POLICIA METROPOLITANA DE IBAGUE

Ibagué Tolima,

DEFINICIÓN O IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y ANALISIS DEL SECTOR

<table>
<tr><td>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO</td><td>ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL DESTINADO AL SERVICIO DE FRUTERÍA EN EL COMPLEJO POLICIAL PICALEÑA TORRE A PRIMER PISO LOCAL UNO (1).<br><br>
<table>
<tr><th>CLASIFICACIÓN UNSPSC</th><th>SEGMENTO</th><th>FAMILIA</th><th>CLASE</th><th>PRODUCTO</th></tr>
<tr><td>80131502</td><td>Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos</td><td>Servicios inmobiliarios</td><td>Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones</td><td>Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>VALOR ESTIMADO</td><td>El valor estimado de la contratación es de SIETE MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($7.524.756.00), incluido el valor estimativo de los servicios públicos y discriminados de la siguiente manera así;<br><br>
<table>
<tr><th>CANON ARRENDAMIENTO MENSUAL</th><th>MENSUAL</th><th>VALOR TOTAL 12 MESES</th></tr>
<tr><td>Canon de Arrendamiento</td><td>$509.600.00</td><td>$6.115.200,00</td></tr>
<tr><td>Servicio de Agua</td><td>$0</td><td>$0</td></tr>
<tr><td>Servicio de Energía</td><td>$117.463</td><td>$1.409.556.00</td></tr>
<tr><td>TOTAL CANON DE ARRENDAMIENTO NO INCLUIDOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS</td><td>$627,063,00</td><td>$7.524.756.00</td></tr>
</table>
El área total destinada para el arrendamiento de acuerdo al avaluó realizado por el Grupo de Bienes Raíces de la Policía Metropolitana de Ibagué corresponde a 29,12 $M^2$.<br><br>
El servicio público correspondientes a luz fue establecido mediante análisis emitido por personal idóneo en la materia así;<br><br>
Servicio de Energía: Luis Alberto Bonilla Mora Técnico Electricista.<br><br>
Nota: Para el servicio de agua se hará la respectiva valoración cuando se hagan las instalaciones pertinentes para su conexión.</td></tr>
<tr><td>CLASE DE CONTRATO</td><td>Contrato de arrendamiento (Art. 32 ley 80 de 1.993, código civil y de comercio).</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES | Persona Natural o Jurídica, Nacional, en forma individual o conjunta que tenga la capacidad jurídica para ejecutar el contrato que se derive del presente proceso. |

IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

Teniendo en cuenta que la Policía Metropolitana de Ibagué tiene un número significativo de funcionarios de planta que laboran en sus instalaciones, y además a diario se presentan entre 380 y 420 visitantes a las instalaciones del Comando a realizar diferentes actividades, es necesario contar con un servicio de cafetería que mejore el bienestar de éstos; de igual manera es necesario por razones de seguridad evitar el desplazamiento a las cafeterías que funcionan en los alrededores del Comando de la Policía Metropolitana de Ibagué.

De igual forma se considera que la Policía Metropolitana de Ibagué no cuenta con el personal idóneo y especializado para que preste sus servicios de atención en la cafetería relacionada, por esta razón se requiere que un tercero tome en arriendo estos espacios para que de un uso adecuado de atención y administración de la cafetería objeto del presente estudio.

De igual manera en aras de generar ingresos para la Institución, con este contrato se obtendrán recursos con los cuales se podrán suplir necesidades que generen en la unidad.

Se requiere el arriendo de dichas instalaciones a partir de mes de Enero del presente año.

Es de anotar que este arrendamiento no está cobijada por los Acuerdos Internacionales o Tratados de Libre Comercio por tratarse de CONTRATACION DIRECTA de acuerdo en los términos establecidos en del Decreto 1082 del 26 de Mayo de 2015.

El área total destinada para el arrendamiento de acuerdo al avaluó realizado por el Grupo de Bienes Raíces de la Policía Metropolitana de Ibagué corresponde a 29,12 $M^2$.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

| ENTIDAD Y UNIDAD | NÚMERO Y FECHA DEL CONTRATO | OBJETO | ACIERTOS | PROBLEMAS |
|---|---|---|---|---|
| METIB | PN METIB CD – 87-1-10017-2015 DEL 21/06/2015 | ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL DESTINADO AL SERVICIO DE CAFETERIA Y COMIDAS RAPIDAS DE LA CAFETERIA EL MACHIN DE LA POLICIA METROPOLITANA DE IBAGUE. | Se cumplió el objeto contractual | No se presentaron |

FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Decreto 1082 del 26 de Mayo de 2015.

SUBSECCIÓN 4 CONTRATACIÓN DIRECTA:

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

Verificar condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad 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 compra y contratación pública.

Teniendo en cuenta que las instalaciones de la Policía Metropolitana de Ibagué, cuenta con un local para el arrendamiento de un área destinada al funcionamiento de una cafetería para el personal de la Policía Metropolitana de Ibagué y sus visitantes.
*La Policía Nacional – Policía Metropolitana de Ibagué 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 el* artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de Mayo del 2015.

CRITERIOS DE SELECCIÓN

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Los factores de verificación técnicas están descritos en el Anexo No. 2 del presente estudio previo, los cuales se comprobarán como CUMPLE o NO CUMPLE.

EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

Evaluación Económica

Será válida la oferta económica siempre y cuando no sea inferior a la base del canon fijada por la POLICIA.

El valor de activos registrados en el Certificado de la Cámara de Comercio donde se encuentre matriculado, debe ser igual o superior al 50% del valor del canon de arrendamiento por el lapso de un año.

CONDICIONES DEL CONTRATO

LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIOS

El servicio de cafetería será prestado en las instalaciones del complejo policial Picaleña, ubicado en la Carrera 48 Sur N° 157-199 Vía Picaleña, torre A primer piso local 2.

FORMA DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

La forma de prestación de este servicio de cafetería se hará con arreglo a las condiciones de conveniencia definidas por la POLICÍA METROPOLITANA DE IBAGUÉ, de lunes a domingos en forma continua y bajo el siguiente horario mínimo:

LUNES A VIERNES: En la mañana el servicio debe iniciar a partir de las 07:00 horas y en la tarde, se podrá suspender el servicio a partir de las 19:00 horas como hora temprana, en coordinación con el supervisor del contrato.

SÁBADOS – DOMINGOS Y FESTIVOS: En la mañana el servicio debe iniciar a partir de las 8:00 horas, con cierre temprano como mínimo a las 16:00 horas, Se podrá extender el horario hasta las 18:00 horas o según conveniencia, en coordinación con el supervisor del contrato.

PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato que se derive del presente estudio previo será de doce (12) meses contados a partir de la fecha de firma del contrato, en coordinación con el supervisor del contrato.

Resolución 03049 de 2014 "Por la cual se adopta el Manual de Contratación de la Policía Nacional" CAPÍTULO VII ASPECTOS PROPIOS DEL CONTRATO ESTATAL.

*PRORROGA: La prórroga tiene como finalidad desplazar en el tiempo el plazo para el cumplimiento de las obligaciones surgidas en el contrato, para lo cual se requerirá del concepto del supervisor del mismo. La prórroga no implica por sí misma, aumento del valor del contrato, habida cuenta que el objeto de este permanece invariable. Sin embargo, en ocasiones el aumento del plazo por razones no atribuibles al contratista, puede generar un mayor costo, evento en el cual, el valor del contrato se aumentará en la medida en que se deba reconocer al contratista dicho mayor valor. En todo caso, la prórroga del plazo deberá efectuarse antes del vencimiento del inicialmente pactado mediante el escrito correspondiente, el cual de requerir aumento del valor deberá estar precedido de la expedición del certificado de disponibilidad presupuestal que ampare el respectivo compromiso económico y por ende requerirá de registro presupuestal. En los eventos de prórroga se requerirá de la modificación de la respectiva garantía única de cumplimiento en cuanto a la vigencia de los amparos y la cuantía de los mismos, si la prórroga implica un mayor valor del contrato.*

El plazo de ejecución podrá prorrogarse por un periodo igual si ninguna de las partes manifiesta su intención en el sentido de la terminación del contrato de arrendamiento a que haya lugar, con el incremento del canon de arrendamiento de acuerdo a lo establecido en la ley o sus equivalentes, o en su defecto con un (01) mes de anticipación se debe dar aviso escrito de su terminación por parte de cualquiera de las partes.

FORMA DE PAGO

EL ARRENDATARIO se obliga a cancelar el valor del canon de arrendamiento dentro de los primeros cinco (5) días hábiles en mensualidades anticipadas, a favor de La Policía Nacional – Policía Metropolitana de Ibagué así;

Nombre: Fondos Especiales policía Metropolitana de Ibagué.
NIT: 900-486-439-1
Número de Cuenta: 110551050321
Entidad: Banco Popular
Tipo de Cuenta: Corriente.
Código de Consignación: 1-4 Arrendamientos

No obstante, el incumplimiento del plazo acarreara un interés del cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor dejado de cumplir o entregar, por cada día de retardo y hasta por quince (15) días calendario.

El incremento por canon de arrendamiento se llevara a cabo cada 12 meses y este se realizara automáticamente de acuerdo a la inflación (IPC) decretada por el DANE del año inmediatamente anterior.

SUPERVISOR DEL CONTRATO

El supervisor del contrato será el Jefe del Grupo Logístico de la Policía Metropolitana de Ibagué o quien haga sus veces, o quien con posterioridad designe el ordenador del gasto, 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. 3256 del 16 de Diciembre de 2004

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Las obligaciones del contratista están descritas en los Anexos No. 2 del presente estudio previo.

OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

Las obligaciones de la Policía Nacional están descritas en el Anexo No. 5 del presente estudio previo.

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

La estimación, tipificación, asignación de riesgos y determinación de garantías de la Policía Nacional están descritas en el Anexo No. 6 del presente estudio previo.

| NO. | CLASE | FUENTE | ETAPA | TIPO | DESCRIPCIÓN (QUE PUEDE PASAR Y CÓMO PUEDE OCURRIR) | CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO | PROBABILIDAD | IMPACTO | CALIFICACIÓN TOTAL | PRIORIDAD | ¿A QUIEN SE LE ASIGNA? | TRATAMIENTO / CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS | IMPACTO DESPUÉS DEL TRATAMIENTO | | | | EQUILIBRIO DEL | | | | MONITOREO Y REVISIÓN | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | PROBABILIDAD | IMPACTO | CALIFICACIÓN | CALIFICACIÓN TOTAL | ¿AFECTA EL ECONÓMICO | PERSONA RESPONSABLE DE IMPLEMENTAR EL | FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO | FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO | ¿CÓMO SE REALIZA EL | PERIODICIDAD ¿CUANDO? |
| 1. | GENERAL | EXTERNO | CONTRATACIÓN | OPERACIONAL | RIESGO ASOCIADO A LA DEMORA EN LA FIRMA DE LA ACEPTACIÓN DE OFERTA UNA VEZ PUBLICADA LA EVALUACIÓN EN EL PORTAL ÚNICO DE CONTRATACIÓN. | NO SUSCRIPCIÓN OPORTUNA DE LA ACEPTACIÓN DE OFERTA, LO CUAL AFECTARÍA EL PLAZO DE EJECUCIÓN ESTABLECIDO EN EL CONTRATO. | 4 | 3 | 7 | ALTO | CONTRATISTA | REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA / ESTABLECER DESDE EL ESTUDIO PREVIO LA OBLIGATORIEDAD DEL CONTRATISTA DE COMPARECER A LOS DOS DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA PUBLICACIÓN DE LA EVALUACIÓN EN EL PORTAL ÚNICO DE CONTRATACIÓN. | 2 | 2 | 4 | BAJO | SI | ANALISTA DE CONTRATO | PUBLICACIÓN DE LA EVALUACIÓN EN EL PORTAL ÚNICO CONTRATACIÓN. | FIRMA DE LA ACEPTACIÓN DE OFERTA | ESTUDIO PREVIO | UNA VEZ. ESTUDIO PREVIO |

Teniente **JULIETH ALEJANDRA QUINTERO VILLAMIZAR**
Jefe Logística Policía Metropolitana de Ibagué

ANEXO No. 1

**ESTUDIO DE MERCADO**

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Teniendo en cuenta que la Policía Metropolitana de Ibagué tiene un número significativo de funcionarios de planta que laboran en sus instalaciones, y además a diario se presentan entre 380 y 420 visitantes a las instalaciones del Comando a realizar diferentes actividades, es necesario contar con un servicio de cafetería que mejore el bienestar de éstos; de igual manera es necesario por razones de seguridad evitar el desplazamiento a las cafeterías que funcionan en los alrededores del Comando de la Policía Metropolitana de Ibagué.

De igual forma se considera que la Policía Metropolitana de Ibagué no cuenta con el personal idóneo y especializado para que preste sus servicios de atención en la cafetería relacionada, por esta razón se requiere que un tercero tome en arriendo estos espacios para que de un uso adecuado de atención y administración de la cafetería objeto del presente estudio.

De igual manera en aras de generar ingresos para la Institución, con este contrato se obtendrán recursos con los cuales se podrán suplir necesidades que generen en la unidad.

Se requiere el arriendo de dichas instalaciones a partir de mes de Enero del presente año.

Es de anotar que este arrendamiento no está cobijada por los Acuerdos Internacionales o Tratados de Libre Comercio por tratarse de CONTRATACION DIRECTA de acuerdo en los términos del título IV del capítulo 1 del Decreto 1510 de 2013.

El área total destinada para el arrendamiento de acuerdo al avaluó realizado por el Grupo de Bienes Raíces de la Policía Metropolitana de Ibagué corresponde a 29,12 $M^2$.

ANÁLISIS DE LA OFERTA DEL MERCADO

DESCRIPCION MERCADO
Podrán participar personas naturales o jurídicas, Nacionales o extranjeros con representación en Colombia, Consorcios o Uniones Temporales que tenga la capacidad jurídica para ejecutar el contrato que se derive del presente proceso.

ANALISIS DEL SECTOR: En la ciudad de Ibagué, existen oferentes interesados en prestar el servicio requerido de arrendamiento el cual es requerido en el objeto del contrato.

IDENTIFICACION DEL PROVEEDOR: Para la presente contratación procede, la existencia de pluralidad de oferentes, en los términos previstos en la ley.

CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO DE COMUNIDADES PRODUCTIVAS
Carrera 20 No. 90 – 04 B/ Cañaveral
Cel. 2755639

CENTRO AGROINDUSTRIAL LA PROVIDENCIA
Trasversal 19 Sur No. 47-02 Zona Industrial el Papayo Fiscalía
Cel. 3204852793

RESTAURANTE GOURMET
Mol Arroyuelos Local 21 Avenida Ambala
Cel. 3124790728

PRECIOS DE MERCADO: Una vez definidos los posibles proveedores se hace el sondeo de mercado para establecer los precios ofrecidos donde se hace los análisis comparativos que posteriormente se encuentren respecto de las adquisiciones que históricamente se hayan efectuado.

ANALISIS DE LA ESTRUCTURA DE COSTO: Al solicitar la cotización en el mercado se manifestó las condiciones para el arrendamiento del local, esto es la forma de pago, garantía que se solicitan, requisitos técnicos mínimos, etc.

COSTOS DE OPORTUNIDAD: El mercado no presenta ningún tipo de variación monetaria, por lo tanto se mantiene el valor inicial.

VALORACION DE BENEFICIOS: Son productos de origen nacional por tal motivo no hay variación de precios.

CONDICIONES DEL CONTRATO: Juegan un factor importante las condiciones de prestación del servicio, pagos del canon de arredramiento, entre otras.

CONDICIONES DEL CONTRATO

LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIOS

El servicio de cafetería será prestado en las instalaciones del complejo policial Picaleña, bloque B local 1.

FORMA DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

La forma de prestación de este servicio de cafetería se hará con arreglo a las condiciones de conveniencia definidas por la POLICÍA METROPOLITANA DE IBAGUÉ, de lunes a domingos en forma continua y bajo el siguiente horario mínimo:

LUNES A VIERNES: En la mañana el servicio debe iniciar a partir de las 07:00 horas y en la tarde, se podrá suspender el servicio a partir de las 19:00 horas como hora temprana, en coordinación con el supervisor del contrato.

SÁBADOS – DOMINGOS Y FESTIVOS: En la mañana el servicio debe iniciar a partir de las 8:00 horas, con cierre temprano como mínimo a las 16:00 horas, Se podrá extender el horario hasta las 18:00 horas o según conveniencia, en coordinación con el supervisor del contrato.

PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato que se derive del presente estudio previo será de doce (12) meses contados a partir de la fecha de firma del contrato, en coordinación con el supervisor del contrato.

Resolución 03049 de 2014 “Por la cual se adopta el Manual de Contratación de la Policía Nacional” CAPÍTULO VII ASPECTOS PROPIOS DEL CONTRATO ESTATAL.

*PRORROGA: La prórroga tiene como finalidad desplazar en el tiempo el plazo para el cumplimiento de las obligaciones surgidas en el contrato, para lo cual se requerirá del concepto del supervisor del mismo. La prórroga no implica por sí misma, aumento del valor del contrato, habida cuenta que el objeto de este permanece invariable. Sin embargo, en ocasiones el aumento del plazo por razones no atribuibles al contratista, puede generar un mayor costo, evento en el cual, el valor del contrato se aumentará en la medida en que se deba reconocer al contratista dicho mayor valor. En todo caso, la prórroga del plazo deberá efectuarse antes del vencimiento del inicialmente pactado mediante el escrito correspondiente, el cual de requerir aumento del valor deberá estar precedido de la expedición del certificado de disponibilidad presupuestal que ampare el respectivo compromiso económico y por ende requerirá de registro presupuestal. En los eventos de prórroga se requerirá de la modificación de la respectiva garantía única de cumplimiento en cuanto a la vigencia de los amparos y la cuantía de los mismos, si la prórroga implica un mayor valor del contrato.*

El plazo de ejecución podrá prorrogarse por un periodo igual si ninguna de las partes manifiesta su intención en el sentido de la terminación del contrato de arrendamiento a que haya lugar, con el incremento del canon de arrendamiento de acuerdo a lo establecido en la ley o sus equivalentes, o en su defecto con un (01) mes de anticipación se debe dar aviso escrito de su terminación por parte de cualquiera de las partes.

FORMA DE PAGO

EL ARRENDATARIO se obliga a cancelar el valor del canon de arrendamiento dentro de los primeros cinco (5) días hábiles en mensualidades anticipadas, a favor de La Policía Nacional – Policía Metropolitana de Ibagué así;

Nombre: Fondos Especiales policía Metropolitana de Ibagué.
NIT: 900-486-439-1
Número de Cuenta: 110551050321
Entidad: Banco Popular
Tipo de Cuenta: Corriente.
Código de Consignación: 1-4 Arrendamientos

No obstante, el incumplimiento del plazo acarreara un interés del cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor dejado de cumplir o entregar, por cada día de retardo y hasta por quince (15) días calendario.

El incremento por canon de arrendamiento se llevara a cabo cada 12 meses y este se realizara automáticamente de acuerdo a la inflación (IPC) decretada por el DANE del año inmediatamente anterior.

COSTOS INDIRECTOS: Pólizas, certificaciones, costo de intermediación, gastos administrativos en los que se incurre al desarrollar el proceso de contratación y la ejecución del contrato.

PROCEDENCIA Y DISPONIBLIDAD DE LOS BIENES

El arrendamiento objeto del estudio previo son de origen nacional

MONEDA A CONTRATAR

Moneda legal Colombiana.

## ANALISIS DE PRECIOS

### PRECIOS REFERENCIA SECOP

Se realizó consulta en la página www.contratos.gov.co, (SECOP) y no se encontraron publicaciones con objeto igual o similar al requerido en el estudio previo.

### ANÁLISIS DE PRECIOS HISTÓRICOS

Consultados los antecedentes administrativos de los últimos años del grupo de contratos NO se van a tener en cuenta el precio histórico tomado del Contrato Celebrado por La Policía Nacional – Policía Metropolitana de Ibagué en el año 2015, toda vez que NO cumple con las especificaciones técnicas exigidas en el presente estudio previo.

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | CONTRATO 2013 PN METIB CD-87-1-1008-2013 | VALOR PROYECTADO 2015 PN METIB CD-87-1-1008-2015 | VALOR HISTÓRICO PROYECTADO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Canon de arrendamiento | $ 500.000 | $ 523.300 | $ 523.300 |

### ANÁLISIS CANON ARRENDAMIENTO

Teniendo en cuenta lo establecido en la Resolución número 03049 del 30 de julio de 2014, que en el artículo 2.2.4.2.5.3 Procedimiento para el arrendamiento de inmuebles, indica:

En tratándose de esta causal de contratación directa, le serán aplicables las previsiones contenidas en los numerales 2.2.4.2.1, con las adecuaciones del caso; 2.2.4.2.2; 2.2.4.2.3 y 2.2.4.2.4 de este capítulo. En los eventos en que la entidad actúe como arrendadora, para efectos de la determinación del canon de arrendamiento, se solicitará por parte de la dependencia encargada de la elaboración de los estudios previos, el apoyo del funcionario evaluador capacitado por el IGAC, con que cuente la unidad policial y de no contar con este, se requerirá el apoyo al área de infraestructura de la Dirección Administrativa y Financiera, o de la dependencia que haga sus veces y que cuenta con personal capacitado por el IGAC, para establecer la cuantía del canon de arrendamiento, para lo cual se tendrán en cuenta todas las variables aplicables al caso particular y las normas legales vigentes, a través de las cuales se regula la materia.

### ANÁLISIS PRECIOS DE MERCADO

Para obtener el precio de mercado, se tienen en cuenta las cotizaciones presentadas por las firmas antes relacionadas, por esta razón es factible tomar como referencia el mayor valor cotizado, teniendo en cuenta que cumplen con las condiciones técnicas establecidas en el presente estudio previo y de esta forma se logra un valor favorable para la entidad.

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | COTIZACIÓN 1 CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO DE COMUNIDADES PRODUCTIVAS | COTIZACIÓN 2 CENTRO AGROINDUSTRIAL LA PROVIDENCIA | COTIZACIÓN 3 RESTAURANTE GOURMET | VALOR ESTIMADO |
|---|---|---|---|---|---|

| | | VALOR A PAGAR POR CONCEPTO DE CANON DE ARRENDAMIENTO | VALOR A PAGAR POR CONCEPTO DE CANON DE ARRENDAMIENTO | VALOR A PAGAR POR CONCEPTO DE CANON DE ARRENDAMIENTO | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Canon de arrendamiento | EL ESTABLECIDO POR LA ENTIDAD | $ EL ESTABLECIDO POR LA ENTIDAD | $ EL ESTABLECIDO POR LA ENTIDAD | $509.600.00 |

ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

Para el análisis del valor estimado se tiene en cuenta el valor promedio cotizado del estudio de mercado de los mismos valores mencionados anteriormente. Se omite el precio del SECOP y el precio histórico por NO contar con las mismas cantidades, valor y especificaciones técnicas.

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | CANT. | PRECIO SECOP | VALOR ESTIMADO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Canon de arrendamiento | 1 | Se realizó consulta en la página www.contratos.gov.co (SECOP) y no se encontraron publicaciones con objeto igual o similar al requerido en el estudio previo. | $509.600.00 |

VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

Para calcular el valor estimado se tuvo en cuenta el avaluó realizado a un local destinado para el funcionamiento de la cafetería, la cual cuenta con un área aproximada de 29.12 $M^2$ un valor promedio de canon de arrendamiento de $509.600,00 sin incluir el pago de servicios públicos (agua y energía) teniendo en cuenta las variables de un 20% en disminución y aumento de acuerdo al valor promedio arrojado en el avaluó, de esta operación sale el valor estimado para el presente estudio previo.

| CANON ARRENDAMIENTO MENSUAL | MENSUAL | VALOR TOTAL 12 MESES |
|---|---|---|
| Canon de Arrendamiento | $509.600.00 | $6.115.200,00 |
| Servicio de Agua | $0 | $0 |
| Servicio de Energía | $117.463 | $1.409.556.00 |
| **TOTAL CANON DE ARRENDAMIENTO NO INCLUIDOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS** | **$627,063,00** | **$7.524.756.00** |

El valor estimado de la contratación es de **SIETE MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($7.524.756.00),** incluido el valor estimativo de los servicios públicos.

El área total destinada para el arrendamiento de acuerdo al avaluó realizado por el Grupo de Bienes Raíces de la Policía Metropolitana de Ibagué corresponde a 29.12 $M^2$.

El servicio público correspondientes a luz fue establecido mediante análisis emitido por personal idóneo en la materia así;

Servicio de Energía: Luis Alberto Bonilla Mora Técnico Electricista.

Nota: Para el servicio de agua se hará la respectiva valoración cuando se hagan las instalaciones pertinentes para su conexión.

## ANEXO No 2

**CONDICIONES TECNICAS**

| No. | DESCRIPCIÓN | CUMPLE | NO CUMPLE |
|---|---|---|---|
| 1 | Suministrar todos aquellos productos como: BEBIDAS FRÍAS Y CALIENTES DE VARIOS TIPOS, PASTELERÍA, PANADERÍA, FRITOS, PRODUCTOS EN PAQUETE, COMIDAS RÁPIDAS VARIADAS, PRODUCTOS LÁCTEOS VARIAS CLASES, CONFITERÍAS, ENSALADAS, FRUTAS, POSTRES, GALLETERÍA, CEREALES, entre otros. | | |
| 2 | Igualmente estará en la obligación de ofrecer variedad de productos en óptimas condiciones para el consumo humano y cumpliendo todas las normas sanitarias | | |
| 3 | El oferente se compromete a tener en forma permanente dentro de su stand el personal que atenderá el servicio de cafetería, es necesario para prestar el servicio que el futuro ARRENDATARIO cumpla con los requisitos de salubridad e higiene. | | |
| 4 | El oferente deberá anexar el Certificado de Manipulación de Alimentos del personal que laborará con él, expedido por la Secretaria de Salud y/o entidades adscritas y adicionalmente acreditar experiencia mínima de un (01) mes, en la manipulación de alimentos y atención de personal, con el objeto de garantizar un buen servicio y optimas relaciones interpersonales entre el personal a su cargo y el de la Policía Metropolitana de Ibagué. | | |
| 5 | El oferente se compromete a ofrecer precios del mercado común y a mantener un stock de materias primas y productos en inventario para atender la demanda correspondiente. | | |
| 6 | El oferente se compromete a utilizar insumos y productos de primera calidad los cuales deberán cumplir entre otros con las exigencias de los reglamentos sanitarios vigentes, para lo cual la Policía Metropolitana de Ibagué, podrá ordenar cada vez que lo estime conveniente, la toma de muestras para análisis químicos o bacteriológicos en uso del stock. | | |
| 7 | El oferente se compromete a publicar los precios en lugar visible en las instalaciones de la cafetería. | | |
| 8 | El oferente se compromete a remitir con la suscripción del contrato, las hojas de vida del personal que laborara con él, previa a la suscripción del contrato laboral con éstos. | | |
| 9 | El oferente se compromete a cumplir las obligaciones laborales y las del código sustantivo de trabajo, con el personal contratado por su cuenta y riesgo, el cual estará a cargo exclusivo del arrendatario incluido salarios, prestaciones, afiliación al sistema de seguridad social, ARP y demás previsiones de ley. | | |
| 10 | El oferente se compromete a ofertar productos variados de cada tipo de los señalados en el numeral 1, a los precios señalados en el portafolio de servicios anexo a la oferta, haciendo ajustes solamente bajo criterios justificados y a mantenerlos en disponibilidad para su comercialización durante la ejecución del contrato. | | |
| 11 | El oferente se compromete a tener en óptimas condiciones de limpieza y aseo los baños que serán asignados para su uso y el de sus clientes siendo el responsable directo de la limpieza y el estado de los mismos | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 12 | El oferente se compromete a tener en óptimas condiciones de limpieza y aseo las áreas comunes de la cafetería, así mismo sus pasillos.<br>Dei igual forma el oferente se compromete a mantener en perfecto estado de aseo y en condiciones óptimas de salubridad sus elementos de dotación, como equipos y utensilios para la óptima atención y a realizar las fumigaciones necesarias para su adecuado estado.<br>El oferente deberá realizar trimestralmente al personal como control, examen bacteriológico de frotis de garganta y uñas, coproparasitológico y serología, presentando los correspondientes certificados al supervisor del contrato. | | |
| 13 | El oferente se compromete a que el personal que labore dentro de la cafetería esté debidamente dotado de vestuario y uniformado, y con los accesorios necesarios para una impecable presentación personal y de higiene (gorros, guantes, tapabocas, entre otros), así mismo debe dotar al personal de un sistema de identificación (carnet). | | |
| 14 | El oferente se compromete a realizar el procedimiento de recepción y almacenamiento de los víveres y alimentos de acuerdo a lo establecido por las normas, así como a dar un adecuado manejo a los desperdicios. | | |
| 15 | El oferente se compromete a devolver el inmueble, el equipamiento y utensilios entregados en óptimas condiciones; y a responder por pérdidas o daños cuando se demuestre su responsabilidad de los bienes inventariados o de control administrativo de propiedad de la Policía Nacional, así como por los daños o perjuicios que cause a terceros. | | |
| 16 | El oferente se compromete a realizar las reparaciones locativas y a adquirir el equipamiento y accesorios necesarios cuando las circunstancias lo ameriten previa solicitud al comando de la Policía Metropolitana de Ibagué, así mismo se compromete a no realizar obras ni modificaciones estructurales sin autorización expresa del ARRENDADOR. | | |
| 17 | El oferente se compromete a desarrollar acciones necesarias para prevenir accidentes para lo cual deberá tener previsto la ejecución de un programa de seguridad industrial y la señalización correspondiente. | | |
| 18 | El oferente se compromete a atender las solicitudes de mejoramiento que le realice el supervisor del contrato, por diferentes razones de acuerdo a su servicio y a solucionarlas en los términos que para el efecto se señalen cuando sea el caso, así como a facilitar y colaborar en la realización de evaluaciones que se hagan de su servicio (encuestas, entrevistas, buzón de sugerencias, etc.). | | |
| 19 | El oferente se compromete a ejercer el control necesario sobre la calidad del servicio que ofrece generando las acciones necesarias para la oportuna y buena atención no generando congestión ni largas filas. | | |
| 20 | El oferente se compromete a presentar dentro de su oferta el programa de aseo, desinfección, fumigación y control microbiológico que adelantara especificando entre otros su periodicidad, la cual deberá ser como mínimo la exigida por las autoridades competentes. | | |
| 21 | El oferente se compromete a adquirir en sitios legalmente establecidos y reconocidos todos los víveres, alimentos y productos de primera calidad, necesarios para el correcto funcionamiento del suministro de restaurante y cafetería. | | |
| 22 | Mantener en días especiales, como son los llamados de alistamiento, para el personal que labora en las dependencias enunciadas, el mismo horario de atención a los usuarios que en días normales y eventualmente en algunos domingos y festivos de acuerdo a las disponibilidades que se presenten. | | |
| 23 | El horario para el ingreso de alimentos y proveedores se realizará bajo la supervisión del personal de seguridad de las instalaciones permitiendo la revisión de los vehículos y elementos ingresados. | | |
| 24 | El proponente se compromete a atender en los horarios establecidos y a tener la disponibilidad para atender en las instalaciones servicios especiales o eventos si se llegaren a necesitar (celebración de reuniones, desayunos de trabajo y otros) | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 25 | Presentar al supervisor del contrato mensualmente dentro de los cinco primeros días de cada mes copia de los pagos realizados por seguridad social de los empleados que prestan sus servicios en el inmueble objeto de arriendo y cada vez que haga renovación o cambios de personal en cuyo caso el término se iniciará a contar a partir del primer día de labores del empleado. | | |
| 26 | Observar todas las disposiciones de seguridad y además ejercer control permanente sobre los factores que puedan afectar la salud o la vida de sus trabajadores o usuarios en general. | | |
| 27 | Mantener en perfecto estado de funcionamiento los elementos utilizados en sus actividades y además los equipos de prevención y de extinción de incendios disponiendo la instrucción y entrenamiento pertinentes con énfasis en seguridad industrial | | |
| 28 | Suministrar y mantener por su propia cuenta todo tipo de señales avisos y equipos o elementos de seguridad industrial para la protección de trabajadores y usuarios. | | |
| 29 | Adquirir bajo su propia cuenta y riesgo los víveres, materias primas, mercado y todos los bienes o los demás insumos que necesite o requiera para el suministro de alimentación o productos de cafetería para dar cumplimiento a su obligación contractual liberando de hecho al arrendador de cualquier responsabilidad frente a terceros por obligaciones adquiridas por el arrendatario. | | |
| 30 | Vender y cobrar a los usuarios los productos ofrecidos en forma directa y condiciones que estime convenientes. | | |
| 31 | No vender bebidas alcohólicas, ni instalar máquinas de juegos de azar o suerte o aleatorios, ni expender sustancias que produzcan dependencia física o síquica. | | |
| 32 | Entregar las áreas dadas en arrendamiento en buen estado de mantenimiento y conservación a la terminación del contrato | | |
| 33 | Permitir que el arrendador realice los respectivos estudios de seguridad al personal que atenderá el servicio de cafetería y restaurante. | | |
| 34 | El oferente deberá anexar junto con su propuesta económica el listado de los productos que estarán disponibles para su venta en las cafeterías y de igual forma el precio de los mismos, de igual manera el oferente deberá tener este listado y sus precios en un lugar visible de las cafeterías | | |
| 35 | El oferente deberá cumplir con el Articulo 28 y 29 del Decreto 3075 de 1997. SANEAMIENTO | | |

Teniente **JULIETH ALEJANDRA QUINTERO NAVARRO**
Jefe Grupo Logístico METIB

**ANEXO No. 3**

**CERTIFICACION DE LA NECESIDAD**

| **CERTIFICACIÓN DE NECESIDAD** |
| --- |
| En mí calidad de jefe de Grupo Logístico de la Policía Metropolitana de Ibagué, manifiesto con la suscripción de esta CERTIFICACION que esta unidad no cuenta con un personal dentro de sus instalaciones, para la atención y administración del local para prestar el servicio de cafetería.<br><br>Firma,<br><br>_____<br>Teniente **JULIETH ALEJANDRA QUINTERO NAVARRO**<br>Jefe Grupo Logístico METIB |

## ANEXO No. 4

## OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Cumplir con el objeto contractual.

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

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

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

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

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.

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.

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.

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 que se hayan suministrado.

Incluir todas aquellas obligaciones que el contratista debe cumplir con el fin de alinear la actividad contractual a las buenas prácticas en materia ambiental. (Tener en cuenta las disposiciones señaladas de la nota 4 a la 11 de la Resolución No.04280 del 011113, Guía Para la etapa de Planeación de los procesos de Contratación en la Policía Nacional).

Las demás obligaciones del CONTRATISTA 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.

## ANEXO No. 5

## OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

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

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.

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.

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.

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.

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

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.

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

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

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

## ANEXO No. 6

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

## CLAUSULAS SANCIONATORIAS

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MULTA | RIESGO JURIDICO | LA NO CONSTITUCION DENTRO DEL TERMINO Y EN LA FORMA PREVISTA EN EL CONTRATO O EN ALGUNO DE SUS MODIFICATORIOS LA POLIZA DE GARANTIA UNICA | MULTA CUYO VALOR SE LIQUIDARA CON BASE EN UN CERO PUNTO DOS (0.2%) DEL VALOR DEL CONTRATO | contratista | LA MULTA SE APLICARA POR CADA DIA DE RETARDO Y HASTA POR DIEZ(10) DIAS | CUANDO EL CONTRATISTA NO CONSTITUYA DENTRO DEL TERMINO Y EN LA FORMA PREVISTA EN EL CONTRATO O EN ALGUNO DE SUS MODIFICATORIOS, A POLIZA DE GARANTIA UNICA |
| MULTA | RIESGO JURIDICO | INCUMPLIMIENTO PARCIAL | MULTAS CUYO VALOR SE LIQUIDARA CON BASE EN UN PUNTO CINCO (0.5%) DEL VALOR DEJADO DE CUMPLIR O ENTREGAR | contratista | LA MULTA SE APLICARA POR CADA DIA DE RETARDO HASTA POR UN PLAZO DE QUINCE (15) DIAS CALENDARIO QUE SE DESCONTARA DEL SALDO QUE LE ADEUDE LA ENTIDAD. ESTA SANCION SE IMPONDRA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO MOTIVADO EN EL QUE SE EXPRESARA LAS CAUSAS QUE DIERONLUGAR A ELLA | AMPARA LA MORA O INCUMPLIMIENTO PARCIAL DE ALGUNA OBLIGACION DERIVADA DEL CONTRATO POR CAUSAS IMPUTABLES AL CONTRATISTA |
| CLAUSULA PENAL PECUNIARIA | RIESGO JURIDICO | INCUMPLIMIENTO TOTAL DECLARATORIA DE CADUCIDAD | VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO | CONTRATISTA | EL VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO CUANDO SE TRATE DE INCUMPLIMIENTO TOTAL DEL CONTRATO Y PROPORCIONAL AL INCUMPLIMIENTO PARCIAL DEL CONTRATO | AMPARA EL INCUMPLIMIENTO PARCIAL O DEFINITIVO DEL CONTRATO POR PARTE DEL CONTRATISTA , SE BUSCA EL PAGO PARCIAL Y DEFINITIVO DE LOS PERJUICIOS QUE SE CAUSEN A LA ENTIDAD |

## ANALISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

| NO. | CLASE | FUENTE | ETAPA | TIPO | DESCRIPCIÓN (QUE PUEDE PASAR Y CÓMO PUEDE OCURRIR) | CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO | PROBABILIDAD | IMPACTO | CALIFICACIÓN TOTAL | PRIORIDAD | ¿A QUIEN SE LE ASIGNA? | TRATAMIENTO / CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS | IMPACTO DESPUÉS DEL TRATAMIENTO | | | | EQUILIBRIO DEL | RESPONSABLE | FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO | FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO | MONITOREO Y REVISIÓN | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | PROBABILIDAD | IMPACTO | CALIFICACION | CALIFICACION TOTAL | ¿AFECTA EL ECONÓMICO | PERSONA | | | ¿CÓMO SE REALIZA EL | PERIOCIDAD ¿CUANDO? |
| 1. | GENERAL | EXTERNO | CONTRATACIÓN | OPERACIONAL | RIESGO ASOCIADO A LA DEMORA EN LA FIRMA DE LA ACEPTACIÓN DE OFERTA UNA VEZ PUBLICADA LA EVALUACIÓN EN EL PORTAL ÚNICO DE CONTRATACIÓN. | NO SUSCRIPCIÓN OPORTUNA DE LA ACEPTACIÓN DE OFERTA, LO CUAL AFECTARÍA EL PLAZO DE EJECUCIÓN ESTABLECIDO EN EL CONTRATO. | 4 | 3 | 7 | ALTO | CONTRATISTA | REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA / ESTABLECER DESDE EL ESTUDIO PREVIO LA OBLIGATORIEDAD DEL CONTRATISTA DE COMPARECER A LOS DOS DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA PUBLICACIÓN DE LA EVALUACIÓN EN EL PORTAL ÚNICO DE CONTRATACIÓN. | 2 | 2 | 4 | BAJO | SI | ANALISTA DE CONTRATO | PUBLICACIÓN DE LA EVALUACIÓN EN EL PORTAL ÚNICO CONTRATACIÓN. | FIRMA DE ACEPTACIÓN DE OFERTA | ESTUDIO PREVIO | UNA VEZ. ESTUDIO PREVIO |