DEPARTAMENTO DE POLICIA BOLIVAR

Cartagena de Indias D.T y C. 09 de marzo de 2023

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 UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE LA JEFATURA DE LA SECCIONAL DE INVESTIGACION CRIMINAL -SIJIN- DEL DEPARTAMENTO DE POLICIA BOLIVAR.

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131501	Servicio de Gestión, Servicios profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de residencias

1.2 VALOR ESTIMADO

ITEM Y/O LOTE	RUBRO Y DESAGREGACION PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RECURSO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO, INLCUIDO IVA, EXENTO DE IVA O EXCLUIDO DE IVA SEGÚN CORRESPONDA	VALOR TOTAL ESTIMADO INLCUIDO IVA, EXENTO DE IVA O EXCLUIDO DE IVA SEGUN CORRESPONDA
1	020202-007-002	DEBOL SIJIN	Arrendamientos bienes inmuebles.	10	5 MESES	$3.090.579	$15.452.895
						VALOR TOTAL ESTIMADO	**$15.452.895**

El valor estimado para la presente contratación es de Quince Millones Cuatrocientos Cincuenta y Dos Mil Ochocientos Noventa y Cinco Pesos M/CTE ($15.452.895) IVA INCLUIDO, para la vigencia 2023, por un periodo de cinco (05) meses

Canon De Arriendo Mensual: Tres Millones Noventa Mil Quinientos Setenta y Nueve Pesos M/CTE ($3.090.579).

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

No.	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	Recurso	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor total
1			DEBOL	10	Arrendamientos bienes inmuebles.	5 MESES	$3.090.579	$15.452.895
					Total			$15.452.895

IDENTIFICACION PRESUPUESTAL: 020202-007-002

PRESUPUESTO TOTAL: Para la vigencia 2023, por un periodo de cinco (05) meses, es de Quince Millones Cuatrocientos Cincuenta y Dos Mil Ochocientos Noventa y Cinco Pesos M/CTE ($15.452.895) IVA INCLUIDO.

1.4 CLASE DE CONTRATO	Contrato de Arrendamiento. (Artículo 32 ley 80 de 1993, código civil y código de comercio).
1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES	Todas las personas naturales o jurídicas Nacionales o extranjeras, en forma individual o conjunta (consorcio, unión temporal y promesas de sociedad), 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. De conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015.

1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

El Departamento de Policía Bolívar en aras del buen desempeño operativo y con el fin de dar cumplimiento al mando institucional, dentro de la Ley 599 de 2000, Ley 906 del 2004, Ley 1142 y Ley 1153 del 2007, requiere de un arrendamiento, donde se puedan ubicar todas las dependencias para que funcionen la jefatura de la Seccional de Investigación Criminal -SIJIN del Departamento de Policía Bolívar, inmueble que cumpla con las condiciones óptimas para el desarrollo de las actividades, debido que no se cuenta con un lugar adecuado donde funcionen las diferentes dependencias de la Seccional de Investigación Criminal –SIJIN DEBOL.

La necesidad existente se satisface mediante el arrendamiento de un edificio o inmueble en el cual se puedan ubicar las diferentes dependencias de la Seccional de Investigación Criminal – SIJIN del Departamento de Policía Bolívar. De acuerdo la disponibilidad de recurso debe realizarse un contrato de arrendamiento hasta el 30 de noviembre del 2022, con posibilidad de prórroga.

Se proyectó que dicha contratación de prestación de servicios, se debe realizar en el mes de julio del año 2023, con un plazo de ejecución hasta el 31 de diciembre de 2023.

Es de anotar que la contratación no está cobijada por un Acuerdo Internacional o un Tratado de Libre Comercio vigente para el Estado Colombiano en los términos del Decreto 1082 de 2015.

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

El Departamento de Policía Bolívar cuenta con antecedentes administrativos en estos procesos contractuales durante las últimas tres vigencias 2020, 2021 y 2022.

UNIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	OBJETO	NÚMERO DE PROCESO	ACIERTOS	PROBLEMAS
PN-MECAR	72-1-10024-20	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE LA JEFATURA DE LA SECCIONAL DE INVESTIGACION CRIMINAL - SIJIN- DEL DEPARTAMENTO DE POLICIA BOLIVAR.	XX	EL CONTRATO FUE CELEBRADO A SATISFACCION	NINGUNO
PN-MECAR	72-1-10038-21	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE LA JEFATURA DE LA SECCIONAL DE INVESTIGACION CRIMINAL - SIJIN- DEL DEPARTAMENTO DE POLICIA BOLIVAR.	XX	EL CONTRATO FUE CELEBRADO A SATISFACCION	NINGUNO
PN-MECAR	72-1-10016-22	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE LA JEFATURA DE LA SECCIONAL DE INVESTIGACION CRIMINAL - SIJIN- DEL DEPARTAMENTO DE POLICIA BOLIVAR.	XX	EL CONTRATO FUE CELEBRADO A SATISFACCION	NINGUNO

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

D. CONTRATACIÓN DIRECTA. Reglamentada por el numeral 4° del artículo 2° 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 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, solamente en los siguientes casos."

- **Arrendamiento de bienes inmuebles,** literal i) del numeral 4° del artículo 2° 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.

El Departamento de Policía Bolívar establece la modalidad de Contratación Directa – Arrendamiento de Bienes Inmuebles, de conformidad con la normatividad vigente, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que establece: Arrendamiento bienes inmuebles: "Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento.

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Los factores de verificación técnicos están descritos en el Anexo No. 2 Condiciones Técnicas del presente estudio previo, los cuales serán de obligatorio cumplimiento.

De la verificación y análisis que se realice a las especificaciones técnicas se dejará constancia escrita.

4.1.1. EXPERIENCIA PROPONENTE

La experiencia del proponente esta descrita en el Anexo "Especificaciones Técnicas Mínimas", del presente estudio previo, la cual se comprobara como CUMPLE o NO CUMPLE.

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)

No aplica

4.1.5 CAPACIDAD OPERATIVA (En caso de que aplique)

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

4.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

4.3.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA

La entidad procederá a verificar los requisitos habilitantes y condiciones técnicas de la oferta con el ofrecimiento económico de menor valor, en caso que este no cumpla con los requisitos habilitantes exigidos, vencido el plazo para subsanar los mismos, se procederá a verificar la oferta del ofrecimiento económico con el segundo menor valor y así sucesivamente.

Si una vez verificadas todas las ofertas presentadas, no se logra la habilitación, el proceso se declarará desierto en los términos del artículo 1, nota 16 del Resolución 04780 de 2013.

4.3.2. FACTORES ADICIONALES DE CALIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN:

No aplica

4.3.3. CRITERIOS DE DESEMPATE

En caso de empate en el puntaje total de dos o más ofertas, se escogerá al oferente que presento el menor precio inicial, si persiste el empate, la Policía Metropolitana de Cartagena dará aplicabilidad al Artículo 2.2.1.2.4.2.17, factores de desempata y acreditación, del decreto 1082 de 2015, de conformidad con lo dispuesto en la ley 2069 del 31 de diciembre de 2020, reglamentada por el decreto 1860 de diciembre de 2021.

5. CONDICIONES DEL CONTRATO

5.1. LUGAR DE ENTREGA O LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El arrendamiento, será prestado en la diagonal 32, urbanización Los Abetos, Manzana E Lote 23, de la ciudad de Cartagena de Indias (Bolívar).

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN

El servicio de arrendamiento se ejecutará de acuerdo a las especificaciones técnicas relacionadas en el Anexo No. 2 del presente estudio previo, durante el plazo de ejecución pactado en el numeral 6.3 del presente estudio previo.

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será de cinco (05) meses distribuidos así:

Vigencia 2023: a partir del 01/07/2023 hasta el 30/11/2023.

5.4. FORMA DE PAGO

El pago se realizará al contratista en moneda legal colombiana, en forma parcial contra prestación del servicio, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la presentación de las respectivas facturas comercial la cual deberá incluir el número o referencia de planillas de pago de aportes parafiscales y seguridad social y el recibido a satisfacción por parte del supervisor del presente contrato, una vez cumplidos los trámites administrativos y fiscales vigentes y que de acuerdo al artículo 19 de la Ley 1150 de 2007, el derecho de turno se establecerá a partir de la presentación de la totalidad de los documentos soporte, para efectos del pago.

Los documentos para trámite de pago deben ser allegados a la oficina de contratos de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, ubicado en el Barrio Manga Calle Real N°.24-03 Cartagena de Indias Bolívar.

Si los documentos en referencia no son entregados en el plazo establecido o son devueltos por la Policía Metropolitana de Cartagena , por inconsistencias como la falta de información o mal diligenciamiento de los mismos, la Policía Metropolitana de Cartagena se obliga a cancelar la factura al mes siguiente de la fecha programada en el Plan Anual de Caja (PAC) aprobado por la Dirección Administrativa y Financiera (DIRAF), siempre y cuando se hubieran subsanado las observaciones y se haya cumplido con el trámite documental dentro del plazo indicado.

PARAGRAFO PRIMERO: La Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, no se responsabilizará por la demora en el pago al contratista y/o contratistas, cuando ella fuere provocada por encontrarse incompleta la documentación que sirva de soporte para el trámite de las facturas y la situación de fondos por parte del Tesoro Nacional o no se ajuste a cualquiera de las condiciones establecidas en el presente contrato.

5.5. SUPERVISOR, INTERVENTOR Y/O COORDINADOR

El supervisor del contrato será; el Jefe de la Seccional de Investigación Criminal DEBOL o quien designe el ordenador del gasto de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias y tendrá las siguientes obligaciones:

- El supervisor del contrato realizará seguimiento continuo, así mismo verificará novedades e informará inmediatamente al proveedor, al Jefe Administrativo y al Comandante de Departamento.
- Informará periódicamente al Comando de Departamento, el porcentaje de ejecución del contrato en el formato establecido, cuando se reciban los elementos.
- Estará pendiente de la entrega de los elementos se realice dentro del plazo de ejecución estipulado, según lo descrito en el contrato.

- Dara cumplimiento a la Resolución 00090 del 2018, emanada de la Dirección General de la Policía Nacional. "Por la cual se reglamenta la actividad de los interventores, supervisores y coordinadores de los contratos y/o convenios en la Policía Nacional".

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 forma de 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.

La entidad deberá establecer la distribución del riesgo, de conformidad con lo previsto en el artículo 4° 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.

Esta estimación está descrita en el anexo N° 6, del presente estudio previo.

II. ESTUDIO DEL SECTOR

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La Policía Nacional – Departamento de Policía Bolívar, para cubrir sus necesidades del Arrendamiento de un bien inmueble para que funcione la Jefatura de la Seccional de Investigación Criminal – SIJIN del Departamento de Policía Bolívar, ha elaborado un estudio en el cual se pudo establecer que el sistema más funcional para atender en forma oportuna y urgente, es el arrendamiento de un bien inmueble para que funcionen las dependencias de la Seccional de Investigación Criminal y así ofrecer el servicio de requerido en las vigencias 2022 y 2023.

Para adelantar el presente estudio de mercado se hizo necesario indagar en la ciudad de Cartagena de Indias y en los municipios de Turbaco y Arjona (Bolívar), etc. Sobre la oferta de bienes inmuebles, como edificios o bienes similares, que por sus características técnicas particulares son manejados por inmobiliarias y/o particulares. Se visitaron inmuebles en diferentes barrios, con el fin de determinar un valor promedio por inmueble que le permita a la institución entrar a negociar el inmueble que considera reúne las mejores condiciones.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

DESCRIPCIÓN DEL MERCADO

Para la ejecución de este servicio, se cuenta con inmobiliarias locales, con la participación de las personas naturales o jurídicas, con amplia experiencia en el arrendamiento para el Departamento de Policía Bolívar.

Acorde con las especificaciones técnicas referidas del proyecto y que cuenten con la infraestructura, que exige la Policía Nacional y que cumplan con los requerimientos de orden jurídico, técnico y económico determinados en los documentos y criterios de verificación jurídica, técnica y económica estipulado en este estudio previo, Ley 80/93, Ley 1150 de 2007 y sus Decretos reglamentarios y demás Leyes que se relacionen.

ANALISIS DEL SECTOR:

De acuerdo a las anteriores cotizaciones, denotamos que existe pluralidad de oferentes, los cuales están en la capacidad de ofrecernos el bien requerido por la unidad, de acuerdo a las especificaciones técnicas establecidas en el anexo No. 2 del presente Estudio de Conveniencia y Oportunidad.

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

IDENTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR: Persona natural o jurídica, titular del derecho de propiedad del bien inmueble que cumpla con los requisitos exigidos en el presente proceso.

- **NILSON DE JESUS CASTRO POLO**
- **CEDULA** 73.102.672
- Cartagena, urbanización lo abetos manzana e lote 23
- Teléfono: 3126212549

- **GESTIÓN INMOBILIARIA COSTA S.A.S**
- NIT 900.974.789-6
- Cartagena, barrió La Troncal Mza. F C Lt. 15
- Teléfono:3005287156

- **GESTIÓN INMOBILIARIA COSTA S.A.S**
- NIT 900.974.789-6
- Cartagena, barrio Pie de la Popa Mza 9 Lt. 4
- Teléfono:3005287156

4. MONEDA A CONTRATAR

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 dos siguientes aspectos:

- Precios referencia SECOP.
- Precios históricos (anteriores contrataciones: Policía Nacional y/o otras Entidades del Estado).
- Precios del mercado (cotizaciones).

5.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP (OTRAS ENTIDADES)

Los precios de referencia SECOP no se tendrán en cuenta dado la diversidad de valores de las contrataciones hechas por otras unidades, lo que evita que se pueda hacer un análisis apropiado para el mismo.

ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	OBJETO	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	NÚMERO DE PROCESO	VALOR
PN-MECAR	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE LA JEFATURA DE LA SECCIONAL DE INVESTIGACION CRIMINAL -SIJIN- DEL DEPARTAMENTO DE POLICIA BOLIVAR.	72-1-10024-20	XX	$26.259.775
PN-MECAR	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE LA JEFATURA DE LA SECCIONAL DE INVESTIGACION CRIMINAL -SIJIN- DEL DEPARTAMENTO DE POLICIA BOLIVAR.	72-1-10038-21	XX	$21.399.528
PN-MECAR	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE LA JEFATURA DE LA SECCIONAL DE INVESTIGACION CRIMINAL -SIJIN- DEL DEPARTAMENTO DE POLICIA BOLIVAR.	72-1-10016-22	XX	$15.452.895

5.2. PRECIOS HISTÓRICOS

La unidad responsable de la elaboración del estudio previo deberá revisar los tres últimos contratos por los cuales se adquirió el objeto a contratar y diligenciar el siguiente cuadro:

En referencia a los precios históricos no se tendrán en cuenta dado la diversidad de valores de las contrataciones hechas por otras unidades, lo que evita que se pueda hacer un análisis apropiado para el mismo.

ÍTEM	ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DE CONTRATO	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO PROYECTADO CON IPC
1	Gestión Inmobiliaria Costa	72-1-10024-20	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE LA JEFATURA DE LA SECCIONAL DE INVESTIGACION CRIMINAL -SIJIN- DEL DEPARTAMENTO DE POLICIA BOLIVAR	$2.147.511	$26.259.775
2	Gestión Inmobiliaria Costa	72-1-10038-21		$2.147.511	$21.399.528
3	Gestión Inmobiliaria Costa	72-1-10016-22		$2.674.941	$15.452.895

5.3. PRECIOS DE CATÁLOGO O PORTALES WEB

Se realizó consulta a los precios de catálogo que se encuentren publicados en los sitios o portales web de las empresas que puedan ofrecer los bienes o servicios, de igual o similar objeto al que se pretende contratar.

BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
Arriendo inmueble urbanización Los Abetos Mz E Lt 23	08/03/2023	Nilson Castro	$3.090.579
Arriendo inmueble barrio La Troncal Mz. C Lt. 15	09/03/2023	Gestión Inmobiliaria Costa S.A.S	$3.150.000
Arriendo inmueble barrio Pie de la Popa Mz 9 Lt. 4	09/03/2023	Gestión Inmobiliaria Costa S.A.S	$3.200.000

5.4. PRECIOS DE MERCADO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	COTIZACIÓN No. 1	COTIZACIÓN No. 2	COTIZACIÓN No. 3	MENOR VALOR COTIZADO
1	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE LA JEFATURA DE LA SECCIONAL DE INVESTIGACION CRIMINAL -SIJIN- DEL DEPARTAMENTO DE POLICIA BOLIVAR	$3.200.000	3.150.000	3.090.579	3.090.579
VALOR TOTAL		$3.200.000	3.150.000	3.090.579	3.090.579

Los precios ofertados en estas cotizaciones se hacen unitarios por cada mes de arriendo y luego se totalizan

5.5 ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	PRECIO SECOP	PRECIOS DE CATÁLOGO	PRECIOS HISTÓRICOS PROYECTADOS	PRECIOS DE MERCADO	VALOR ESTIMADO
1	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE LA JEFATURA DE LA SECCIONAL DE INVESTIGACION CRIMINAL -SIJIN- DEL DEPARTAMENTO DE POLICIA BOLIVAR	$4.000.000	$3.200.000	$3.200.000	3.090.579	3.090.579
VALOR TOTAL		$4.000.000	$3.200.000	$3.200.000	3.090.579	3.090.579

5.6 VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

Una vez calculado el valor estimado se debe diligenciar el siguiente cuadro, el cual debe trasladarse al estudio previo:

ÍTEM Y/O LOTE	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	RECURSO	UNIDAD DE DESTINO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO, INLCUIDO IVA, EXENTO DE IVA O EXCLUIDO DE IVA SEGÚN CORRESPONDA	VALOR TOTAL ESTIMADO INLCUIDO IVA, EXENTO DE IVA O EXCLUIDO DE IVA SEGÚN CORRESPONDA
1	020202-007-002	10	DEBOL SIJIN	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE LA JEFATURA DE LA SECCIONAL DE INVESTIGACION CRIMINAL -SIJIN- DEL DEPARTAMENTO DE POLICIA BOLIVAR	5 MESES	3.090.579	$15.452.895
						VALOR TOTAL ESTIMADO	$15.452.895

Mayor **LUIS FELIPE SANCHEZ VELEZ**
Jefe Seccional de Investigación Criminal Bolívar

Elaborado por: SI. José Rodelo
Proyectado: SI. José Rodelo
Revisado: CT. María Redondo Barreto
Revisado: MY Luis Sánchez Vélez
Fecha de elaboración: 08/03/2023
Ubicación: Mi PC// Carpeta Arriendo 2023

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 sucursal o 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 jurídico-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 _____

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
CERTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD (APLICA: COMPRAVENTA, SUMINISTRO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS)	

En mí calidad de Jefe Seccional de Investigación Criminal Bolívar, manifiesto con la suscripción de esta Certificación que el Departamento de Policía Bolívar no cuenta con una edificación propia donde puedan albergar a todas las dependencias y poder cumplir sus funcione la Jefatura de la Seccional de Investigación Criminal – SIJIN del Departamento de Policía Bolívar, por tal razón la mejor forma de resolver la necesidad es mediante la contratación de un bien inmueble en calidad de arriendo.

DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO
El inmueble debe tener espacio suficiente para bodegas, oficinas o zonas administrativas, así mismo deberá cumplir con las condiciones mínimas de almacenamiento, medio ambiental de seguridad y de mantenimiento que garanticen el adecuado almacenamiento transitorio de evidencias.
Se requiere un espacio donde pueda funcionar la sala para realizar las entrevistas y demás diligencias de carácter judicial.
El predio no deberá presentar riesgos de humedad o inundación que no ofrezca estabilidad. Preferiblemente el piso debe ser en concreto.
El canon de arrendamiento para el 2023 será de Tres Millones Noventa Mil Quinientos Setenta y Nueve Pesos ($3.090.579).
La bodega tendrá una altura considerable, con espacios abiertos, que controle la luz directa para evitar el deterioro de elementos y documentos.
El inmueble ofrecerá facilidades de acceso y medios de transportes, con el fin de garantizar el desplazamiento al personal institucional que la ocupe.
El inmueble tendrá la disponibilidad de varias baterías de baño, teniendo en cuenta el mismo número de personal policial que laborará en las instalaciones.
Que el inmueble se encuentre cercano a las instalaciones del Comando del Departamento de Policía Bolívar.
El inmueble debe estar a paz y salvo por conceptos de impuestos y de servicios públicos, en el momento de la entrega por parte del arrendador.

Firma,

Mayor **LUIS FELIPE SANCHEZ VELEZ**
Jefe Seccional de Investigación Criminal Bolívar

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
CONSTANCIA DE IDONEIDAD Y EXPERIENCIA (Aplica solamente para contratación directa - prestación de servicio y apoyo a la gestión)	

ESPECIFICACIONES TECNICAS MINIMAS DE LOS EQUIPOS COMPROMETIDOS CON EL SERVICIO

Para lo anterior se diligencia la información en el siguiente cuadro:

LOTE	ÍTEM	CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS	CUMPLE	NO CUMPLE
N/A	1	El inmueble debe tener espacio suficiente para bodegas, oficinas o zonas administrativas, así mismo deberá cumplir con las condiciones mínimas de almacenamiento, medio ambiental de seguridad y de mantenimiento que garanticen el adecuado almacenamiento transitorio de evidencias.		
N/A	2	Se requiere un espacio donde pueda funcionar la sala para realizar las entrevistas y demás diligencias de carácter judicial.		
N/A	3	El predio no deberá presentar riesgos de humedad o inundación que no ofrezca estabilidad. Preferiblemente el piso debe ser en concreto.		
N/A	4	El canon de arrendamiento para el 2023 será de Tres Millones Noventa Mil Quinientos Setenta y Nueve Pesos ($3.090.579).		
	5	La bodega tendrá una altura considerable, con espacios abiertos, que controle la luz directa para evitar el deterioro de elementos y documentos.		
N/A	6	El inmueble ofrecerá facilidades de acceso y medios de transportes, con el fin de garantizar el desplazamiento al personal institucional que la ocupe.		
N/A	7	El inmueble tendrá la disponibilidad de varias baterías de baño, teniendo en cuenta el mismo número de personal policial que laborará en las instalaciones.		
N/A	8	Que el inmueble se encuentre cercano a las instalaciones del Comando del Departamento de Policía Bolívar.		

Mayor **LUIS FELIPE SANCHEZ VELEZ**
Jefe Seccional de Investigación Criminal Bolívar

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 Única	Riesgo jurídico	Incumplimiento del contrato	20% del valor del contrato	Contratista	Vigente por un término igual a la vigencia del contrato y 60 días calendarios más	Ampara el riesgo de incumplimiento durante la vigencia del contrato y 60 días calendarios más. la estimación del riesgo cubre el 20% del valor del contrato como quiera que se pretenda el pago parcial o definitivo de los perjuicios que cause a la entidad en los mismos términos de la cláusula penal pecuniaria.

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	20% del valor del contrato	Contratista	Vigente por un término igual a la vigencia del contrato y 60 días calendarios más.	Ampara el riesgo de incumplimiento durante la vigencia del contrato y 60 días calendarios más. la estimación del riesgo cubre el 20% del valor del contrato como quiera que se pretenda el pago parcial o definitivo de los perjuicios que cause a la entidad en los mismos términos de la cláusula penal pecuniaria.

CLAUSULAS SANCIONATORIAS

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	20% del valor del contrato	Contratista	Vigente por un término igual a la vigencia del contrato y 60 días calendarios más.	Ampara el riesgo de incumplimiento durante la vigencia del contrato y 60 días calendarios más. la estimación del riesgo cubre el 20% del valor del contrato como quiera que se pretenda el pago parcial o definitivo de los perjuicios que cause a la entidad en los mismos términos de la cláusula penal pecuniaria.

POLICÍA NACIONAL

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS

ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

No.	Clase	Fuente Etapa Tipo	Descripción	Consecuencia de la Ocurrencia del Evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad	¿A quién se le asigna el riesgo?	Tratamiento controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			Afecta la ejecución del contrato	¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se complementa el tratamiento	Monitoreo y Revisión	
											Probabilidad	Impacto	Calificación total						¿Cómo se realiza el monitoreo?	¿Periodicidad ¿Cuándo?
1	General	Interno Ejecución Operacional	Falta de seguimiento por parte del supervisor del contrato	No llevar un control del presupuesto ejecutado y demás situaciones de carácter técnico y jurídico, que alteren el equilibrio del contrato.	2	2	4	Bajo	DEPARTAMENTO DE POLICIA BOLIVAR	Reducir la probabilidad de ocurrencia	1	2	3	NO	NO	Jefe de Contratos	Durante la ejecución del contrato	MENSUAL	Durante la vigencia fiscal	Trimestral
2	Especifico	Externo Ejecución Operacional	Incumplimiento en la entrega del Suministro.	Traumatismo en el desarrollo de	1	4	5	Medio	CONTRATISTA	Transferir el riesgo haciendo	1	3	4	NO	NO	Analista de Contratos	Una vez contrato y aprobación de las	Una vez terminado el contrato	Informes del supervisor	Mensual, una vez notificado el supervisor

						los diferentes procesos administrativos que se llevan a cabo tanto interno como externo.						responsable a otra entidad.											

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.

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 Policía Metropolitana de Cartagena de Indias o quien haga sus veces, 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. 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 Dirección Administrativa y Financiera de la Policía Nacional y a las autoridades competentes para que se adopte las medidas necesarias.

8. Mantener activa la cuenta corriente o de ahorros reportada para los pagos con el fin de evitar traumatismos en el proceso de ejecución del contrato.

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. El contratista deberá realizar la disposición final de los elementos sustituidos y certificar que cumple con la normatividad legal vigente en materia del cuidado medio-ambiental, para lo cual permanentemente deberá presentar al supervisor o peritos mecánicos de la Policía, los repuestos cambiados y dar cumplimiento de la normatividad legal vigente 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 5° de la Ley 80 de 1993, así mismo, será civil y penalmente responsable por sus acciones u omisiones en la actuación contractual.