POLICÍA METROPOLITANA SAN JERÓNIMO DE MONTERÍA

Montería, 29 OCT 2022

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

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO

Arrendamiento de un espacio de las Instalaciones del Comando de la Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería, para la Instalación y funcionamiento del restaurante y cafetería.

CLASIFICACIÓN UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131502	Servicios de gestión, servicios profesionales de Empresas y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

1.2 VALOR ESTIMADO

El valor estimado de la presente contratación corresponde al canon de arrendamiento anual por valor de $ 8.660.107,20 moneda legal colombiana, deducibles en cuotas mensuales de $ 721.675,60

CANON ARRENDAMIENTO MENSUAL	MESES	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
721.675,60	12	8.660.107,20

1.3 CERTIFICACIÓN PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES, GASTOS DE FUNCIONAMIENTO Y/O INVERSIÓN Y/O VIGENCIAS FUTURAS.

N/A

1.4 CLASE DE CONTRATO

Contratación Directa - arrendamiento. (Art 32 Ley 80 de 1.993, Código Civil y Código de Comercio), y Decreto 1082 de 2015 Articulo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de Bienes inmuebles.

1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES

Personas Naturales, Jurídicas, Nacionales o Extranjera con representación en Colombia, en forma individual o conjunta en consorcio o Unión Temporal, que tengan dentro de su objeto

	social o actividad expresamente el objeto de este proceso y cumplan con todos los requisitos exigidos para el mismo.

1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

Para satisfacer las necesidades propias de una cafetería para el personal Policial, beneficiarios y visitantes, se requiere arrendar para el funcionamiento de restaurante y cafetería en las instalaciones del Comando de la Policía Metropolitana de Montería.

Es por ello que se hace necesario entregar en arrendamiento un área de 113,53 metros cuadrados construidos, para que se establezca el servicio de cafetería y restaurante cuyo objetivo principal será para la venta de refrescos (agua, gaseosa, tinto, agua aromática, comidas preparadas y similares), entendiéndose que los productos no atenten contra la salud y la imagen de la Institución.

La Policía Metropolitana de Montería, requiere arrendar el local destinado como cafetería y restaurante al interior de las Instalaciones del Comando, para la prestación de los servicios de cafetería y restaurante con destino al bienestar de la comunidad policial, beneficiario y visitante.

En la Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería, teniendo en cuenta la necesidad de un restaurante y cafetería, en aras de mejorar la calidad de vida laboral y el bienestar de los integrantes de la unidad (Oficiales, Suboficiales, Nivel Ejecutivo, Patrulleros, Agentes, Auxiliares de Policía, Personal No Uniformado y visitantes que ingresen a esta unidad en general), verificando con el tesorero de la unidad, que de los 1900 funcionarios que laboran en la Metropolitana de Montería, se pudo analizar, que existe la necesidad de realizar el arrendamiento de los locales o áreas de cafetería y restaurante.

✓ Observando la necesidad de una cafetería y restaurante en las instalaciones del comando MEMOT, se estableció que la mayoría del personal utilizaría los servicios de cafetería y restaurante.

✓ En aras de mejorar el bienestar de los funcionarios es posible brindar seguridad al personal cuando estén realizando sus actividades de consumo de alimentos y bebidas teniendo una cafetería y restaurante dentro de las instalaciones.

✓ Las instalaciones de la Policía Metropolitana de Montería, cuentan con un espacio o área adecuada para el funcionamiento de la cafetería y el restaurante en forma visible a todo el personal que lo requiera.

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

ENTIDAD Y UNIDAD	NÚMERO Y FECHA DEL CONTRATO	OBJETO	ACIERTOS	PROBLEMAS
YENIS DEL CARMEN	92-1-10002-21 del 15/02/2021	Arrendamiento de un local destinado para el funcionamiento de	Buena atención a los usuarios, al igual que la calidad en el suministro	No se presentó

MARTINEZ CIERRA		restaurante y cafetería en las instalaciones del comando de la Metropolitana san jerónimo de Monteria	de los bienes y servicios.	
YENIS DEL CARMEN MARTINEZ CIERRA	92-1-10001-20 del 14/02/2020	Arrendamiento de un local destinado para el funcionamiento de restaurante y cafetería en las instalaciones del comando de la Metropolitana de Monteria	Excelente atención a los usuarios, al igual que la calidad en el suministro de los bienes y servicios.	No se presentó
BEATRIZ ELENA ARIAS OROSCO	92-1-110028-18 del 01/10/2018	"Arrendamiento de un bien inmueble de 152.88 metros cuadrados ubicado en el interior de las instalaciones del comando de la policía metropolitana de montería, calle 29 5-61, cuyo objetivo principal será la venta de refrescos (agua, gaseosa, tinto, agua aromática, comida preparada y similares) y la preparación de comidas tipo bufet para ocasiones especiales y/o cuando la institución lo solicite, para el personal de policial, beneficiarios y visitantes en general".	Buena atención a los usuarios, al igual que la calidad en el suministro de los bienes y servicios.	No se presentó

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

CONTRATACIÓN DIRECTA. Reglamentada por el numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 y Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, Artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015; y el capítulo II numeral 4 de la resolución 03049 de 2014, expresan:

"Modalidad de selección de contratista de carácter excepcional que procederá, según lo dispone el numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, solamente en los siguientes casos."

- Arrendamiento de bienes inmuebles, literal i) del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 y Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Del Decreto 1082 de 2015:

Las entidades estatales podrán alquilar o arrendar inmuebles, para lo cual deberán tener en cuenta las siguientes reglas: 1) Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble y 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.

Para este tipo de contratos deberá revisarse lo dispuesto en el numeral 2.2.4.2.5.3 de la resolución 03049 de 2014 y el instructivo 024 del 2020 de DIRAF.

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Los factores de verificación técnica en el servicio solicitado, están descritos en el anexo especificaciones técnicas mínimas del presente estudio previo, las cuales se comprobarán como ***cumple o no cumple.***

4.1.1. EXPERIENCIA PROPONENTE

Con el fin de garantizar la calidad del servicio a adquirir y evitar incumplimientos en la ejecución del futuro contrato, se requiere que el oferente acredite a través de su cámara de comercio en su actividad comercial, que tiene la capacidad de ofertar con relación al objeto contractual requerido.

4.1.2 NIVEL DE EDUCACIÓN O NIVEL ACADÉMICO (En caso que aplique)

(No aplica)

4.1.3 EXPERIENCIA (En caso que aplique)

(No aplica)

4.1.4 EXPERIENCIA DEL PERSONAL (En caso de que aplique)

Este aspecto se verificará en el Anexo 2 Especificaciones Técnicas mínimas

4.1.5 CAPACIDAD OPERATIVA (En caso de que aplique)

Para identificar la capacidad operativa del proponente este junto con su propuesta deberá anexar material fotográfico de instalaciones propias de la sede de la empresa, maquinaria empleada para el servicio, recurso humano y/o todos aquellos aspectos que deban ser verificados, con el fin de identificar las mejores condiciones requeridas por la Institución.

4.1.6 OTRAS CONDICIONES TÉCNICAS VERIFICABLES (En caso de que aplique)

Este aspecto se verificará en el Anexo 2 Especificaciones Técnicas mínimas

4.1.7 CONDICIONES TÉCNICAS ADICIONALES DE CALIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN (Aplica para licitación pública y selección abreviada de menor cuantía)

4.1.8 EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA (dependiendo de la modalidad de selección)

4.2 EVALUACIÓN ECONÓMICA

La evaluación económica se realizará de acuerdo a lo establecido en el estudio de mercado, siendo el precio del canon de arriendo incluido impuestos, el estimado para la presente contratación.

Por tanto para la evaluación económica, la Policía Metropolitana de Montería, tendrá en cuenta la oferta presentada a la Institución en la plataforma transaccional SECOP II, sin sobrepasar el precio establecido en el presente estudio.

El precio ofertado por el futuro contratista estará vigente durante el plazo de ejecución del contrato y cubrirán todos los costos de los diversos imprevistos, gastos de administración, impuestos y utilidades del oferente, etc... Los precios ofertados incluyen el IVA siempre y cuando el arrendador este obligado a generarlo. Por lo tanto, la Policía Nacional – Policía Metropolitana de Montería, no reconoce ningún valor adicional.

4.2.1 FACTORES ADICIONALES DE CALIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN:

Se pudo establecer mediante estudio de mercadeo que la entidad que prestará el servicio de cafetería y restaurante en las instalaciones del comando de la Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería cuenta con las condiciones mínimas habilitantes para poder prestar este servicio.

4.2.2 CRITERIOS DE DESEMPATE

(No aplica)

5. CONDICIONES DEL CONTRATO

5.1. LUGAR DE ENTREGA O LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El lugar estipulado para el funcionamiento de la cafetería y restaurante, es el de un espacio que se encuentra ubicado en la Calle 29 # 5 – 61 Barrio Centro, dentro de las instalaciones donde funciona el tren administrativo de la Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería,

Contando con la infraestructura necesaria como: infraestructura, puntos de red, en el espacio asignado para el funcionamiento de la cafetería y restaurante.

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN

El servicio de cafetería y restaurante lo prestará la entidad contratada, de manera 24/7 las veinticuatro horas del día todos los (7) días de la semana mientras dure la ejecución del contrato.

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

Este será de (12) meses contados a partir del cumplimiento de los requisitos contractuales solicitados y acta de inicio por parte del supervisor.

Al momento de cumplirse el plazo de ejecución del contrato, este podrá ser prorrogado hasta por un año si las partes así lo consideran y expresamente lo aceptan, previo al cumplimiento de los requisitos de Ley.

5.4. FORMA DE PAGO

El arrendatario se obliga a cancelar la suma de **SETECIENTOS VEINTE Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS CON SESENTA CENTAVOS $ 721.675,60 MONEDA LEGAL COLOMBIANA IVA INCLUIDO**, por concepto del canon de arrendamiento, dentro de los primeros cinco (5) días del mes, en mensualidades anticipadas a favor de la Policía Nacional – Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería.

En caso de no coincidir la fecha de ejecución con los primeros (5) días del mes, al momento de iniciar la ejecución del contrato, se realizará la liquidación de los días que falten para iniciar el mes siguiente, de esta forma, los pagos podrán realizarse dentro de los primeros (5) cinco días de cada mes anticipadamente. De lo actuado se dejara constancia en el acta de inicio.

El valor del canon de arrendamiento mensual, deberá ser consignado a nombre de la Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería, en la cuenta corriente número 11031000201-9 del Banco Popular, cuenta denominada Fondos Internos.

Al iniciar la vigencia siguiente, el incremento del pago del arriendo se llevará a cabo automáticamente de acuerdo al IPC decretado por el DANE del año inmediatamente anterior.

Los servicios públicos de energía eléctrica y gas estará a cargo del arrendatario una vez se dé inicio a la legalización, perfeccionamiento y ejecución del contrato.

5.5. SUPERVISOR, INTERVENTOR Y/O COORDINADOR

La supervisión del contrato estará a cargo del Jefe de Servicios Generales, designado por el ordenador del gasto de la Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería o quien haga sus veces, según lo establecido en el instructivo No.024/DIPON-DIRAF-70, del 14/09/2020, quien verificará la ejecución idónea y el cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con las funciones asignadas para el efecto en la Resolución No. 00090 de enero de 2018 y la Resolución 3256 del 12-12-2004 "Por la cual se reglamenta la actividad de los interventores, supervisores y coordinadores de los contratos y/o convenios en la Policía Nacional", en la Resolución 03049 del 30 de julio de 2014, "Por la cual se adopta el Manual de Contratación de la Policía Nacional.", actualizada, modificada y complementada por la resolución No. 00090.

5.6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Las obligaciones del contratista están descritas en los Anexos No. 1 del presente estudio previo.

5.7. OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

Las obligaciones de la Policía Nacional están descritas en el Anexo No. 2 del presente estudio previo.

5.8. HORARIO DE SERVICIOS

Este aspecto se verificará en el Anexo 2 Especificaciones Técnicas mínimas

6. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del presente proceso se efectuará en forma total de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015.

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

De conformidad con lo indicado en el "Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación (Versión 1)", publicado por la Agencia Nacional de Contratación – Colombia Compra Eficiente, se debe utilizar la matriz de riesgos indicada en dicho Manual y conforme a los lineamientos y metodologías expuestos en el mismo.

II. ESTUDIO DEL SECTOR

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Actualmente se requiere dar inicio a un nuevo proceso contractual cuya finalidad sea el arrendamiento de un espacio para el funcionamiento de la cafetería y restaurante, teniendo en cuenta que el Comando de la Policía Metropolitana de Montería está facultado para comprometer y ordenar el gasto en desarrollo de las apropiaciones incorporadas al presupuesto de la Institución, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No. 00277 del 27/01/2020 expedida por la Dirección General de la Policía Nacional, " Por la cual se delega en algunos funcionarios, la competencia para contratar, comprometer y ordenar el gasto, en desarrollo de las apropiaciones incorporadas al presupuesto de la Policía Nacional y suscribir convenios y/o contratos interadministrativos".

Para determinar si la presente contratación se encuentra cobijada por acuerdos Internacionales y Tratados de Libre Comercio (TLC) que vinculen al Estado Colombiano, se realizó consulta en la página web www.colombiacompra.gov.co al "Manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación" (M-MACPC-12), el cual establece en el anexo No. 4 "Lista de excepciones a la aplicación de los acuerdos comerciales" numeral 12 " La adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles (tierras, edificios, etc.) o los derechos sobre estos", por lo antes expuesto y en atención a que el presente proceso contractual se desarrollará en la modalidad de Contratación Directa no se realizará el análisis las obligaciones de los acuerdos comerciales.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

DESCRIPCIÓN DEL MERCADO

https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indice-de-precios-de-vivienda-nueva-ipvn

https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-valoracion-predial-ivp

El Índice de precios de la vivienda nueva –IPVN- registró una variación de 2,40% en el primer trimestre de 2022, en comparación con el cuarto trimestre de 2021. Esta tasa es superior en 0,85 puntos porcentuales a la registrada en el mismo trimestre del año anterior, cuando presentó un crecimiento de 1,55%.

De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, trece de ellas: Neiva (4,98%), Manizales (4,94%), Pasto (4,86%), Medellín (4,85%), Bucaramanga (4,80%), Pereira (4,28%), Barranquilla (4,02%), Tunja (3,97%), Armenia (3,91%), Cali (3,60%), Riohacha (3,58%), Cúcuta (3,55%) y Florencia (3,37%) presentaron variaciones superiores a la media.

En contraste, las ciudades que presentaron una variación inferior a la media fueron: Santa Marta (3,24%), Valledupar (3,12%), Montería (2,93%), Villavicencio (2,44%), Ibagué (2,39%), Cartagena (2,36%), Popayán (2,14%), Sincelejo (2,11%), y Quibdó (1,68%).

Sin embargo, es importante mencionar que persiste la necesidad de continuar arrendando un espacio dentro de las instalaciones de la Policía Metropolitana de Montería, para el funcionamiento de la cafetería y restaurante, motivo por el cual se requiere realizar un nuevo contrato.

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

IDENTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR: La persona jurídica, propietaria y/o representante legal y con voluntad de arrendar un espacio para uso de las Instalaciones del Comando de la Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería, para la Instalación y funcionamiento del restaurante y cafetería, cumpliendo con las características técnicas básicas objeto del presente estudio previo es la Policía Metropolitana de Montería, quien actúa en calidad de Gerente y Representante Legal, ubicado en la calle 29 No. 5-61 Montería.

ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA DE COSTO:

(No aplica)

COSTOS DE OPORTUNIDAD:

(No aplica)

VALORACIÓN DE BENEFICIOS:

Se hace necesario realizar la presente contratación, dando continuidad al desarrollo de las diferentes actividades de la cafetería y restaurante de uso del personal policial adscrito a la Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería y las personas que transitan por esta unidad.

COSTOS INDIRECTOS:

(No aplica)

4. MONEDA A CONTRATAR

Pesos Colombianos.

5. ANÁLISIS DE PRECIOS

(No aplica)

5.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP (OTRAS ENTIDADES)

Es importante mencionar que los precios de referencia SECOP no son aplicables al presente proceso contractual, toda vez que se trata del arrendamiento de un espacio dentro de las instalaciones de la Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería, con características técnicas específicas, ubicación geográfica determinada y mediante contratación directa.

ENTIDAD	OBJETO	NÚMERO DE CONTRATO	FECHA	VALOR
MEMOT	Arrendamiento de un local destinado para el funcionamiento de restaurante y cafetería en las instalaciones del comando de la Metropolitana san jerónimo de Monteria	92-1-10002-21	15/02/2021	$684.500,00
SENA REGIONAL BOLIVAR GRUPO DE APOYO ADMINISTRATIVO	Entregar para el uso a título de arrendamiento con condiciones especiales el espacio físico de cafetería ubicado en el kilómetro 1 vía Turbaco, para prestar el servicio de cafetería y restaurante a los aprendices, funcionarios, contratistas y visitantes del centro de comercio y servicios, cetro agro empresarial y minero y la dirección regional, un espacio donde adquirir refrigerios, almuerzos y otros a fin de mejorar su calidad de vida, a través de un servicios que cumpla con las ideales condiciones.	MC-RB-CCS-00010-2022	01/07/2022	$ 660.000,00
SENA REGIONAL SANTANDER GRUPO DE APOYO ADMINISTRATIVO MIXTO	Entrega en calidad de arriendo cafetería y restaurante HONAC	CD-STD-CIDM-00251-2022	03/01/2022	$ 738.825,08

- **Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.**

5.2. PRECIOS HISTÓRICOS

ÍTEM	ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DE CONTRATO	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO PROYECTADO CON IPC
01	MEMOT	92-1-10002-21	Arrendamiento de un local destinado para el funcionamiento de restaurante y cafetería en las instalaciones del comando de la Metropolitana san jerónimo de Monteria	$684.500,00	$8.214.000,00
02	MEMOT	N°92-1-10001-20	Arrendamiento de un local destinado para el funcionamiento de restaurante y cafetería en las instalaciones del comando de la Metropolitana de Monteria	$630.500,00	$7.566.000,00
03	MEMOT	N°92-1-10028-18	"Arrendamiento de un bien inmueble de 152.88 metros	$482.129,00	$5.785.548,00

			cuadrados ubicado en el interior de las instalaciones del comando de la policía metropolitana de montería, calle 29 5-61, cuyo objetivo principal será la venta de refrescos (agua, gaseosa, tinto, agua aromática, comida preparada y similares) y la preparación de comidas tipo bufet para ocasiones especiales y/o cuando la institución lo solicite, para el personal de policial, beneficiarios y visitantes en general".		

5.3. PRECIOS DE CATÁLOGO O PORTALES WEB (No Aplica)

BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
N/A	N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A	N/A

Se deja constancia que los precios consultados no serán tenidos en cuenta para la valoración de la estimación del proceso de contratación contractual.

5.4. PRECIOS DE MERCADO

(No Aplica)

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	COTIZACIÓN No. 1	COTIZACIÓN No. 2	COTIZACIÓN No. 3	MENOR VALOR COTIZADO
01	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
VALOR TOTAL					

Nota: De acuerdo a la ubicación, en el sector, especificaciones técnicas, condiciones de conservación y tipo de uso de un espacio para arrendar en las instalaciones del comando de la Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería. **(No Aplica)**

5.5 ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	PRECIO SECOP	PRECIOS DE CATÁLOGO	PRECIOS HISTÓRICOS PROYECTADOS	PRECIOS DE MERCADO	VALOR ESTIMADO
01	Pago canon arrendamiento de un espacio de las instalaciones de la Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería para el funcionamiento de la cafetería y restaurante.	N/A	N/A	$ 721.675,60	N/A	$ 8.660.107,20
VALOR TOTAL		**N/A**	**N/A**	**$ 721.675,60**	**N/A**	**$ 8.660.107,20**

NOTA: En el presente análisis del valor estimado solo se tendrá en cuenta en precio del mercado, de acuerdo a lo enunciado en los ítems anteriores que corresponden al precio histórico y precios SECOP los cuales no serán tenidos en cuenta en la estimación del precio.

Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.

5.6 VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

Ítem y/o lote	Rubro y desagregación presupuestal	Recurso	Unidad de destino	Canon de arriendo	Meses	Valor unitario estimado, incluido IVA, exento de IVA o excluido de IVA según corresponda	valor total estimado incluido IVA, exento de IVA o excluido de IVA según corresponda
01	N/A	N/A	MEMOT	N/A	12	$ 721.675,60	$ 8.660.107,20
VALOR TOTAL ESTIMADO							$ 8.660.107,20

Subintendente, **SAMIR JAFET PATIÑO LONDOÑO**
Jefe Grupo Bienes Rices MEMOT

Documentos Anexos al Estudio Previo:

Los documentos seleccionados en la siguiente lista, aplican para el proceso de Seleccionar modalidad de contratación cuyo objeto es *"Arrendamiento de un espacio de las Instalaciones del Comando de la Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería, para la Instalación y funcionamiento del servicio de un cajero automático".*

Aplica	**Anexos** (Los anexos se imprimen junto con el estudio previo)
☐	Certificación de la necesidad
☐	Especificaciones técnicas mínimas
☐	Constancia de idoneidad y experiencia (aplica para prestación de servicios profesionales)
☐	Estimación, tipificación, asignación de riesgos y determinación de garantías
☐	Análisis del riesgo y forma de mitigarlo.
☐	Ficha técnica
☐	Obligaciones de la policía nacional (no aplica para mínima cuantía) Obligaciones del contratista (no aplica para mínima cuantía)

Aplica	**Formularios adjuntos al estudio previo** (Seleccionar los formatos que aplican para el proceso de selección)
☐	Factores de verificación y ponderación.
☐	Apoyo a la industria nacional
☐	Indicación de trato nacional
☐	Experiencia del proponente
☐	☐ Certificación de contratos para acreditación de experiencia proponente extranjero sin suc domicilio en Colombia
☐	Clasificación proponente extranjero
☐	Acuerdo de confidencialidad (obligatorio)
☐	Sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo (obligatorio)
☐	Compromiso anticorrupción (obligatorio)
☐	Capacidad financiera
☐	Certificación de compromiso del fabricante y/o oferente
☐	Certificación de la capacidad técnica

- ☐ Personal, experiencia y tiempos de dedicación mínimos
- ☐ Carta de compromiso postventa

Otros documentos adjuntos al Estudio Previo

(Relacionar los demás documentos que sean necesarios y no se encuentren incluidos en la presente lista, tales como, conceptos ambientales, indicadores financieros, conceptos juridico-catastrales, certificación de verificación de tratados internacionales, solicitud de cotización, cotizaciones, plan de compras, CDP, documentos de vigencias futuras, escrituras públicas, licencias de construcción, licencias ambientales, permisos especiales, documentos anexos que permitan dar cumplimiento al decreto 1072 de 2015, en cuanto a los requisitos relacionados con la implementación del sistema de seguridad y salud en el trabajo para los contratistas, entre otros)

Otros:

- ☐ Avalúo canon de arrendamiento

LOTE	ÍTEM	CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS	CUMPLE	NO CUMPLE
N/A	1	• Experiencia Proponente en producir o comercializar el bien y/o ofrecer el servicio • Experiencia acreditada • Capacidad Operativa y Operacional • Calidad de los Bienes y Servicios • Buenas Prácticas AMBIENTALES. • Catálogos • Establecimiento de comercio		
N/A	2	HORARIO DE SERVICIOS El oferente certificara por escrito que garantizará El Horario de la prestación del servicio de restaurante será de lunes a sábado, de 06:00 horas hasta las 18:00 horas, y domingos y festivos de 07:00 horas hasta las 17:00 horas, el horario establecido por situaciones especiales puede ser modificado previa solicitud al ordenador del gasto con el visto bueno del supervisor del contrato.		
N/A	3	EXPERIENCIA DEL PERSONAL Con el fin de garantizar la idoneidad del personal técnico que se vincula al proyecto, el proponente deberá certificar que este personal cuenta con experiencia en Colombia de haber participado mínimo en un (1) proyecto relacionado con el objeto del presente contrato; para esto se debe anexar a la propuesta por cada empleado, una (1) certificación de proyectos en los cuales haya participado, expedidas por la empresa o entidad donde se desarrolló el proyecto, durante los últimos tres (3) años anteriores a la fecha de apertura del presente proceso.		
N/A	4	El personal que atenderá la cafetería y restaurante deberá allegar los siguientes documentos: • Hoja de vida con fotografía del personal a emplear. • Exámenes médicos, cuadro hemático, frotis manos y uñas, frotis de garganta, exigidos por la secretaria de salud, coprológico seriado, serología, carné de vacunación que certifique vacunación contra hepatitis B (tres dosis). • Fotocopia de afiliación del personal que va a atender el restaurante y cafetería en una entidad promotora de salud (EPS) y aseguradora de riesgos profesionales (ARP) y fotocopia de afiliación a un fondo de pensiones y seguridad social. • El contratista deberá velar por el perfecto estado de aseo y conservación de la cafetería, restaurante del casino de oficiales. • El contratista deberá velar por el cuidado de los enseres. • El contratista deberá permitir el ingreso y uso de los elementos de cocina (estufas, ollas) al personal de auxiliares que atienten las distintas reuniones de Comando.		
N/A	5	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO: LOGÍSTICA (SUJETO A VISITA)		

		El oferente dentro de su oferta deberá ofrecer un sitio ubicado en la jurisdicción de la Policía Metropolitana san Jerónimo de Montería de Propiedad, arriendo, convenios o en su efecto contar con un vínculo comercial, que cuente con la logistica requerida y donde se ejecute la actividad objeto del presente proceso de contratación, con persona natural o jurídica, que cumpla este requerimiento, y que certifique a la Policía Metropolitana de Montería, que a través de este cumplirá con las obligaciones en el servicio a contratar. Lo anterior sin costo adicional al contrato, por el uso de sitio o prestación del servicio en cualquier lugar de la en la jurisdicción de la Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería, donde se desarrolle alguna actividad de policía.		
N/A	6	El oferente certificara por escrito que garantizará expresamente que los alimentos perecederos a disposición del personal de la Policía, presenten adecuadas condiciones organolépticas y cumplirán con las normas y técnicas de preparación de alimentos exigidas por el Ministerio de Salud Nacional.		
N/A	7	Los oferentes deberán aportar con su oferta hoja de vida y los carnets y/o certificado de manipulación de alimentos vigentes del personal que será vinculado al proceso de contratación. Los certificados de estudio que se presenten emitidos por el SENA serán verificados a través de la página de dicha entidad, los emitidos por otra entidad serán objeto de verificación por parte de la entidad.		
N/A	8	El oferente debe presentar con la propuesta una certificación en la que indique que cuenta con la logistica y cobertura requerida para el desarrollo de la actividad objeto del presente estudio previo.		
N/A	9	SERVICIOS ADICIONALES INCLUIDOS EN LA OFERTA • Loza, cubertería, sistema de refrigeración portátil, empaques desechables.		

OTRAS CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS A TENER EN CUENTA:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS	CUMPLE	NO CUMPLE
1	MEDIO AMBIENTE	Deben presentar protocolos de manejo de desechos y certificación de aplicación al instructivo N° 024 DIPON DIRAF 70 de fecha 14 de septiembre 2020 "lineamientos para suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional – II LINEAMIENTOS AMBIENTALES PARA EL ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES.		

2	RECURSO HUMANO	Presentar al proceso afiliaciones de Ley		
3	SALUD OCUPACIONAL	Presentar el Programa de Salud Ocupacional Presentar el Programa de Higiene y Seguridad Industrial		
4	OTROS	El servicio deberá prestarse de acuerdo a la Política de Gestión Integral de Residuos Sólidos del Ministerio del Medio Ambiente.		

PERSONAL CALIFICADO

DESCRIPCIÓN	CUMPLE	NO CUMPLE
Todos los operarios deben tener el esquema de vacunación completo contra la Hepatitis B y tétanos.		
Se deberá presentar copia del examen médico de ingreso del personal que prestará los servicios el oferente ganador.		
El precio que ofrezca el contratista para la prestación del servicio se mantendrá durante la ejecución del contrato		
Todos los operarios dentro de las instalaciones del comando de la Policía Metropolitana de Montería deben portar los elementos necesarios para el servicio (uniformes, zapatos, gorros, tapabocas, carnés de identificación, etc.)		

CONDICIONES TÉCNICAS	CUMPLE	NO CUMPLE
Anexar la hoja de vida con fotografía del personal que trabajará en las cafeterías. Exámenes médicos, cuadro hemático, frotis manos y uñas, frotis de garganta, exigidos por la secretaria de salud, coprológico seriado, serología, carné de vacunación que certifique vacunación contra hepatitis B (tres dosis). Fotocopia de afiliación del personal que va a atender el local en una entidad promotora de salud (EPS) y aseguradora de riesgos profesionales (ARP) y fotocopia de afiliación a un fondo de pensiones. Se compromete por cuenta y riesgo a cumplir todas las normas de higiene, seguridad industrial y comercio establecido, o que establezca la Secretaria de Salud del Departamento. Disponer de canecas ubicadas internamente dentro del local, acordes al área con una bolsa negra, para recolección de residuos sólidos. Diariamente se debe hacer el aseo, limpieza y desinfección de las instalaciones arrendadas (cocina, cafetería, baños, áreas comunes por lo menos dos veces al día).		

Cancelar salario, prestaciones sociales y demás erogaciones al personal que contrate, La Policía Metropolitana de Montería no tendrá vínculo alguno con el personal que contrate el arrendatario. Efectuar en forma bimestral programas de fumigación, desinfección y control de plagas y roedores a cargo del proponente favorecido. Debe mantener extintor multipropósito de 10 libras cargado y en buen estado. Se compromete a no mantener animales dentro del restaurante y cafetería. Los productos y elementos que sean comercializados en los locales deben ser elaborados con ingredientes de óptima calidad e higiene con sus respectivos registros sanitarios y fecha de vencimiento visible, de igual manera transportada de forma higiénica y adecuada. Se controlará que los proveedores que van a suministrar los alimentos, bebidas y comestibles en el restaurante y cafetería, tengan su respectivo registro sanitario ante la respectiva autoridad competente. El personal que atenderá el local de restaurante y cafetería deberá mantener las uñas y manos perfectamente limpias. Mantener en óptimas condiciones el local destinado a cafetería y restaurante. Los elementos de la Policía Nacional, serán entregados mediante inventario.		
CONDICIONES A CUMPLIR Dar cumplimiento y aplicación a lo establecido en la Ley 9 de 1979 "Código Sanitario Nacional por cuanto dicta medidas sobre las condiciones sanitarias para la protección en el medio ambiente, suministro de agua, saneamiento de edificaciones, alimentos, droga, medicamentos, cosméticos, vigilancia y control epidemiológico, prevención y control de desastres, derechos de los habitantes respecto a la salud", y Decreto 3075 de 1997 "Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 9 de 1979 y se dictan otras disposiciones. La salud es un bien de interés público. En consecuencia, las disposiciones contenidas en el presente Decreto son de orden público, regulan todas las actividades que puedan generar factores de riesgo por el consumo de alimentos".		
Suministrar todos aquellos productos como: bebidas frías y calientes de varios tipos, pastelería, panadería, fritos, productos en paquete, comidas rápidas variadas, productos lácteos varias clases, confiterías, combos tipo desayuno, almuerzo, ensaladas, frutas, postres, galletería, cereales, entre otros.		
El arrendatario se compromete a tener en forma permanente dentro de su stand de personal que atenderá el servicio de restaurante, el necesario para prestar el servicio a cabalidad, calificado e idóneo y que cumpla con los requisitos de salubridad e higiene.		
El arrendatario se compromete a ofrecer productos con alta calidad, nutrición completa y equilibrada que incluya alimentos constructores, energéticos y reguladores, que tengan las cantidades nutricionales requeridas y que guarden entre si las proporciones de cada uno de los nutrientes, proteínas, grasas, carbohidratos, vitaminas y minerales suficientes y adecuadas que den el aporte calórico y nutricional.		

Igualmente, debe permitir que el arrendador realice los respectivos estudios de seguridad al personal que atenderá el servicio de restaurante.		
El arrendatario se compromete a ofrecer precios del mercado común, y a mantener un stock de materias primas y productos en inventario para atender la demanda correspondiente.		
El arrendatario se compromete a garantizar la calidad de sus productos, responsabilidad civil extracontractual, pago oportuno de salarios y prestaciones sociales, calidad en los productos, buen manejo y conservación de los alimentos, elementos, instalaciones y materiales entregados para la ejecución del contrato, así como el mantenimiento en impecable estado de aseo del sitio objeto del contrato, como lo exige las condiciones de higiene y sanitarias.		
El arrendatario se compromete a cumplir las obligaciones laborales y las del código sustantivo de trabajo, con el personal contratado por su cuenta y riesgo, el cual será a cargo exclusivo del arrendatario incluido salarios, prestaciones, afiliación al sistema de seguridad social y demás previsiones de ley.		
El arrendatario deberá anexar el Certificado de Manipulación de Alimentos del personal que laborará con él, expedido por la Secretaria de Salud y/o entidades adscritas.		
El personal manipulador de alimentos deberá adoptar las siguientes prácticas higiénicas y medidas de protección: 1. Uso de vestimenta de trabajo que cumpla con los requisitos estipulados en el Decreto 3075 de 1997 y mantener siempre limpio el uniforme completo. 2. Lavarse las manos a conciencia cada vez que sea necesario. 3. Mantener las uñas limpias, cortas y sin esmalte. 4. Usa calzado cerrado. 5. Uso de guantes de ser necesario. 6. Usar dos cucharas una para revolver y otra para probar. 7. Utilizar pinzas o cubiertos para manejar los alimentos. 8. Mantener limpias las áreas de trabajo. 9. Mantener el cabello corto, recogido y bien cubierto. 10. No se debe utilizar anillos, joyas o aretes durante sus labores. 11. Limpiar los regueros y las moronas; ya que éstas atraen insectos y roedores. 12. Tomar los vasos por las bases; las tazas por las asas; los platos por los bordes, y los cubiertos por el mango. 13. Lavar y desinfectar el equipo para preparación de alimentos; ya que en las ranuras de la tabla quedan gérmenes, se debe utilizar jabón y agua caliente.		

ANEXO No. 1

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** 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. Recibir a satisfacción los bienes y/o servicios que sean entregados por el **CONTRATISTA,** cuando estos cumplan con las condiciones establecidas y en especial las especificaciones u obligaciones técnicas contenidas en el anexo técnico.

5. 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, sobre la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento.

6. Pagar al **CONTRATISTA** en la forma pactada y con sujeción a las disponibilidades presupuestales y de PAC previstas para el efecto.

7. 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.

8. Solicitar y recibir información técnica respecto del bien o servicio y demás del **CONTRATISTA** en desarrollo del objeto del contractual.

9. Incluir aquellas obligaciones propias de cada proceso que coadyuven al cumplimiento de las obligaciones contractuales.

10. Rechazar los bienes y/o servicios cuando no cumplan con los requerimientos técnicos exigidos.

ANEXO No. 2

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 Metropolitana San Jerónimo de Montería establezca en cada caso, los requerimientos de aclaración o de información que le formule.

4. 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.

5. 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 a la oficina de contratos de la Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería y a las autoridades competentes para que se adopte las medidas necesarias.

6. Cumplir con todas y cada una de las exigencias técnicas descritas en el Anexo 2 del contrato; según lo estipulado en el objeto del contrato.

7. 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.

8. El contratista debe cumplir con la normatividad en el manejo y aplicación de las buenas prácticas en materia ambiental.

9. Restituir a LA POLICÍA NACIONAL los elementos que haya colocado a su disposición para el desarrollo del objeto contractual, cuando se lo requiera o al finalizar el contrato, en caso de que se hayan suministrado.

10. CATALOGACIÓN. - EL CONTRATISTA deberá proporcionar la información necesaria para denominar, clasificar, identificar y numerar los artículos de abastecimiento relacionados y/o incluidos en el objeto del contrato, dentro del plazo y en las condiciones señaladas por el Supervisor, quien acreditará el cumplimiento de la presente cláusula, mediante un certificado en que conste la entrega total de la información requerida. La presente certificación será necesaria para la liquidación del contrato. Entendiéndose no finalizada la entrega de los bienes objeto del contrato, en tanto no se cumplan las obligaciones de la cláusula de catalogación.

11. Incluir todas aquellas obligaciones que el contratista debe cumplir con el fin de alinear la actividad contractual a las buenas prácticas en materia ambiental.

12. Así mismo incluir las obligaciones en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo y los lineamientos del gobierno nacional en el tema del COVID.

13. Para la facturación de los bienes o servicios contratados, se debe tener en cuenta los lineamientos y parámetros contemplados en la circular externa 016 del 09 de marzo de 2021 establecidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, por medio del cual se implementa el modelo de recepción de facturas de venta, notas débito y/o notas crédito, la cual es de obligatorio cumplimiento, de acuerdo con la Directiva Presidencial 09 del 17 de septiembre de 2020 "*Lineamientos para el Pago de Proveedores del Estado*" y la Resolución No. 000042 del 05 de mayo de 2020, "*Por la cual se desarrollan los sistemas de facturación, los proveedores tecnológicos*" y el registro de la factura electrónica de venta.

14. Las demás obligaciones del CONTRATISTA contenidas en el artículo 5º de la Ley 80 de 1993, así mismo, será jurídica y penalmente responsable por sus acciones u omisiones en la actuación contractual.

15. Cualquier infracción por omisión de la normatividad ambiental antes, durante y al finalizar el objeto del contrato será asumida como su responsabilidad.

16. El contratista deberá brindar capacitación al personal que tenga bajo su responsabilidad en temas ambientales como: impactos ambientales, manejo de residuos sólidos, líquidos, entre otros, donde se realice el manejo y adecuación de los mismos, e igualmente identificar los elementos utilizados (químicos, eléctricos, manufacturación entre otros), para el servicio a realizar, de acuerdo a la actividad específica que se desarrolle.

17. Restituir a la Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería los elementos que haya colocado a su disposición para el desarrollo del objeto contractual, cuando se lo requiera o al finalizar el contrato, en caso que se hayan suministrado.

18. Se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para el arriendo de la cafetería.

19. Se compromete a cumplir las obligaciones laborales y del código sustantivo del trabajo, para el personal contratado por su cuenta y riesgo, el cual será a cargo exclusivo del arrendatario en cuanto salario prestaciones sociales afiliación al sistema de seguridad social, aportes para fiscales y demás obligaciones derivadas de la relación laboral.

20. Observar todas las disposiciones de seguridad y además ejercer control permanente sobre los factores que puedan afectar la salud o vida de sus trabajadores y usuarios en general.

21. Cualquier accidente, lesión y/o fallecimiento de un empleado del contratista, correrá bajo la responsabilidad del contratista.

22. Debe enviar copia mensual al supervisor del contrato de los documentos donde conste el pago del canon de arrendamiento, con el fin que sean anexadas al contrato.

23. El arrendatario no podrá ceder ni subarrendar el inmueble o área objeto del presente contrato, ni efectuar mejora alguna sin autorización escrita del arrendador, si lo hace quedará en favor de Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería sin reconocer suma alguna por ella.

24. El arrendatario está obligado de conformidad con la ley a efectuar todas las reparaciones locativas a que haya lugar. No podrá el arrendatario efectuar en el inmueble mejoras y reparaciones que no tengan el carácter de locativas, sin permiso previo y escrito del arrendador, de tal forma que de efectuarse no se realizará reintegro alguno por parte de la Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería. El arrendatario en este caso se obliga a entregar el inmueble en el mismo estado que lo recibió. No podrá alegar derecho de retención por concepto de mejoras ni reclamar el arrendador indemnización.

25. Se compromete a restituir el inmueble a la terminación del contrato en el mismo estado en que lo recibe, debiendo realizar las reparaciones en caso de que sean necesarias.

26. EL ARRENDATARIO pagará a la POLICÍA NACIONAL - POLICÍA METROPOLITANA SAN JERÓNIMO DE MONTERÍA NIT. 900.800.975-3, el canon mensual en forma ANTICIPADA pagadero dentro de los cinco (5) primeros hábiles siguientes al inicio del contrato, en la cuenta de corriente No. 110310002019 del Banco Popular, cuenta denominada Fondos Interno.

27. Una vez efectuado el pago del canon de arrendamiento deberá entregar copia del mismo al supervisor del contrato; no obstante, el incumplimiento del plazo acarreará un interés del cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor dejado de entregar por cada día de retardo y hasta por quince (15) días calendario.

28. A acatar las sugerencias y recomendaciones que el Supervisor del Contrato señale, producto de los resultados de encuestas de satisfacción del cliente, buzón de sugerencias, recomendaciones verbales de los usuarios del servicio y todas aquellas que se deriven de las actividades de medición de la satisfacción del cliente y que conlleven a la realización de acciones preventivas o correctivas para la mejora.

29. El contratista se compromete a que todas las mejoras que realice sobre el inmueble objeto de arrendamiento deberá tener autorización por parte del supervisor del contrato, los cuales se llevaran a cabo bajo la responsabilidad del contratista, quien asumirá todos sus costos, por consiguiente la Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería no reconocerá valor alguno por las mejoras realizadas al inmueble.

30. Las demás que en materia comercial o civil le sean aplicables.

31. El señor arrendatario se compromete a realizar la independización del servicio de energía del cajero automático con su respectivo medidor antes de dar inicio al contrato o prórroga del mismo, asumiendo la cancelación de estas modificaciones y el consumo mensual durante de la ejecución del contrato.

ANEXO No. 3

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

CLAUSULAS SANCIONATORIAS

MULTA	RIESGO JURÍDICO	INCUMPLIMIENTO PARCIAL	MULTAS CUYO VALOR SE LIQUIDARÁ CON BASE EN UN CERO PUNTO CINCO (0.5%) DEL VALOR DEJADO DE CUMPLIR O ENTREGAR	CONTRATISTA	LA MULTA SE APLICARÁ POR CADA DÍA DE RETARDO HASTA POR UN PLAZO DE QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO QUE SE ANEXARÁ AL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. ESTA SANCIÓN SE IMPONDRÁ MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO MOTIVADO EN EL QUE SE EXPRESARA LAS CAUSAS QUE DIERON LUGAR A ELLA	AMPARA LA MORA O INCUMPLIMIENTO PARCIAL DE ALGUNA OBLIGACIÓN DERIVADA DEL CONTRATO POR CAUSAS IMPUTABLES AL CONTRATISTA
CLAUSULA PENAL PECUNIARIA	RIESGO JURÍDICO	INCUMPLIMIENTO TOTAL DECLARATORIA DE CADUCIDAD	VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO	CONTRATISTA	EL VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO CUANDO SE TRATE DE INCUMPLIMIENTO TOTAL DEL CONTRATO Y PROPORCIONAL AL INCUMPLIMIENTO PARCIAL DEL CONTRATO	AMPARA EL INCUMPLIMIENTO PARCIAL O DEFINITIVO DEL CONTRATO POR PARTE DEL CONTRATISTA, SE BUSCA EL PAGO PARCIAL Y DEFINITIVO DE LOS PERJUICIOS QUE SE CAUSEN A LA ENTIDAD

Subintendente, **SAMIR JAFET PATIÑO LONDOÑO**
Jefe Grupo Bienes Rices MEMOT

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL

POLICIA METROPOLITANA DE MONTERÍA

AVALUO COMERCIAL NRO. 02

CAFETERIA Y RESTAURANTE COMANDO DE POLICÍA METROPOLITANA DE MONTERÍA
CALLE 29 # 5-61 BARRIO CHUCHURUBI CENTRO
MONTERÍA - CÓRDOBA

ENCARGO VALUATORIO:
JEFATURA AREA ADMINISTRATIVA MEMOT

MONTERÍA 16 DE SEPTIEMBRE 2022



TABLA DE CONTENIDO

	PÁGINA
I. INFORMACIÓN GENERAL	4
❖ OBJETO DEL AVALUO	
❖ TIPO DE INMUEBLE	
❖ TIPO DE AVALUO	
❖ CLASE DE INMUEBLE	
❖ DIRECCION	
❖ LOCALIZACION	
❖ DESTINO ACTUAL DEL INMUEBLE	
❖ DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	
❖ VIGENCIA DEL AVALUO	
❖ FECHA DE SOLICITUD	5
❖ FECHA DE INSPECCION	
❖ FECHA DEL INFORME	
II. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	
❖ PROPIETARIO	
❖ TITULO DE ADQUISICION	
❖ FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	
❖ CEDULA CATASTRAL	
❖ OBSERVACIONES	
III. CARACTERISTICAS DEL SECTOR	5
❖ DESCRIPCION GENERAL	
❖ DELIMITACION DEL BARRIO	6
❖ ACTIVIDADES PREDOMINANTES	
❖ ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA	7
❖ VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	
❖ CARACTERISTICAS DEL SECTOR	
❖ INFRAESTRUCTURA URBANA	
❖ CONSOLIDACION DEL SECTOR	8
❖ REGLAMENTACION URBANISTICA	
❖ EDIFICACIONES IMPORTANTES	
❖ TIPO DE EDIFICACIÓN	
❖ DESCRIPCION DEL INMUEBLE	9
❖ ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION	
❖ CUADRO DE AREAS DE CONSTRUCCION	10

IV. CONSIDERACIONES ESPECIALES 10
- ❖ CONSIDERACIONES ESPECIALES GENERALES
- ❖ MÉTODO DE AVALÚO 11
- ❖ RESULTADO TOTAL 12
- ❖ AVALUO COMERCIAL

V. REGISTRO FOTOGRAFICO 13

I. INFORMACION GENERAL.

1.1. OBJETO DEL AVALUO:

Establecer el avaluó comercial de las áreas que comprenden la cafetería y restaurante, que actualmente se encuentran ubicado en el Comando de Policía Metropolitana de Montería con el fin de obtener el valor del canon de arrendamiento de esas zonas, las cuales hacen parte del inmueble denominado Comando de Policía MEMOT, ubicado en la calle 29 # 5-61 barrio Chuchurubi, de propiedad de la Nación - Policía Nacional, con matrícula inmobiliaria 140-00023657.

1.2 TIPO DE INMUEBLE:

Institucional, Instalaciones diseñadas y construidas como Comando de Policía Metropolitano.

1.3 TIPO DE AVALUO

Comercial con fines Contables.

1.4 CLASE DE INMUEBLE

Edificio Comando Metropolitana de Montería (Solo el espacio o áreas de la Cafetería y restaurante)

1.5 DIRECCION.

Calle 29 # 5-61

1.6 LOCALIZACION

- **Barrio:** Chuchurubi.
- **Municipio:** Montería.
- **Departamento:** Córdoba.

1.7 DESTINO ACTUAL DEL INMUEBLE:

Institucional.

1.8 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.

Copia Escritura. No 113 de fecha 08 de mayo de 1956 Notaria Segunda (2) de Montería.
Registrado en folio matricula inmobiliaria N° 140-00023657.
Copia Certificado de Tradición y libertad
Impuesto Predial Unificado 2019
Registro fotográfico del Inmueble

1.9 VIGENCIA DEL AVALUO.
Un año a partir de su firma, acorde a las normas Vigentes.

1.10 FECHA DE SOLICITUD.
10 septiembre de 2022.

1.11 FECHA DE INSPECCION.
15 de septiembre de 2022.

1.12 FECHA DEL INFORME.
16 de septiembre 2022.

2 TITULACION.

2.1 PROPIETARIO.
NACION - POLICIA NACIONAL

2.4 TITULO DE ADQUISICION.

El predio fue adquirido mediante Escritura Pública No 113 de fecha 08 de mayo de 1956 Notaria Segunda (2) de Montería. Registrado en folio matricula inmobiliaria N° 140-00023657.

2.5 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA.
140-00023657

2.6 CEDULA CATASTRAL.
01-02-0105-0002-000.

2.7 OBSERVACIONES.

Por orden verbal del señor Capitán OSCAR ANDRÉS MORENO GÓMEZ Jefe Administrativo Policía Metropolitana de Montería, se realiza el presente informe de avaluó comercial.

3 CARACTERISTICAS DEL SECTOR.

3.1 DESCRIPCION GENERAL.

Las instalaciones del presente avaluó se localizan en el barrio Cuchurubi del centro de Montería; es una zona de gran desarrollo, su actividad es de uso múltiple de tipo comercial, residencial, encontrando entidades como la Alcaldía de Montería, Gobernación de Córdoba, Palacio de Justicia, Iglesia Catedral, Bancos, Restaurantes, Cafeterías, entre otros, este predio tiene además una importancia significativa para el desarrollo comercial del sector, por la ubicación estratégica en que se encuentra.

3.4 DELIMITACION DEL PREDIO.

Este inmueble se identifica por un predio que fue donado mediante escritura pública Nro. 113 de fecha 08 de mayo de 1956 Notaria Segunda (2) de Montería colindantes, con los siguientes linderos:

PREDIO (solo se delimita el área objeto de avaluó)
Norte: Con la Biblioteca Departamental David Martínez.
Sur: En parte con la droguería Pasteur.
Oriente: con las oficinas de diagnósticos especializados.
Occidente: Con establecimiento comercial Apuestas Récor de propiedad del señor Pedro Guisáis.

3.5 ACTIVIDADES PREDOMINANTES.

Se caracteriza por ser una zona de actividad económica de uso múltiple de tipo comercial, residencial, encontrando entidades como la Biblioteca Departamental, Alcaldía de Montería, Gobernación de Córdoba, Cámara de Comercio, Palacio de Justicia, Iglesia Catedral, Bancos, Restaurantes, Cafeterías.

En conclusión, la actividad predominante es la actividad comercial seguida por la residencial.

3.5.1 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA.

La estratificación para el inmueble en este sector es 4 (cuatro) Institucional bajo; aunque el predio está localizado en la manzana catastral 01-02-0105-0002-000,

el inmueble es de uso Institucional tipo 2 de acuerdo con lo conceptuado en acuerdo 029 del 30/12/2010 de la oficina de Planeación Municipal de Montería.

3.5.2 VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR. En el sector se encuentran las siguientes vías, en su orden de importancia:

En el sector se encuentran las siguientes vías, en su orden de importancia.

Calle Veinte Nueve: flujo en un sentido Occidente a Oriente de dos carriles y andenes angostos peatonales.

Carrera Sexta: flujo en un solo sentido, norte-sur de dos carriles y andenes angostos peatonales.

Es importante destacar la cercanía del predio con las vías Principales de Montería como son la carrera 15, carrera 1ª, la calle 29, la calle 41. Adicionalmente, el sector cuenta con suficientes vías internas en buen estado de conservación.

a. **EQUIPAMENTO URBANO**: El inmueble posee disponibilidad permanente de todos los servicios públicos básicos:

Alumbrado Público: El sector donde se encuentra ubicado el predio, cuenta con alumbrado público en sus alrededores pertenecientes a la malla eléctrica urbana.

Servicios Públicos: El sector cuenta con los servicios públicos básicos instalados, de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red de teléfonos y recolección de basuras, cuenta con servicios complementarios como parabólicos, fibra óptica, internet, cámara de video de seguridad ciudadana.

Transporte Intermunicipal: Existen diversidad de rutas terrestres a los diferentes sectores de Colombia y dentro del mismo Departamento.

Trasporte Urbano: Por el sector recorren varias rutas de buses, busetas, colectivos, y taxis de fácil consecución y recorridos a toda el área metropolitana.

Transporte Aéreo: Cuenta con el aeropuerto los Garzones de categoría Nacional.

b. **ZONIFICACION REGLAMENTACIÒN URBANISTICA**: Revisado el Sistema de Información Georreferenciado del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio, este se encuentra caracterizado de la siguiente manera:

Modalidad	:	Urbana
Tratamiento	:	Preservación Urbana
Actividad	:	Institucional
Amenazas naturales:		Zona sin Amenazas
Modelo de pendiente:		planas (0-2)
Estrato	:	Tres
Uso	:	Institucional - Dotacional

3.6 CARACTERISTICAS DEL SECTOR.

- **INFRAESTRUCTURA URBANISTICA.**

El sector se encuentra totalmente urbanizado su zona y área de actividad de acuerdo a Planeación municipal es múltiple, su modalidad Sectores Urbanos Especiales y su norma de uso es comercial e institucional de acuerdo al Nuestro POT fue aprobado mediante el Acuerdo 003 del 5 de mayo de 2021 del Concejo Municipal que reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio por los próximos 12 años (2021-2033).

- **SERVICIOS PUBLICOS.**

La prestación de los servicios públicos y domiciliarios en el sector es excelente pues cuenta con las siguientes coberturas: Energía 100%, Acueducto, 100%. Gas 100%, Telefonía 100%, Etc. Además, cuenta con servicios públicos complementarios como aseo, basuras y alumbrado público lo que beneficia en gran parte el bienestar del sector.

- **ANDENES Y SARDINELES.**

Los andenes y sardineles se encuentran en buen estado.

- **ZONAS VERDES.**

Se encuentra el Parque la Ronda del Sinú, Parque Central.

- **EQUIPAMIENTO COMUNAL.**
  - Colegio Juan Pablo Segundo
  - Éxito Centro y Olímpica.
  - Alcaldía Municipal de Montería.
  - Estaciones de Metro Sinú
  - Gobernación de Córdoba
  - Colegio la Inmaculada.

- **TRANSPORTE PÚBLICO.**

El transporte público en el sector es continúo debido a la a proximidad al centro de la ciudad. Razón por la cual se considera excelente ya que se cuenta además con la proximidad de muchas rutas de Metro Sinú y Monteriana Móvil.

4 REGLAMENTACIÓN URBANA:

Acuerdo 003 del 5 de mayo de 2021 del Concejo Municipal que reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio por los próximos 12 años (2021-2033)., tiene reglamentados los usos de la zona donde se encuentra localizado el inmueble objeto del estudio, así:

TRATAMIENTO	EXPANSIÓN URBANA CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACÓN
AREA DE ACTIVIDAD	MIXTA
USOS PRINCIPALES	INSTITUCIONAL y RESIDENCIAL

4.1 TIPOS DE EDIFICACION.

Los principales tipos de construcción son edificios de tres y cuatro niveles, tipo comercial, residencial e institucional grandes de doble altura de diferentes tipos de diseño, con áreas de oficinas y construcciones especializadas para diferentes tipos de comercio, así como de tipo dotacional.

4.2 EDIFICACIONES IMPORTANTES.

- Biblioteca Departamental
- Alcaldía Municipal de Montería
- Gobernación de Córdoba.
- Palacio de Justicia.
- Notaria Primera de Montería.
- Cámara de Comercio
- Panadería Juan Pan.
- Cafetería Carmen
- Hotel Casa Real
- Apuesta Récor

4.3 CONSOLIDACION DEL SECTOR.

Este sector se encuentra consolidado en un 100%, debido a que se encuentra urbanizado por sectores.

4.3.1. DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

Se trata de avaluar una áreas (cafetería y restaurante) que será destinado para el servicio de Cafetería al interior de la Policía Metropolitana de Montería, ubicadas en la calle 29 # 5-61 barrio Chuchurubi, de propiedad de la Nación - Policía Nacional, con matrícula inmobiliaria 140-00023657, que se ubica en el costado suroriental del inmueble como área esquinera, de forma geométrica rectangular, (el predio donde se encuentra el espacio destinado para cafetería), amplia cabida superficiaria y relación frente fondo de 1 a 3, (5 x 10,58) = **,52,9 M2** lo que corresponde al local o caseta de la cafetería; de 1 a 7, (4.05 x 15) = **60,75 M2** correspondiente al área comedor y cocina.

4.3.2 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION

- ✓ **caseta para atención de cocina y comedor**: Las áreas para avaluar consta de un área con estructura en cimentación ciclópeo y viga de cimentación y de coronamiento en concreto reforzado, cubierta con aleros a cuatro aguas con canales, la estructura es en casetón, pisos en porcelanato 60*60.

- ✓ **Caseta Cafetería**: Esta área para avaluar consta de una estructura en muros sistema de mampostería convencional en ladrillo tolete común, con muros interiores pañetados, estucados y pintados con vinilo, con pisos en baldosín de granito pulido, cubierta en casetón de concreto.

AREA AVALUAR: Cafetería y restaurante (Tipo locales) tiene una cabida de 113,63 M2.

4.3.4 CUADRO DE AREAS DE CONSTRUCCION:

Áreas tipo local (destinado para funcionamiento Cafetería y restaurante), de 113,63 M2.

DESCRIPCIÓN	AREA M2
Caseta con cocina para atención de cafetería de oficiales y comedor	60,75
Caseta Cafetería	52,90

FUENTE: De acuerdo a lo observado y mediciones realizadas con cinta métrica en el lugar objeto del avaluó.

5. CONSIDERACIONES ESPECIALES.

5.1 CONSIDERACIONES ESPECIALES GENERALES

a. El sector cuenta con servicio de transporte público urbano, (taxis, transmilenio, etc.).

b. Para la determinación del valor comercial de las áreas del inmueble, que se considerara para el canon de arrendamiento de la Cafeterita y restaurante materia del presente informe, se ha analizado y considerado los siguientes aspectos:

- Localización de las instalaciones de cavidades arrendadas como cafeterías, restaurantes, en el sector de la calle 29 # 5-61 barrio Chuchurubi y circunvecinos, la cual es una zona de actividad económica Comercial, residencial e Institucional.

- El inmueble en mención cuenta con unas excelentes vías de acceso lo que facilita el transito libre de vehículos particulares, lo cual brinda además un buen servicio de transporte urbano y el desplazamiento a las diferentes zonas de la ciudad.

- Se tuvo en cuenta que para el funcionamiento de esta cafetería y restaurante en estas áreas, presenta zonas de esparcimiento adecuadas para tomar los alimentos que se consumen o son adquiridos en la cafetería y restaurante (mobiliario incluido sector casino de oficiales), por lo tanto la variable de ventas sobre el consumo de artículos de cafetería y restaurante, estaría posiblemente dentro de la demanda y oferta de ese comando de policía, el cual es concurrido diariamente por todos los funcionarios que laboran a diario y visitantes a las instalaciones policiales.

6. MÉTODO DE AVALÚO

Teniendo en cuenta que el bien inmueble objeto del avalúo dentro del denominado Comando de Policía Metropolitana de Montería y que en la actualidad se están realizando transacciones económicas de espacios para arrendamientos de Cafeterías, restaurantes y otros espacios comerciales o construcciones similares, se procede a realizar el avalúo mediante el método de comparación de mercado por arriendo de inmuebles caracterizados y

homogenizados como cafeterías y restaurantes adyacentes a la zona del predio objeto de avaluó y también de igual forma por los alrededores del sector comercial.

METODO DE COMPARACION DE MERCADO PARA EL INMUEBLE

FECHA: 16 SEPTIEMBRE DE 2022
ENTIDAD: POLICIA NACIONAL MEMOT
AVALUO No. 02
CAFETERIA Y RESTAURANTE
PREDIO: COMANDO DE POLICIA MEMOT
DIRECCION: CALLE 29 # 5-61
BARRIO: CHUCHURUBI
MUNICIPIO: MONTERIA

OFERTAS DE MERCADO COMPARABLES

ÍTEM	NOMBRE Y/O DESCRIPCION	DIRECCION	VR. ARRIENDO
1	PANADERIA JUAN PAN	CALLE 29 CON CARRERA 5	$ 640.000,00
2	PANADERIA Y RESTAURANTE LA MEJOR	CALLE 29 CON CARRERA 7	$ 600.000,00
3	RESTAURANTE Y CAFETERIA LA 31	CALLE 30 Y 31 CON CARRERA 6	$ 581.240,60

PROMEDIO		$ 607.080,20
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		$ 656,68
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		0,077%
LIMITE SUPERIOR		$ 640.000,00
LIMITE INFERIOR		$ 581.240,60
No. DE DATOS		3
VALOR ADOPTADO		**$ 581.240,60**

CARACTERISTICA DE LOS INMUEBLES ANALIZADOS

1 PANADERIA JUAN PAN
2 PANADERIA Y RESTAURANTE LA MEJOR
3 RESTAURANTE Y CAFETERIA LA 31

VALOR ADOPTADO CANON ARRIENDO: **$ 581.240,60**
SON: QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS CON SESENTA CENTAVOS M/CTE

*Se ponderarán los datos obtenidos de las encuestas realizadas a los lugares donde se hallaron cafeterías y restaurantes, para la venta y distribución de alimentos (3 datos), con el fin de ubicar el valor promedio del arriendo para este tipo de inmuebles.

Nota: Se le aplico la homogenización a los inmuebles comparados con el predio objeto del presente avaluó comercial y se toma como valor adoptado, el valor del **límite inferior** de la comparación de mercado, toda vez que se considera por parte del suscrito que está dentro de los parámetros establecidos del canon.

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL

POLICIA METROPOLITANA DE MONTERÍA

RESUMEN

7. AVALUO COMERCIAL

CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL INCLUYENDO IVA DEL 19%, EL SERVICIO DE ACUEDUCTO DEL RESTAURANTE: SETECIENTOS VEINTE Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS CON SESENTA CENTAVOS ($ 721.675,60)

Nota: El servicio de energía de la cafetería llega individual y debe ser asumido por arrendatario el cual figura con el número de NIC 7515473, al igual que el servicio de gas natural contrato No. 2013198

AVALUO	$581.240,60
IVA 19%	$110.435,00
SERVICIO DE ACUEDUCTO	$ 30.000,00
CANON MENSUAL	$721.675,60

VALOR TOTAL DEL ARRIENDO DEL INMUEBLE: $ 721.675,60 IVA incluido.

SON: SETECIENTOS VEINTE Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS CON SESENTA CENTAVOS M/CTE. IVA INCLUIDO.

Atentamente,

Subintendente SAMIR JAFET PATIÑO LONDOÑO
Analista Mantenimiento – MEMOT
Funcionario Avaluador Policía Nacional

Elaborado por: PT. Samir Jafet Patiño Londoño (GUBIR)
Revisado por: Pt. Samir Jafet Patiño Londoño (GUBIR)
Fecha de elaboración: 16-09-2022
Ubicación: G:\2022/ARRIENDO CAFETERIA

Calle 29 # 5 – 61 B/rio Centro Montería
Teléfonos 7812525
memot.gubir@policia.gov.co
www.policia.gov.co

PROCESO DE TRANSFORMACIÓN INTEGRAL

INFORMACIÓN PÚBLICA RESERVADA

ALBUM FOTOGRAFICO AREAS CAFETERIA Y RESTAURANTE COMANDO MEMOT











