SECRETARÍA GENERAL

Bogotá D.C., 27 OCT 2022

I. ASPECTOS GENERALES DEL ESTUDIO PREVIO.

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

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO

ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131502	Servicios de Gestión, servicios profesionales de empresa, y servicios administrativos.	Servicios Inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	

1.2 VALOR ESTIMADO

El valor estimado para el contrato de arrendamiento es de CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL ($143.990.000,00) INCLUIDO IVA, distribuidos de la siguiente manera:

ÍTEM	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RECURSO	VIGENCIA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO INCLUIDO IVA
1	02-02-02-007-02 Servicios inmobiliarios	SEGEN 000G	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.	10	2022	1 mes	$13'090.000,00	$13'090.000,00
					2023	10 meses	$13'090.000,00	$130'900.000,00
TOTAL VALOR ESTIMADO								$143.990.000,00

Valores redondeados a dos decimales.

NOTA: se ha fijado el canon de arrendamiento mensual en ($13.090.000,00) incluido IVA, ($28.090,13) por m2, para la vigencia del 2022 y de ($13.090.000,00) incluido IVA, ($28.090,13) por m2, para la vigencia de 2023. Redondeando a dos decimales. Los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, teléfono e internet estarán a cargo de la Policía Nacional, una vez se dé inicio a la legalización, perfeccionamiento y ejecución del contrato.

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

Vigencia 2022:

No.	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	Recurso	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor total
1	13/09/22	473	SEGEN 000G	10	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.	1 mes	$13`090.000,000	$13`090.000,000
						15 días	$ 436.333,333	$ 6`545.000,000
TOTAL								$ 19`635.000,000

Vigencia futura 2023:

Amparadas mediante comunicado oficial No. 2-2022-045311 del 05 de octubre de 2022, emitido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se aprobó la solicitud de vigencias futuras radicada por la Policía Nacional y la Oficina de Planeación mediante comunicación oficial GS-2022-006413-ADREC-GUSPE-15-19 del 12 de septiembre de 2022.

Comunicado oficial No. GS-2022-007004-OFPLA-ADREC-GUSPE - 3.1 de fecha 06/10/2022, mediante el cual el señor Coronel Luis Fernando Arcos Álvarez, Jefe Oficina de Planeación, informa al señor Coronel Didier Alberto Estrada Álvarez, Director Administrativo y Financiero (E), que el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, mediante comunicado oficial No. 2-2022-045311 del 5 de octubre de 2022, aprobó cupo de vigencias futuras ordinarias para esa unidad de Policía.

Comunicado Oficial No. GS-2022-034015-DIRAF-PLANE-29.25 de fecha 11/10/2022, por medio del cual el señor Coronel Didier Alberto Estrada Álvarez, Director Administrativo y Financiero (E), notifica la aprobación de vigencias futuras y los valores definidos para la Secretaría General.

1.4 CLASE DE CONTRATO

Arrendamiento

1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES

Persona natural o jurídica nacional, titular del derecho de dominio del bien inmueble que cumpla con los requisitos exigidos en el presente proceso.

1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

La Dirección General de la Policía Nacional en cumplimiento a las políticas institucionales de defensa de los intereses de la Institución, ha fortalecido las Oficinas de Defensa Judicial de la Policía Nacional, las cuales se encuentran adscritas a la Secretaría General.

Para la atención de las demandas que cursan ante la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo en los diferentes Despachos Judiciales de Bogotá, Cundinamarca y Consejo de Estado, la Secretaría General de la Policía Nacional, tuvo la necesidad de ubicar las Oficinas del Área de Defensa Judicial unificándolas en una sola sede, en instalaciones adecuadas y cercanas a las sedes de los juzgados y tribunales administrativos, en consideración a la oportunidad que representa para los funcionarios de asistir a las diferentes actuaciones judiciales como audiencias, presentación de memoriales y radicaciones de solicitudes y respuestas, a los requerimientos de los Honorables despachos de lo contencioso administrativo que actualmente están ubicados en el barrio la Esmeralda; toda vez que las instalaciones de la Secretaría General en la Dirección General de la Policía Nacional resultan insuficientes para el funcionamiento de los mismos y la Policía Nacional, no cuenta con instalaciones propias ni tampoco los recursos para adquirir instalaciones.

La Secretaría General, requiere un inmueble para el funcionamiento del Área de Defensa, que cumpla con las especificaciones técnicas que se relacionan a continuación, toda vez que en la actualidad no se cuenta con un espacio para la ubicación de las dependencias relacionadas:

1. El inmueble debe tener un área mínima construida de 460 m2, distribuidos en una o dos plantas.

2. El inmueble debe contar como mínimo con (04) parqueaderos.

3. El sitio de parqueaderos debe ser libre o cubierto para el almacenamiento de automotores como vehículos y motocicletas.

4. El inmueble debe contar como mínimo con (80) puntos de red, con cableado para voz y datos esta área va incluida en el ítem número 1.

5. El inmueble debe contar con cableado estructurado de voz y datos como mínimo categoría 6, con sus respectivas canaletas y puntos de conexión.

6. El predio no debe presentar riesgos de humedad subterránea o problemas de goteras o inundación ofreciendo estabilidad a la estructura.

7. El inmueble debe ubicarse dentro del casco urbano de la ciudad de Bogotá D.C., zona del CAN o aledaña a ella y debe permitir el funcionamiento de oficinas, en zona de comercio.

8. La ubicación del inmueble ofrecerá facilidades de acceso y medios de transporte, con el fin de garantizar seguridad de desplazamiento al personal de la Institución que labore en dicha unidad.

9. El inmueble debe tener disponibilidad como mínimo de Cuatro (04) baterías de baños teniendo en cuenta el número de personal uniformado que laborará en las instalaciones.

10. El inmueble debe estar a paz y salvo por concepto de impuesto predial y de servicios públicos domiciliarios en el momento de la entrega física del bien por parte del arrendador.

11. El predio en caso de estar sometidos a Propiedad Horizontal o que hagan parte de una edificación donde funcionen otras entidades, deberá contar con medidores (contadores) de servicios públicos independientes, exclusivos para el área construida que se va a tomar en arriendo.

12. Las partes acordarán, adecuaciones modulares al inmueble o inmuebles para facilitar su uso, bajo las condiciones requeridas, de acuerdo con lo siguiente:

    - Si la Policía asume la instalación del mobiliario, los muebles instalados para el proceso de adecuación, serán retirados, con el cuidado necesario para no causar daño al inmueble, salvo el deterioro natural por su uso. Las huellas que deje en el inmueble, el retiro de los muebles serán subsanadas y corregidas por la Policía Nacional al momento de restituir el inmueble al arrendador.

    - Si el arrendador asume la instalación del mobiliario, lo realizará de acuerdo con los parámetros que determine la Policía Nacional y deberán estar instalados en el momento de la entrega física del bien por parte del arrendador. Dicho costo se adicionará en el canon de arrendamiento.

13. El arrendador autorizará las adecuaciones o modificaciones adicionales que sean requeridas en el inmueble para su óptimo uso.

14. En cuanto a las reparaciones locativas que sean requeridas, el arrendador se allanará a lo dispuesto por la norma aplicable a la materia.

Mediante comunicación oficial No. GS-2022-035601-SEGEN-ARDEJ-29.25 del 06 de septiembre de 2022, el señor Teniente Coronel FRANCISCO JAVIER CASTRO GIL, Secretario General (e), solicitó ante el Director General de la Policía Nacional la emisión de concepto favorable para la reubicación de las oficinas del Área de Defensa Judicial.

Por medio de Memorando No. GS-036258-DIPON-SEPRI-38.10 del 21 de septiembre de 2022, se dispuso por parte de la Dirección General de la Policía Nacional otorgar viabilidad para adelantar proceso de contratación para el arrendamiento de un inmueble destinado al funcionamiento de la oficina de Defensa Judicial de la Secretaría General.

Mediante comunicación oficial No. GS-2022-038655-SEGEN-ARDEJ-29.25 del 22 de septiembre de 2022, el señor Teniente Coronel FRANCISCO JAVIER CASTRO GIL, Secretario General (e), presentó ante el Director Administrativo y Financiero concepto de planeación solicitando la viabilidad para la reubicación del Área de Defensa del Área de Defensa Judicial.

Para constatar la existencia o disponibilidad de bienes inmuebles propios con los cuales pudiera suplirse la necesidad, mediante comunicación oficial No GS-2022-033922-SEGEN-ARDEJ 29.25 del 25 de agosto de 2022, el señor Mayor SEBASTIAN HENAO MONTOYA Jefe Área de Defensa Judicial de la Secretaría General, solicitó a la señora Capitán KELLY MELISSA VICIOSO LARA, Jefe Grupo de Bienes Raíces de la Dirección Administrativa y Financiera de la Policía Nacional, verificar la existencia y disponibilidad de un inmueble, señalando las características o condiciones del mismo, el concepto de viabilidad jurídico catastral de las instalaciones y el valor de canon de arrendamiento, con el fin de reubicar al Área de Defensa Judicial, el cual fue respondido mediante correo electrónico de fecha 26 de octubre del 2022, suscrito por el Subintendente HERMES ANDREY TORRALBA ARIZA Responsable Estudios Topográficos de la Dirección Administrativa y Financiera la señorita Capitán KELLY MELISSA VICIOSO LARA Responsable del Componente Jurídico de la Dirección Administrativa y Financiera quien emite concepto de estudio de viabilidad técnico, jurídico y catastral de bienes inmuebles para el servicio de la Policía Nacional y el señor PRO03 GUSTAVO ADOLFO GALINDO BUENHOMBRE Analista del Grupo de Bienes Raíces de la Dirección Administrativa y Financiera, donde emite concepto sobre el avalúo del inmueble, previo estudio de mercado, en el cual hace recomendaciones respecto de la conveniencia y viabilidad de continuar con el arrendamiento, teniendo en cuenta, que el tamaño de la casa, es el que se requiere para la cantidad de personal que labora en el Área de Defensa Judicial.

Mediante certificado emitido por parte del señor Mayor OSCAR JAVIER RODRIGUEZ FORERO, Jefe Grupo de Bienes Raíces de la Dirección Administrativa y Financiera de la Policía Nacional, quien manifestó: "...que consultado el inventario de bienes inmuebles que posee la Policía Nacional, no existe un bien de propiedad de la institución que cumpla las condiciones técnicas para la ubicación de las instalaciones del Área de Defensa Judicial de la Secretaria General de la Policía Nacional..."

En atención a que la necesidad de instalaciones persiste, la Policía Nacional no cuenta con bienes inmuebles disponibles para satisfacer la necesidad y que se requiere de un bien inmueble, en inmediaciones a los despachos judiciales (Juzgados y Tribunales Administrativos) se considera que es importante y muy útil realizar el arrendamiento de dichas instalaciones, previa la visita y verificación por parte del analista del Grupo de Seguimiento a Proyectos, con el fin de que emita concepto sobre si las condiciones de dicho inmueble, siguen siendo óptimas para el uso por parte del personal del Área de Defensa Judicial de la Secretaría General. Para tal efecto mediante comunicación oficial No GS-2022-033778-SEGEN-ARDEJ 29.25 del 25 de agosto de 2022, el señor Mayor SEBASTIAN HENAO MONTOYA, Jefe del Área de Defensa Judicial de la Secretaria General, solicitó al señor Mayor OSCAR JAVIER RODRIGUEZ FORERO, Jefe Grupo de Seguimiento a Proyectos de la Dirección Administrativa y Financiera de la Policía Nacional, para que ordenara a quien corresponda, previa visita a las instalaciones, emitir concepto de habitabilidad sobre las condiciones físicas de las instalaciones, en las que actualmente se pretende funcione el Área de Defensa Judicial, oficio al cual se dio respuesta

mediante comunicación oficial No GS-2022-028974-DIRAF-GUSEP 15.2, del 31 de agosto del 2022, suscrito por la señorita Subteniente PAULA ANDREA CORTÉS URUEÑA, Analista Grupo Seguimiento a Proyectos DIRAF, donde emite concepto de habitabilidad del inmueble, enunciando que se considera VIABLE ocupar las instalaciones referidas desde el punto de vista de habitabilidad de conformidad con las condiciones en materia de infraestructura existentes.

En cumplimiento al numeral 8 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, se expide certificación el 05/09/2022, por el señor PRO03 JHON ALEXANDER MANTILLA, Analista Contractual, quien enuncia que una vez verificados en la página web de Colombia Compra Eficiente y en la del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, los Acuerdos Comerciales y Tratados de Libre Comercio (TLC), negociados por Colombia en los capítulos de contratación pública, se estableció que el proceso de **"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL"**, NO está cubierto bajo las obligaciones de carácter internacional derivadas de los Acuerdos CAN, COREA, COSTA RICA, ALIANZA DEL PACÍFICO, CANADÁ, CHILE, ESTADOS UNIDOS, EL SALVADOR, GUATEMALA, HONDURAS, LIECHTENSTEIN, SUIZA, MÉXICO y UNIÓN EUROPEA; toda vez que por excepción a la aplicabilidad de los Acuerdos Comerciales, el proceso corresponde a una Contratación Directa.

Mediante comunicación oficial No GS-2022-033745-SEGEN-ARDEJ 29.25 del 24 de agosto del 2022, el señor Mayor SEBASTIAN HENAO MONTOYA Jefe del Área de Defensa Judicial de la Secretaría General, solicitó al señor Teniente Coronel JAVIER ORLANDO OBANDO URREGO, Jefe Grupo Seccional de Inteligencia Policial MEBOG, estudio de seguridad del inmueble, al cual se dio respuesta mediante comunicación oficial No GS-2022-435630-MEBOG-SIPOL-GRUCO-29.25 del 05 de septiembre de 2022, suscrito por el señor Mayor DIEGO ARMANDO DIAZ ÁLVAREZ, Jefe Grupo de Contrainteligencia MEBOG, donde emite estudio de seguridad, en el cual indican que el producto de inteligencia y contrainteligencia, únicamente puede ser observado por el señor Secretario General de la Policía Nacional.

De acuerdo a la necesidad existente, se puede señalar que el arrendamiento de este inmueble es la mejor opción para satisfacer la necesidad, pues cuenta con 466 m2 construidos, reúne las mejores condiciones técnicas - económicas y se ajusta a las necesidades para el funcionamiento del Área de Defensa Judicial dependencia perteneciente directamente a la Secretaría General de la Policía Nacional, además se encuentra ubicado en cercanía de la sede de los despachos judiciales de lo contencioso administrativo, es decir en el barrio la Esmeralda de la ciudad de Bogotá D.C., con lo cual se suple la necesidad existente en la Secretaría General y las dependencias adscritas a ella.

Teniendo en cuenta que estas dependencias realizarán labores administrativas y que no cuentan con instalaciones propias, se requiere el arrendamiento del inmueble, sustentado en las siguientes condiciones técnicas:

Orden técnico: cuenta con acometida de servicios públicos, cuatro (04) baños, cuatro (04) parqueaderos para carros, tiene varias vías de acceso, ochenta (80) puntos de red para datos y voz, patio o áreas libres, zona de recepción y espacio necesario para las Oficinas del Área de Defensa Judicial, donde laborarán los abogados que representan los intereses litigiosos de la institución ante los Juzgados de Bogotá, Tribunales de Cundinamarca (administrativos, penales y laborales) y las Altas Cortes.

Ubicación: está ubicado en el barrio la Esmeralda de la Ciudad de Bogotá, facilitando el desplazamiento de los funcionarios hacia los despachos judiciales, para satisfacer la defensa de los intereses institucionales de las diferentes acciones ante las autoridades judiciales de lo contencioso administrativo.

Lo antes descrito demuestra el cumplimiento de lo establecido en el Instructivo No. 024 DIPON-DIRAF-70 del 14/19/2020 "Lineamientos para suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional".

El funcionario estructurador de la necesidad verificó el cumplimiento a lo establecido en el DECRETO 397 del 17/03/2022 *"Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2022 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación".*

De igual forma, en concordancia con la Directiva Presidencial No. 08 de 2022, ítem 2.4 Arrendamientos de sedes, se estableció que no existen inmuebles de otras entidades que cumplan con las características de espacio, altura, facilidad de acceso a medios de transporte, acometidas de servicios públicos, ubicación, resistencia de peso y demás aspectos de infraestructura relacionados en el anexo de Especificaciones Técnicas Mínimas.

El contrato de arrendamiento del inmueble descrito en este objeto se requiere a partir del 01 de diciembre de 2022.

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

Para realizar el análisis de los antecedentes administrativos se consultó la página www.colombiacompra.gov.co revisando los contratos que se suscribieron por la entidad, durante las últimas tres (03) vigencias (2019, 2020 y 2021), con objeto igual o similar y especificaciones técnicas similares a las requeridas en el presente estudio, encontrando las siguientes, así:

UNIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	OBJETO	NÚMERO DE PROCESO	ACIERTOS	PROBLEMAS
DIRAF / MARCO TULIO GONZÁLEZ CAMPOS	06-1-10132-19 del 16 de octubre 2019	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES — OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL	PN-DIRAF-CD-185-2019	PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN	El Contratista cumplió a cabalidad las cláusulas estipuladas del contrato.
DIRAF / MARCO TULIO GONZÁLEZ CAMPOS	06-1-10120-20 del 30 septiembre 2020	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES — OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL	PN-DIRAF-CD-217-2020	PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN	El Contratista cumplió a cabalidad las cláusulas estipuladas del contrato.
DIRAF / MARCO TULIO GONZÁLEZ CAMPOS	06-1-10128-21 del 19 noviembre 2021	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES — OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL	PN DIRAF CD 201 2021	PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN	El Contratista cumplió a cabalidad las cláusulas estipuladas del contrato.

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

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El Área de Defensa Judicial de la Secretaría General de la Policía Nacional de Colombia en coordinación con la Dirección Administrativa y Financiera, establece la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA – ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, de conformidad con la normatividad vigente, artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con la SUBSECCIÓN 4 – CONTRATACIÓN DIRECTA, artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que expresa: *"**Arrendamiento de bienes inmuebles.** Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir siguientes reglas:*

"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

- ✓ Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

- ✓ 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.

Por lo anterior la Policía Nacional tiene la necesidad de arrendar el inmueble ubicado en la Calle 44B No 55-93 del barrio la Esmeralda, toda vez que en las instalaciones de la Dirección General no se cuenta con el espacio suficiente que permita el funcionamiento de la totalidad de las Direcciones y Oficinas Asesoras.

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Las condiciones técnicas para el servicio de arrendamiento están descritas en el Anexo "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS", las cuales se verificarán como CUMPLE o NO CUMPLE.

4.1.1. EXPERIENCIA PROPONENTE

No aplica.

4.1.2 NIVEL DE EDUCACIÓN O NIVEL ACADÉMICO

No aplica.

4.1.3 EXPERIENCIA

No aplica.

4.1.4 EXPERIENCIA DEL PERSONAL

No aplica.

4.1.5 CAPACIDAD OPERATIVA

No aplica.

4.1.6 OTRAS CONDICIONES TÉCNICAS VERIFICABLES

No aplica.

4.1. CONDICIONES TÉCNICAS ADICIONALES DE CALIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN

No aplica.

4.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

No aplica.

4.3.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA

No aplica.

4.3.2. FACTORES ADICIONALES DE CALIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN:

No aplica.

4.3.3. CRITERIOS DE DESEMPATE

No aplica.

5. CONDICIONES

5.1. LUGAR DEL ARRENDAMIENTO

El lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de arrendamiento, es la Calle 44B No 55-93, barrio la Esmeralda, identificado con el código catastral AAA0055KHCN, y matrícula inmobiliaria 50C-94247, parqueaderos y áreas comunes de uso exclusivo.

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN

El servicio de arrendamiento es de tracto sucesivo y se ejecutará de acuerdo a las condiciones técnicas, relacionadas en el anexo "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS".

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

Vigencia 2022: A partir del 01 de diciembre del 2022, previa aprobación de la garantía única, hasta el 31 de diciembre de 2022.

Vigencia 2023: A partir de la expedición del registro presupuestal hasta el 31 de octubre de 2023.

5.4. FORMA DE PAGO

Vigencia 2022:

Se efectuara, un (01) pago, correspondiente a un (1) mes de diciembre por valor de TRECE MILLONES NOVENTA MIL PESOS $13.090.000,00, a título de canon mensual de arrendamiento moneda legal colombiana, luego de la radicación de la factura y certificación de recibido a satisfacción por parte del supervisor del contrato, junto con los documentos requeridos por la Dirección Administrativa y Financiera, de acuerdo al derecho a turno y a la disponibilidad del Plan Anual de Caja (PAC).

Vigencia 2023:

Se efectuarán, diez (10) pagos mensuales por valor de TRECE MILLONES NOVENTA MIL PESOS ($13.090.000,00) cada uno, contados desde el mes de enero al 31 de octubre de 2023, a título de canon mensual de arrendamiento moneda legal colombiana, para un total de CIENTO TREINTA MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS ($130.900.000.00), luego de la radicación de la factura y certificación de recibido a satisfacción por parte del supervisor del contrato, junto con los documentos requeridos por la Dirección Administrativa y Financiera, de acuerdo al derecho a turno y a la disponibilidad del Plan Anual de Caja (PAC).

Nota 1: los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas natural y teléfono estarán a cargo del arrendatario una vez se dé inicio a la legalización, perfeccionamiento y ejecución del contrato. El servicio de internet será el suministrado por el canal de datos de la Policía Nacional.

Nota 2: Si los documentos de la referencia no se reciben dentro del plazo establecido o si recibidos son devueltos por inconsistencias tales como la falta de información o mal diligenciamiento de los mismos, la Policía Nacional - Dirección Administrativa y Financiera, reprogramará el valor a cancelar una vez se hubieren subsanado las observaciones, se haya cumplido con el trámite documental dentro del plazo indicado y de acuerdo al derecho a turno y a la disponibilidad del Plan Anual de Caja (PAC).

5.5. SUPERVISOR

El supervisor del contrato será el Jefe del Área de Defensa Judicial de la Secretaría General o quien haga sus veces, o quien con posterioridad designe el señor Director Administrativo y Financiero de la Policía Nacional, 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 del 15 de enero de 2018, quien deberá presentar informes de supervisión de manera mensual durante la ejecución del mismo, además de los que sean requeridos en la mencionada Resolución, los cuales deberán ser publicados en la plataforma del SECOP II.

Email: segen.grune@policia.gov.co, teléfono: 3214276404.

5.6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Las obligaciones del contratista están descritas en el Anexo *"OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA"*

5.7. OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

Las obligaciones de la Policía Nacional están descritas en el Anexo *"OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL"*

6. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación que se derive del presente proceso, se realizará de forma total, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, según las necesidades de la Institución.

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

La entidad deberá establecer la distribución del riesgo, de conformidad con lo previsto en el artículo 4º de la ley 1150 de 2007, para lo cual deberá hacer la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación, de acuerdo con la naturaleza del Contrato y las actividades involucradas en él. Para estos efectos podrá usar como referencia 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.

De acuerdo al Manual para la Identificación y Cobertura de los Riesgos en los Procesos de Contratación presentado por la Agencia Colombia Compra Eficiente, en el Anexo "ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO" se establece la matriz que incluye los riesgos identificados en el proceso de contratación, de acuerdo con la clasificación, probabilidad de ocurrencia estimada, impacto, parte que debe asumir el riesgo, tratamientos que se puedan realizar y características de su monitoreo.

Como quiera que en la ejecución de los contratos celebrados en años anteriores no se presentaron inconvenientes, la estimación del riesgo (probabilidad que el siniestro llegue a ocurrir) corresponde a los porcentajes mínimos indicados dentro de la normatividad vigente, el manual de contratación para la Policía Nacional y la necesidad de la Institución, los cuales se relacionan en el Anexo "ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE RIESGOS Y DETERMINACIÓN DE GARANTÍAS".

II. ESTUDIO DEL SECTOR

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para realizar el análisis de los antecedentes administrativos se consultó la página www.colombiacompra.gov.co revisando los contratos que se suscribieron por la entidad, durante las últimas tres (03) vigencias, con objeto igual y especificaciones técnicas similares a las requeridas en el presente estudio, encontrando las siguientes, así:

DESCRIPCIÓN	VIGENCIAS		
	2019	2020	2021
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATACIÓN DIRECTA
NÚMERO Y OBJETO DEL CONTRATO	06-01-10132-19 ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES — OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL	06-01-10120-20 ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES — OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL	06-1-10128-21 ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES — OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL
CANTIDAD DEL BIEN, OBRA O SERVICIO	1	1	1
AUTORIZACIONES PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA SU EJECUCIÓN	N/A	N/A	N/A
VALOR DEL CONTRATO	$176`372.381,78	$108`783.417,76	$155`934.984,10
FORMA DE PAGO- CONDICIONES DE PAGO ESTABLECIDAS	PAGOS PARCIALES	PAGOS PARCIALES	PAGOS PARCIALES
PRESUPUESTO CON CARGO AL CUAL SE HAN SIDO EJECUTADOS	RECURSO 10	RECURSO 10	RECURSO 10
OFERENTES QUE HAN PARTICIPADO EN EL PROCESO	MARCO TULIO GONZÁLEZ	MARCO TULIO GONZÁLEZ	MARCO TULIO GONZÁLEZ
COMPORTAMIENTO DE LOS CONTRATISTAS E IMPOSICIÓN DE SANCIONES	SIN INCONVENIENTES	SIN INCONVENIENTES	SIN INCONVENIENTES
LUGARES DE ENTREGA ACORDADOS	CASA SEDE DE LA SEGEN	CASA SEDE DE LA SEGEN	CASA SEDE DE LA SEGEN
GARANTÍAS EXIGIDAS Y SINIESTROS	DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.	DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.	DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.
VIGENCIA DEL CONTRATO (PLAZO DE EJECUCIÓN)	A partir del 16/10/2019 previa aprobación de la garantía única al 31/12/2019 y desde el registro presupuestal del compromiso hasta el 30/09/2020.	A partir del 01/10/2020 previa aprobación de la garantía única al 31/12/2020 y desde el registro presupuestal del compromiso hasta el 25/04/2021.	A partir del 19/11/2021, previa aprobación de la garantía única y hasta el 31/08/2022.
NUMERO DEL PROCESO	PN-DIRAF-CD-185-2019	PN-DIRAF-CD-217-2020	PN DIRAF CD 201 2021

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

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

DESCRIPCIÓN MERCADO

En la actualidad en el mercado colombiano se cuenta con personas naturales o jurídicas, en forma individual o conjunta, consorcio, unión temporal, acreditadas en el país, empresas públicas y/o privadas que pueden suministrar el servicio de inmobiliaria de acuerdo a las especificaciones técnicas exigidas por la Policía Nacional y suplir las necesidades de arrendamiento de oficinas para el funcionamiento del Área de Defensa Judicial y la Unidad de Defensa Judicial del Nivel Central de la Secretaría General de la Policía Nacional.

El mercado inmobiliario de la ciudad de Bogotá, ofrece los servicios de arrendamiento de oficinas de acuerdo a las necesidades establecidas en las especificaciones técnicas, respecto al área en m2, ubicación, puntos de red, cableado estructurado, con una garantía de uso por el término que la Policía Nacional considere pertinente.

Panorama inmobiliario 2019 – 2022

El mercado inmobiliario tiene un papel importante en la economía del país debido a que el crecimiento positivo es la naturaleza de su panorama, basta con decir que el año 2019 finalizó con un récord en ventas de casas que nunca se había visto en la historia de Colombia, reafirmando que es uno de los actores principales en el dinamismo económico. De igual modo, fue un año en el que la asignación de subsidios de vivienda creció aceleradamente mostrando un crecimiento de hasta del 100%, debido a que los incentivos que se dieron a los ciudadanos incluían hasta el 90% de la financiación en modalidad de leasing y por medio de un crédito; además fueron cobijados por parte del Fondo Nacional de Garantías para dar mayor confianza.

Debido a este positivo crecimiento del sector inmobiliario en el 2019, se hizo una proyección positiva para el 2020, y aunque no inició con el mismo impulso, la inversión en el sector se mostró más alta debido a las expectativas. A pesar de que se presentó un declive en la venta de viviendas debido a la emergencia sanitaria generada por el nuevo coronavirus, desde el mes de junio se hizo evidente la recuperación de las cifras.

En 2020 el mercado inmobiliario comenzó con un buen comportamiento y con perspectivas positivas, por lo que se esperaba un buen movimiento en las ventas de vivienda usada, y en los arrendamientos en estratos medios y altos en las principales ciudades del país.

Sin embargo, desde que la situación se agravó a nivel mundial y llegó a Colombia se comenzaron a evidenciar fuertes cambios, entre ellos, las dificultades de pago en cánones mensuales de arrendamiento tanto en vivienda como en propiedades comerciales, morosidad por parte de trabajadores independientes e informales, devolución de locales comerciales y oficinas.

Por otro lado, en cuanto a la compra-venta, se comenzó a paralizar la venta de vivienda nueva y usada debido al cierre de las salas de ventas y la imposibilidad de mostrar los inmuebles. Por esto, muchos de los servicios de finca raíz, como asesoría, venta de las propiedades y avalúos inmobiliarios se comenzaron a implementar de forma online.

Está claro que la situación que se vive desde el año pasado es compleja y ha afectado a la mayoría de sectores económicos, sin embargo, comprometerse en mantener la estabilidad financiera de este nicho será fundamental para superar la crisis con el menor número de pérdidas. En este sentido, lo primordial para afrontar la realidad que se vive es ser resilientes, buscar medidas que procuren mantener el equilibrio de los acuerdos contractuales referentes a ventas y alquileres y, si es necesario, llegar a acuerdos solidarios en los que se facilite realizar los pagos

Mercado inmobiliario en Colombia para el 2021

Según los expertos, el comportamiento del sector inmobiliario presenta condiciones favorables este año, ya que es uno de los sectores económicos más estables del país, lo que ha hecho que el Gobierno Nacional proporcione incentivos para que los ciudadanos inviertan en su vivienda propia. Por otro lado, el panorama se muestra como una oportunidad única dado que los precios no han mostrado un aumento significativo desde la emergencia sanitaria, y se espera que este año la dinámica se mantenga igual.

Los esfuerzos que se han realizado para mantener estable el sector también permiten ver un panorama positivo. Por su parte, Camacol (Cámara Colombiana de la Construcción), dice que se espera una reactivación positiva, en la que la compra de vivienda será la que mejores resultados muestre.

En cuanto a estadísticas del sector inmobiliario, el mercado espera generar la venta de 195.000 unidades, y se espera que las viviendas VIS representan un 14% que el año anterior, 14%, es decir, 145.000 viviendas. El crecimiento del sector también tiene una previsión positiva en la que se esperan 190.000 lanzamientos, lo que mostraría un alza del 4,1%.

Además, el balance inmobiliario ha mostrado que los precios se han mantenido estables desde el año pasado, y se pronostica este mismo comportamiento para el 2021. Así lo afirmaron expertos, quienes resaltaron varios aspectos que benefician este sector y lo reafirman como uno de los más atractivos para invertir y generar rentabilidad a mediano y largo plazo.

Panorama para Latinoamérica

Si bien aún debemos esperar para ver el total a largo plazo de los impactos de la pandemia, la emergencia sanitaria y las políticas adoptadas para combatirla han generado cambios en el comportamiento en el sector inmobiliario, algo que se refleja en la demanda de los consumidores en cuanto a vivienda y demás segmentos finca raíz, muchos de los cuales pueden volverse permanentes este año.

Por su parte, Fitch Ratings (agencia internacional de calificación crediticia) tiene una perspectiva sectorial mejorada para el mercado inmobiliario latinoamericano en 2021. A medida que se produce una recuperación económica el próximo año, la agencia espera que el entorno operativo general del sector se restablezca.

Luego de la fuerte contracción económica impulsada por la pandemia de coronavirus en 2020, Fitch espera que los emisores de bienes raíces se beneficien de una recuperación económica global y regional esperada para este 2021. También pronostica que habrá una reducción en el PIB del 8,2% en 2020 antes de un crecimiento del 4,1% en 2021.

Además, para el subsector industrial se espera que los emisores mantengan ingresos y márgenes estables el próximo año, teniendo en cuenta que está más conectado con el mercado internacional, por lo que está más expuesto al riesgo de una débil recuperación económica mundial.

Papel de las inmobiliarias en el sector

Es importante reconocer la importancia de las empresas inmobiliarias en el crecimiento del sector, pues son estas quienes ofrecen importantes servicios que garantizan la seguridad en la inversión de inmuebles al dar certeza de los costos y valorización. Es por este motivo que si usted está pensando en invertir, vender o alquilar un inmueble y sacar todo el provecho de los beneficios sin ningún tipo de contratiempo o dolores de cabeza, contar con una empresa inmobiliaria de gran trayectoria que le acompañe durante todo su proceso será de gran ayuda.

Asegúrese de elegir una inmobiliaria que supla todas sus necesidades y le acompañe en sus trámites inmobiliarios de forma online, pues de esta manera se asegura de cuidar su salud y bienestar al mantener el distanciamiento social que se ha exigido para evitar la propagación de la covid-19.

https://www.oikos.com.co/inmobiliaria/noticias-inmobiliaria/como-va-el-sector-inmobiliario

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

IDENTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR

Persona natural o jurídica nacional, titular del derecho de dominio del bien inmueble que cumpla con los requisitos exigidos en el presente proceso.

DIRECTORIO DE SECOP II

El día 03/09/2022 se realizó la consulta en el directorio del SECOP II, de las empresas que pueden suministrar el servicio requerido en el presente proceso:

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto	Cantidad de compañías inscritas	País
80131502	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedade o edificaciones	-	405	Colombia

Fuente: https://community.secop.gov.co/Directory/CompanyProfiles/Network/Index

4. MONEDA A CONTRATAR

La contratación se hará en moneda legal Colombiana (pesos colombianos).

5. ANÁLISIS DE PRECIOS

Para realizar el análisis de precios es necesario tener en cuenta los precios referencia de los siguientes aspectos:

- Precios referencia SECOP (otras entidades)
- Precios históricos (anteriores contrataciones: Policía Nacional).
- Precios de catálogo o portales web.
- Precios del mercado (cotizaciones).

5.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP (OTRAS ENTIDADES)

- Con el propósito de verificar los procesos y las condiciones en las cuales las entidades estatales han adquirido servicios de arrendamiento similares suscribieron en las últimas tres (03) vigencias (2019, 2020 y 2021), se procedió a verificar la página www.colombiacompra.gov.co donde se encontró la siguiente información:

ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	OBJETO	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	NÚMERO DE PROCESO	VALOR
ENTIDAD: EMPRESA FERREA REGIONAL SAS CONTRATISTA: DIMENSIONES EMPRESARIALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.	Contratar en arriendo un inmueble de 262 metros cuadrados identificado como oficina 407 ubicada en la calle 26 No. 68C-61 de la ciudad de Bogotá, con 6 parqueaderos independientes localizados en la misma ubicación, para el funcionamiento de las instalaciones administrativas de la Empresa Férrea Regional SAS	28-EFR-2019 del 06/03/2019	28-EFR-2019	$ 260.481.600
ENTIDAD: RAMA JUDICIAL-DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE BOGOTÁ CONTRATISTA: AMPLEX DE COLOMBIA COMPAÑÍA S,A,S,	Celebrar contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 10 No 19-65 Piso 7 Edificio Camacol en Bogotá - Cundinamarca, el cual consta de un área de 780 mts2, para el servicio y funcionamiento de (6) juzgados de pequeñas causas laborales de Bogotá a cargo de la Dirección Seccional Bogotá - Cundinamarca.	092-2020 del 01/11/2020	DESAJBO-CD-88-2020	$ 566.509.251
ENTIDAD: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO CONTRATISTA: JORGE ENRIQUE ROJAS ROA	Contratar el arrendamiento de los inmuebles para el funcionamiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, ubicación de las plantas eléctricas y archivo a cargo de la Superintendencia de Notariado y Registro.	1989 de 2021 del 15/12/2021	CD 1327 DE 2021	$ 79.906.186

Una vez analizado el cuadro anterior de los contratos publicados en la página web de contratación pública www.colombiacompra.gov.co Secop II, se evidencia que no se pueden tomar como referencia en el presente estudio, ya que de los datos registrados, se deduce que el valor estimado por metro cuadrado de arrendamiento depende directamente de las características técnicas, ubicación y estado del inmueble, presentado variabilidad de acuerdo a la destinación y uso del mismo, razón por la cual estos valores no serán tenidos en cuenta para el presente estudio de mercado.

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

5.2. PRECIOS HISTÓRICOS

Para el análisis histórico de precios, se toma el contrato de arrendamiento efectuado durante la última vigencia por parte de la Policía Nacional, así:

ÍTEM	ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DE CONTRATO	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO PROYECTADO CON IPC
1	**POLICIA NACIONAL – MARCO TULIO GONZALEZ CAMPOS**	06-1-10128-21	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.	$16`175.829.90	**$17.084.911.54**

Nota: Valores redondeados a 2 decimales.

En la actualidad se terminó el contrato PN DIRAF 06-1-10128-21 con plazo hasta el 31/08/2021, cumpliendo con las condiciones técnicas en el contrato celebrado, pero por motivos de mantenimientos locativos y crecimiento de la unidad, no será tenido en cuenta toda vez que no se ajustan a las condiciones técnicas establecidas en la necesidad, sin embargo, se tiene como referencia para el análisis del precio histórico.

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

5.3. ANALISIS PRECIOS DE CATÁLOGO O PORTALES WEB

Con el fin de obtener los precios del mercado se procedió a solicitar y verificar a través de las páginas web, varias cotizaciones del mercado inmobiliaria y firmas dedicadas al arrendamiento de este tipo de bienes, obteniendo como resultado la siguiente información:

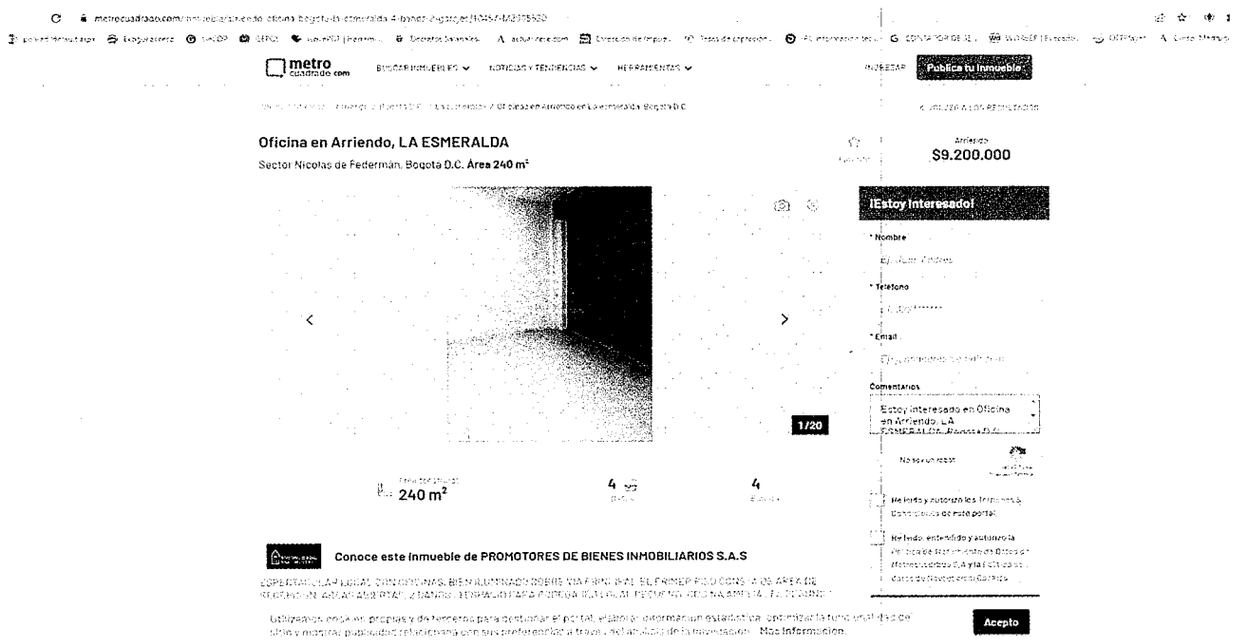
✓ Se consultó la página web de metro cuadrado.com, de tres (03) inmuebles distintos.

VERIFICACIÓN PRECIOS WEB No 1

metrocuadrado.com – Barrio la Esmeralda

De la búsqueda en la página Web de metrocuadrado.com, se generó la consulta el 25 de octubre de 2022, con los datos de ubicación Barrio la Esmeralda, tipo de inmueble Casas – Oficinas, fueron generados los siguientes resultados:

URL:https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-la-esmeralda-4-banos-2-garajes/10457-M2905520, bien inmueble en arrendamiento con las siguientes características:



BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
OFICINAS ARRIENDO	25-10-2022	METROCUADRADO	9`200.000,00

*Cifras aproximadas a dos decimales.

Nota: teniendo en cuenta que el valor del canon de arrendamiento mensual, está supeditado a las características intrínsecas de cada inmueble; No será tenida en cuenta como referencia VERIFICACIÓN PRECIOS WEB No 1, toda vez que no cumple con las especificaciones técnicas mínimas exigidas en el presente estudio, especialmente los metros cuadrados mínimos requeridos para el funcionamiento de (80) funcionarios.

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

VERIFICACIÓN PRECIOS WEB No 2

metrocuadrado.com – Barrió la Esmeralda

De la búsqueda en la página Web de metrocuadrado.com, se generó la consulta el 25 de octubre de 2022, con los datos de ubicación Barrio la Esmeralda, tipo de inmueble Casas – Oficinas, fueron generados los siguientes resultados:

URL:https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-la-esmeralda-5-banos-4-garajes/4186-M3473066, bien inmueble en arrendamiento con las siguientes características:



BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
OFICINAS ARRIENDO	25-10-2022	METROCUADRADO	4`900.000,00

*Cifras aproximadas a enteros.

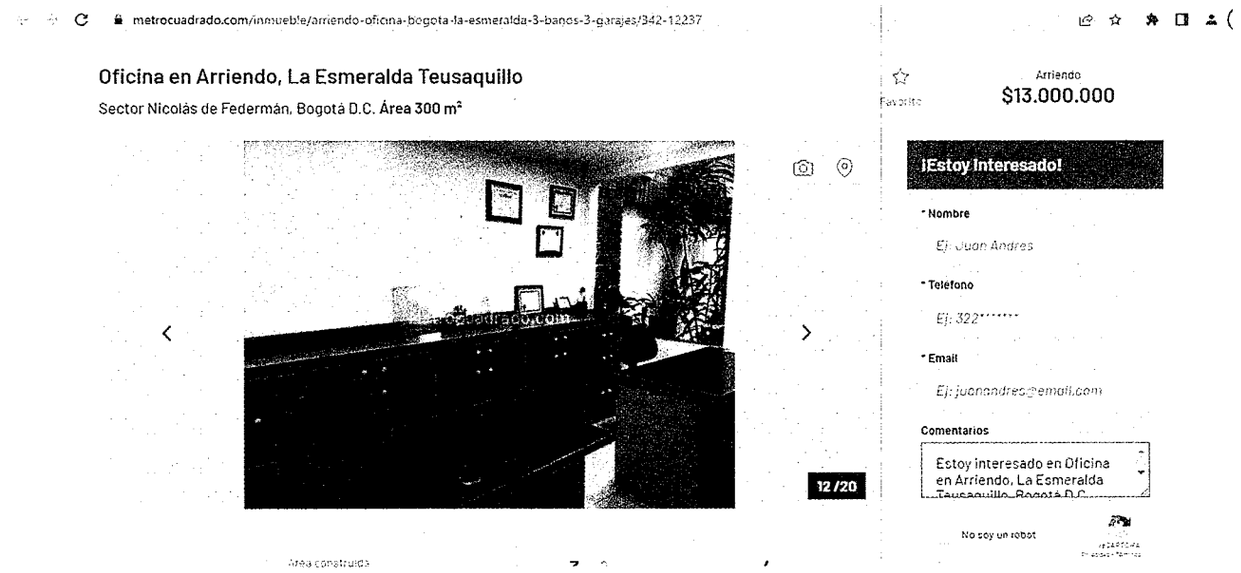
Nota: teniendo en cuenta que el valor del canon de arrendamiento mensual, está supeditado a las características intrínsecas de cada inmueble; No será tenida en cuenta como referencia VERIFICACIÓN PRECIOS WEB No 2, toda vez que no cumple con las especificaciones técnicas mínimas exigidas en el presente estudio, espacio para el archivo documental, conexiones para internet y metros cuadrados mínimos requeridos para el funcionamiento de (80) funcionarios.

VERIFICACIÓN PRECIOS WEB No 3

metrocuadrado.com – Barrió La Esmeralda Teusaquillo

De la búsqueda en la página Web de metrocuadrado.com, se generó la consulta el 25 de octubre de 2022, con los datos de ubicación Barrio la Esmeralda, tipo de inmueble Casas – Oficinas, fueron generados los siguientes resultados:

URL:https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-la-esmeralda-3-banos-3-garajes/342-12237, bien inmueble en arrendamiento con las siguientes características:



BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
OFICINAS ARRIENDO	25-10-2022	METROCUADRADO	13`000.000,00

*Cifras aproximadas a enteros.

Nota: teniendo en cuenta que el valor del canon de arrendamiento mensual, está supeditado a las características intrínsecas de cada inmueble; No será tenida en cuenta como referencia VERIFICACIÓN PRECIOS WEB No 3, toda vez que no cumple con las especificaciones técnicas mínimas exigidas en el presente estudio y espacio para el archivo documental.

Los precios de catálogo señalados en las páginas web antes descritas, no se tomarán en cuenta ya que las características de los bienes y el valor por metro cuadrado no se ajustan a las condiciones técnicas establecidas en la necesidad de ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.

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

5.4. ANALISIS PRECIOS DE MERCADO

Con el fin de obtener los precios de mercado se procedió el día 03/09/2022 a publicar en la plataforma SECOP II, solicitud de cotización mediante proceso PN-DIRAF-SEGEN-001-2022 (id.CO1.BDOS.3230836), cuyo objeto es COTIZACIÓN ARRIENDO PARA EL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL, en dónde, se evidenciaron 405 entidades, 01 interesados y 01 competidor. Allegaron las siguientes propuestas:

NOTA : El 10 de noviembre de 2022, mediante mensaje general número CO1.MSG.4274389 se solicitó modificar la cotización realizada toda vez que el periodo contratado debería ajustarse de la siguiente manera: un (01) mes para el 2022 que serían desde el 01 de diciembre del 2022 hasta el 31 de diciembre del 2022, por valor de TRECE MILLONES NOVENTA MIL PESOS $13.090.000,00 y 10 meses para el 2023 que corresponderían desde el 01 de enero del 2023 hasta el 31 de Octubre del 2023, por valor de TRECE MILLONES NOVENTA MIL PESOS $13.090.000.00 cada uno, para un total de CIENTO TREINTA MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS $130.900.000.00, solicitud que fue aceptada por INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL, actualizando la cotización solicitada.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	VIGENCIA	CANTIDAD DE MESES	COTIZACIÓN No. 1 INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL		MENOR VALOR COTIZADO
				VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL	
1	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.	2022	01	$13`090.000.00	$13`090.000.00	$143`990.000,00
		2023	10	$13`090.000.00	$130`900.000.00	

Teniendo en cuenta que la única propuesta realizada por INVERSIONES ORQUIDEA S.A.S., se ajusta a las características mínimas para satisfacer la necesidad, de igual forma, la ubicación de la misma se ajusta a las necesidades de la institución.

Nota: La cotización relacionada en el análisis de mercado se obtuvieron a través de una invitación a cotizar publicada en SECOP II.

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

5.5. ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

De acuerdo al avalúo realizado por el Grupo de Bienes Raíces de la DIRAF, informado mediante correo electrónico del 26 de octubre de 2022, este asciende a la suma de $11`107.576 de pesos; de otra parte el canon de arrendamiento ofertado por la empresa ORQUIDEA REAL S.A.S. es de $13`090.000,00 IVA incluido, valor que es inferior al que se estaba cancelando anteriormente en virtud del contrato PN-DIRAF-06-1-10128-21 que correspondía a un valor de $16`661.104,20 de pesos mensuales.

De igual forma, se debe tener en cuenta que durante la solicitud de cotizaciones para el estudio de precios de mercado, la única propuesta que se presentó fue por parte de la empresa la ORQUIDEA REAL S.A.S., y a pesar de que el canon ofertado se encuentra por encima del precio base del avalúo, el inmueble es idóneo para las necesidades del Área de Defensa Judicial de la Secretaría General de la Policía Nacional, debido a su ubicación, infraestructura, distribución de espacios con los que cuenta el inmueble, para la organización de los diferentes grupos que conforman el área de Defensa Judicial; adicional a las zonas de acceso, parqueaderos disponibles y los puntos de red requeridos para el cabal funcionamiento, para cada uno de los puestos de trabajo, los cuales ya se encuentran habilitados; situación que evita generar costos adicionales

para la adecuación de los mismos, así mismo, zona de archivos independientes para la custodia de los mismos, cercanía a la Dirección General, a los despachos judiciales y al CAI la Esmeralda para la seguridad de las instalaciones.

Por lo anterior y teniendo en cuenta los factores aludidos, se puede concluir que el precio del canon de arrendamiento ofertado, en el presente proceso, por valor de $13`090.000,00 IVA incluido, resulta favorable para la entidad, toda vez que se ajusta al costo beneficio requerido por la misma.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	VIGENCIA	MES	PRECIO SECOP	PRECIOS DE CATÁLOGO	PRECIOS HISTÓRICOS PROYECTADOS	PRECIOS DE MERCADO		VALOR ESTIMADO
							VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL	
1	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.	2022	1	N/A	N/A	N/A	$13`090.000,00	$13`090.000,00	$13`090.000,00
2		2023	10	N/A	N/A	N/A	$13`090.000,00	$130`900.000,00	$130`900.000,00

Valores redondeados a dos decimales.

Se ha fijado el valor del metro cuadrado en ($28.090,13) m2 incluido IVA, el cual incluye: acabados, impuestos prediales y los descontados por la Entidad, estando a cargo en su totalidad por parte del arrendador una vez se inicie la ejecución del mismo y analizados los costos y beneficios de conformidad con el concepto técnico emitido por el Grupo de Bienes Raíces de la DIRAF anexo al presente estudio previo; sin tener presente los precios del SECOP, los precios históricos y los precios de consulta por web; por no cumplir con las mismas características técnicas y tratarse de otra vigencia fiscal.

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

5.6. VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

El valor estimado para el contrato de arrendamiento es de CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL ($143`990.000,00) INCLUIDO IVA, distribuidos de la siguiente manera:

ÍTEM	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RECURSO	VIGENCIA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO INCLUIDO IVA
1	02-02-02-007-02 Servicios inmobiliarios	SEGEN 000G	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.	10	2022	1 mes	$13`090.000,00	$13`090.000,00
					2023	10 meses	$13`090.000,00	$130`900.000,00
TOTAL VALOR ESTIMADO								$143`990.000,00

Valores redondeados a dos decimales.

NOTA: se ha fijado el canon de arrendamiento mensual en ($13.090.000,00) incluido IVA, ($28.090,13) por m2, para la vigencia del 2022 y de ($13.090.000,00) incluido IVA, ($28.090,13) por m2, para la vigencia de 2023. Redondeando a dos decimales. Los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, teléfono e internet estarán a cargo de la Policía Nacional, una vez se dé inicio a la legalización, perfeccionamiento y ejecución del contrato.

Mayor **SEBASTIÁN HENAO MONTOYA**
Jefe Área de Defensa Judicial - Secretaría General

Capitán **JOHNY EFREN PONCE TRILLERAS**
Analista Contable Grupo Seguimiento y Control Procesos Judiciales - Secretaría General

Documentos Anexos al Estudio Previo:

Los documentos seleccionados en la siguiente lista, aplican para el proceso de modalidad Contratación directa cuyo objeto es *"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL."*

Aplica	**Anexos**
■	Certificación de la necesidad
■	Especificaciones técnicas mínimas
☐	Constancia de idoneidad y experiencia
■	Estimación, tipificación, asignación de riesgos y determinación de garantías
■	Análisis del riesgo y forma de mitigarlo.
☐	Ficha técnica
■	Obligaciones del arrendatario
■	Obligaciones del arrendador
☐	Factores de verificación y ponderación.

Aplica	**Formularios adjuntos al estudio previo**
■	Carta de presentación de la oferta
☐	Apoyo a la industria nacional
☐	Indicación de trato nacional
☐	Experiencia del proponente
☐	Certificación de contratos para acreditación de experiencia proponente extranjero sin sucursal o domicilio en Colombia
☐	Clasificación proponente extranjero
■	Acuerdo de confidencialidad
■	Sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo
■	Compromiso anticorrupción
☐	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

- ■ Certificado de Plan de Compras No 473 del 13 de septiembre de 2022.
- ■ Solicitud concepto de habitabilidad de las instalaciones GS-2022-033778-SEGEN-ARDEJ-29.25 del 25 de agosto del 2022.
- ■ Respuesta concepto de habitabilidad de las instalaciones GS-2022-028974-DIRAF-GUSEP-15.2 del 31 de agosto del 2022.
- ■ Solicitud estudio de seguridad de instalaciones al inmueble GS-2022-033745-SEGEN-ARDEJ-29.25 del 24 de agosto del 2022.
- ■ Respuesta estudio de seguridad de instalaciones al inmueble GS-2022-435630-MEBOG-SIPOL-GRUCO del 05 de septiembre del 2022.
- ■ Solicitud concepto viabilidad jurídico catastral de las instalaciones y avalúo comercial canon de arrendamiento GS-2022-033922-SEGEN-ARDEJ-29.25 del 25 de agosto del 2022.
- ■ Concepto estudio de viabilidad técnico, jurídico y catastral de bienes inmuebles para el servicio de la Policía Nacional del 26 de octubre del 2022.
- ■ Formato de avalúo para los inmuebles.
- ■ Solicitud de cotizaciones a proveedores para el proceso de arrendamiento GS-2022-035262-SEGEN-ARDEJ-29.25 del 03 de septiembre del 2022.
- ■ Cotización Inversiones la Orquídea Real SAS del 10 de noviembre de 2022.
- ■ Certificación de acuerdos y tratados internacionales del 05 de septiembre de 2022.
- ■ Concepto Ambiental consecutivo No 239 / DIRAF – PLANE del 12 de septiembre de 2022.
- ■ Solicitud concepto de viabilidad para el traslado de instalaciones GS-2022-035601-SEGEN-ARDEJ-29.25 del 06 de septiembre del 2022.
- ■ Memorando No. GS-2022-036258-DIPON-SEPRI 38.10 del 21 de septiembre del 2022, por medio del cual se autoriza adelantar los trámites contractuales.
- ■ Concepto de planeación viabilidad reubicación del Área de Defensa Judicial GS-2022-038655-SEGEN-ARDEJ-29.25 del 22 de septiembre del 2022.
- ■ Envío del Estudio de planeación para la reubicación del Área de Defensa Judicial GS-2022-038584-SEGEN-ARDEJ-GULID del 22 de septiembre del 2022.

- Certificado de tradición y libertad del 26 de octubre del 2022.
- Comité técnico evaluador GS-2022-039801-SEGEN ARDEJ-29.25 del 29 de septiembre del 2022.
- Instructivo No. 024 DIPON-DIRAF-70 del 14 de/09/2020 "LINEAMIENTOS PARA SUSCRIBIR CONTRATOS DE ARREDRAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LA POLICÍA NACIONAL".
- Aprobación cupo de vigencias futuras ordinarias Comunicado oficial No. 2-2022-045311 del 05/10/2022 por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
- Aprobación cupo de vigencias futuras ordinarias Comunicado oficial No. GS-2022-007004-OFPLA-ADREC-GUSPE - 3.1 del 06/10/2022.
- Notificación de la aprobación de vigencias futuras y los valores definidos para la Secretaría General comunicado Oficial GS-2022-034015-DIRAF-PLANE-29.25 del 11/10/2022.

ÍTEM	CONDICIONES TÉCNICAS	CUMPLE	NO CUMPLE
1	El inmueble debe tener un área mínima construida de 460 m2, distribuidos en una o dos plantas.		
2	El inmueble debe contar como mínimo con 04 parqueaderos.		
3	El sitio de parqueaderos debe ser libre o cubierto para el almacenamiento de automotores como vehículos y motocicletas.		
4	El inmueble debe contar como mínimo con 80 puntos de red, con cableado para voz y datos, esta área va incluida en el ítem numero1.		
5	El inmueble debe contar con cableado estructurado de voz y datos como mínimo categoría 6, con sus respectivas canaletas y puntos de conexión.		
6	El predio no debe presentar riesgos de humedad subterránea o problemas de goteras o inundación ofreciendo estabilidad a la estructura.		
7	El inmueble debe ubicarse dentro del casco urbano de la ciudad de Bogotá zona del CAN o aledaña a ella y debe permitir el funcionamiento de oficinas, en zona de comercio.		
8	La ubicación del inmueble ofrecerá facilidades de acceso y medios de transporte, con el fin de garantizar seguridad de desplazamiento al personal de la institución que labore en dicha unidad.		
9	El inmueble debe tener disponibilidad como mínimo de cuatro (04) baterías de baños teniendo en cuenta el número de personal uniformado que laborará en las instalaciones.		
10	El inmueble debe estar a paz y salvo por concepto de impuesto predial y de servicios públicos domiciliarios en el momento de la entrega física del bien por parte del arrendador.		
11	El predio en caso de estar sometidos a Propiedad Horizontal o que hagan parte de una edificación donde funcionen otras entidades, deberá contar con medidores (contadores) de servicios públicos independientes, exclusivos para el área construida que se va a tomar en arriendo.		
12	Las partes acordarán, adecuaciones modulares al inmueble o inmuebles para facilitar su uso, bajo las condiciones requeridas, de acuerdo con lo siguiente: ➢ Si la Policía asume la instalación del mobiliario, los muebles instalados para el proceso de adecuación, serán retirados, con el cuidado necesario para no causar daño al inmueble, salvo el deterioro natural por su uso. Las huellas que deje en el inmueble, el retiro de los muebles será subsanadas y corregidas por la Policía Nacional al momento de restituir el inmueble al arrendador. ➢ Si el arrendador asume la instalación del mobiliario, lo realizará de acuerdo con los parámetros que determine la Policía Nacional y deberán estar instalados en el momento de la entrega física del bien por parte del arrendador. Dicho costo se adicionará en el canon de arrendamiento.		

13	El arrendador autorizará las adecuaciones o modificaciones adicionales que sean requeridas en el inmueble para su óptimo uso.		
14	En cuanto a las reparaciones locativas que sean requeridas, el arrendador se allanará a lo dispuesto por la norma aplicable a la materia.		
15	CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN: en virtud del presente proceso, el oferente se obliga a no suministrar información que obtenga o conozca con ocasión de la ejecución del mismo, y que se encuentra marcada como confidencial; así como sobre los lugares a los cuales tenga acceso con ocasión de su desarrollo y sea revelada información marcada como confidencial. El oferente deberá firmar un acuerdo de confidencialidad y no revelación de la información para lo cual deberá diligenciar el formulario "ACUERDO DE CONFIDENCIALIDAD".		
16	El oferente deberá cumplir con la implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1072 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo y demás normas que lo complementen, para lo cual deberán diligenciar el formulario "SISTEMA DE GESTIÓN DE LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO".		
17	El oferente deberá cumplir con el compromiso de anticorrupción dentro del proceso manifestando que se encuentra dispuesto a suministrar la información propia que resulte necesaria para aportar transparencia al mismo y si se comprueba el incumplimiento del proponente, sus empleados, representantes, asesores o de cualquier otra persona que en el proceso de contratación actúe en su nombre, es causal suficiente para el rechazo de la oferta o para la terminación anticipada del contrato, si el incumplimiento ocurre con posterioridad a la adjudicación del mismo, para lo cual deberá diligenciar el formulario "COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN".		

Mayor **SEBASTIÁN HENAO MONTOYA**
Jefe Área de Defensa Judicial - Secretaría General

Capitán **JOHNY EFRÉN PONCE TRILLERAS**
Jefe Grupo Seguimiento y Control Procesos Judiciales - Secretaría General

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS

ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

POLICÍA NACIONAL

NÚMERO	1	2	3	4
CLASE	ESPECÍFICO	ESPECÍFICO	ESPECÍFICO	ESPECÍFICO
FUENTE	EXTERNO	EXTERNO	INTERNO	EXTERNO
ETAPA	PLANEACIÓN	PLANEACIÓN	EJECUCIÓN	EJECUCIÓN
TIPO	OPERACIONAL	OPERACIONAL	ECONÓMICO	OPERACIONAL
DESCRIPCIÓN	RIESGOS DERIVADOS DE HUMEDAD DE LAS INSTALACIONES O PROBLEMAS DE GOTEO.	QUE NO CUMPLA CON LA ACOMETIDA DE SERVICIOS PÚBLICOS	RIESGOS DERIVADOS AL NO PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO	LA IMPOSICIÓN DE UNA MEDIDA QUE LIMITE EL USO DEL BIEN.
CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	DAÑOS IRREPARABLES EN MOBILIARIO, EQUIPOS Y REPUESTOS TECNOLÓGICOS QUE REPOSEN EN LA CASA	QUE LAS INSTALACIONES NO CUENTEN CON LAS ACOMETIDAS DE SERVICIOS PÚBLICOS MÍNIMOS PARA SER FUNCIONAL	EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO	INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ARRENDADOR
PROBABILIDAD	3	3	1	1
IMPACTO	4	4	3	3
VALORACIÓN DEL RIESGO	7	7	4	4
CATEGORÍA	ALTO	ALTO	BAJO	BAJO
A QUIEN SE LE ASIGNA EL RIESGO	ARRENDADOR	ARRENDADOR	ARRENDATARIO	ARRENDADOR
TRATAMIENTO / CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA / EL ARRENDADOR DEBERÁ GARANTIZAR QUE EL INMUEBLE NO PRESENTA RIESGOS DE HUMEDAD SUBTERRÁNEA O PROBLEMAS DE GOTEO O INUNDACIÓN U OTROS VICIOS OCULTOS NO DETERMINADOS QUE PUEDAN IMPEDIR LA NORMAL EJECUCIÓN DEL CONTRATO.	REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA / REQUERIR AL OFERENTE EN LAS CONDICIONES TÉCNICAS / GARANTIZAR QUE EL BIEN INMUEBLE PRESENTE LA ACOMETIDA DE SERVICIOS PÚBLICOS.	REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA DEL RIESGO / EL SUPERVISOR DEL CONTRATO DEBERÁ ADELANTAR LAS ACTIVIDADES CORRESPONDIENTES AL PAGO DEL ARRENDAMIENTO DE ACUERDO A LA FORMA DE PAGO ESTABLECIDA EN EL CONTRATO.	EL ARRENDADOR DEBERÁ GARANTIZAR QUE EL BIEN INMUEBLE NO PRESENTE INCONSISTENCIAS DE TIPO JURÍDICO DURANTE EL TIEMPO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.
PROBABILIDAD	1	1	1	1
IMPACTO	2	2	2	2
VALORACIÓN DEL RIESGO	3	3	3	3
CATEGORÍA	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO
AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	NO	NO	NO	NO
PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	SUPERVISIÓN DEL CONTRATO
FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	APROBACIÓN DE LA GARANTÍA ÚNICA	APROBACIÓN DE LA GARANTÍA ÚNICA	APROBACIÓN DE LA GARANTÍA ÚNICA	APROBACIÓN DE LA GARANTÍA ÚNICA
FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	TÉRMINO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	TÉRMINO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO
COMO SE REALIZA EL MONITOREO	INFORME AL ORDENADOR DEL GASTO	INFORME AL ORDENADOR DEL GASTO	DOCUMENTOS PARA PAGO	INFORME AL ORDENADOR DEL GASTO
PERIODICIDAD CUANDO	UNA VEZ CUANDO OCURRA	UNA VEZ CUANDO OCURRA	MENSUAL	UNA VEZ CUANDO OCURRA

5	ESPECÍFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	QUE EL ARRENDADOR TERMINE EL CONTRATO, ANTES DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL MISMO.	TERMINACIÓN ANORMAL DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN Y NO CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL CONTRATO.	1	5	6	ALTO	ARRENDADOR	REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA. INFORMAR AL ARRENDADOR DESDE LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO LAS CONSECUENCIAS DEL NO CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES.	1	2	3	BAJO	NO	SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	INICIO DEL CONTRATO	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	INFORME	UNA VEZ CUANDO OCURRA

Mayor **SEBASTIÁN HENAO MONTOYA**
Jefe Área de Defensa Judicial - Secretaría General

GARANTÍAS DEL PROCESO

ETAPA PRECONTRACTUAL

MECANISMO DE COBERTURA	CLASE DE RIESGO	TIPIFICACIÓN DE LOS RIESGOS	ESTIMACIÓN DEL RIESGO	ASIGNACIÓN DEL RIESGO	VIGENCIA	JUSTIFICACIÓN COBERTURA / VIGENCIA
Garantía de seriedad	Riesgo jurídico	La no suscripción del contrato sin justa causa.	Diez por ciento (10%) DEL monto del presupuesto oficial.	Oferentes	Desde la presentación de la oferta y cuatro (4) meses más.	Ampara la no suscripción del contrato sin justa causa, por el diez por ciento (10%) del monto del presupuesto oficial, desde la presentación de la oferta y cuatro (4) meses más, hasta la aprobación de la garantía que cubre los riesgos propios de la etapa contractual.
	Riesgo jurídico	La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de oferta cuando el termino previsto en los pliegos para la adjudicación del contrato se prorrogue o cuando el término previsto para la suscripción del contrato se prorrogue, siempre y cuando esas prorrogas no excedan un término de tres (3) meses.				
	Riesgo jurídico	La falta de otorgamiento por parte del proponente seleccionado, de la garantía del cumplimiento exigida por la entidad para amparar el incumplimiento de las obligaciones del contrato.				
	Riesgo jurídico	El retiro de la oferta después de vencido el termino fijado para la presentación de las propuestas.				

ETAPA CONTRACTUAL

MECANISMO DE COBERTURA	CLASE DE RIESGO	TIPIFICACIÓN DE LOS RIESGOS	ESTIMACIÓN DEL RIESGO	ASIGNACIÓN DEL RIESGO	VIGENCIA	JUSTIFICACIÓN COBERTURA / VIGENCIA
Garantía única	Riesgo jurídico	Incumplimiento del contrato.	Veinte por ciento (20%) del valor del contrato	Arrendador	Vigente por un termino igual a la vigencia del contrato y sesenta (60) días calendario mas.	Ampara el riesgo de incumplimiento durante la vigencia del contrato y (60) días calendario mas, la estimación del riesgo cubre el 20% del valor del contrato como quiera que se pretende el pago parcial o definitivo de los perjuicios que cause a la entidad en los mismos términos de la cláusula penal pecuniaria.

CLÁUSULAS SANCIONATORIAS

MECANISMO DE COBERTURA	CLASE DE RIESGO	TIPIFICACIÓN DE LOS RIESGOS	ESTIMACIÓN DEL RIESGO	ASIGNACIÓN DEL RIESGO	VIGENCIA	JUSTIFICACIÓN COBERTURA / VIGENCIA
Multa	Riesgo jurídico	La no constitución dentro del término y en la forma prevista en el contrato o en alguno de sus modificatorios la póliza de garantía única	Multa cuyo valor se liquidará con base en un cero punto dos (0.2%) del valor del contrato	Arrendador	La multa se aplicará por cada día de retardo y hasta por diez (10) días calendario.	Cuando el arrendador no constituya dentro del término y en la forma prevista en el contrato o en alguno de sus modificatorios, la póliza de garantía única
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	Arrendador	La multa se aplicará por cada día de retardo hasta por un plazo de quince (15) días calendario que se descontará del saldo que le adeude la entidad. 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 arrendador.

Cláusula penal pecuniaria	Riesgo jurídico	Incumplimiento total	Veinte por ciento (20%) del valor total del contrato	Arrendador	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. Esta cláusula operará por simple retardo.	Ampara el incumplimiento parcial o definitivo del contrato por parte del arrendador, se busca el pago parcial y definitivo de los perjuicios que se causen a la entidad. Habrá lugar a la aplicación de esta cláusula por el simple retardo.

Mayor **SEBASTIÁN HENAO MONTOYA**
Jefe Área de Defensa Judicial - Secretaría General

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 esta obligación es requisito indispensable para la realización de cualquier pago.

5. Constituir en debida forma y aportar al Grupo Contractual y Seguimiento de la Dirección Administrativa y Financiera, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato, la Garantía Única.

6. 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.

7. 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.

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

9. Cumplir con la implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, de acuerdo en lo establecido en el Decreto 1072 de 2015, decreto único reglamentario del sector trabajo y demás normas que lo complementen.

10. 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 ARRENDADOR deberá Informar de tal evento a la Dirección Administrativa y Financiera de la Policía Nacional y a las autoridades competentes para que se adopte las medidas necesarias.

11. Mantener activa la cuenta corriente o de ahorro reportada para los pagos con el fin de evitar traumatismo en el proceso de ejecución del contrato.

12. Restituir al ARRENDATARIO 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 haya suministrado.

13. Cumplir con la normatividad ambiental vigente nacional para reducir los aspectos e impactos ambientales asociados a su actividad productiva. El arrendador deberá tener los permisos, licencias que dieran lugar dentro del desarrollo de su actividad productiva. Cualquier infracción ambiental por omisión de permisos, concesiones o licencias ambientales que hubiese sido necesario tramitar antes del inicio del contrato, durante y después del objeto contractual, serán asumidas como responsabilidad del contratista.

14. Realizar todas las adecuaciones o modificaciones que sean requeridas en el inmueble para su optimo uso, tales como manteamiento o reparaciones locativas que incluyan obras civiles, arreglos de tejados, ventanas, goteras, cambio de bombillos, pintura, reparaciones eléctricas, puesta a tierra, UPS, motobomba, aires acondicionados, plomería, cambio de chapas de las puertas, arreglo de puertas, mantenimiento de puertas, cambio, ajuste e instalación de cielo raso y techos.

15. Realizar el pago el impuesto predial y contribución y contribuciones que genere el bien inmueble.

16. El ARRENDADOR deberá cumplir con lo señalado en el capítulo 6 del Decreto No. 1072 de 2015 "por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector del Trabajo" el cual define las directrices de obligatorio cumplimiento para incrementar el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), que deben ser aplicados por todos los empleadores públicos y privados, los contratantes del personal bajo la modalidad de contrato civil, comercial o administrativa, las organizaciones de economías solidarias y sector cooperativo, las empresas de servicios temporales y tener cobertura sobre trabajadores dependientes , contratista, trabajadores cooperados y los trabajadores en misión.

17. Cumplir con los criterios ambientales para los contratos de prestación de servicios, conforme la norma ISO 14001:2015. Sistema de Gestión Ambiental.

18. Los productos y servicios (Servicios de gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos) que se adquieran por alguna gestión administrativa deberá establecer los lineamientos para la planeación, operación, control y mejoramiento de la gestión ambiental en la Policía Nacional, a partir del cumplimiento de los requisitos legales ambientales y las condiciones mínimas ambientales, a partir del cumplimiento de los requisitos legales ambientales y las condiciones mínimas ambientales, con el fin de contribuir a la sostenibilidad ambiental de los procesos, productos y servicios de la institución. Así como, el cumplimiento de la Política Ambiental de la Policía Nacional: "en la Policía Nacional, nos comprometemos a contribuir con la protección del ambienté a través de la prevención de la contaminación, el cumplimiento de la legislación y las diferentes regulaciones ambientales y el control de los impactos ambientales adversos asociados a nuestras instalaciones, procesos y servicios; así como el mejoramiento continuo del desempeño ambiental de la Institución.

19. Las condiciones de carácter ambiental fueron revisadas y avaladas mediante concepto No. 239/DIRAF-PLANE, suscrito por la Capitán YULI GÓMEZ TOVAR, responsable estrategia y de recursos EL 12/09/2022.

1. Una vez se surta el proceso de contratación estatal, asignar un supervisor, a través de quien la **ARRENDATARIO** mantendrá la interlocución permanente y directa con el **ARRENDADOR**.

2. 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.

3. 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.

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

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

6. 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.

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

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

9. Devolver el inmueble al arrendador al término del contrato.

10. El **ARRENDATARIO** deberá realizar el manejo de residuos especiales, desde la generación, almacenamiento, recolección, transporte, tratamiento, separación y disposición final tal como lo expresa la Resolución No 02309 de 1986 "Por la cual se dictan normas para el cumplimiento del contenido del Título III de la parte 4a. del Libro 1o. del Decreto Ley 2811 de 1974 y de los Títulos I, II y XI de la Ley 09 de 1979, en cuanto a Residuos Especiales; residuos de posconsumo que corresponden a Lúmina.

11. La seguridad interna del inmueble arrendado, parqueadero, zona perimetral y zonas comunes estará a cargo de la **POLICIA NACIONAL**, teniendo en cuenta la mitigación de los riesgos identificados en la Valoración de Seguridad Integral de las Instalaciones, de acuerdo al resultado del estudio realizado físicamente al inmueble arrendado por la Policía Nacional de Colombia, por parte de la Seccional de Inteligencia Policial-MEBOG.

12. El **ARRENDATARIO** deberá hacerse responsable por la contaminación, sus consecuencias y sanciones. Por ende, el manejo de los residuos especiales (grasas, sedimentos, aceites, sólidos y demás que sean de origen de la prestación de servicios de cafetería), el contratista será el responsable de cualquier tipo de contaminación ocasionada por estos y por las consecuencias que se pueden originar sobre la salud humana o sobre el medio ambiental. Conforme lo establece el artículo 21 de la Resolución No. 02309 de 1986 "por la cual se dictan normas para el cumplimiento del contenido del Título III de la parte 4ª. Del libro 1º. Del Decreto Ley 2811 de 1974 y de los títulos I, II, XI de la Ley 09 de 1979, en cuanto a Residuos Especiales".

13. Para el caso de Bogotá D.C., se debe acatar la Resolución No 3957 de 2009, expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente de Bogotá, "Por la cual se establece la norma técnica, para el control y manejo de los vertimientos realizados a la red de alcantarillado público en el Distrito Capital", los

Capítulos: VIII Tratamiento Previo de los Vertimientos, IX Caracterización y Obtención de muestras y Seguimiento de los Vertimientos.

14. El **ARRENDATARIO** se compromete a realizar con los residuos retirados deberán ser entregados a un gestor autorizado por la autoridad ambiental para el manejo de estos residuos, quienes certificarán el tratamiento aplicado, indicando la cantidad de residuos retirados y la fecha correspondiente a la certificación, la cual deberá ser entregada al supervisor. Conforme a lo señalado en el artículo 2.2.2.1.15.1 del Decreto 1076 del 26 de mayo de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible" y el Decreto 284 del 2018, "Por el cual se adiciona el Decreto 1076 de 2015, Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible, en lo relacionado con la Gestión Integral de los Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos - RAEE y se dictan otras disposiciones".

15. El **ARRENDATARIO** se compromete a realizar un adecuado manejo de sustancias químicas, como lo establece la Ley 55 del 2 de julio de 1993 "Que trata Convenio 170 sobre la seguridad en la utilización de los productos químicos en el trabajo".

16. El **ARRENDATARIO** deberá instalar puntos ecológicos o contenedores dentro del establecimiento, con el fin de realizar la separación de los residuos aprovechables y peligrosos, plenamente identificados de acuerdo a los volúmenes de generación, teniendo en cuenta los lineamientos establecidos en la Política Ambiental de la Policía Nacional, la Resolución No 02309 1986 conforme el artículo 34 "Por la cual se dictan normas para el cumplimiento del procedimiento en materia de Residuos Sólidos Especiales".

17. El **ARRENDATARIO** deberá cumplir con la Resolución No 2184 de 2019 "Por la cual se modifica la Resolución No 668 de 2016 sobre uso racional de bolsas plásticas y se adoptan otras disposiciones".

18. El **ARRENDATARIO** deberá garantizar que los equipos eléctricos cumplan con normas técnicas de eficiencia energética (de cómputo y periférico) es decir, que tengan un bajo consumo de energía y que cuenten con opciones de encendido, hibernación y apagado (entregar fichas técnicas de los equipos), conforme la NTC 5310 Eficiencia energética en equipos de refrigeración comercial rangos de eficiencia y etiquetado y el Reglamento Técnico de Etiquetado RETIQ.

19. Para el caso de Bogotá D.C., aplica lo establecido en el capítulo II de la Resolución No 1512 de 2010 "Por la cual se establecen los Sistemas de Recolección Selectiva y Gestión Ambiental de Residuos de Computadores y/o Periféricos y se adoptan otras disposiciones", de la Secretaría Distrital de Hábitat de Bogotá.

20. El **ARRENDATARIO** deberá aplicar las buenas prácticas ambientales, participar de los programas y campañas ambientales, así como las demás exigencias que se establezcan en el Sistema de Gestión Ambiental, que contribuyan al cumplimiento de la Política Ambiental y Objetivos Ambientales Institucionales, en todas las actividades que realice durante la prestación del servicio dentro de las instalaciones policiales.

En mi calidad de Jefe de Área de Infraestructura (e) manifiesto con la suscripción de esta CERTIFICACIÓN que consultado el Inventario de Bienes Inmuebles que posee la Policía Nacional, no existe un bien de propiedad de la institución que cumpla las condiciones técnicas para la ubicación de las instalaciones de la Área de Defensa Judicial de la Secretaría General de la Policía Nacional, por tal razón la única forma de resolver la necesidad es contratando el bien inmueble que cumpla con los requisitos que satisfagan la necesidad Institucional.

Firma,

Mayor **OSCAR JAVIER RODRIGUEZ FORERO**
Jefe Área de Infraestructura de la DIRAF - Policía Nacional (E)