 27

En términos ambientales contribuyen a:

- Reducir las emisiones de gases efecto invernadero y otros contaminantes líquidos y sólidos.
- Hacer un uso más eficiente de los recursos y la energía
- Generar estrategias para gestionar de manera adecuada los residuos.

2. Responsabilidades Compras Públicas Sostenibles en la Armada Nacional

Ordenador del Gasto

Fomenta las compras públicas sostenibles en las unidades de La Armada Nacional.

Comité Estructurador

Elabora los criterios y condiciones ambientales del presente Anexo en los estudios previos y pliegos de condiciones en cumplimiento Circular No. 20210042580227743/ MDN-COGFM-COARC-SECAR-JOLA-OFGAC-15 del 26 enero del 20212, Aplicación Normatividad ambiental, compras públicas sostenibles, aplicar controles tendientes a garantizar la oportunidad liquidación de contratos.

Comité Evaluador

Evaluar las ofertas presentadas dentro de cada proceso de contratación.

Supervisor

Verificar y reportar el cumplimiento de los requerimientos ambientales durante la ejecución del contrato.

La oficina de Medio Ambiente de las Bases Navales, y/o Brigadas realizará asesorías a los integrantes de los comités en caso de requerir apoyo en la verificación de las ofertas.

3. Descripción de actividades

A continuación se da a conocer las fichas técnicas con clausulado ambiental, las cuales tienen por objetivo brindar información sobre los aspectos ambientales generados por el desarrollo de las actividades objeto de los procesos contractuales desarrollados en la Armada Nacional, adicional a ello se presenta un modelo de las cláusulas que se deben incluir en los anexos técnicos de los procesos contractuales de acuerdo con los tipos de contratos que se celebran en la Entidad y al aspecto ambiental.

Los equipos técnicos encargados de diseñar los estudios previos y los anexos técnicos mediante esta guía pueden conocer las fichas técnicas, las cuales constan de la siguiente información: objetivo, impacto ambiental generado por la adquisición del bien o del servicio, recomendaciones para la compra y cláusulas ambientales; dichas cláusulas son una guía de los aspectos para tener en cuenta en el formato de Elaboración de Estudios y Documentos Previos.

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES		FICHA No. 18
<p>Los inmuebles en donde se encuentren las dependencias de la Armada Nacional, deben cumplir con unas características ambientales mínimas con la finalidad de dar el cumplimiento a los objetivos del Sistema de Gestión Integrado.</p> <p>Estas instalaciones en lo posible deben contar con sistemas ahorradores de energía y agua, cuartos por separado de almacenamiento temporal de residuos sólidos aprovechables, no aprovechables y peligrosos, y debe cumplir con la normativa de salud ocupacional aplicable como es espacios de trabajo, iluminación, ventilación, rutas de evacuación, entre otros que no pongan en riesgo ni la vida y la salud de los servidores públicos y visitantes que lleguen a las instalaciones.</p>		
ASPECTOS AMBIENTALES	IMPACTOS AMBIENTALES	OBLIGACIONES PARA EL CONTROL DE LOS ASPECTOS E IMPACTOS AMBIENTALES IDENTIFICADOS.



ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLAN

Código: ADQ-FT-004-JOLAN-V11

Rige a partir de: 22/02/2022

Página 26 **de** 27

Generación de residuos sólidos	Contaminación de recursos hídricos y suelo.	El inmueble debe contar con zonas de almacenamiento de residuos sólidos aprovechables, no aprovechables y peligrosos, que cumplan con los requerimientos técnicos correspondientes..
Consumo de recurso hídrico	Agotamiento de recurso hídrico	El inmueble debe contar con la totalidad de sistemas o tecnologías ahorradores de agua y energía.
Sustancia nocivas	Contaminación de recursos hídricos	Contar con tanques de almacenamiento de agua que no sean de asbesto, al cual le realizarán un mantenimiento mínimo cada 6 meses, entregando la evidencia al supervisor del contrato.
Generación de vertimientos	Contaminación de recursos hídricos	Si las actividades que se van a desarrollar en el predio lo requieren, se debe contar con sistemas de control de vertimiento (trampas de grasa); así como garantizar su mantenimiento.