



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V10

Rige a partir de: 14/09/2020

Página 1 de 18

DE:	FECHA: 02 de Marzo de 2021
PARA: CBN1	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 señor Comandante de la Estación de Guardacostas de Urabá, nombrado mediante resolución No. 0005-ARC-CBN1-2021 de 01 de febrero de 2021, presenta a consideración los siguientes estudios y documentos previos en los cuales se analiza la conveniencia y la oportunidad de realizar la contratación respectiva, así:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

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

La Base Naval A.R.C. “Bolívar”, es la encargada de ejercer las funciones y competencias relacionadas con la contratación de bienes y servicios para cumplir con su labor institucional en el marco de sus actividades misionales y operativas, dentro de los cuales se encuentran las actividades para realizar, la Estación de Guardacostas de Urabá tiene como misión Institucional propender por realizar las diferentes maniobras de abastecimiento de combustible para el desarrollo de operaciones militares.

La Nación – Ministerio de defensa Nacional es propietaria de un lote y las construcciones en el levantadas, ubicado en el Golfo de Urabá, sitio denominado punta delas vacas frente a la Bahía de Tubo (Antioquia), sobre la cual se dará en calidad de arrendamiento un área aproximado de 3000 M² cuyos linderos corresponden así:

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



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V10

Rige a partir de: 14/09/2020

Página 2 de 18



Norte Terrenos de propiedad de la nación
Sur Bahía de turbo
Oriente Terrenos de propiedad de la nación.
Occidente Con el golfo de Urabá.

En concordancia y para lograr el cumplimiento de la misión institucional y con el objetivo de explotar económicamente en beneficio de la nación a través del funcionamiento de una planta de distribución y almacenamiento de combustibles, el Ministerio de Defensa Nacional – Armada Nacional quien es propietaria de un bien inmueble y esta capacidad de entregar en arrendamiento el sector de la zona contigua a la concesionada para que la citada sociedad ZAPATA Y VELASQUEZ S. A. S. ejerza actividades propias que le corresponden en su actividad comercial y a su vez, la institución pueda recibir recursos para suplir otras necesidades institucionales.

La Estación de Guardacostas de Urabá de la Armada Nacional, solicita a la BN1 iniciar con el proceso de contratación directa con la sociedad ZAPATA Y VELASQUEZ S. A. S., teniendo en cuenta que no se cuenta con la pluralidad de oferentes en la región e igualmente el bien inmueble objeto del arrendamiento en vigencias anteriores se ha realizado contratos con la misma firma.

- Indicar si el presente proceso aplica Vigencias Futuras SI ☐ NO ☒
Relacionar:

No. CDP VIGENCIAS FUTURAS	FECHA	VALOR
N/A	N/A	N/A

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE CONTRATAR:

2.1 OBJETO: ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN ÁREA APROXIMADA DE 3.000 M² UBICADO DENTRO DE LA PROPIEDAD DE LA NACIÓN MDN-ARC, SITUADO EN PUNTA DE LAS VACAS FRENTE A LA BAHÍA DE TURBO (ANTIOQUIA), PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 034-2460.



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V10

Rige a partir de: 14/09/2020

Página 3 de 18

2.2 LUGAR DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: el contrato de arrendamiento se ejecutara en el sitio denominado "PUNTA DE LAS VACAS" frente a la bahía de turbo (Antioquia), predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 034-2460.

2.3 PLAZO DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN: el plazo de ejecución será hasta el xx de marzo de 2022.

PARÁGRAFO PRIMERO: el arrendatario le quedara prohibido prestar otros tipos de servicios adicionales, los cuales estarán descrito en el pliego de condiciones y minuta de contrato.

2.4 CANTIDADES A RECIBIR: N/A

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

2.6 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: N/A.

2.7 CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

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

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
F	80000000	801300000	80131500	80131502
	X	X	X	X

CLASIFICACIÓN	PRODUCTO
80131502	ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES

2.8 ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.1.3.1. "Definiciones" del Decreto 1082 de 2015, "Acuerdos Comerciales son tratados internacionales vigentes celebrados por el Estado colombiano, que contienen derechos y obligaciones en materia de compras públicas, en los cuales existe como mínimo el compromiso de trato nacional para: (i) los bienes y servicios de origen colombiano y (ii) los proveedores colombianos", por ende, El Batallón Fluvial de I.M No. 16, procedió a verificar lo pertinente de conformidad con lo indicado en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación publicado en la página www.colombiacompra.gov.co; (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) teniéndose que el proceso a seguir SI/ NO se encuentra cubierto tratado ni acuerdo comercial de los actualmente suscritos por Colombia, es decir:

NOTA: El presente proceso NO se encuentra abierto por tratados y/o acuerdos comerciales.

2.9 ACUERDO MARCO DE PRECIOS

N/A

2.10 TIPO DE ADJUDICACIÓN



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V10

Rige a partir de: 14/09/2020

Página 4 de 18

La Estación de Guardacostas de Urabá de la Armada Nacional, recomienda que el proceso a seguir en virtud del presente estudio previo se adjudique a la firma Zapata y Velázquez.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:

3.1 MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

CONTRATACION DIRECTA, conforme lo contemplado en los artículos 11º y 32º numeral 1º de la Ley 80 de 1993, artículo 2º numeral 4 literal i) de la Ley 1150 del 16 de julio de 2007, Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional, TÍTULO 1 “CONTRATACION ESTATAL”, CAPÍTULO 2. “DISPOSICIONES ESPECIALES DEL SISTEMA DE COMPRAS Y CONTRATACIÓN PÚBLICA”, SECCIÓN 1. “MODALIDADES DE SELECCION”, SUBSECCIÓN 4. “CONTRATACIÓN DIRECTA”, 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.

3.2 ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO:

En concordancia con el Artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, y la “Guía para la elaboración de estudios de sector” de Colombia Compra Eficiente, el artículo 15 del Decreto 1510 de 2013 establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo. El resultado del análisis debe plasmarse en los estudios y documentos previos del Proceso de Contratación.

Teniendo en cuenta que para establecer el canon de arrendamiento de un establecimiento comercial por medio de un peritazgo a través de la agencia inmobiliaria se generaría una erogación presupuestal la cual la Base Naval No. 1 no tiene destinado recursos, la Armada Nacional realizó un análisis para calcular del metro cuadrado en la región, arrojando un valor de \$ 10.584 pesos calculado a partir del incremento del IPC del 1.61% para el año 2021.

3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA GESTIÓN PRESUPUESTAL:

N/A

3.4 VALOR DEL OBJETO A CONTRATAR:



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V10

Rige a partir de: 14/09/2020

Página 5 de 18

El valor del contrato ascenderá a la suma de TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$33.278.340,00 M/CTE), incluido IVA y demás erogaciones que correspondan, el cual correspondiente a doce (12) cánones de arrendamiento.

NOTA: el canon de arrendamiento fue establecido de acuerdo el incremento del IPC 1.61% para el año 2021 tomando como valor base, el canon de arrendamiento del contrato anterior.

3.5 APROPIACIÓN PRESUPUESTAL E INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

No aplica al ser un contrato de arrendamiento.

3.6 FORMA DE PAGO:

El pago del canon de arrendamiento se realizará los primeros CINCO (05) días de cada mes por parte del EL ARRENDATARIO, mediante consignación en la CUENTA CORRIENTE No.141103107-0 RED DAVIVIENDA A NOMBRE DE TESORAL MINDEFENSA FONDOS INTERNOS de la Base Naval A.R.C. "Bolívar", realizando una consignación por concepto de canon, copia de los recibos de consignación deberán ser entregados al supervisor del contrato una vez se realice la consignación.

NOTA "SERVICIOS PÚBLICOS": el pago de las cuentas por la prestación de los servicios públicos correspondiente al inmueble que se entrega a título del arrendamiento, desde el momento de entrega del inmueble estará a cargo del arrendatario. Así mismo, el arrendatario se obliga a pagar las sanciones, costos, y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad imponga por infracción a los respectivos reglamentos o falta de pago causadas por hechos imputables al arrendamiento.

3.7 CLAUSULA DE COMERCIO EXTERIOR: N/A

4. JUSTIFICACIÓN DE FACTORES DE SELECCIÓN.

De conformidad con los mandatos contenidos en el artículo 5 de la Ley 1150 de 2011 "De la selección objetiva", se efectuará la selección del arrendatario que hayan cumplido con los requisitos de verificación jurídicos, técnicos y económico - financieros "necesarios para la comparación de las propuestas" y sean habilitados, de conformidad con lo establecido en el artículo 26 "ofrecimiento más favorable" de la siguiente manera:

FACTORES DE VERIFICACIÓN HABILITANTES	
VERIFICACIÓN JURÍDICA	HABILITA

VERIFICACIÓN JURÍDICA: Se verificará que la documentación presentada por el futuro arrendatario se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la Base Naval A.R.C. "Bolívar", el Comité Asesor Evaluador Jurídico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de los requisitos para contratar, en caso que se realicen observaciones y requerimientos y el oferente no subsane en el plazo solicitado, la oferta será RECHAZADA. La verificación jurídica no registra puntaje.

Debe presentar junto con la propuesta lo siguiente:



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V10

Rige a partir de: 14/09/2020

Página 6 de 18

1. Copia de la Cedula de Ciudadanía del representante legal de la entidad
2. Certificado cámara de Comercio con una fecha de expedición no mayor a 30 días.
3. Registro Único Tributario de la persona Natural y/o jurídica.
4. Los demás documentos que se requieran en la invitación del proceso.

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

6. GARANTÍAS:

6.1 GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA.

GARANTÍAS: El ARRENDATARIO constituirá una Garantía Única que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del presente contrato, la cual consistirá en póliza expedida por compañía de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia o en garantías bancarias, a favor de **LA NACIÓN - MINISTERIO DE DEFENSA - ARMADA NACIONAL- BASE NAVAL ARC "BOLÍVAR"** NIT:800.141.645-7, Dentro de los tres (03) días siguientes a suscripción del contrato, con los siguientes amparos:

• **CUMPLIMIENTO:** Por un valor equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor total del contrato, vigente hasta la liquidación del mismo.

• **PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES:** no podrá ser inferior al diez por ciento (10%) del valor total del contrato. Debe estar vigente por el plazo del contrato y tres (3) años más, este último periodo corresponde al tiempo que la legislación laboral ha establecido para la prescripción de las acciones judiciales que se encuentran en cabeza de los trabajadores.

• **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL:** El valor asegurado por esta póliza que amparan la responsabilidad extracontractual que se pudiera llegar a atribuir a la Administración con ocasión de las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas o subcontratistas, será de DOSCIENTOS SMMLV (200) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES. La vigencia de esta garantía se otorgará por el período de ejecución del contrato.



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V10

Rige a partir de: 14/09/2020

Página 7 de 18

NOTAS:

- Las garantías consistirán en pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizadas para funcionar en Colombia, en garantías bancarias y en general, en los demás mecanismos de cobertura del riesgo autorizados por el Decreto 1082 del 2015.
- Las personas naturales o jurídicas extranjeras sin domicilio o sucursal en Colombia, podrán otorgar como garantías, cartas de crédito stand by expedidas en el exterior o cualquier otro mecanismo contemplado en el Decreto 1082 de 2015, por medio del cual se reglamenta el Sistema de Compras y Contratación Pública.
- Con la garantía se debe adjuntar el anexo de condiciones generales correspondientes.
- Cuando la propuesta presente un Consorcio o Unión Temporal, la Garantía deberá ser otorgada por todos sus integrantes acuerdo dispone el artículo 2.2.1.2.3.1.4 "Garantía del OFERENTE plural" del Decreto 1082/15, indicando en el cuerpo de la misma las personas naturales y/o jurídicas que la componen y su porcentaje de participación.

7. OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES CONTRATANTES:

Nota: Las obligaciones se citan a título enunciativo, en ese orden la dependencia usuaria debe analizar y relacionar de manera adicional a las listadas, las que estima pertinente asignar a las partes contratantes, fortaleciendo las indicadas adelante, según aplique a los bienes o servicios que requiera contratar.

a. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

En general son obligaciones del **CONTRATANTE**: **1.** Presentar al comandante de la Base Naval ARC "Bolívar" dentro de los dos primeros meses de ejecución de contrato, el nuevo plan de reubicación de sus instalaciones comerciales ajustado a dos (02). **2.** Suscribir el acta de entrega del bien inmueble en coordinación con el supervisor del contrato. **3** restituir el bien inmueble al vencimiento del plazo de ejecución. **4.** Con antelación al vencimiento del plazo de ejecución bilateralmente convenido al presente contrato adelantara y finiquitara los trámites administrativos, contractuales y legales que exija la reubicación de los equipos y/o bienes propios de su actividad comercial, el arrendatario y que funcionen en el predio que es objeto del arrendamiento se compromete a sanear el terreno donde ejerce su actividad comercial, de tal manera que el suelo quede libre de desechos de hidrocarburos o cualquier sustancia contaminante generada por el ejercicio de su actividad económica. **5.** Trimestralmente reportara al comando de la Base Naval ARC Bolívar los avances que presenta en la consecución de un nuevo lugar para la reubicación de su actividad comercial así como los permisos y licencias necesarias para el traslado de las instalaciones del cantón militar ubicado en PUNTA LAS VACAS donde actualmente se encuentran. **6.** En el mes de OCTUBRE 2021 realizar mantenimiento a los 2.400 mts que comprende la vía al acceso público desde donde inicia el cantón militar, es decir, el bote monumento hasta la bomba de combustible zapata y Velásquez garantizando el tránsito seguro y confortable de los usuarios a pie y en vehículos tipo automóvil motocicletas bicicletas. Así mismo mejorar las condiciones para la circulación de la seguridad vehicular haciendo rocería y desmonte de la vegetación que se encuentra a los costados de la vía principal. para el efecto se debe realizar las siguientes actividades **a).** re parcheo y reparación de la vía rellenando y compactando áreas de la superficie de rodadura o calzada y bermas que presentan deterioro como baches y zonas blandas, empleando la maquinaria que se requiera como retroexcavadora, vibro compactador, ejecutando trabajos a que haya lugar para garantizar que la vida no se inunde cuando llueva, empleando los materiales que se requieran para evitar que en época de invierno la base mantenga con barro y lodo, como gravilla debidamente certificada, en la cantidades necesarias y suficientes **b).** realizar un mantenimiento rutinario de la vía ejecutando actividades permanentes como limpieza de la vía, limpieza de la corona, y reformación de cunetas y zanjas (reconformar y retirar la basura, material depositado o sedimentado, manteniendo la sección típica de la



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V10

Rige a partir de: 14/09/2020

Página 8 **de** 18

cuneta garantizando la capacidad hidráulicas de las mismas y el libre flujo de agua sin infiltrarse), limpieza de las canales, aliviaderos y sumideros de agua (retirar basura, material depositado, manteniendo la sección típica de los canales, aliviaderos, garantizando la capacidad hidráulica y el libre flujo de agua) limpieza del puente de la vía (inspección y retiro de todo tipo de material extraño, depositado, sedimentado y/o vegetación, que se encuentren sobre los elementos del puente que obstruya el paso del agua a través del mismo. **C).** de igual forma se deberá atender las directrices ambientales en las actividades de mantenimiento vial que se realicen como la protección del recurso hídrico, el mejor de los residuos sólidos y de materiales excedentes de movimientos de tierra, extracción de sobrantes de material granular para afirmados, conformación de zonas de depósito, el manejo adecuado del suelo, la vegetación, árboles, y arbustos. **7.** EL ARRENDATARIO entiende y acepta que, previo adelantar el mantenimiento a las vías citado en el numeral anterior, deberá agotar el siguiente procedimiento: **a)** EL ARRENDATARIO informará del inicio, al supervisor del contrato, quien podrá recibir o rechazar el mantenimiento que se realice a la vía si a su criterio este no se realiza de acuerdo a lo exigido en el numeral anterior. **b)** EL ARRENDATARIO efectuará de manera idónea y bajo los más altos estándares de calidad el mantenimiento a la totalidad de la vía. **c)** EL ARRENDATARIO al término de la actividad entregará al supervisor del contrato un informe con su respectivo registro fotográfico del antes, durante y después del mantenimiento realizado a la vía. **8.** Que al vencimiento del plazo de ejecución bilateralmente convenido en el presente contrato todas las instalaciones y mejoras que se encuentren edificadas en el predio objeto del presente contrato de arrendamiento, pasaran a ser propiedad de la Armada Nacional. **9.** Devolver al arrendatario el inmueble en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios bienes o usos conexos, previa elaboración del acta de inventario firmada con el supervisor del contrato. **10.** Pagar de manera oportuna, dentro del plazo y acuerdo a las condiciones pactadas dentro del presente contrato, el canon de arrendamiento convenido. Así mismo remitir soporte de lo propio al supervisor del contrato. **11.** 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. **12.** Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso, en consecuencia a su costo y riesgo deberá responder por los daños causados por su culpa o por terceros a su cargo. **13.** Pagar de manera oportuna a las respectivas empresas de servicios públicos, lo que corresponda por este concepto y a partir de la entrega del inmueble. **14.** A su costo, responsabilidad y riesgo cancelar los valores que se generen por concepto de servicios públicos. Queda entendido que el pago de las cuentas por la prestación de los servicios públicos correspondientes al inmueble arrendado y desde el momento de entrega del mismo serán a cargo del Arrendatario, en consecuencia este se obliga a que su costo, responsabilidad y riesgo, pagará las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad puedan imponer por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago causadas por hechos imputables al Arrendatario. **15.** Reportar por escrito al supervisor cualquier novedad o anomalías que se presenten durante la ejecución del contrato. **16.** Destinar el área recibida en arrendamiento exclusivamente para el fin acordado entre las partes. **17.** Acatar todas las órdenes e instrucciones impartidas por el ARRENDADOR, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro del lote de terreno y de las instalaciones de la Unidad Militar. **18.** Permitir en cualquier tiempo, las visitas del ARRENDADOR o de sus representantes, para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. **19.** Cumplir con las normas de seguridad industrial por parte de cada uno de sus empleados y del personal que a su costo, riesgo y responsabilidad realice labor dentro del inmueble objeto de arriendo. **20.** Adecuar las instalaciones para el manejo operativo y logístico de su actividad, son responsabilidad y riesgo técnico económico del arrendatario. **21.** EL ARRENDATARIO se compromete a tomar todas las medidas conducentes para evitar la contaminación ambiental durante sus operaciones, cumplirá con todas las leyes ambientales aplicables y los actos administrativos de la Entidad que para tal fin se expiden, así como se sujetará a las normas relativas al control de la contaminación ambiental establecidas en dichas leyes, en las licencias o en los actos administrativos de las autoridades Nacionales, Departamentales, Territoriales y demás. En consecuencia queda entendido que todos los costos que se generen con ocasión a la contaminación se trasladarán al ARRENDATARIO incluyendo multas y gastos que se generen con ocasión de requerimientos o actuación de las autoridades. **22.** Responder por la seguridad y mantenimiento del inmueble. **23.** Todas las demás obligaciones que deba cumplir en calidad de arrendatario según las normas civiles, comerciales y lo regulado en la Ley 80 de 1993 y demás decretos reglamentarios.



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V10

Rige a partir de: 14/09/2020

Página 9 de 18

b. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

En general son obligaciones del ARRENDADOR: **1.** Exigir del arrendatario el cumplimiento del objeto del contrato. **2.** La entidad, se reserva el derecho de efectuar las verificaciones que considere necesarias al bien inmueble, por medio del supervisor o quien designe el delegatario, con el fin de determinar concesiones de mantenimiento y conservación del mismo. **3.** Sin perjuicio del llamamiento en garantía, repetirá contra el arrendatario o los terceros responsables, según el caso por las indemnizaciones que deben pagar como consecuencia de la actividad contractual. **4.** Librar al ARRENDATARIO de toda turbación u obstaculización en el uso y goce del inmueble arrendado. **5.** Verificar el pago oportuno del canon de arrendamientos, de los servicios públicos y de los aportes al sistema de seguridad social Integral y parafiscales que están a cargo del Arrendatario en lo relacionado con este contrato. **6.** Recibir el bien inmueble al vencimiento del plazo de ejecución bilateralmente convenido en el presente contrato. **7.** Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato. **8.** Entregar al arrendatario el inmueble, relacionado con el contrato. **9.** Librar al arrendatario de toda turbación u obstaculización en el uso y goce del inmueble arrendado. **10.** Recibir el pago del canon de arriendo. **11.** Permitir al arrendatario el uso y goce del inmueble objeto del contrato. **12.** Efectuar el pago de las estampillas Universidad de Cartagena. **13.** Las demás que se deriven de la ejecución del objeto del contrato

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.

8. OTROS ASPECTOS:

a) SUPERVISOR:

Se recomienda que la vigilancia, supervisión y verificación técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del contrato, en atención a su idoneidad ya que cumple con las funciones administrativas del batallón y experiencia en adicionalmente como quiera que hace más de 18 años viene trabajando como segundo comandante del Batallón Fluvial de I.M No. 16, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
MYCIM	ROMÁN HORACIO HOYOS V	SCBFIM16	92539010	Administración de Empresas	3127574685	Roman.hoyos@armada.mil.co

a) COMITÉ ESTRUCTURADOR JURIDICO:

Se recomienda que la estructuración jurídica en atención a su idoneidad y experiencia en _____ (indicar su formación y experiencia en el área del conocimiento objeto del contrato a celebrar), adicionalmente como quiera que hace más de ____ años viene trabajando en la _____dependencia_____, actualmente desempeñándose como _____, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
						@armada.mil.co
						@armada.mil.co



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V10

Rige a partir de: 14/09/2020

Página 10 de 18

b) COMITÉ EVALUADOR JURÍDICO:

Se recomienda que la evaluación jurídica, en atención a su idoneidad y experiencia en _____ (indicar su formación y experiencia en el área de conocimiento objeto del contrato a celebrar), adicionalmente como quiera que hace más de ____ años viene trabajando en la _____ dependencia _____, actualmente desempeñándose como _____, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
						@armada.mil.co
						@armada.mil.co

c) COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO:

Se recomienda que estructuración técnica del proceso considerando su formación académica, en atención a su idoneidad y experiencia en _____ (indicar su formación y experiencia en el área de conocimiento objeto del contrato a celebrar), adicionalmente como quiera que hace más de ____ años viene trabajando en la _____ dependencia _____, actualmente desempeñándose como _____, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
						@armada.mil.co
						@armada.mil.co

d) COMITÉ EVALUADOR TÉCNICO:

Se recomienda que la evaluación y verificación técnica considerando su formación académica en atención a su idoneidad y experiencia en _____ (indicar su formación y experiencia en el área objeto del contrato a celebrar), adicionalmente como quiera que hace más de ____ años viene trabajando en la _____ dependencia _____, actualmente desempeñándose como _____, este a cargo de:

a) COMITÉ ESTRUCTURADOR ECONÓMICO-FINANCIERO:

Se recomienda que la estructuración económica-financiera considerando su formación académica, en atención a su idoneidad y experiencia en _____ (indicar su formación y experiencia en el área objeto del contrato a celebrar), adicionalmente como quiera que hace más de ____ años viene trabajando en la _____ dependencia _____, actualmente desempeñándose como _____, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
						@armada.mil.co
						@armada.mil.co

a) COMITÉ EVALUADOR ECONÓMICO-FINANCIERO:



FORMATO ESTUDIO PREVIO

Proceso: Adquisiciones

Autoridad: JOLA

Código: ADQ-FT-004-JOLA-V10

Rige a partir de: 14/09/2020

Página 11 de 18

Se recomienda que la evaluación económica considerando su formación académica en atención a su idoneidad y experiencia en _____ (indicar su formación y experiencia en el área objeto del contrato a celebrar), adicionalmente como quiera que hace más de _____ años viene trabajando en la _____ dependencia _____, actualmente desempeñándose como _____, este a cargo de:

GRADO	APELLIDOS Y NOMBRES	DEPENDENCIA	CEDULA	PROFESIÓN(Área Académica)	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
						@armada.mil.co
						@armada.mil.co

Aspectos para tener en cuenta, todo el personal relacionado deberá contar con idoneidad específica académica, así como con los grados militares exigidos para el personal de conformidad con la cuantía del proceso.

9. ANEXOS.

- ANEXO "A".** ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS
- ANEXO "B".** PROPUESTA ECONÓMICA
- ANEXO "C".** ESTUDIO DE MERCADO
- ANEXO "D".** MATRIZ DE RIESGOS

Atentamente,

Gerente de Proyecto

MIEMBRO COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO _____
MIEMBRO COMITÉ ESTRUCTURADOR FINANCIERO-
ECONÓMICO _____

MIEMBRO COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO _____
MIEMBRO COMITÉ ESTRUCTURADOR FINANCIERO-
ECONÓMICO _____

	FORMATO ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLA
	Código: ADQ-FT-004-JOLA-V10	Rige a partir de: 14/09/2020	Página 12 de 18

ANEXO "A".

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMA EXCLUYENTES

EL OFERENTE DEBERÁ SILENCIAR 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 LOS CONTRARIO NO SERÁ OBJETO DE VERIFICACIÓN.

ITEM	DESCRIPCIÓN	CUMPLE	
		SI	NO
1	Destinar el área recibida en arrendamiento exclusivamente para el fin acordado entre las partes		
2	Responder por los daños que se le puedan causar a un tercero con ocasión a la ejecución del contrato		
3	Cancelar de manera oportuna e integra el valor del canon de arrendamiento junto con sus impuestos.		
4	Cumplirán con las disposición adecuada a los residuos aprovechables como reciclaje y orgánico		
5	Cumplir con los permisos de rigor y el pago de estos con la presentación de la propuesta		

CARGO, APELLIDO Y NOMBRE
MIEMBRO COMITÉ ESTRUCTURADOR TÉCNICO

 ARMADA DE COLOMBIA	FORMATO ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLA
	Código: ADQ-FT-004-JOLA-V10	Rige a partir de: 14/09/2020	Página 13 de 18

**ANEXO “B”.
PROPUESTA ECONÓMICA**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	VALOR (INCLUIDO IVA Y DEMÁS EROGACIONES QUE CORRESPONDAN)		
		CANON DE ARRENDAMIENTO SIN IVA	IVA	VALOR TOTAL
1	ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN ÁREA APROXIMADA DE 3.000 M2 UBICADO DENTRO DE LA PROPIEDAD DE LA NACIÓN MDN-ARC, SITUADO EN PUNTA DE LAS VACAS FRENTE A LA BAHÍA DE TURBO (ANTIOQUIA), PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 034-2460.	\$ 27.964.991,60	5.313.341,40	\$ 33.278.340,00

Atentamente,

Estructurador Financiero-Económico

 ARMADA DE COLOMBIA	FORMATO ESTUDIO PREVIO		
	Proceso: Adquisiciones		Autoridad: JOLA
	Código: ADQ-FT-004-JOLA-V10	Rige a partir de: 14/09/2020	Página 14 de 18

**ANEXO “C”
ESTUDIO DE MERCADO**

En cumplimiento de lo establecido en las normas vigentes, se realizó el presente estudio de mercado, teniendo en cuenta procesos publicados en el SECOP II durante años anteriores y las cotizaciones efectuadas por los proveedores consultados, que permitieron determinar el valor del presupuesto oficial del presente proceso, así como el valor estimado de los bienes, obras y servicios objeto de adquisición.

Al ser un proceso de contratación de modalidad directa en este caso de arrendamiento de bienes inmuebles, no aplica para realizar estudios de mercado teniendo en cuenta que no existe en la región pluralidad de oferentes.

Atentamente,

Estructurador Financiero-Económico

ANEXO “D”
“MATRIZ DE RIESGOS”

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

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

Tabla 2 Prioridad de tratamiento y control del riesgo

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

 ARMADA NACIONAL REPUBLICA DE COLOMBIA	FORMATO ESTUDIO PREVIO	
	Proceso: Adquisiciones	Autoridad: JOLA
Código: ADQ-FT-004-JOLA-V10	Rige a partir de: 14/09/2020	Página 16 de 18

Tabla 3 Mapa de identificación de riesgos

No	Clase	Área	Etapas	Tipo	Descripción (qué puede pasar y, si es posible, cómo puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación	Prioridad	A quien se le asigna?	Tratamiento/controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			Afecta la ejecución el contrato	Persona que implementa el tratamiento	Fecha inicio tratamiento	Fecha término tratamiento	Monitoreo y revisión	
													probabilidad	impacto	Valoración del riesgo					Forma de realizar monitoreo	Periodicidad monitoreo / Cuando?
1	General	Externo	Planeación	Social o político	Dispersión de la normatividad	En materia de contratación estatal, existen numerosas normas, directrices, conceptos e interpretaciones sobre el procedimiento de contratación	3	1	4 (Riesgo bajo)	d	Entidad/Contratista	Hacer seguimiento de las normas de contratación y de sus modificaciones	3	1	4	NO	Asesor de Contratación	Estudio Previo	Liquidación del contrato	Verificando el portal de CCE	Semanal
2	General	Interno	Planeación	Operacional	Deficiente determinación de especificaciones técnicas mínimas y variación de las mismas durante la ejecución del contrato	Las especificaciones técnicas mínimas no permiten que se satisfaga la necesidad y requieran modificaciones que aumente el monto de los bienes o servicios	2	2	4(Riesgo bajo)	d	Entidad	Se efectúa verificación del estudio previo presentado realizando observaciones cuando las especificaciones no ofrecen claridad	2	2	4	SI	Usuario /gerente de proyecto Asesor de contratación	Con la llegada del estudio previo	Cinco días hábiles siguientes a la recepción	Documento solicitando aclaración	Llegada estudio previo corregido
3	General	Interno	Planeación	Operacional	Cambio de lugar de ejecución del contrato y ejecución de actividades adicionales a las establecidas en el contrato	Modificación de las condiciones del contrato y aumento del costo estimado para la ejecución del mismo.	2	2	4(Riesgo bajo)	d	Entidad	El usuario/gerente de proyecto, deberá efectuar una adecuada planeación del proceso o prever cuando se presenten cambios el restablecimiento de las prestaciones mutuas del mismo	2	2	4	SI	Gerente de Proyecto / usuario	Estructuración del estudio previo	Anterior a la fecha de presentación del estudio a la unidad delegataria	Revisión estudio previo	Llegada estudio previo

 ARMADA NACIONAL REPUBLICA DE COLOMBIA	FORMATO ESTUDIO PREVIO	
	Proceso: Adquisiciones	Autoridad: JOLA
Código: ADQ-FT-004-JOLA-V10	Rige a partir de: 14/09/2020	Página 17 de 18

4	General	Externo	Selección	Económico	Presentación de ofertas artificialmente bajas	El bien o servicio no cumple con las calidades y exigencias técnicas requeridas. -no se justifique adecuadamente El precio artificialmente bajo y durante la ejecución del contrato se solicite restablecimiento del equilibrio económico	2	2	4(Riesgo bajo)	d	Proponente	Analizar estudio de mercado que demuestre si los precios son artificialmente bajos y de ser así requerir al proponente para que explique y demuestre porque sostiene esos precios. En la ejecución se deberá hacer exigible la entrega del bien o servicio de conformidad con las condiciones técnicas requeridas.	2	2	4	SI	Comité evaluador respectivo	Termino de evaluación de propuestas	Termino de adjudicación	Revisión de evaluaciones y observaciones a las mismas	previo a la adjudicación
5	General	Interno	Contratación	Operacional	Incumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato que generan dilaciones en su inicio	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	1	1	2(Riesgo bajo)	d	Entidad	Gestión oportuna para agilizar los trámites administrativos internos que permitan inicio oportuno de la ejecución del contrato e impidan variación de precios del producto ofertado	1	1	2	SI	Dependencia Presupuesto	Termino para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Termino para el cumplimiento de requisitos de ejecución	Verificación cumplimiento requisitos de ejecución a cargo de la entidad	Una vez suscrito el contrato
6	General	Interno	Contratación	Operacional	Reclamos de terceros sobre la selección del oferente que retrasen el perfeccionamiento del contrato	Retraso en el inicio de la ejecución y cumplimiento del contrato, y por lo tanto no satisfacción oportuna de la necesidad.	2	2	4 (Riesgo bajo)	d	Entidad	Responder y aclarar en el menor tiempo posible las observaciones presentadas	2	2	4	NO	Jefe División precontractual	Termino de evaluación de las propuestas	Termino de evaluación de las propuestas	Revisión de respuestas de los comités	Previo a la adjudicación
7	General	Interno	Contratación	Social o político	Incremento anormal de los insumos propios del bien o servicio contratado	Desequilibrio económico del contrato por variación de precios de los bienes o servicios	3	1	4 (Riesgo bajo)	d	Entidad	Desplegar un comportamiento que convenga a la realización y ejecución del contrato sin olvidar que el interés del otro contratante también debe cumplirse y cuya satisfacción depende en buena medida de la lealtad y corrección de la conducta propia.	3	1	4	NO	Gerente de proyecto / usuario Delegatario contractual	Estructuración jurídica	Estudio previo	Análisis de precios del sector a la fecha de ejecución y restablecimiento 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 perdida, 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

 ARMADA NACIONAL REPUBLICA DE COLOMBIA	FORMATO ESTUDIO PREVIO	
	Proceso: Adquisiciones	Autoridad: JOLA
Código: ADQ-FT-004-JOLA-V10	Rige a partir de: 14/09/2020	Página 18 de 18

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
10	general	externo	planeación	Socio-economico	Crisis local por desastres naturales	Consecuencias en cumplimiento de las obligaciones del contratista, variación en los precios de los bienes y servicios contratados	3	8	5.(Riesgo menor)	d	contratista	Realizar seguimiento a las leyes normas ambientales vigentes	3	1	5	NO	Delegatario contractual Asesor de contratación	Estructuración jurídica	Estudio previos	Aplicación de la normatividad vigente.	Durante la ejecución contractual.