SECCIONAL SANIDAD SANTANDER

Bucaramanga, 05 de Febrero de 2018

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

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO

ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA PARA EL ARCHIVO CENTRAL DE LA SECCIONAL DE SANIDAD SANTANDER.

CLASIFICACIÓN UNSPSC	Segmento	Familia	Clase
80131500	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 de la presente contratación es la suma de VEINTISEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS M/CTE. ($26.884.357) INCLUIDO IVA.

Canon de arrendamiento mensual: DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE. $2.644.363 INCLUIDO IVA.

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

Recurso 16
Identificación presupuestal 204102
Arrendamientos bienes inmuebles.

PRESUPUESTO TOTAL: Vigencia 2018: VEINTISEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS M/CTE. ($26.884.357) INCLUIDO IVA.

Certificado Plan de compras: 080-18 del 31-01-2018

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

Se requiere de una persona natural o jurídica, que ostente la calidad de propietario de un bien inmueble ubicado en la ciudad de Bucaramanga - Santander, para ser ocupado y/o habitado por el personal de planta, personal contratista profesionales y/o técnicos, con el fin de garantizar el funcionamiento del Archivo Central de la Seccional Sanidad Santander y que cumpla con todos los requisitos exigidos para el mismo.

1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

El Archivo Central de la Seccional Sanidad Santander según requerimiento de su programa de Gestión Documental y con el fin dar cumplimiento al mandato constitucional y legal contemplado

en la Ley 594 del 2000 "Ley General de Archivos" requiere de una bodega para el funcionamiento del Archivo Central ya que no se cuenta con la estructura física debido a que se carece de espacios donde pueda funcionar adecuadamente y donde se pueda tener el archivo en óptimas condiciones para la conservación de los documentos que allí reposan.

Debido a lo anterior, se requiere la celebración de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble ubicado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Bucaramanga – Santander para el funcionamiento de la bodega del Archivo Central de la Seccional Sanidad Santander con el ánimo de contribuir con la preservación de los documentos y continuar con el control de la documentación producida en los archivos de gestión a través de los procedimientos de Transferencias Primarias del proceso de Gestión Documental. El inmueble deberá encontrarse en cercanías a las instalaciones donde actualmente funciona la Seccional Sanidad Santander toda vez que es muy importante por razones de seguridad y de facilidad para la realización de las transferencias documentales, consulta de documentación oportunamente en el menor tiempo posible así como las revistas permanentes de control.

Es importante realizar este contrato de arrendamiento teniendo en cuenta el diagnóstico que se aplicó a las dependencias de la Seccional de Sanidad Santander, el cual permitió constatar que en algunas oficinas el volumen documental supera los 50 metros lineales, como son las dependencias de Pagaduría y Contratos, las cuales tienen pendiente por transferir varias vigencias. De igual manera el Archivo Central posee documentación desde el año 1998 al período actual debido a que aún no está autorizado por el nivel Central realizar eliminaciones documentales, ni tampoco se han autorizado las transferencias secundarias al archivo Histórico de la Policía Nacional lo cual ha hecho que se ocupe un área aproximada de más de 400 metros lineales para el archivo, por tal motivo se hace indispensable tomar en arriendo un inmueble para continuar con las transferencias documentales, que nos permiten la conservación y control del patrimonio documental del estado, evitando así observaciones, hallazgos de las diferentes autoridades de control y del nivel Central. Igualmente, es importante tener un sitio adecuado para el almacenamiento de este archivo debido a que la falta de espacio puede generar múltiples deterioros por almacenamiento inadecuado debajo de escritorios, cajas en el piso o al interior de espacios no adecuados como baños, cafeterías y corredores entre otros.

Este proceso de contratación se encuentra proyectado dentro del Plan de Compras de la Seccional Sanidad Santander para el año 2018 y también está orientado al desarrollo de las metas estratégicas y políticas de la Dirección de Sanidad y la Policía Nacional.

Se proyectó que dicho contrato de arrendamiento se debe realizar en el mes de Febrero del año 2018, con un plazo de ejecución de diez (10) meses y cinco (5) días, contados a partir de la fecha de la carta de inicio de ejecución expedida por la Seccional de Sanidad de Santander.

Teniendo en cuenta la naturaleza del proceso de contratación que se adelanta este se realizará por la modalidad de Contratación Directa, por tanto la presente contratación no se encuentra cobijada por ningún Acuerdo Comercial o un Tratado de Libre Comercio vigente para el Estado Colombiano en los términos de la sección 4, subsección 1 del Decreto No. 1082 de 2015, toda vez que por exclusión de aplicabilidad, la Contratación Directa no está cobijada en estos acuerdos Internacionales.

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

Una vez verificados los archivos se pudo constatar que la Seccional Sanidad Santander suscribió los siguientes contratos:

ENTIDAD Y UNIDAD	NÚMERO Y FECHA DEL CONTRATO	OBJETO	ACIERTOS	PROBLEMAS
DANIELA ALEXANDRA DELGADO RUEDA	68-1-20026-15 (SFI 26) de fecha 16-02-2015	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA PARA EL ARCHIVO CENTRAL DE LA SECCIONAL DE SANIDAD SANTANDER.	**INMUEBLE CON ADECUADA INFRAESTRUCTURA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA DE ARCHIVO CENTRAL EL CUAL SE ENCUENTRA EN CERCANIAS DE LA SECCIONAL SANIDAD SANTANDER.**	**NINGUNO**

DANIELA ALEXANDRA DELGADO RUEDA	68-1-20024-16 (SFI 24) de fecha 24-02-2016	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA PARA EL ARCHIVO CENTRAL DE LA SECCIONAL DE SANIDAD SANTANDER.	INMUEBLE CON ADECUADA INFRAESTRUCTURA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA DE ARCHIVO CENTRAL EL CUAL SE ENCUENTRA EN CERCANIAS DE LA SECCIONAL SANIDAD SANTANDER.	NINGUNO
DANIELA ALEXANDRA DELGADO RUEDA	68-1-20359-16 (SFI 359) de fecha 25-08-2016	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA PARA EL ARCHIVO CENTRAL DE LA SECCIONAL DE SANIDAD SANTANDER.	INMUEBLE CON ADECUADA INFRAESTRUCTURA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA DE ARCHIVO CENTRAL EL CUAL SE ENCUENTRA EN CERCANIAS DE LA SECCIONAL SANIDAD SANTANDER.	NINGUNO
INMOBILIARIA & CONSTRUCCIONES ISCANA SAS	68-1-20020-17 (SFI 20) de fecha 24-02-2017	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA PARA EL ARCHIVO CENTRAL DE LA SECCIONAL DE SANIDAD SANTANDER.	INMUEBLE CON ADECUADA INFRAESTRUCTURA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA DE ARCHIVO CENTRAL EL CUAL SE ENCUENTRA EN CERCANIAS DE LA SECCIONAL SANIDAD SANTANDER.	NINGUNO

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Teniendo en cuenta que el objeto del presente proceso de contratación es el arriendo de un bien inmueble para el funcionamiento de la bodega para el Archivo Central de la Seccional Sanidad Santander, se 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 de 2015.

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Las especificaciones técnicas requeridas serán evaluadas como **OFRECE** o **NO OFRECE** y están descritas en el **Anexo No. 2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS – CONDICIONES GENERALES** del presente documento.

4.2 REQUISITOS HABILITANTES

- ✓ **CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA:** Diligenciar formato adjunto "Formulario No 1" la cual debe contener los siguientes datos: a) Nombre y documento de identificación del propietario del inmueble. b) Manifestar que conoce y acepta allegar dentro de los términos fijados por la Seccional Sanidad Santander para la elaboración del contrato los documentos requeridos en la presente invitación.

- ✓ **CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL EXPEDIDO POR LA CÁMARA DE COMERCIO** de la inmobiliaria que tiene a cargo la administración del inmueble objeto de arriendo.

- ✓ **FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL** de la inmobiliaria que administra el inmueble.

- ✓ **CERTIFICADO DE TRADICION DE MATRICULA INMOBILIARIA** expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos actualizado.

- ✓ **CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DEL BIEN INMUEBLE** suscrito entre la inmobiliaria y el ó (los) propietario(s) del inmueble.

- ✓ **PODER** otorgado por uno de los propietarios del inmueble a la propietaria que lo representará ante la inmobiliaria para adelantar los trámites del contrato de arrendamiento.

- ✓ **CERTIFICACIÓN DE NO INCLUSIÓN EN EL BOLETÍN EXPEDIDO POR LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA:** La Policía Nacional – Seccional Sanidad Santander, consultará el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República de la firma y del representante legal; una vez consultado dicho boletín y en caso de encontrarse reportados se procederá al rechazo de la oferta. (Art. 60 Ley 610 de 2000).

- ✓ **CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS**: La Policía Nacional – Seccional Sanidad Santander consultará el certificado de antecedentes disciplinarios, expedido por la Procuraduría General de la Nación, de las personas naturales, los representantes legales de personas jurídicas y/o de quien en nombre de la persona jurídica presente la oferta.

- ✓ **CERTIFICADO ANTECEDENTES JUDICIALES:** La Policía Nacional- Seccional Sanidad Santander consultará el Certificado de antecedentes judiciales del Arrendador o su Representante Legal.

- ✓ **CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES**. Para dar cumplimiento a lo previsto en la Ley 828 de 2003, el arrendador, si es persona jurídica, deberá allegar una certificación expedida por el revisor fiscal, si es del caso, o del representante legal del proponente, señalando para el primero el número de la Tarjeta Profesional y anexando fotocopia de la misma; si es persona natural declaración juramentada, en la cual se certifique el pago de los aportes parafiscales indicando que se encuentra al día con dichos pagos (Caja de Compensación Familiar, SENA e Instituto Colombiano de Bienestar Familiar). La información presentada en desarrollo del presente numeral se entiende suministrada bajo la gravedad de juramento, respecto su fidelidad y veracidad.

- ✓ **FORMULARIO COMPROMISO ANTICORRUPCION** debidamente diligenciado.

- ✓ **FOTOCOPIA RECIBO DE PAGO IMPUESTO PREDIAL DEL INMUEBLE** debidamente cancelado hasta la presente vigencia **Ó CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL** expedido por la administración municipal a la que pertenece el predio. El Arrendador debe estar a paz y salvo por conceptos de impuestos.

- ✓ Carta mediante la cual exprese su voluntad de fijación del canon de arrendamiento mensual por el valor de **DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE $2.644.363 INCLUIDO IVA** y el servicio público de agua y alcantarillado, donde también manifieste la intención de su sostenimiento durante el plazo de ejecución del contrato.

- ✓ **IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA.** El Arrendador indicará su identificación tributaria e información sobre el régimen de impuestos al que pertenece, para lo cual aportará con la oferta copia del Registro Único Tributario RUT; las personas jurídicas y/o naturales integrantes de un consorcio o unión temporal o promesa de sociedad futura acreditarán individualmente éste requisito, cuando intervengan como responsables del impuesto sobre las ventas, por realizar directamente la prestación de servicios gravados con dicho impuesto. Lo anterior conforme el artículo 368 del Estatuto Tributario, en concordancia con el artículo 66 de la Ley 488 de 1998 que adicionó el artículo 437 del mismo Estatuto.

- ✓ **CERTIFICACIÓN BANCARIA:** El Arrendador deberá anexar Certificación de la Entidad Bancaria respectiva en la que se indique: Nombre del titular; número, tipo y sucursal de la cuenta, con el fin de incluirla dentro del contrato que llegaré a resultar del presente proceso, con el objeto de realizar allí los pagos que el mismo genere, con fecha de expedición no superior a un mes. (El Arrendador debe mantener la cuenta activa durante la vigencia del contrato).

- ✓ **FORMULARIO DATOS BÁSICOS BENEFICIARIO CUENTA** debidamente diligenciado.

4.3 EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

4.3.1 Evaluación Económica

La oferta económica cumple siempre que no supere el valor del presupuesto disponible asignado para el presente proceso de contratación.

5. CONDICIONES DEL CONTRATO

5.1. LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO:

El inmueble a arrendar deberá estar ubicado en el perímetro urbano de la ciudad de Bucaramanga - Santander y deberá cumplir con las condiciones técnicas solicitadas en el presente estudio de conveniencia y oportunidad.

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El contrato se ejecutará en modalidad de tracto sucesivo, ya que se pagará el canon de arrendamiento mensualmente hasta la fecha de terminación del contrato, esto con la previa expedición del certificado de recibido a satisfacción emitido por el Supervisor del contrato. El inmueble a arrendar deberá ser entregado de acuerdo a las especificaciones y demás requerimientos solicitados en el presente estudio de conveniencia y oportunidad.

El mismo día de iniciación de ejecución del presente contrato, se deberá suscribir por parte del Supervisor del contrato, el acta de recibido del inmueble, así como el inventario con registro fotográfico de las instalaciones que se reciben y el estado de las mismas.

5.3 PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución de éste contrato de arrendamiento de inmueble para el funcionamiento de la bodega para el archivo central de la Seccional Sanidad Santander en la ciudad de Bucaramanga - Santander será de DIEZ (10) MESES Y CINCO (5) DIAS, contados a partir de la expedición de la carta de inicio de ejecución del contrato.

Las partes de común acuerdo tendrán la opción de prorrogar el contrato, tanto el ARRENDADOR como la Seccional Sanidad Santander, caso en el que deberán comunicar con no menos de Noventa (90) días calendario de anticipación, por correo certificado, su intención de renovar o no el presente contrato de arrendamiento y se acordarán las nuevas condiciones del canon que regirá. Sí las partes no logran un acuerdo sobre lo anteriormente mencionado antes del vencimiento del mismo se dará por terminado el contrato y la Seccional Sanidad Santander deberá restituir el inmueble al ARRENDADOR.

5.4 FORMA DE PAGO

La Seccional Sanidad Santander pagará el valor del contrato por mensualidades vencidas, a título de canon mensual de arrendamiento, las cuales serán canceladas previa presentación, por parte del ARRENDADOR, de los documentos que se enumeran a continuación:

a. Factura comercial donde se estipule el valor mensual del canon de arrendamiento, discriminando el valor del IVA.
b. Fotocopia de la hoja del contrato donde se encuentra el registro presupuestal del mismo.
c. Recibo de Satisfacción firmado por el Supervisor del Contrato.
d. Presentar el recibo de pago de aportes a seguridad social y parafiscales actualizado según corresponda de acuerdo a la ley 1607 de 2012, donde se especifique el mes de pago del mismo, de igual manera anexar en los casos que apliquen la planilla pila.

Los pagos del canon de arrendamiento se cancelarán dentro del término fijado en el contrato, esto es dentro de los SESENTA (60) días calendario siguientes a la radicación de la FACTURA, previa obtención del recibido a satisfacción firmado por el Supervisor del Contrato y los documentos requeridos por la Seccional Sanidad Santander, sujeto al derecho a turno y plan anual de caja (PAC) que efectué el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Si los documentos en referencia son devueltos por la Seccional Sanidad Santander, por inconsistencias como la falta de información o mal diligenciamiento de los mismos, la Seccional Sanidad Santander, se obliga a la asignación nuevamente del turno, siempre y cuando se hubieren subsanado las observaciones y se haya cumplido con el trámite documental dentro del plazo indicado.

Si el acta de entrega no ha sido bien elaborada o no se acompaña a esta de los documentos que para cada caso se soliciten en esta contratación, los términos anteriores sólo empezarán a contarse desde

la fecha en que quede corregida el acta o desde aquella en que se haya aportado el último de los documentos.

Todas las demoras que se presenten por estos conceptos serán de responsabilidad del ARRENDADOR, quien no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. Lo mismo se predicará en el caso de que el ARRENDADOR no elabore y presente las respectivas actas a la Seccional Sanidad Santander.

5.5 SUPERVISOR DEL CONTRATO

El Supervisor del contrato será el **RESPONSABLE DEL ARCHIVO DE LA SECCIONAL SANIDAD SANTANDER** ó quien haga sus veces ó quien con posterioridad designe la Seccional Sanidad Santander 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 de la DIPON.

- La Seccional Sanidad Santander aplicará mecanismos de seguimiento a la ejecución y evaluación del cumplimiento de las obligaciones, durante la vigencia del contrato.
- De común acuerdo se establecerán los mecanismos para la solución de conflictos que pudieran presentarse durante la ejecución del contrato.

5.6 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

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

5.7 OBLIGACIONES DE LA POLICIA NACIONAL-SECCIONAL SANIDAD SANTANDER

Las obligaciones de la Policía Nacional- Seccional Sanidad Santander están descritas en el anexo No.5 del presente estudio de Conveniencia y oportunidad.

6. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del proceso de contratación se efectuará en forma TOTAL.

NOTA: UNA VEZ PRESENTADA LA DOCUMENTACION, ESTA SERA SOMETIDA A VERIFICACION POR PARTE DE LOS RESPECTIVOS COMITES JUDIRICO, TECNICO Y ECONÒMICO, QUIENES EMITIRAN UN CONCEPTO HABILITANTE O NO HABILITANTE.

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

Dada la naturaleza del contrato contemplada dentro del ordenamiento civil Colombiano, es posible deducir que los riesgos que podrían afectar el normal desarrollo del contrato serían aquellos que por fuerza mayor o caso fortuito se produjeran tales como daños estructurales por movimientos sísmicos, eventuales rupturas de las conexiones hidro-sanitarias, incendios producidos por cortos circuitos, inundaciones producidas por lluvias intempestivas, por caída de algún muro estructural o no estructural, los cuales de producirse serán asumidos por el propietario del inmueble. Nota: Ver Anexo No. 6.

En lo referente a las garantías, teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 según el tipo de contrato "Arrendamiento de bien inmueble" no se exigirán garantías para el presente proceso de contratación debido a que es la Seccional Sanidad Santander quien va a arrendar el inmueble objeto del presente proceso, teniendo bajo su responsabilidad unas de las obligaciones principales referentes al pago del canon de arrendamiento.

Subintendente ELKIN FERLEY GARCIA JAIMES
RESPONSABLE DEL ARCHIVO DE LA SECCIONAL SANIDAD SANTANDER

ANEXO No. 1

ESTUDIO DE MERCADO

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

El Archivo Central de la Seccional Sanidad Santander según requerimiento de su programa de Gestión Documental y con el fin dar cumplimiento al mandato constitucional y legal contemplado en la Ley 594 del 2000 "Ley General de Archivos" requiere de una bodega para el funcionamiento del Archivo Central ya que no se cuenta con la estructura física debido a que se carece de espacios donde pueda funcionar adecuadamente y donde se pueda tener el archivo en óptimas condiciones para la conservación de los documentos que allí reposan.

Debido a lo anterior, se requiere la celebración de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble ubicado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Bucaramanga – Santander para el funcionamiento de la bodega del Archivo Central de la Seccional Sanidad Santander con el ánimo de contribuir con la preservación de los documentos y continuar con el control de la documentación producida en los archivos de gestión a través de los procedimientos de Transferencias Primarias del proceso de Gestión Documental. El inmueble deberá encontrarse en cercanías a las instalaciones donde actualmente funciona la Seccional Sanidad Santander toda vez que es muy importante por razones de seguridad y de facilidad para la realización de las transferencias documentales, consulta de documentación oportunamente en el menor tiempo posible así como las revistas permanentes de control.

Es importante realizar este contrato de arrendamiento teniendo en cuenta el diagnóstico que se aplicó a las dependencias de la Seccional de Sanidad Santander, el cual permitió constatar que en algunas oficinas el volumen documental supera los 50 metros lineales, como son las dependencias de Pagaduría y Contratos, las cuales tienen pendiente por transferir varias vigencias. De igual manera el Archivo Central posee documentación desde el año 1998 al período actual debido a que aún no está autorizado por el nivel Central realizar eliminaciones documentales, ni tampoco se han autorizado las transferencias secundarias al archivo Histórico de la Policía Nacional lo cual ha hecho que se ocupe un área aproximada de más de 400 metros lineales para el archivo, por tal motivo se hace indispensable tomar en arriendo un inmueble para continuar con las transferencias documentales, que nos permiten la conservación y control del patrimonio documental del estado, evitando así observaciones, hallazgos de las diferentes autoridades de control y del nivel Central. Igualmente, es importante tener un sitio adecuado para el almacenamiento de este archivo debido a que la falta de espacio puede generar múltiples deterioros por almacenamiento inadecuado debajo de escritorios, cajas en el piso o al interior de espacios no adecuados como baños, cafeterías y corredores entre otros.

Este proceso de contratación se encuentra proyectado dentro del Plan de Compras de la Seccional Sanidad Santander para el año 2018 y también está orientado al desarrollo de las metas estratégicas y políticas de la Dirección de Sanidad y la Policía Nacional.

Se proyectó que dicho contrato de arrendamiento se debe realizar en el mes de Febrero del año 2018, con un plazo de ejecución de diez (10) meses y cinco (5) días, contados a partir de la fecha de la carta de inicio de ejecución expedida por la Seccional de Sanidad de Santander.

2. ANÁLISIS DE LA OFERTA DEL MERCADO

DESCRIPCION MERCADO:

Se efectuó un sondeo de diferentes inmuebles en la ciudad de Bucaramanga, teniendo en cuenta los que se encuentran cercanos a las instalaciones de la Seccional Sanidad Santander, debido a que por razones de facilidad para la realización de las transferencias documentales, consulta de documentación oportuna y a las revistas permanentes de control se necesita un inmueble cerca a las instalaciones de la Seccional ubicadas en la avenida 61 No. 10 -200 del Barrio Real de Minas, por tanto se miraron inmuebles ubicados en el Barrio Real de Minas, La Ceiba y Mutis.

Se logró identificar que la administración de los inmuebles estaba a cargo de los propietarios y en algunos casos su administración es delegada a las inmobiliarias como es el caso del inmueble objeto de este contrato de arrendamiento.

ANALISIS DEL SECTOR:
En cuanto al arrendamiento de inmuebles, se puede observar que un gran porcentaje de los propietarios prefiere ofertarlos mediante inmobiliaria aduciendo que se sienten más seguros y respaldados en el negocio. De otra parte en lo atinente al aumento del canon de arrendamiento mensual, éste debe regirse de acuerdo a lo establecido en el Manual de Contratación de la Policía Nacional Resolución No. 03049 del 2014, debido a que por ser entidades del orden nacional deben aplicarse las reglas especiales que rigen la materia.

IDENTIFICACION DEL PROVEEDOR: Actualmente el contrato de arrendamiento se encuentra suscrito con la entidad INMOBILIARIA & CONSTRUCCIONES ISCANA S.A.S. persona jurídica que tiene a cargo el contrato de la administración del bien inmueble. Es preciso señalar que los propietarios del bien inmueble, una vez culminado el contrato No. 68-1-20020-17 suscrito con nuestra entidad, cambian la administración del bien inmueble a la INMOBILIARIA NORIEGA CAMPIÑO LTDA.

PRECIOS DE MERCADO:
Se realizó la verificación de los precios del mercado inmobiliario en ésta zona de la ciudad de Bucaramanga, y en vista de la disponibilidad, localización y condiciones de infraestructura requeridas para el funcionamiento de la bodega para el archivo central de la Seccional se continuará arrendando el inmueble ubicado en la carrera 17C No. 63-28 del Barrio La Ceiba para este proceso de contratación. Además, según lo señalado en la Resolución No. 03049 del 2014 expedida por la Dirección General de la Policía Nacional el incremento del canon de arrendamiento obedecerá al incremento del IPC, el cual es de 4.09% para la vigencia 2018.

ANALISIS DE LA ESTRUCTURA DE COSTO: N/A
COSTOS DE OPORTUNIDAD: N/A
VALORACION DE BENEFICIOS: N/A

CONDICIONES DEL CONTRATO:

Cancelación del canon de arrendamiento mensual, ejercicio de los derechos como Arrendatarios bajo ningún gravamen o limitación.

MONEDA A CONTRATAR

La moneda en la que se pagará el canon de arrendamiento mensual será en pesos colombianos.

3. ANALISIS DE PRECIOS

El desarrollo del análisis de precios, en el estudio de mercado, se realiza de acuerdo a la cotización presentada por el oferente y el valor asignado en el Plan de Compras de la Seccional Sanidad Santander.

- Precios referencia SECOP.
- Precios históricos
- Precios del mercado (cotizaciones).

3.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP

ENTIDAD	OBJETO	NÚMERO DE CONTRATO	FECHA	VALOR
DIRECCION REGIONAL ORIENTE INPEC	ARRENDAMIENTO DE LOS PISOS 3 Y 4 DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 22 Nº 13-27 DE BUCARAMANGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA DE ARCHIVO DE GESTION DE LA DIRECCION REGIONAL ORIENTE INPEC	CTR 400-CDABI-02-2017	20-01-2017	CANON $3.637.760 INCUIDO IVA

Se realizó la consulta en la página www.contratos.gov.co "SECOP" y se encontró un contrato de arrendamiento realizado en el año 2017 en el municipio de Bucaramanga para funcionamiento de la bodega de archivo de gestión del INPEC pero no se puede tener en cuenta debido a que las condiciones del bien inmueble no son similares a las requeridas por nosotros, toda vez que varía en el área arrendada y su ubicación geográfica ya que dependiendo de la ubicación y estratificación de la zona varía el canon de arrendamiento de un inmueble a otro, por tanto no se puede tener el precio de

este canon como referencia. Sin embargo, se observa que el canon de ese inmueble es $3.637.760 canon mayor al que vamos a pagar por el inmueble objeto de este proceso contractual. Cabe mencionar que se realizó búsqueda en el Secop de más procesos con objeto relacionado al de éste proceso contractual pero los que se encuentran son de arrendamiento de oficinas, arrendamientos de espacios para servicio de cafetería, sedes de centros culturales, entre otros, los cuales no sirven como referente por las especificaciones técnicas y destinaciones de uso diferentes, factores que influyen a la hora de determinar el precio del canon de arrendamiento.

3.2 ANÁLISIS DE PRECIOS HISTÓRICOS

Se tomaron los precios históricos de contratos realizados por la entidad con objeto igual o similar al requerido en el presente Estudio de Conveniencia y Oportunidad, obteniéndose la siguiente información:

ITEM	DESCRIPCION	Valor unitario (cánon mensual) AÑO 2015	Valor unitario Proyectado (6.77%)	Valor unitario (cánon mensual) AÑO 2016	Valor unitario Proyectado (5.75%)	Valor unitario (cánon mensual) AÑO 2017	Valor unitario Proyectado (4.09%)	VALOR HISTÓRICO PROYECTADO A TOMAR
1	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA PARA EL ARCHIVO CENTRAL DE LA SECCIONAL DE SANIDAD SANTANDER.	2.250.000	2.402.325	2.402.325	2.540.459	2.540.459	2.644.363	2.644.363

Se observa que los precios del canon mensual de arrendamiento se han venido incrementando año tras año de acuerdo al IPC que ha sido del 6.77% en el año 2015, del 5.75% en el año 2016 y 4.09% en el 2017 según información suministrada por el DANE.

3.3 ANÁLISIS PRECIOS DE MERCADO

ANALISIS DE PRECIOS DE MERCADO			
ITEM	DESCRIPCIÓN	COTIZACIÓN No. 1	MENOR VALOR COTIZADO
1	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA PARA EL ARCHIVO CENTRAL DE LA SECCIONAL DE SANIDAD SANTANDER.	$2.644.363	$2.644.363

La entidad INMOBILIARIA NORIEGA CAMPIÑO LTDA. actual inmobiliaria administradora del bien inmueble donde actualmente funciona la bodega para el archivo central de la Seccional Sanidad Santander presentó cotización mediante oficio de fecha 29 de enero de 2018, en la cual manifestó libre y espontáneamente que el canon de arrendamiento mensual para esta contratación será por un valor de $2.644.363 incluido IVA, incluido el servicio público de agua y alcantarillado el cual será sostenido durante el plazo de ejecución del contrato. Se debe tener en cuenta que el valor de $2.644.363 incluido IVA corresponde al aumento del 4.09% (IPC) que determina la ley para este tipo de contratos de arrendamiento.

3.4 ANALISIS DEL VALOR ESTIMADO

ANÁLISIS VALOR ESTIMADO					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	PRECIO SECOP	PRECIOS HISTÓRICOS PROYECTADOS CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO	PRECIOS DE MERCADO CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO	VALOR ESTIMADO CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO
1	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA PARA EL ARCHIVO CENTRAL DE LA SECCIONAL DE SANIDAD SANTANDER.	N/A	$2.644.363	$2.644.363	$2.644.363

Para el presente análisis del valor estimado se tuvieron en cuenta los precios históricos y precios de mercado, tomando estos valores como valor estimado debido a que ambos tienen el mismo valor de $2.644.363 valor que se toma como valor estimado. Se debe tener en cuenta que el valor estimado de $2.644.363 ya tiene incluido el valor de IVA y también se incluye en ese valor el servicio domiciliario de agua y alcantarillado. No se tuvieron en cuenta los precios del SECOP debido a que la referencia que tenemos es de un contrato de arrendamiento para bodega de archivo de gestión en Bucaramanga, pero de un inmueble ubicado en una zona diferente y en otra estratificación y condiciones requeridas por lo tanto no es posible tomarlo como referencia.

3.5 VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

El valor estimado de la presente contratación teniendo en cuenta que el contrato iniciaría el próximo 26 de febrero de 2018 y está proyectado con un plazo de diez (10) meses y cinco (5) días; fijando como canon de arrendamiento mensual la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE. $2.644.363 INCLUIDO IVA** que correspondería a la suma de **VEINTISEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS M/CTE. ($26.884.357) INCLUIDO IVA.**

ÍTEM	RUBRO / PROYECTO	RECURSO	UNIDAD DE DESTINO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO CON IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO CON IVA
1	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES 20410 2	16	SECCIONAL SANIDAD SANTANDER	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA PARA EL ARCHIVO CENTRAL DE LA SECCIONAL DE SANIDAD SANTANDER.	10 MESES Y 5 DIAS	$2.644.363	Vigencia 2018 $26.884.357
						VALOR TOTAL POR RECURSO	$26.884.357
						VALOR TOTAL ESTIMADO	$26.884.357

ANEXO No 2

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS – CONDICIONES GENERALES

ITEM	CONDICIONES A CUMPLIR	OFRECE	NO OFRECE
1	El inmueble deberá contar con los servicios públicos de luz, agua y alcantarillado, deberá tener un área mínima que se encuentre entre doscientos veinte (220) metros cuadrados a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados incluida el área administrativa. Deberá contar con una batería de baño (inodoro y lavamanos) para el personal que laborará en estas instalaciones. El inmueble deberá cumplir con las condiciones mínimas de almacenamiento y seguridad.		
2	El inmueble deberá encontrarse en buen estado de mantenimiento general, pintura, pisos en concreto, instalaciones eléctricas, medidor de electricidad independiente y tablero eléctrico que soporta la carga eléctrica necesaria.		
3	El predio no debe presentar riesgos de humedad subterránea o problemas de goteras o inundación que no ofrezca estabilidad.		
4	La altura de la bodega será de dos metros con veinte centímetros (2.20 mt), con espacios abiertos sin divisiones, que controle la luz directa para evitar el deterioro de los documentos.		
5	El inmueble ofrece facilidades de acceso y medios de transporte, con el fin de garantizar seguridad de desplazamiento al personal de la institución que preste sus servicios en el lugar.		
6	El inmueble debe contar con acometida de servicios públicos y entrada independiente para el área de la bodega y el área administrativa.		

NOMBRE DEL ARRENDADOR:

NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL:

CEDULA DE CIUDADANIA REPRESENTANTE LEGAL:

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL:

ANEXO No. 3

CERTIFICACION DE LA NECESIDAD

CERTIFICACION DE NECESIDAD
En mi calidad de **RESPONSABLE DEL ARCHIVO DE LA SECCIONAL SANIDAD SANTANDER**, manifiesto con la suscripción de esta CERTIFICACION que NO se cuenta con una infraestructura suficiente en las instalaciones de la Seccional Sanidad Santander para el funcionamiento del archivo central de la Seccional, donde pueda reposar toda la documentación producida por los archivos de gestión a través de las transferencias primarias. Por tal razón la única forma de resolver la necesidad es mediante la contratación del arrendamiento de un bien inmueble habilitado para tal fin en el cual pueda funcionar la bodega del archivo central de la Seccional Sanidad Santander. Firma, **Subintendente ELKIN FERLEY GARCIA JAIMES** Responsable del Archivo de la Seccional Sanidad Santander

ANEXO No. 4

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

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 **POLICIA NACIONAL- SECCIONAL SANIDAD SANTANDER** establezca en cada caso, los requerimientos de aclaración o de información que se le formulen.
4. Guardar la confidencialidad de toda la información que le sea entregada y que se encuentre bajo su custodia o que por cualquier otra circunstancia deba conocer o manipular y responderá civil, penal y disciplinariamente por los perjuicios de su divulgación y/o utilización indebida que por si o por un tercero se cause a la administración o a terceros.
5. No acceder a peticiones o amenazas, de quienes actuando por fuera de la ley, pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, el ARRENDADOR deberá informar de tal evento a la Dirección Administrativa y Financiera de la Policía Nacional y a las autoridades competentes para que se adopten las medidas necesarias.
6. 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.
7. Entregar el bien inmueble en buenas condiciones para su uso, teniendo en cuenta todos los aspectos propios para el desarrollo del presente contrato, tales como: servicios públicos domiciliarios (agua, alcantarillado y luz) los cuales deben estar instalados y a paz y salvo y el buen estado locativo del inmueble.
8. Entregar el inmueble libre de apremios judiciales o requerimientos de terceros que provoquen la alteración en la tenencia y goce del bien.
9. Aceptar la voluntad de la Seccional Sanidad Santander de dar por terminado el contrato luego de que medien tres (3) meses posteriores a la presentación del aviso por parte de éste.
10. Mantener al día el pago de impuestos y demás a que por ley esté obligado.
11. Atender cualquier solicitud de mejora en beneficio de la adecuación locativa, a su vez se obliga a realizar los arreglos generales (pintura, arreglos sanitarios, cubiertas, mantenimiento preventivo, entre otras) solicitados para el correcto funcionamiento del bien inmueble.
12. Se obliga a dar aviso de restitución del inmueble arrendado por un tiempo no inferior a tres (3) meses so pena de someterse a los apremios legales que se pueden constituir por la falta de aviso.
13. Llevar a cabo de mutuo acuerdo cualquier cambio en las condiciones que surjan durante el término de ejecución del contrato, previa solicitud escrita por parte de la Seccional Sanidad Santander.
14. Enviar la FACTURA para el correspondiente pago dentro de los plazos establecidos y con los soportes exigidos.
15. El ARRENDADOR correrá con todos los gastos de impuestos y servicio público de AGUA Y ALCANTARILLADO y demás gastos que hubiere lugar.
16. En caso que el propietario decida vender el inmueble objeto de contratación, deberá informar con una antelación de cuatro (04) meses al Supervisor del contrato y a la Seccional Sanidad Santander, debido a que deberán iniciarse nuevamente los trámites para ubicar un nuevo bien inmueble con la respectiva aprobación del Nivel Central. En caso que no se informe en el debido tiempo, el ARRENDADOR se obliga a consignar una cláusula dentro del contrato de Compra-venta, en la cual se indique que el nuevo propietario celebrará un contrato de arrendamiento con la Policía Nacional - Seccional Sanidad Santander por un término de cuatro (04) meses.
17. Aceptar las notificaciones que se efectúen por medio electrónico de las comunicaciones, oficios, avisos y demás actos proferidos por la Seccional Sanidad Santander al correo electrónico que se encuentre debidamente registrado en el contrato, cámara de comercio, etc.
18. Cumplir cabalmente con sus obligaciones frente al sistema de Seguridad Social integral y parafiscales (Cajas de compensación familiar, Sena e ICBF) según corresponda el acuerdo a la ley 1607 de 2012 por cuanto el cumplimiento de esta obligación es requisito indispensable para la realización de cualquier pago.
19. *Mantener los precios* estipulados en su oferta durante la ejecución del contrato.
20. Cumplir con las obligaciones del ARRENDADOR 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 POLICIA NACIONAL -SECCIONAL SANIDAD SANTANDER

1. Una vez se surta el proceso de contratación estatal, asignar un Supervisor, a través de quien la **POLICÍA NACIONAL- SECCIONAL SANIDAD SANTANDER** mantendrá la interlocución permanente y directa con el **ARRENDADOR**.
2. Ejercer la Supervisión de la ejecución del presente contrato de arrendamiento por intermedio del **RESPONSABLE DEL ARCHIVO DE LA SECCIONAL SANIDAD SANTANDER** o quien haga sus veces y/o a quien se delegue con posterioridad.
3. Recibir a satisfacción los bienes y/o servicios que sean entregados por el **ARRENDADOR,** cuando estos cumplan con las obligaciones establecidas en el presente estudio de conveniencia y oportunidad y las condiciones y especificaciones 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- SECCIONAL SANIDAD SANTANDER, sobre la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento.
5. Realizar los pagos del canon de arrendamiento dentro del término fijado en el contrato, esto es dentro de los sesenta (60) días calendarios siguientes a la radicación de la FACTURA y demás documentos requeridos en la cláusula Forma de Pago del presente contrato, una vez situados los dineros del PAC.
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 ó servicio y demás por parte del ARRENDADOR en desarrollo del objeto contractual.
8. Mantener el inmueble en condiciones óptimas para su uso e informar al ARRENDADOR cualquier novedad que amerite su intervención.
9. Realizar la cancelación mes a mes del servicio público de energía (luz).
10. Ocupar el inmueble en completa calma y tranquilidad, con el fin de poder cumplir con el objeto del presente contrato de arrendamiento, que es el funcionamiento de la bodega del archivo central de la Seccional Sanidad Santander.
11. Cancelar al ARRENDADOR el valor total del contrato según la forma estipulada en el mismo.
12. En caso de que durante el tiempo de ejecución del contrato surjan algunas eventualidades de fuerza mayor o caso fortuito que afecte a cualquiera de las partes, se deberá informar por escrito a la parte que corresponda, con el fin de definir la solución de mutuo acuerdo.
13. Cualquier cambio de las condiciones que surjan durante el término de ejecución del contrato, deberá hacerse por mutuo acuerdo, previa solicitud por escrito plenamente justificada por cualquiera de las partes.
14. Ejercer un estricto control sobre la ejecución del contrato de arrendamiento, con el fin de prevenir que se desborde el valor total del contrato o se continué ocupando el inmueble, sin el respectivo respaldo presupuestal y contractual.
15. Las demás que por ley sean establecidas.

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

ANALISIS DE RIESGO

Realizando el análisis de riesgos se determinan como algunos de los riesgos del proceso los siguientes:

1) Daños estructurales por movimientos sísmicos, inundaciones producidas por lluvias intempestivas.

2) Eventuales rupturas de las conexiones hidro-sanitarias, incendios producidos por cortos circuitos, caída de algún muro estructural o no estructural.

CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	CALIFICACION TOTAL	A QUIEN SE LE ASIGNA	TRATAMIENTO
Especifico	Externo	Ejecución	De la naturaleza	Daños estructurales por movimientos sísmicos, inundaciones producidas por lluvias intempestivas	Se perdería todo ó parte del archivo central de la Seccional Sanidad Santander; información valiosa para procesos de investigación, demandas y demás	3	1	4	Arrendador	Retenerlo
Especifico	Externo	Ejecución		Eventuales rupturas de las conexiones hidro-sanitarias, incendios producidos por cortos circuitos, caída de algún muro estructural o no estructural	Se perdería todo o parte del archivo central de la Seccional Sanidad Santander; información valiosa para procesos de investigación, demandas y demás.	2	1	3	Arrendador	Retenerlo

CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	CALIFICACIÓN	CALIFICACIÓN TOTAL	AFECTA EL EQUILIBRIO ECONÓMICO	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	COMO SE REALIZA EL MONITOREO	PERIODICIDAD CUANDO
NA	3	1	4	4	NO	Contratante	NA	NA	NA	NA
Las instalaciones deben ser entregadas en óptimas condiciones de funcionamiento	2	1	3	3	NO	Contratante	Una vez se inicie la ejecución del contrato	Finalizado el plazo del contrato	Revisión del inventario del inmueble	Mensual

GARANTIAS

En lo referente a las garantías, teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 según el tipo de contrato "Arrendamiento de bien inmueble" no se exigirán garantías para el presente proceso de contratación debido a que es la Seccional Sanidad Santander quien va a arrendar el inmueble objeto del presente proceso, teniendo bajo su responsabilidad unas de las obligaciones principales entre las cuales está el pago del canon de arrendamiento.