DEPARTAMENTO DE POLICÍA URABÁ

Apartadó Antioquia 12 de enero de 2022

1. DEFINICIÓN O IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y ANALISIS DEL SECTOR

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO

ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, UBICADO EN EL SECTOR RURAL VEREDA LLANO GRANDE DEL MUNICIPIO DE DABEIBA, PARA ALOJAMIENTO DEL PERSONAL POLICIAL QUE INTEGRA EL GRUPO UBICAR – LLANO GRANDE DABEIBA.

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131503	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamientos de tierras

La clasificación del proponente no es un requisito habilitante sino un mecanismo para establecer un lenguaje común entre los partícipes del Sistema de Compras y Contratación Pública.

1.2 VALOR ESTIMADO

El valor estimado de la contratación asciende a la suma de treinta y cinco millones novecientos noventa y nueve mil setecientos pesos ($ 35.999.700,00) moneda legal colombiana.

1.3 CERTIFICACIÓN PLAN DE COMPRAS GASTOS DE INVERSIÓN Y/O VIGENCIAS FUTURAS.

Los pagos por concepto del canon de arrendamiento serán realizados por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo PNUD, a través de los recursos disponibles en el Acuerdo de Participación de Terceros No. 1067 – Proyecto 109421 PNUD-ARN" en virtud de lo establecido en el convenio de cooperación 1082 de 2020" prorrogado mediante el modificatorio No. 3, Adicionalmente se establece que el valor del canon mensual durante el tiempo de vigencia del contrato incluye el pago de los servicios públicos, igualmente se establece que el valor de cada uno de los pagos mensuales durante el tiempo de vigencia del contrato incluye el valor mensual del consumo de los servicios públicos, el cual asciende a un valor mensual tres millones doscientos setenta y dos mil setecientos pesos ml/c ($3.272.700,00), para cubrir los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de la Vigencia 2022, por un valor total del contrato de treinta y cinco millones novecientos noventa y nueve mil setecientos pesos ($ 35.999.700,00) moneda legal colombiana.

No. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES	FECHA	RECURSO	VALOR
N/A	N/A	N/A	N/A

Certificado de disponibilidad presupuestal

UNIDAD	CDP VIGENCIA 2022	RECURSO	FECHA	VALOR
DEURA	N/A	N/A	N/A	N/A

Existen los recursos libres y disponibles que amparan el compromiso.

1.4 CLASE DE CONTRATO	Contrato de Arrendamiento, (Ley 1150 del 2007 Artículo 2 Numeral 4 Literal i).
1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES	Podrán participar las personas naturales o jurídicas nacionales, extranjeros con representación en Colombia, en forma individual o conjunta (consorcio, unión temporal, promesa de sociedad). Siempre y cuando sea invitada por el Departamento de Policía Urabá a presentar oferta para el proceso de contratación.

1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

En procura de mejorar la calidad de vida del personal se requiere tomar en arrendamiento de un (01) inmueble ubicado en la vereda Llano Grande Municipio de Dabeiba – Antioquia, para alojamiento de 26 unidades personal policial que integra el GRUPO UBICAR 17– DABEIBA.

¿Cuál es la necesidad y cantidad?

Contratar el arrendamiento un (01) inmueble ubicado en la vereda Llano Grande Municipio de Dabeiba – Antioquia, para alojamiento del personal policial que integra el GRUPO UBICAR – DABEIBA.

¿Por qué se necesita adquirir el objeto de contratación?

La Policía Nacional es un cuerpo armado permanente de naturaleza civil, a cargo de la Nación, cuyo fin primordial es el mantenimiento de las condiciones necesarias para el ejercicio de los derechos y libertades públicas, y para asegurar que los habitantes de Colombia convivan en paz.

El Departamento de Policía Urabá tiene la necesidad de contratar arrendamiento de un (01) inmueble, ubicado en el sector rural Vereda Llano Grande del Municipio de Dabeiba, para alojamiento del personal policial que integra el GRUPO UBICAR – DABEIBA; con el fin que el personal uniformado destinado para esa misión cuente con los elementos necesarios e indispensables para prestar un buen servicio y mejorar las condiciones de habitabilidad y salubridad de cada una de ellas.

En este sentido a raíz del proceso de paz que viene adelantando el gobierno nacional y las Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia (FARC), el personal uniformado que se encuentra en dichas zonas necesita gozar de instalaciones adecuadas para cumplir a cabalidad las órdenes impartidas por el mando institucional.

Cabe resaltar que estos funcionarios Policiales fueron Capacitados en procedimientos Policiales en Ambiental y Ecológica, Infancia y Adolescencia protección al turismo y patrimonio Nacional, siembra de cultivos, Gestión de Proyecto Agropecuario y Comunitario, Evolución de Impacto ambiental entre otros; así las cosas al Departamento de Policía Urabá, le corresponde velar por el bienestar de los uniformados que se encuentra en ésta jurisdicción del Municipio de Dabeiba – Antioquia.

Por las razones indicadas se debe garantizar al personal policial que pernocta en ese lugar buenas instalaciones que permitan ejercer dicha actividad con efectividad y para ello se requiere contratar el arrendamiento de un (01) inmueble para garantizar una óptima prestación del servicio de Policía en los sitios indicados en precedencia.

¿Cómo se puede satisfacer la necesidad existente?

Considerando que la Policía Nacional, no cuenta con la capacidad logística para cubrir la demanda o requerimiento, ni instalaciones propias en la vereda Llano Grande en el Municipio de Dabeiba – Antioquia, se hace necesario dar inicio a un proceso de contratación mediante la tercerización del mismo.

¿Cuándo se necesita?

Se necesita durante toda la vigencia 2022, teniendo en cuenta que culmina el próximo 31 de diciembre de 2022.

2. FUNDAMENTO JURÍDICO QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El presente proceso, se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa – Arrendamiento de Inmuebles, reglamentado en la Ley vigente; Ley 1150 de 2007 "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y transparencia de la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos", Artículo 2º Numeral 4º literal i. Numeral 2.2.4.2.5.3 de la Resolución 03049 del 30 de julio de 2013, "Por la cual se Adopta Manual de Contratación de la Policía Nacional, actualizada, modificada y complementada por la resolución 00090 del 15 enero de 2018, Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 " por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional". Disposiciones comerciales y civiles vigentes, salvo en las materias particularmente reguladas en la Ley.

3. CRITERIOS DE SELECCIÓN

3.1. CONDICIONES TECNICAS

3.1.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN INMUEBLE

Bien inmueble situado en el Municipio de Dabeiba (Ant.), Vereda Llano Grande, con matricula inmobiliaria No 007-14999 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Dabeiba (Ant.), identificado con el nombre de las palmas, Escritura Pública Número 545 del 21 de mayo de 2013, otorgada en la notaría 23 de Medellín (Ant.).

Las especificaciones técnicas mínimas solicitadas se describen detalladamente en el Anexo N°. 2 del presente Estudio de Conveniencia y Oportunidad los cuales se comprobarán como CUMPLE o NO CUMPLE.

4. CONDICIONES DEL CONTRATO

4.1. LUGAR DE EJECUCIÓN

Vereda Llano Grande, Municipio Dabeiba – Antioquia.

4.2. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será a partir de la firma del acta de inicio por las partes intervinientes y hasta el 31 de diciembre de 2022.

4.3. FORMA DE PAGO

Los pagos por concepto del canon de arrendamiento serán realizados al arrendador por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo PNUD, a través de los recursos disponibles en el Acuerdo de Participación de Terceros No. 1067 – Proyecto 109421 PNUD-ARN" en virtud de lo establecido en el convenio de cooperación 1082 de 2020" prorrogado por el modificatorio No. 3 de fecha 21/12/2021, Adicionalmente se establece que el valor del canon mensual durante el tiempo de vigencia del contrato incluye el pago de los servicios públicos.

4.4. SUPERVISOR DEL CONTRATO

El supervisor del contrato resultante del presente proceso de contratación será el Jefe del Grupo de Bienes Raíces DEURA o quien haga sus veces, con estricta sujeción a las imposiciones de la Resolución 00090 15 enero de 2018, por la cual se actualiza, modifica y complementa el manual de contratación de la Policía Nacional adoptado mediante la resolución 03049 de 2014, o quien con posterioridad designe el ordenador del gasto en cada caso.

5. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

5.1. Forma de adjudicación

El Departamento de Policía Urabá, adjudicará el presente proceso en ***forma total.***

5.2. Procedimiento de adjudicación

La adjudicación recaerá en el proponente cuando su oferta cumpla en su totalidad con la capacidad jurídica, técnica y demás requisitos habilitantes establecidos en la invitación pública del proceso.

6. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE RIESGOS Y DETERMINACIÓN DE GARANTÍAS

La estimación, tipificación, asignación de riesgos está descrita en el anexo No. 2 del presente estudio de conveniencia y oportunidad.

Teniendo en cuenta el estudio de riesgos elaborado, la naturaleza del servicio a contratar, antecedentes en años anteriores donde no se han presentado incumplimiento en los contratos suscritos por este objeto y de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente, el Departamento de Policía Urabá no exigirá garantías en el presente proceso.

En atención al artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015*, que a la letra reza: (...) en la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos* (...), el Departamento de Policía Urabá no exigirá garantías en el presente proceso, soportado en el estudio de riesgos elaborado, la naturaleza del servicio a contratar y antecedentes en años anteriores, donde no se han presentado incumplimiento en los contratos suscritos por este objeto.

6.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Las obligaciones generales del contratista están descritas en el anexo No. 4 del presente estudio de conveniencia y oportunidad.

6.2. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE

Las obligaciones generales de la Policía Nacional están descritas en el anexo No. 5 del presente estudio de conveniencia y oportunidad.

6.3. CERTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

La certificación de la necesidad está descrita en el anexo No. 3 del presente estudio de conveniencia y oportunidad.

7. ANEXOS DEL ESTUDIO

Son anexos del presente Estudio de Conveniencia y Oportunidad los siguientes:

1. Anexo No. 1 Estudio de Mercado
2. Anexo No. 2 Estimación, tipificación, asignación de riesgos
3. Anexo No. 3 Certificación de la necesidad
4. Anexo No. 4 Obligaciones del contratista
5. Anexo No. 5 Obligaciones de la Policía Nacional

Intendente **DAIRO LEON DIAZ**
Jefe de Grupo Bienes Raíces DEURA

Elaboró: APA11 Eva Zabala Pérez
Integrante Grupo Bienes Raíces DEURA
Revisó: IT. Dairo Rafael León Díaz
Jefe Grupo de Bienes Raíces DEURA
Revisó: CT. Oliveros Campo Edi Merk
Jefe Grupo de Carabineros y Guías Caninos DEURA
Revisó: CT. Richard Oswaldo Vega
Jefe Asuntos Jurídicos DEURA
Archivo: D:\mis Documentos/Procesos/2022

Kilómetro 5 vía Carepa, corregimiento el Reposo
Teléfono 8296796
Email.deura.gubir@policia.gov.co
www.policia.gov.co

ANEXO No. 1 ESTUDIO DE MERCADO

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

En procura de mejorar la calidad de vida del personal se requiere tomar en arrendamiento de un (01) inmueble ubicado en la vereda Llano Grande Municipio de Dabeiba – Antioquia, para alojamiento de 26 unidades, personal policial que integra el GRUPO UBICAR 17 – DABEIBA.

¿Cuál es la necesidad y cantidad?

Contratar el arrendamiento un (01) inmueble ubicado en la Vereda Llano Grande Municipio de Dabeiba – Antioquia, para alojamiento del personal policial que integra el GRUPO UBICAR 17 – DABEIBA.

¿Por qué se necesita adquirir el objeto de contratación?

La Policía Nacional es un cuerpo armado permanente de naturaleza civil, a cargo de la Nación, cuyo fin primordial es el mantenimiento de las condiciones necesarias para el ejercicio de los derechos y libertades públicas, y para asegurar que los habitantes de Colombia convivan en paz.

El Departamento de Policía Urabá tiene la necesidad de contratar en arrendamiento de un (01) inmueble, ubicado en el sector rural Vereda Llano Grande del Municipio de Dabeiba, para alojamiento del personal policial que integra el GRUPO UBICAR – DABEIBA; con el propósito que el personal uniformado destinado para esa misión cuente con los elementos necesarios e indispensables para prestar un buen servicio y mejorar las condiciones de habitabilidad y salubridad.

En este sentido se hace necesario la adquisición de un predio para la unidad policial que presta seguridad al antiguo ETCR, cumpliendo a cabalidad las órdenes impartidas por el mando institucional.

Cabe resaltar que estos funcionarios Policiales fueron Capacitados en procedimientos Policiales como. Ambiental y Ecológica, Infancia y Adolescencia protección al turismo y patrimonio Nacional, siembra de cultivos, Gestión de Proyecto Agropecuario y Comunitario, Evolución de Impacto ambiental entre otros; así las cosas al Departamento de Policía Urabá, le corresponde velar por el bienestar de los uniformados que se encuentra en ésta jurisdicción del Municipio de Dabeiba – Antioquia.

Por las razones indicadas se debe garantizar al personal policial que pernocta en ese lugar buenas instalaciones que permitan ejercer dicha actividad con efectividad y para ello se requiere contratar el arrendamiento de un (01) inmueble para garantizar una óptima prestación del servicio de Policía en los sitios indicados.

¿Cómo se puede satisfacer la necesidad existente?

Considerando que la Policía Nacional, no cuenta con la capacidad logística para cubrir la demanda o requerimiento, ni instalaciones propias en el municipio de Dabeiba vereda Llano Grande que funjan como una Subestación de Policía, se hace necesario dar inicio a un proceso de contratación mediante la tercerización del mismo.

¿Cuándo se necesita?

Se necesita a la mayor brevedad posible teniendo en cuenta que no hay contrato vigente, considerando el tiempo de perfeccionamiento del nuevo contrato, la parte contractual y el tipo de ejecución el presente contrato se requiere a partir del mes de febrero del año 2022.

2. ANÁLISIS DE LA OFERTA DEL MERCADO

DESCRIPCION MERCADO

En el presente estudio se recolecta los precios de los servicios a contratar para tener unos balances de los precios del mercado de los mismos.

IDENTIFICACION DEL PROVEEDOR

El señor **AURELIO MONTAS ZAPATA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 88.247.624 de Cúcuta – Norte de Santander, teléfono 3128189435, en su condición de representante del inmueble ubicado en la Vereda Llano Grande, Municipio de Dabeiba – Antioquia.

PROCEDENCIA Y DISPONIBILIDAD DEL BIEN

El bien inmueble se encuentra ubicado en la Vereda Llano Grande, Municipio de Dabeiba – Antioquia.

MONEDA A CONTRATAR

La moneda a contratar en el presente proceso de contratación es el **peso Colombiano**.

FORMA DE PAGO

Los pagos por concepto del canon de arrendamiento serán realizados por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo PNUD, a través de los recursos disponibles en el Acuerdo de Participación de Terceros No. 1067 – Proyecto 109421 PNUD-ARN" en virtud de lo establecido en el convenio de cooperación 1082 de 2020" prorrogado por modificatorio No. 3 de fecha 21/12/2021, adicionalmente se establece que el valor del canon mensual durante el tiempo de vigencia del contrato incluye el pago de los servicios públicos.

3. ANALISIS DE PRECIOS

3.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP

ENTIDAD	OBJETO	NÚMERO DE CONTRATO	FECHA	VALOR
Departamento de Policía Urabá	Arrendamiento de un (01) bien inmueble, ubicado en el sector rural vereda llano grande del municipio de Dabeiba, para alojamiento del personal policial que integra el grupo ubicar – llano grande – Dabeiba.	42-1-10018-20	01/06/2020	$12.918.500,00

No se logró obtener precios de referencia SECOP.

3.2. ANÁLISIS DE PRECIOS HISTÓRICOS

ITEM	DESCRIPCION	VALOR UNITARIO AÑO 2020	VALOR UNITARIO AÑO 2021	VALOR A TOMAR 2022 PRODUCTO DE AVALÚO REALIZADO
1	Arrendamiento de un (01) inmueble, ubicado en el sector rural vereda llano grande del municipio de Dabeiba, para alojamiento del personal policial que integra el grupo ubicar – Dabeiba	N/A	N/A	$ 3.272.700,00

Verificados los archivos documentales de la Oficina del Grupo de Contratos del Departamento de Policía Urabá, se pudo establecer que en las vigencia 2020, se realizó contratación y se mantuvo el valor del inmueble durante la vigencia 2021, donde se le solito al contratista nuevas instalaciones

teniendo en cuenta la cantidad del personal por lo que se recibieron de parte del arrendador las nuevas edificaciones para mejorar el bienestar y la seguridad de los mismos, misma forma mediante comunicado de fecha 07/12/2021, el arrendador solicitó un ajuste.
Mediante avalúo realizado por el perito evaluador de unidad se toma el valor para establecer el nuevo canon de arrendamiento durante la vigencia 2022.

3.3. ANALISIS VALOR ESTIMADO

ITEM	DESCRIPCION	PRECIO SECOP	PRECIOS HISTÓRICOS	PRECIOS DE MERCADO 2021	VALOR ESTIMADO 2022
1	Arrendamiento de un (01) inmueble, ubicado en el sector rural vereda llano grande del municipio de Dabeiba, para alojamiento del personal policial que integra el grupo UBICAR – Dabeiba (el valor es integral incluye los servicios públicos que se generen en el inmueble).	N/A	N/A	$ 3.236.911,67	$ 3.272.700,00

3.4. ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

Para establecer el canon de arrendamiento para rentar en la vigencia 2022, un bien inmueble ubicado en la vereda llano grande finca las palmas para prestar el servicio de policía del grupo (UBICAR) ubicado del municipio de Dabeiba del Departamento de Antioquia me permito informar al peticionario que la estimación del canon se estableció teniendo en cuenta el avalúo realizado, anexo a este estudio para la vigencia 2022, incluido el consumo de los servicios públicos es de tres millones doscientos setenta y dos mil setecientos pesos mensuales ($3.272.700,00), ml/c para un contrato durante la vigencia 2022, de treinta y cinco millones novecientos noventa y nueve mil setecientos pesos ($35.999.700,00). ml/c

El arrendamiento a tomar es operativo, con objetivo misional donde la institución tiene el uso y goce del inmueble, como elemento esencial para la oferta institucional en ese conglomerado poblacional.

De igual manera se tuvo en cuenta que en la zona no hay inmuebles con las características necesarias en la parte de infraestructura donde se pudiera alojar la cantidad del personal policial, igualmente se realizó consenso en el valor del canon con el representante legal del bien inmueble.

IDENTIFICACIÓN TÉCNICA DEL BIEN INMUEBLE

El bien inmueble se encuentra situado en el Municipio de Dabeiba (Ant.), vereda Llano Grande, con matricula inmobiliaria No. 007-14999 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Dabeiba (Ant.), identificado con el nombre de lote las palmas, con una extensión aproximada de 28 hectáreas más 8.148 m2, Código catastral número 23400200100004600042. (De los cuales solo se entrega en calidad de arriendo 3000 metros cuadrados de terreno con edificaciones incluidas).

Tipo de construcción.
A porticado en concreto con acabados en pintura, piso en concreto pintado, paredes en ladrillos con acabados en pintura, cubierta en tejas de asbesto cemento, estructura en madera, cocina sencilla en general toda la instalación se encuentra en buen estado de conservación.

Distribución de las Áreas

El área construida consta de tres bloques distribuidos así:

Bloque 1. Bloque 1. La Edificación en concreto, con cubierta en láminas de eternit, estructura en hierro, paredes revocadas con acabados en pintura, buena ventilación. Con una distribución internas así: 3 Alojamientos para el personal, sala, sala comedor, 2 habitaciones para los mandos con su baño interno, comedor, cocina, un cuarto bodega, y una oficina con un área de 258,42metros cuadrados

Bloque 2. Bloque 2. La edificación en concreto, en proceso de acabados, cubierta en láminas de eternit, estructura en hierro, muros en revoque pendiente acabados, adecuada para 3 habitaciones, y dos pendiente por definir, cuenta con un área de 114,8 metros cuadrado

Bloque 3. Construcción en manera plástica, (prefabricado) consta de 2 habitaciones, sala de radios, cuarto de equipos y guardia, con un área de 150 metro cuadrados.

Todas las áreas relacionadas cuentan con los servicios públicos domiciliarios como lo son red de energía, red de acueducto y alcantarillado artesanal.

Los servicios públicos están incluidas en el valor del canon mensual.

ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO.

Conforme al avalúo realizado como concepto técnico económico este comité asesor, bienes raíces, tuvo en cuenta además de las áreas nuevas colocadas a disposición del personal policial el consumo de los servicios públicos que se generen en el bien inmueble.

DETERMINACIÓN DEL ESTUDIO:

Se realizó estudio soportado en los parámetros de la resolución No. 03049 del 30/07/2014, del manual de contratación de la Policía Nacional actualizada y modificada por la resolución 00090 del 15/01/2018, en lo referente a cumplir con los requerimientos del procedimiento para establecer el canon de arrendamiento de inmuebles en la cual se actué como arrendatario y como apoyo técnico para establecer el canon de arrendamiento para los estudios previos, para lo cual se tuvieron en cuenta las variables aplicables al caso en particular y las normas legales vigentes en el caso específico se calculó el valor actual mediante los métodos estipulados en la resolución número 620 del 2008 del IGAC, y resolución 0898 del 19/08/2014 "por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de trasporte a que se refiere la Ley 1682 del 2013". Que son las normas legales vigentes a través de las cuales se regula la materia, por lo anterior se tomó en cuenta todas las variables en particular tipo casa finca, para establecer la cuantía del canon de arriendo para espacios de vivienda con uso y restricciones en el caso en particular para prestar el servicio de policía en calidad de arriendo operativo con objeto misional.

El sector carece de mercado, por lo que no se pudo establecer un valor donde se aplique (renta-mercado-comparación), de inmuebles en el sector.

- ✓ Las características del inmueble

- ✓ La tasa de capitalización utilizada en este método procede de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de estudio, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.
- ✓ Los estudios de investigación y análisis de mercado se calcula un promedio renta en el sector para este tipo, con características y condiciones especiales de inmueble, en el caso en particular no tienen similitudes y el mercado es cerrado por lo que se realiza negociación de mutuo acuerdo por debajo de los arrendamientos con objetos similares aunque no en el sector.

CONSIDERACIONES DEL JUSTIPRECIO

Para determinar el canon de arrendamiento se analizaron los siguientes aspectos:

- Costos-beneficio.
- Capacidad de alojamiento del personal
- Seguridad que se ofrezca por ubicación estratégica
- El área para uso del personal
- Servicios públicos
- Cercanía al objeto de servicio
- Bienestar del personal.

El valor del canon de arredramiento estimado se ajusta a una cuantía asequible y en razón a que en el sector los inmuebles son viviendas personales que no ofrecen la seguridad por ubicación estratégica frente a ataques de grupos al margen de la Ley.

CALCULO DE RENTA

VALORES ADOPTADOS

Como resultado del reconocimiento físico del inmueble, del estudio socioeconómico, el mercado en el sector y como tal las características y acabados propios del inmueble, se sugirió el valor más adelante relacionado.

METODOLOGIA

Para determinar el valor del canon de arrendamiento se tuvo en cuenta la metodología indicada en la resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi que cumple con lo ordenado por el Decreto 1420 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997, resolución 0898 del 19/08/2014 en donde además de su ubicación en el sector, se tuvo en cuenta el área, forma, topografía, uso actual, servicios públicos, vías de acceso y la norma vigente sobre el uso del suelo que lo cobija.

Estimación canon renta:

Teniendo en cuenta el estudio de mercado realizado y el análisis técnico de precios, según la línea de inmuebles aunque no son similares, el Grupo Bienes Raíces determina que el valor de estimación adoptado como mínimo para el canon de arrendamiento del inmueble tipo casa finca con capacidad para alojar el personal en función, y de no haber inmuebles en el sector con la misma capacidad de alojamiento se considera determinar cómo canon de arrendamiento mínimo mensual sugerido para la negociación es de tres millones doscientos cincuenta mil pesos ($ 3.250.000,00) moneda legal colombiana, incluido los servicios públicos.

Nota uno: El arrendatario podrá realizará las adecuaciones a la infraestructura a que haya lugar, de acuerdo a las necesidades del mismo previo acuerdo con el arrendador.

ÍTEM	Recurso	Unidad de Destino	Descripción	Cantidad	Valor Unitario Estimado	Valor total estimado con IVA
1	N/A	DEURA	Arrendamiento de un (01) inmueble, ubicado en el sector rural vereda llano grande del municipio de Dabeiba, para alojamiento del personal policial que integra el grupo Ubicar 17 – Dabeiba.	11 meses	$ 3.277.700,00	$ 35.999.700,00
VALOR TOTAL ESTIMADO						$ 35.999.700,00

El valor estimado de la contratación asciende a la suma de treinta y cinco millones novecientos noventa y nueve mil setecientos de pesos ($ 35.999.700,00) moneda legal colombiana, distribuidos de la siguiente forma:

tres millones de pesos mensuales durante los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de la vigencia 2022.

ANEXO No. 2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Ítem	Especificaciones técnicas
1	El bien inmueble a arrendar está ubicado en la Vereda Llano Grande finca las palmas del municipio de Dabeiba, distribuido así: Bloque 1. La Edificación en concreto, con cubierta en láminas de eternit, estructura en hierro, paredes revocadas con acabados en pintura, buena ventilación. Con una distribución internas así: 3 Alojamientos para el personal, sala, sala comedor, 2 habitaciones para los mandos con su baño interno, comedor, cocina, un cuarto bodega, y una oficina. Bloque 2. La edificación en concreto, en proceso de acabados, cubierta en láminas de eternit, estructura en hierro, muros en revoque pendiente acabados, adecuada para 3 habitaciones y áreas comunes. Construcción en manera plástica, (prefabricado) consta de 2 habitaciones, sala de radios, cuarto de equipos y guardia.
2	Entregar el inmueble en regular condiciones de conservación y mantenimiento, por lo anterior, el arrendador estará atento a cualquier requerimiento y acudirá inmediatamente ante cualquier eventualidad en el mantenimiento del inmueble, siempre y cuando este sea por (uso y tiempo) y no por descuido, mal uso o imprevisión por parte del arrendatario.
3	Mantener fijo el valor del canon de arrendamiento durante la vigencia del contrato y se aumentará el precio de acuerdo al aumento que estime el Gobierno Nacional sobre el IPC, o por acuerdos que se lleguen las partes.
4	Entregar el inmueble, libre de hipotecas, limitaciones de dominio, embargos o cualquier tipo de situaciones que puedan interrumpir la ejecución normal del contrato.
5	El inmueble debe encontrarse al día en el pago de todos los servicios públicos e impuestos.
6	El proponente debe presentar autorización autenticada ante notaría pública, mediante la cual los propietarios del predio autorizan al señor **AURELIO MONTAS ZAPATA**, para que en su nombre firme el contrato de arrendamiento del mismo con el Departamento de Policía Urabá, y reciba los pagos derivados del mismo.
7	El contratista debe entregar el bien inmueble una vez se firme el acta de inicio.
8	Las obligaciones generadas sobre el bien inmueble con posterioridad a la suscripción del contrato estarán a cargo del arrendador.

ANEXO 2 ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE RIESGOS

ANALISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

N°	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y, como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			Categoría	¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo						¿Cómo se realizo el monitoreo?	Periodicidad ¿cuándo?
1	General	Externo	Planeación	Riesgo operacional	Que no dueños de los predios no desean arrendar	Que no se puedan encontrar terrenos que cumplan con las condiciones establecidas por la entidad	2	1	3	Bajo	Entidad	Evitar el riesgo, realizar las visitas a los dueños de los predios para lograr su arrendamiento	1	2	4	Bajo	NO	Estructurador estudio de conveniencia	Durante el estudio del sector	Una vez se firme el acto administrativo de justificación de la contratación directa	Verificación de la disponibilidad de los dueños de los predios en arrendar	Permanente

TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN, ASIGNACIÓN DEL RIESGO

Mecanismo de cobertura	Clase de riesgo	Tipificación de los riesgos	Estimación de los riesgos	Asignación del riesgo	Vigencia	Justificación cobertura/vigencia
Evitar el riesgo	Riesgo operacional	Que los propietarios de los predios no desean arrendar	Que no se puedan encontrar terrenos que cumplan con las condiciones establecidas por la entidad	Entidad	Durante el estudio del sector	realizar las visitas a los propietarios de los predios para lograr su arrendamiento

ANEXO No. 3

CERTIFICACION DE LA NECESIDAD

En mi calidad de Jefe de la Oficina de Bienes Raíces del Departamento de Policía Urabá, manifiesto con la suscripción de ésta CERTIFICACION que la Policía Nacional no cuenta con bien inmueble de propiedad en el sector rural Corregimiento Llano Grande del municipio de Dabeiba - Antioquia para suplir la necesidad objeto del presente estudio, y por tal razón la única forma de resolver la misma es mediante un proceso de contratación.

Intendente **DAIRO RAFAEL LEÓN DÍAZ**
Jefe Oficina de Bienes Raíces DEURA

ANEXO No. 4

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

1) Cumplir con el objeto contractual.

2) Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y trabas.

3) Responder en los plazos que la **POLICÍA NACIONAL** establezca en cada caso, los requerimientos de aclaración o de información que le formule.

4) Cumplir cabalmente con sus obligaciones, frente al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, Sena e ICBF), por cuanto el cumplimiento de ésta obligación es requisito indispensable para la realización de cualquier pago.

5) Guardar la confidencialidad de toda la información que le sea entregada y que se encuentre bajo su custodia o que por cualquier otra circunstancia deba conocer o manipular y responderá civil, penal y disciplinariamente por los perjuicios de su divulgación y/o utilización indebida que por sí o por un tercero se cause a la administración o a terceros.

6) No acceder a peticiones o amenazas, de quienes actuando por fuera de la Ley pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, el **CONTRATISTA** deberá Informar de tal evento al Comando Departamento de Policía Urabá y a las autoridades competentes para que se adopte las medidas necesarias.

7) Restituir a la Policía Nacional los elementos que haya colocado a su disposición para el desarrollo del objeto contractual, cuando se le requiera o al finalizar el contrato, en caso que se hayan suministrado.

8) Entregar las áreas dadas en arrendamiento en buen estado de mantenimiento y conservación al finalizar el contrato.

9) Atender los requerimientos, instrucciones y/o recomendaciones que durante el desarrollo del contrato le imparta el Departamento de Policía Urabá, a través del supervisor del mismo, para una correcta ejecución y cumplimiento de sus obligaciones.

10) Reportar de manera inmediata al supervisor del contrato, la ocurrencia de cualquier novedad o anomalía durante la ejecución del contrato.

11) Todas aquellas que se deriven del objeto del contrato de acuerdo con la normatividad vigente y aplicable a este tipo de contratos.

ANEXO No. 5

OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

1. Poner a disposición del contratista los bienes y lugares que se requieran para la ejecución y entrega del objeto contratado.

2. Una vez se surta el proceso de contratación estatal, asignar un Supervisor, a través de quien la **POLICÍA NACIONAL – DEPARTAMENTO DE POLICÍA URABÁ**, mantendrá la interlocución permanente y directa con el contratista.

3. Ejercer el control sobre el cumplimiento del contrato a través del Supervisor designado para el efecto, exigiéndole la ejecución idónea y oportuna del objeto a contratar.

4. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiere lugar, para lo cual el Supervisor dará aviso oportuno a la **POLICÍA NACIONAL - DEPARTAMENTO DE POLICÍA URABÁ**, sobre la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento.

5. Tramitar diligentemente las apropiaciones presupuestales que requiera para solventar las prestaciones patrimoniales que hayan surgido a su cargo como consecuencia de la suscripción del contrato.

6. Solicitar y recibir información técnica respecto del servicio y demás del contratista en desarrollo del objeto del contractual.