DEPARTAMENTO DE POLICIA CORDOBA

Montería, 14 de abril de 2020

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

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO

Arrendamiento instalaciones para el funcionamiento Comando Departamento de Policía Córdoba

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

1.2 VALOR ESTIMADO

El valor estimado para el presente proceso contractual es por la suma de TRESCIENTOS ONCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($311.400.000,00), con un canon de arrendamiento mensual de CINCUENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS PESOS M/CTE ($51.900.000).

ITEM	DESCRIPCION	REC	CANTIDAD DE MESES	VIGENCIA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO INCLUIDO IVA
1	Pago canon arrendamiento instalaciones para el funcionamiento Comando Departamento de Policía Córdoba	10	6	2020	$51.900.000,00	$311.400.000,00

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

Nº CERTIFICADO	FECHA	RUBRO	REC	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	VALOR
040	01-04-2020	02-02-02-007-002-01-1	10	DECOR	Pago canon arrendamiento instalaciones para el funcionamiento Comando Departamento de Policía Córdoba	$366.958.556,00
TOTAL, CERTIFICADO						$366.958.556,00

1.4 CLASE DE CONTRATO

Arrendamiento, (Art 32 Ley 80 de 1.993, Código Civil y Código de Comercio).

1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES

Teniendo en cuenta que el presente proceso contractual tiene por objeto el *arrendamiento de un bien inmueble mediante la modalidad de Contratación Directa*, el proponente debe ser quien posea la titularidad del bien inmueble, en este caso es la señora MARIA OLINDA MILANE CALUME, quien actúa en calidad de Gerente y Representante Legal de la sociedad "COSTA REAL LIMITADA" ubicado en la calle 27 con carrera 4 No. 4-08 de Montería, según matricula inmobiliaria No. 140-49697, expedido por la oficina de instrumentos públicos de Montería y de acuerdo a la escritura pública No. 2.004 de fecha 15 de Agosto de 2013, expedida por la notaria tercera del circulo de Montería, anexo al presente estudio, cumpliendo con todas las características exigidas dentro del presente proceso contractual.

1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

Mediante la Resolución No. 02436 del 17 de junio del 2014, se define la estructura orgánica interna, se determinan las funciones del Departamento de Policía Córdoba y se dictan unas disposiciones, las cuales están encaminada a contribuir con la satisfacción de las necesidades de seguridad y tranquilidad pública, mediante un efectivo servicio fundamentado en la prevención, investigación y control de delitos y contravenciones, coadyuvando a garantizar las condiciones necesarias para que los habitantes dentro de la jurisdicción de la unidad, puedan ejercer sus derechos y libertades públicas.

Actualmente el Departamento de Policía Córdoba, tiene el contrato de arrendamiento No. 92-1-10.001-19 con fecha de terminación hasta el 30 de abril de 2020, donde funcionan las siguientes dependencias comando del departamento, subcomando, comando operativo de seguridad ciudadana, parte administrativa, oficina de planeación, talento humano, guardia de seguridad, oficina de asuntos jurídicos, control disciplinario, grupo de telemática, derechos humanos, prevención ciudadana, comunicaciones estratégicas, oficina atención al ciudadano y seccional de protección, motivo por el cual se hace necesario la suscripción de un nuevo contrato, a fin de dar continuidad a la permanencia de las diferentes dependencias ubicadas en la actualidad en este bien inmueble, en donde se han adecuado áreas de trabajo, cableado estructurado, cableado eléctrico, divisiones modulares, entre otros medios logísticos e infraestructura mediante la cual desarrollan funciones los grupos operativos y administrativos, que aportan en la toma de decisiones al mando institucional.

Es importante mencionar que la Gobernación de Córdoba no cuenta actualmente con un bien inmueble que llene los requerimientos del área exigida por las necesidades institucionales para el funcionamiento de todas las *dependencias que conforman el Comando del Departamento de Policía Córdoba, motivo por el cual se contrató el* arrendamiento de un inmueble ubicado en la Calle 27 Nº. 4-08 Barrio Centro, en Montería, con un área de construcción de 1980 m² aproximadamente, de propiedad de una persona natural; el cual cuenta con la infraestructura medianamente adecuada para el funcionamiento de las dependencias u oficinas administrativas y operativas, contando con el espacio o área mínimo para el funcionamiento del Comando del Departamento de Policía Córdoba.

Actualmente se requiere dar inicio a un nuevo proceso contractual cuya finalidad sea el arrendamiento de un inmueble, teniendo en cuenta que desde la división de la Policía Metropolitana de Montería y el Departamento de Policía Córdoba no cuenta con instalaciones propias y actualmente se adelantan gestiones con el fin de iniciar la construcción de unas instalaciones propias que a futuro mejoren el desarrollo efectivo de sus funciones operativas y administrativas construyendo actividades preventivas y disuasivas para la seguridad de los veinticinco (25) Municipios que conforman la jurisdicción del Departamento de Policía Córdoba.

El Comando de la Policía Metropolitana de Montería está facultado para comprometer y ordenar el gasto en desarrollo de las apropiaciones incorporadas al presupuesto de la Institución, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No. 00008 del 01/01/2017 expedida por la Dirección General de la Policía Nacional, " *Por la cual se delega en algunos funcionarios, la competencia para contratar, comprometer y ordenar el gasto, en desarrollo de las apropiaciones incorporadas al presupuesto de la Policía Nacional y suscribir convenios y/o contratos interadministrativos*", modificada parcialmente por la Resolución No. 0076 de fecha 11/01/2018 de la Dirección General de la Policía Nacional.

Lo anterior de acuerdo con los lineamientos para suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional, señalado en el instructivo No. 003 SUDIR-DIRAF-70 del 18-05-2018.

El pago de arrendamiento del bien inmueble de las instalaciones donde funciona el Comando de Departamento de Policía Córdoba viene siendo asumido por la institución, mediante contrato de arrendamiento PN-MEMOT No. 92-1-10.001-19 de fecha 31 de enero del 2019, celebrado entre POLICÍA METROPOLITANA DE MONTERÍA y COSTA REAL LIMITADA, cuyo objeto es "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON DESTINACION ESPECIFICA AL FUNCIONAMIENTO DEL COMANDO DE DEPARTAMENTO DE POLICIA CORDOBA VIGENCIA 2019", con fecha de culminación 30-04-2020.

En atención a la Resolución 03049 del 30 de julio de 2014, "Por la cual se adopta el Manual de Contratación de la Policía Nacional.", actualizada, modificada y complementada por la resolución No. 00090 del 15 de enero de 2018, Emanada de la Dirección General de la Policía Nacional y especialmente al Decreto 1082 de 2015, Artículo 2.2.1.2.1.4.11 Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

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, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública".

La Resolución 03049 del 30/07/2014, "*Por la cual se adopta el Manual de Contratación de la Policía Nacional*" establece en su NOTA 84. "*El contrato de arrendamiento se celebra a través de la modalidad de selección de contratación directa, y por expresa disposición del* ***artículo 13 de la Ley 80 de 1993****, le serán aplicables las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en la citada Ley*".

De igual forma la Resolución 03049 del 30/07/2014, establece en su numeral 2.2.4 Contratación Directa, NOTA 76 "*En la modalidad de contratación directa, no es obligatoria la exigencia de garantías, y la justificación para exigirlas o no, debe estar en los estudios y documentos previos, atendiendo a la naturaleza y cuantía del respectivo contrato.*", en tal sentido para el presente proceso de contratación se exigirá la Garantía Única con el amparo de cumplimiento de contrato el cual será por un 20% del valor del Contrato, vigente por un término igual a la vigencia del contrato y 60 días calendario más, en atención a la naturaleza del contrato y la cuantía del mismo.

Es importante resaltar que este servicio se requiere a partir del 01 de mayo de 2020, lo que fue programado en el plan anual de adquisiciones.

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

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

No aplica, toda vez que la Gobernación de Córdoba mediante contrato venia asumiendo el pago del arrendamiento de las instalaciones donde funciona el Comando.

ENTIDAD Y UNIDAD	NÚMERO Y FECHA DEL CONTRATO	ACIERTOS	PROBLEMAS
COSTA REAL LIMITADA	PN-MEMOT No. 92-1-10.001-19 del 31/01/2020	Se arrendo el inmueble de acuerdo a los requerimientos técnicos solicitados por la entidad y a satisfacción de la misma	No se presentaron desaciertos o problemas.
	Adición y prorroga 001 del 17/10/2019 al contrato PN-MEMOT No. 92-1-10.001-19 del 31/01/2020		No se presentaron desaciertos o problemas

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Teniendo en cuenta que el Departamento de Policía Córdoba requiere de un espacio propicio para dar continuidad al funcionamiento de las dependencias y demás oficinas que en la actualidad se encuentran ubicadas en la Calle 27 No. 4-08 Barrio Chuchurubi, el Departamento de Policía Córdoba establece para el presente proceso contractual, 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 "***Arrendamiento de bienes inmuebles-*** *- 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.*"

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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.

4.1.1 Capacidad operativa

Se anexa al presente estudio, copia de las escrituras y certificado de instrumentos públicos en el cual se comprueba que la señora MARIA OLINDA MILANE CALUME, es la Gerente y Representante Legal de la sociedad "COSTA REAL LIMITADA" ubicado en la calle 27 No. 4-08, por consiguiente cumple con la capacidad operativa para desarrollar el objeto del futuro contrato.

4.2 EVALUACIÓN ECONÓMICA

4.2.1 Evaluación Económica

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

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

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

4.2.2 CERTIFICACIÓN BANCARIA

El oferente debe anexar certificación de Cuenta Bancaria o de Corporación con fecha de expedición no superior a treinta (30) días de antelación al cierre de la presentación de la propuesta, cuyos números correspondan a la misma cantidad de dígitos con que se reporta al Banco de la República, en la cual se indique nombre del titular, número de cuenta, sucursal y tipo de cuenta (corriente o ahorro), con el fin de estipularla dentro del Contrato que se suscriba en desarrollo del presente proceso, para realizar allí las consignaciones resultantes de los pagos del contrato de igual forma deberá diligenciar el formato de cuenta activa, que se adjunta en la invitación. (Este documento será verificado por el Comité Económico).

5 CONDICIONES DEL CONTRATO

5.1 LUGAR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El sitio comprometido para el arrendamiento será el bien inmueble ubicado en la Calle 27 Nº. 4-08 Barrio Centro – Montería, puesto que dicha edificación presenta las condiciones necesarias para el funcionamiento de las oficinas del Comando, Subcomando, Jefatura Administrativa, Asuntos Jurídicos, Planeación, Bienestar Social, Talento Humano, entre otras dependencias contando con la infraestructura necesaria como: puntos de red, divisiones modulares y mobiliario necesario para el desarrollo de las funciones de las dependencias.

5.2 FORMA DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El contrato se ejecutara de acuerdo a la descripción del bien inmueble, en la dirección del mismo y por el plazo de ejecución establecido, según el presente estudio previo, de manera mensual con el usufructo del inmueble por parte del Departamento de Policía Córdoba y el pago mensual del canon de arrendamiento.

5.3 PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato que se derive del presente proceso de contratación será hasta el 30 de noviembre de 2020, iniciando a partir de la fecha que se indique en la carta de inicio de ejecución del mismo, la cual será entregada por la Policía Metropolitana de Montería al contratista, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento, legalización y ejecución.

5.4 FORMA DE PAGO

El pago lo realizará la Policía Nacional – Policía Metropolitana de Montería, en moneda legal colombiana, en mensualidades mes vencido dentro de los sesenta (60) días calendarios siguientes a la radicación de la respectiva factura comercial o documento de cobro correspondiente, la cual debe allegarse dentro de los primeros cinco (05) días hábiles de cada mes, previa aprobación de las formalidades de ella, junto con el

recibo a satisfacción expedido por el supervisor del contrato y con los documentos requeridos por la Policía Metropolitana de Montería.

El pago se realizará de conformidad con el derecho a turno contemplado en el artículo 19 de la Ley 1150 de 2007 y a la programación del Plan Anual de Caja (PAC) por parte de la Dirección Administrativa y Financiera de la Policía Nacional (DIRAF). Estos documentos deberán ser allegados a la oficina del Grupo de Contratos de la Policía Metropolitana de Montería, ubicada en la calle 29 No. 5-61 primer piso, en Montería.

Si los documentos en referencia son devueltos por la Policía Metropolitana de Montería, por inconsistencias como la falta de información o mal diligenciamiento de los mismos, la Policía Metropolitana de Montería 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.

5.5 SUPERVISOR DEL CONTRATO

La supervisión del contrato será ejercida por el Jefe de Grupo de Bienes Raíces MEMOT, quien deberá cumplir con las obligaciones previstas en la Resolución 3256 del 12-12-2004, lo anterior según instructivo No. 003 SUDIR-DIRAF de fecha 18-05-2018 "LINEAMIENTOS PARA SUSCRIBIR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LA POLICIA NACIONAL" en su ítem 2.9.

5.6 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Las obligaciones del contratista están descritas en los Anexos No. 2 y No. 3 del presente estudio previo.

5.7 OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

Las obligaciones de la Policía Nacional están descritas en el Anexo No. 4 del presente estudio previo.

6 FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

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

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

En atención al Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, *"Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional"* Subsección 4, Contratación Directa, Artículo 2.2.1.2.1.4.5. *"No obligatoriedad de garantías"* que a la letra dice: *"En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1. del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos"* y como quiera que el presente proceso contractual se refiere al arrendamiento de un inmueble donde funciona el Departamento de Policía Córdoba, se determina que mediante póliza de seguro se ampare el cumplimiento del contrato, el cual será por el 20% del valor del contrato, vigente por un término igual al plazo de ejecución del contrato y dos (2) meses más, en atención a la naturaleza del contrato y la cuantía del mismo (Ver Anexo No. 5).

De lo anterior se anexa al presente estudio **ANÁLISIS E IDENTIFICACIÓN DEL RIESGO.**

8. ANEXOS

Formato Estudio de Viabilidad Técnico, Jurídico y Catastral de Bienes Inmuebles para el servicio de la Policía Nacional.
Certificado de libertad y tradición del inmueble
Copia escritura inmueble
Copia Cedula de Ciudadanía propietario inmueble
Certificado cuenta bancaria
Copia pago impuesto predial
Certificación Plan Anual de Adquisiciones

Intendente **CESAR FLOREZ SANTOS**
Responsable Estudios Previos DECOR

Elaborado por: IT. Cesar Florez Santos
Responsable Estudios Previos DECOR
Revisado por: PT. Samir Jafet Patiño Londoño
Responsable de bienes raíces MEMOT
CT. Luz Adriana Larios Betancur
Jefe Asuntos Jurídicos DECOR
MY. Silvia Reyes Negrete
Jefe Administrativo DECOR
Fecha Elaboración: enero 2020
Archivo: Mis Documentos/ ECO 2020

Calle 27 No. 4-08 Barrio Chuchurubi
Tel: 3207308578
Email: decor.jefad@policia.gov.co
www.policia.gov.co

Mediante la Resolución No. 02436 del 17 de junio del 2014, se define la estructura orgánica interna, se determinan las funciones del Departamento de Policía Córdoba y se dictan unas disposiciones, las cuales están encaminada a contribuir con la satisfacción de las necesidades de seguridad y tranquilidad pública, mediante un efectivo servicio fundamentado en la prevención, investigación y control de delitos y contravenciones, coadyuvando a garantizar las condiciones necesarias para que los habitantes dentro de la jurisdicción de la unidad, puedan ejercer sus derechos y libertades públicas.

Actualmente el Departamento de Policía Córdoba, tiene el contrato de arrendamiento No. 92-1-10.001-19 con fecha de terminación hasta el 30 de abril de 2020, donde funcionan las siguientes dependencias comando del departamento, subcomando, comando operativo de seguridad ciudadana, parte administrativa, oficina de planeación, talento humano, guardia de seguridad, oficina de asuntos jurídicos, control disciplinario, grupo de telemática, derechos humanos, prevención ciudadana, comunicaciones estratégicas, oficina atención al ciudadano y seccional de protección, motivo por el cual se hace necesario la suscripción de un nuevo contrato, a fin de dar continuidad a la permanencia de las diferentes dependencias ubicadas en la actualidad en este bien inmueble, en donde se han adecuado áreas de trabajo, cableado estructurado, cableado eléctrico, divisiones modulares, entre otros medios logísticos e infraestructura mediante la cual desarrollan funciones los grupos operativos y administrativos, que aportan en la toma de decisiones al mando institucional.

Es importante mencionar que la Gobernación de Córdoba no cuenta actualmente con un bien inmueble que llene los requerimientos del área exigida por las necesidades institucionales para el funcionamiento de todas las dependencias que conforman el Comando del Departamento de Policía Córdoba, motivo por el cual se contrató el arrendamiento de un inmueble ubicado en la Calle 27 Nº. 4-08 Barrio Centro, en Montería, con un área de construcción de 1980 m² aproximadamente, de propiedad de una persona natural; el cual cuenta con la infraestructura medianamente adecuada para el funcionamiento de las dependencias u oficinas administrativas y operativas, contando con el espacio o área mínimo para el funcionamiento del Comando del Departamento de Policía Córdoba.

Actualmente se requiere dar inicio a un nuevo proceso contractual cuya finalidad sea el arrendamiento de un inmueble, teniendo en cuenta que desde la división de la Policía Metropolitana de Montería y el Departamento de Policía Córdoba no cuenta con instalaciones propias y actualmente se adelantan gestiones con el fin de iniciar la construcción de unas instalaciones propias que a futuro mejoren el desarrollo efectivo de sus funciones operativas y administrativas construyendo actividades preventivas y disuasivas para la seguridad de los veinticinco (25) Municipios que conforman la jurisdicción del Departamento de Policía Córdoba.

El Comando de la Policía Metropolitana de Montería está facultado para comprometer y ordenar el gasto en desarrollo de las apropiaciones incorporadas al presupuesto de la Institución, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No. 00008 del 01/01/2017 expedida por la Dirección General de la Policía Nacional, " *Por la cual se delega en algunos funcionarios, la competencia para contratar, comprometer y ordenar el gasto, en desarrollo de las apropiaciones incorporadas al presupuesto de la Policía Nacional y suscribir convenios y/o contratos interadministrativos*", modificada parcialmente por la Resolución No. 0076 de fecha 11/01/2018 de la Dirección General de la Policía Nacional.

Lo anterior de acuerdo con los lineamientos para suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional, señalado en el instructivo No. 003 SUDIR-DIRAF-70 del 18-05-2018.

El pago de arrendamiento del bien inmueble de las instalaciones donde funciona el Comando de Departamento de Policía Córdoba viene siendo asumido por la institución, mediante contrato de arrendamiento PN-MEMOT No. 92-1-10.001-19 de fecha 31 de enero del 2019, celebrado entre POLICÍA METROPOLITANA DE MONTERÍA y COSTA REAL LIMITADA, cuyo objeto es "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON DESTINACION ESPECIFICA AL FUNCIONAMIENTO DEL COMANDO DE DEPARTAMENTO DE POLICIA CORDOBA VIGENCIA 2019", con fecha de culminación 30-04-2020.

En atención a la Resolución 03049 del 30 de julio de 2014, "Por la cual se adopta el Manual de Contratación de la Policía Nacional.", actualizada, modificada y complementada por la resolución No. 00090 del 15 de enero de 2018, Emanada de la Dirección General de la Policía Nacional y especialmente al Decreto 1082 de 2015, Artículo 2.2.1.2.1.4.11 Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o

arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

2. 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, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública".

La Resolución 03049 del 30/07/2014, "*Por la cual se adopta el Manual de Contratación de la Policía Nacional*" establece en su NOTA 84. "*El contrato de arrendamiento se celebra a través de la modalidad de selección de contratación directa, y por expresa disposición del* ***artículo 13 de la Ley 80 de 1993****, le serán aplicables las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en la citada Ley*".

De igual forma la Resolución 03049 del 30/07/2014, establece en su numeral 2.2.4 Contratación Directa, NOTA 76 "*En la modalidad de contratación directa, no es obligatoria la exigencia de garantías, y la justificación para exigirlas o no, debe estar en los estudios y documentos previos, atendiendo a la naturaleza y cuantía del respectivo contrato.*", en tal sentido para el presente proceso de contratación se exigirá la Garantía Única con el amparo de cumplimiento de contrato el cual será por un 20% del valor del Contrato, vigente por un término igual a la vigencia del contrato y 60 días calendario más, en atención a la naturaleza del contrato y la cuantía del mismo.

Es importante resaltar que este servicio se requiere a partir del 01 de mayo de 2020, lo que fue programado en el plan anual de adquisiciones.

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

2. ANÁLISIS DE LA OFERTA DE MERCADO

DESCRIPCIÓN MERCADO

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

En el cuarto trimestre de 2019 comparado con el cuarto trimestre de 2018, el precio de venta de la vivienda nueva presentó una variación anual de 5,79%. Este resultado es inferior en 2,32 puntos porcentuales al registrado en el mismo trimestre del año 2018, cuando presentó un incremento de 8,11%.

En el cuarto trimestre del 2019, en comparación con el cuarto trimestre de 2018, los precios de venta de los apartamentos y de las casas presentaron incrementos de 5,81% y 5,23%, respectivamente.

De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, catorce de ellas: Armenia (6,58%), Santa Marta (6,04%), Pasto (5,55%), Manizales (5,26%), Quibdó (5,23%), Villavicencio (5,07%), Montería (5,03%), Cartagena (4,87%), Cúcuta (4,69%), Bucaramanga (4,52%), Pereira (4,41%), Florencia (4,32%), Sincelejo (4,17%) y Tunja (4,14%) se situaron por encima del promedio nacional (3,98%).

En contraste, las ciudades que presentaron una variación inferior a la media fueron: Popayán (3,98%), Barranquilla (3,90%), Neiva (3,67%), Ibagué (3,34%), Riohacha (3,33%), Valledupar (3,17%), Medellín (3,06%) y Cali (2,79%).

Sin embargo es importante mencionar que persiste la necesidad de continuar funcionando en las mismas dependencias en calidad de arrendamiento junto con toda la logística o andamiaje instalado para el

funcionamiento de las mismas, motivo por el cual se requiere realizar un nuevo contrato, ya que el actual vence el próximo 30 de abril de 2020.

a) ANÁLISIS DEL SECTOR: De acuerdo al análisis del sector se puede determinar que en la actualidad no existe un bien inmueble disponible que cuente con las características técnicas similares a las requeridas en el presente estudio previo.

b) IDENTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR: La persona natural, propietaria y con voluntad de arrendar el bien inmueble, cumpliendo con las características técnicas básicas objeto del presente estudio previo es la señora MARIA OLINDA MILANE CALUME, quien actúa en calidad de Gerente y Representante Legal de la sociedad "COSTA REAL LIMITADA" ubicado en la calle 27 con carrera 4 No. 4-08 de Montería, según matricula inmobiliaria No. 140-49697, expedido por la oficina de instrumentos públicos de Montería y de acuerdo a la escritura pública No. 3302 de fecha 14 de diciembre de 1993, expedida por la notaria primera de Montería

c) PRECIOS DE MERCADO: De acuerdo a la ubicación, la poca oferta de inmuebles en el sector, especificaciones técnicas, condiciones de conservación y tipo de uso de la edificación el precio de mercado es acorde.

d) ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA DE COSTO: Dentro de este análisis se tiene proyectado las diferentes retenciones y erogaciones legales para el presente objeto contractual.

e) COSTOS DE OPORTUNIDAD: Para el presente proceso contractual el costo de oportunidad está representado en el arriendo de dicho inmueble.

f) VALORACIÓN DE BENEFICIOS: Se hace necesario realizar la presente contratación, dando continuidad al desarrollo de las diferentes actividades que lleva a cabo el tren operativo y administrativo del Departamento de Policía Córdoba, para la toma de decisiones en pro de la convivencia y seguridad ciudadana.

g) CONDICIONES DEL CONTRATO: Las condiciones del presente proceso contractual están descritas en el numeral 5 del presente estudio previo.

h) COSTOS INDIRECTOS: El oferente interesado en presentar propuesta debe incluir el pago de todos los impuestos y contribuciones a que haya lugar, establecidos en la normatividad legal, de acuerdo al tipo de contratación, así como todas las erogaciones administrativas y demás costos y gastos asociados a la correcta y efectiva ejecución del contrato.

PROCEDENCIA Y DISPONIBILIDAD DE LOS BIENES

De acuerdo a la naturaleza del presente contrato, la procedencia y disponibilidad de los bienes no aplica.

MONEDA A CONTRATAR: Pesos Colombianos.

3. ANALISIS 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).

3.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP

Es importante mencionar que los precios de referencia SECOP no son aplicables al presente proceso contractual, toda vez que se trata del arrendamiento de un inmueble con características técnicas específicas, ubicación geográfica determinada y mediante contratación directa, haciendo inviable algún tipo de búsqueda y comparativo en cuanto a los costos por arriendo de inmuebles con otras entidades estatales en la presente vigencia, motivo por el cual no será tenido en cuenta para la estimación del precio.

3.2. ANÁLISIS DE PRECIOS HISTÓRICOS

ITEM	DESCRIPCION	Valor canon arriendo histórico	% aplicado al canon
01	PN-MEMOT No. 92-1-10.001-19 del 31/01/2019	$50.000.000.00	0%
	Adición y prorroga 001 del 17/10/2020 al contrato 92-1-10.001-19 del 31/01/2019	$50.000.000.00	0%

Nota: En lo anterior descrito se logra evidenciar que el Departamento de Policía Córdoba presenta un contrato de arrendamiento vigencia 2019, por ello un comparativo histórico sería erróneo motivo por el cual no será tenido en cuenta para la estimación del precio.

3.3. ANÁLISIS PRECIOS DE MERCADO

Para realizar el análisis de los precios de mercado se verifican las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Montería, como consta en el numeral 1.6 Identificación de la necesidad y justificación del presente estudio previo, así como el numeral 1. Análisis de la demanda del actual estudio de mercado.

De acuerdo a lo anterior se realizó solicitud escrita de cotización al propietario del inmueble, donde se le dio a conocer las condiciones del futuro contrato, así:

DESCRIPCION	CANT.	MARCO AURELIO AYALA VIVERO COSTA REAL LTDA	
		PRECIO MENSUAL	PRECIO TOTAL
PAGO CANON ARRENDAMIENTO INSTALACIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL COMANDO DEPARTAMENTO DE POLICÍA CÓRDOBA	6 Meses	$51.900.000,00	$311.400.000,00

Igualmente se deja constancia que el precio establecido por el propietario del inmueble no supera los topes establecido en el Artículo 20° de la Ley 820 de 2003 *"Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones"*.

3.4. ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO.

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

A. Vigencia 2020

ITEM	DESCRIPCION	Meses de contrato	PRECIO HISTÓRICO	PRECIO SECOP	CANON MENSUAL DE ARRIENDO PROMEDIO DEL MERCADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
1	PAGO CANON ARRENDAMIENTO INSTALACIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL COMANDO DEPARTAMENTO DE POLICÍA CÓRDOBA	06 Meses	$50.000.000.00	N/A	$51.900.000,00	$311.400.000,00

3.5. VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

El valor estimado para el presente proceso contractual es por la suma de TRESCIENTOS ONCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE. $311.400.000,00), Impuestos Incluidos, discriminados en las siguientes vigencias:

ITEM	DESCRIPCIÓN	VIGENCIA FISCAL	MESES A CONTRATAR	CANON MENSUAL DE ARRIENDO	VALOR TOTAL ESTIMADO
1	PAGO CANON ARRENDAMIENTO INSTALACIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO COMANDO DEPARTAMENTO DE POLICÍA CÓRDOBA	2020	06 Meses	$51.900.000,00	$311.400.000,00
VALOR TOTAL					$311.400.000,00

Intendente **CESAR FLOREZ SANTOS**
Responsable Estudios Previos DECOR

Carrera 8 No. 25-25 Barrio Chuchurubi
Tel: 3207308578
Email: decor.jefad@policia.gov.co
www.policia.gov.co

ANEXO No 2

CONDICIONES TECNICAS

<table>
<tr><th rowspan="2">ITEM</th><th rowspan="2">DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE REQUERIDO</th><th rowspan="2">CANT.</th><th colspan="2">CUMPLE</th></tr>
<tr><th>SI</th><th>NO</th></tr>
<tr><td>1</td><td>
Un Inmueble que contenga las siguientes características:

Área mínima de 1900 m²
Ubicado en el Área Metropolitana de Montería
Libre de demandas y con todos los impuestos y demás pagos legales al día
Por lo menos veinte (20) Baños
Debe contar con los servicios públicos de energía, agua, alcantarillado.
Con espacio suficiente para la adecuación de las siguientes oficinas:

<table>
<tr><th>OFICINA</th><th>AREA (M2)</th><th>OFICINA</th><th>AREA (M2)</th></tr>
<tr><td>Oficina Comando</td><td>65</td><td>Subcomando y Ayudantía Subcomando</td><td>66</td></tr>
<tr><td>Secretaria Privada Comando</td><td>25,6</td><td>Talento Humano</td><td>101,2</td></tr>
<tr><td>Comando de Seguridad Ciudadana</td><td>56</td><td>Disciplina</td><td>34</td></tr>
<tr><td>Planeación</td><td>42,4</td><td>Telemática</td><td>46.6</td></tr>
<tr><td>CIEPS</td><td>22</td><td>Derechos humanos</td><td>25,2</td></tr>
<tr><td>Asuntos Jurídicos</td><td>25,6</td><td>Oficina Atención al Ciudadana</td><td>17,2</td></tr>
<tr><td>Jefatura Administrativa</td><td>84,4</td><td>Gestión Documental DECOR</td><td>4,2</td></tr>
<tr><td>SEPRO</td><td>94.4</td><td>Centro Automático de Despacho o 123</td><td>17,2</td></tr>
<tr><td>Prevención y Educación Ciudadana</td><td>42,4</td><td>Auxiliares Bachilleres y de Policía</td><td>8,8</td></tr>
<tr><td>Grupo Seguridad DECOR</td><td>150</td><td>Comunicaciones Estratégicas</td><td>29,8</td></tr>
</table>
AREAS DE APOYO, BIENESTAR Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS
<table>
<tr><th>ALOJAMIENTO DEL PERSONAL DE OFICIALES</th><th>AREA (M2)</th></tr>
<tr><td>HABITACIÓN TIPO SUITE (1), Incluye: habitación, baño privado, cocineta tipo pantry y sala)</td><td>50</td></tr>
<tr><td>HABITACIÓN 2 CAMAS SENCILLAS Incluye baño privado, vestier con closet doble y baño multifuncional</td><td>28</td></tr>
<tr><td>CASINO/ ESTAR T.V. Y BAR Inc baño sencillo hombres y mujeres</td><td>60</td></tr>
<tr><td>HALL DE REPARTO</td><td>50</td></tr>
<tr><td>ZONA LAVANDERIA</td><td>10</td></tr>
<tr><td>CUARTO TÉCNICO</td><td>3</td></tr>
<tr><td>CUARTO ASEO</td><td>2</td></tr>
<tr><td>CUARTO DE BASURAS</td><td>50</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th>ALOJAMIENTO DEL PERSONAL DE SUBOFICIALES</th><th>AREA (M2)</th></tr>
<tr><td>HABITACIÓN 2 CAMAROTES, Incluye zona dormitorio, vestier con 4 closet 60 X 60 y baño multifuncional</td><td>84</td></tr>
<tr><td>CASINO/ ESTAR T.V. Y BAR Inc baño sencillo hombres y mujeres</td><td>60</td></tr>
<tr><td>HALL DE REPARTO</td><td>50</td></tr>
<tr><td>ZONA LAVANDERIA</td><td>10</td></tr>
<tr><td>CUARTO TÉCNICO</td><td>3</td></tr>
<tr><td>CUARTO ASEO</td><td>2</td></tr>
<tr><td>CUARTO DE BASURAS</td><td>3</td></tr>
</table>
</td><td>Seis (06) meses</td><td></td><td></td></tr>
</table>

ALOJAMIENTO DEL PERSONAL DE PATRULLEROS	AREA (M2)
HABITACION HOMBRES 4 CAMAROTES. Incluye zona vestier con 8 closet 60 X 60 y batería de baños (2 sanitarios, 2 lavamanos, 2 duchas, 1 orinal)	150

II. CONDICIONES PARA EL ARRENDAMIENTO

No	CONDICIONES MÍNIMAS QUE DEBEN CUMPLIR EL OFERENTE	Cumple	
		SI	NO
1	Mantener el inmueble en óptimas condiciones de conservación y mantenimiento durante la ejecución del contrato. Por lo anterior, el arrendador estará atento a cualquier requerimiento y acudirá inmediatamente ante cualquier eventualidad en el mantenimiento del inmueble, siempre y cuando este sea por uso normal de la edificación y no por descuido, mal uso o imprevisión por parte del arrendatario		
2	Mantener fijo el valor del canon de arrendamiento durante la vigencia del contrato y solo se aumentará el precio de acuerdo a la Ley.		
3	El oferente se compromete a entregar el inmueble libre de embargos, que puedan interrumpir la ejecución del contrato.		
4	El inmueble debe encontrarse al día en el pago de todos los servicios públicos e impuestos municipales. Estos últimos serán responsabilidad exclusiva del arrendador.		
5	Los servicios públicos estarán a cargo del arrendatario, una vez se dé inicio a la ejecución del contrato, siempre y cuando estos se encuentren debidamente legalizados por el arrendador y al día.		
6	En caso de que el Arrendador decida no prorrogar el contrato deberá manifestarlo por escrito con tres (3) meses de anticipación a la finalización del presente contrato, a fin de adelantar los trámites contractuales y logísticos necesarios para el arrendamiento de otro inmueble.		
7	Debe aportar de manera mensual junto con los documentos necesarios para la cancelación del canon de arrendamiento, certificado expedido por la entidad bancaria con la cual se constituyó la hipoteca sobre el bien inmueble a arrendar, donde se enuncie claramente que las obligaciones o deudas adquiridas y garantizadas con la propiedad, se encuentran al día en los pagos pactados.		
8	El inmueble debe contar con el servicio de energía, el cual no deberá tener bombillas incandescentes y contar con un sistema de bajo consumo de energía lumínico y demás equipos eléctricos a cargo del arrendatario.		
9	El inmueble deberá tener sistema de ahorro, dispositivos e implementos de bajo consumo de agua o de uso eficientes y de no contar con ello, deberá dejar constancia del compromiso del cambio de los mismos (presentar el plan de acción para esta actividad)		
10	El Inmueble deberá contar con un sitio para almacenar y presentar los residuos sólidos qua se generen en las instalaciones de acuerdo con lo previsto en los artículos 17, 22 del Decreto 2981 del 20 de diciembre de 2013 expedido por el Gobierno Nacional, o aquella norma que lo modifique, adicione o sustituya, frente a las obligaciones de los usuarios del servicio do aseo.		
11	El inmueble deberá tener plenamente identificado las rutas de evacuación contar con sistemas de alerta, señalización y alarma según requerimientos de ley para la prevención, control de desastre y riesgos ambientales.		

Intendente **CESAR FLOREZ SANTOS**
Responsable Estudios Previos DECOR

Calle 27 No. 4-08 Barrio Chuchurubi
Tel: 3207308578
Email: decor.jefad@policia.gov.co
www.policia.gov.co

ANEXO Nº. 3

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 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), de acuerdo con los artículos 282 de la Ley 100 de 1993, artículo 1 de la Ley 828 de 2003 y el Decreto 1703 del 2002, por cuanto el cumplimiento de ésta obligación es requisito indispensable para la realización de cualquier pago.

5. 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.

6. 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 Policía Nacional, Policía Metropolitana de Montería y a las autoridades competentes para que se adopte las medidas necesarias.

7. 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.

8. 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.

9. Las demás obligaciones del ARRENDADOR 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.

10. Cumplir con los términos y condiciones pactadas.

11. Cumplir los requerimientos que establezca el supervisor del contrato para la ejecución idónea del mismo.

12. Reportar inmediatamente cualquier novedad o anomalía que afecte la debida ejecución del contrato.

13. Permitir al supervisor la revisión de los documentos concernientes al contrato.

14. En general, la obligación de cumplir cabalmente con las condiciones y modalidades previstas contractualmente para la ejecución y desarrollo del Contrato, para lo cual el ARRENDADOR, deberá actuar razonablemente en el marco de sus obligaciones contractuales.

15. El ARRENDADOR deberá asumir el pago de los impuestos gravámenes y servicios de Cualquier género que se deriven de la ejecución del contrato

ANEXO Nº. 4

OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

1. Poner a disposición del **ARRENDADOR** 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 **ARRENDADOR**.

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 **ARRENDADOR,** 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 **ARRENDADOR** 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 ó servicio y demás del **ARRENDADOR** en desarrollo del objeto del contractual.

9. Rechazar el bien cuando no cumplan con los requerimientos técnicos exigidos.

10. La Policía Nacional – Departamento de Policía Córdoba, deberá restituir o devolver el inmueble objeto de arriendo al arrendador en los términos en que se recibe, por lo tanto deberá subsanar las novedades al momento de entregar el inmueble, so pena del deterioro normal del bien.

11. El arrendatario no podrá hacer adecuaciones sin el permiso o autorización previo del Arrendador

ANEXO Nº. 5

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

En atención al Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, "*Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional* " Subsección 4, Contratación Directa, Artículo 2.2.1.2.1.4.5. "No obligatoriedad de garantías" que a la letra dice: *"En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos"* y como quiera que el cual el presente proceso contractual se refiere al arrendamiento de un inmueble donde funciona el Departamento de Policía Córdoba, se designa que mediante póliza se ampare el cumplimiento de contrato el cual será por un 20% del valor del contrato, vigente por un término igual a la vigencia del contrato y sesenta (60) días calendario más, en atención a la naturaleza del contrato y la cuantía del mismo.

MECANISMO DE COBERTURA	CLASE DE RIESGO	TIPIFICACIÓN DE LOS RIESGOS	ESTIMACIÓN DEL RIESGO	ASIGNACIÓN DEL RIESGO	VIGENCIA	JUSTIFICACIÓN COBERTURA / VIGENCIA
Exigir como condición de obligatorio cumplimiento que se informe de la decisión de no prorrogar con tres (3) meses de anticipación a la fecha de finalización del contrato.	RIESGO OPERACIONAL	El no prorrogar el contrato.	La no prestación del servicio de las unidades que se hallan ubicadas en dicho inmueble, reubicación de las dependencias, almacenes y oficinas que funcionan allí, afectación en la prestación del servicio de policía.	Arrendador	Durante el periodo de desarrollo del proceso contractual hasta el plazo de su ejecución.	Exigir como condición de obligatorio cumplimiento que se informe de la decisión de no prorrogar con tres (3) meses de anticipación a la fecha de finalización del contrato.

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 calendario más.	Ampara el riesgo de incumplimiento durante la vigencia del contrato y (60) días calendario 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

MULTA	RIESGO JURÍDICO	INCUMPLIMIENTO PARCIAL	MULTAS CUYO VALOR SE LIQUIDARA CON BASE EN UN CERO PUNTO CINCO (0.5%) DEL VALOR DEJADO DE CUMPLIR O ENTREGAR	CONTRATISTA	LA MULTA SE APLICARA POR CADA DÍA DE RETARDO HASTA POR UN PLAZO DE QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO QUE SE DESCONTARA DEL SALDO QUE LE ADEUDE LA ENTIDAD. ESTA SANCIÓN SE IMPONDRÁ MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO MOTIVADO EN EL QUE SE EXPRESARA LAS CAUSAS QUE DIERON LUGAR A ELLA	AMPARA LA MORA O INCUMPLIMIENTO PARCIAL DE ALGUNA OBLIGACIÓN DERIVADA DEL CONTRATO POR CAUSAS IMPUTABLES AL ARRENDADOR
MULTA	RIESGO JURÍDICO	La no constitución dentro del término y en la forma prevista en el contrato, o en alguno de sus modificatorios, la póliza de garantía única y/o alguno de los requisitos de legalización	Multa cuyo valor se liquidará con base en un cero punto dos por ciento (0,2%) del valor del contrato	Contratistas	La multa se aplicará por cada día de retardo y hasta por diez (10) días	Cuando el contratista no constituya dentro del término y en la forma prevista en el contrato, o en alguno de sus modificatorios, la póliza de garantía única y/o alguno de los requisitos de legalización
CLAUSULA PENAL PECUNIARIA	RIESGO JURÍDICO	INCUMPLIMIENTO TOTAL	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 ARRENDADOR , SE BUSCA EL PAGO PARCIAL Y DEFINITIVO DE LOS PERJUICIOS QUE SE CAUSEN A LA ENTIDAD

ANEXO 6

ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

1	Especifico	Externo	Ejecución	operacional	Que el Arrendador se retire, antes del plazo de ejecución del contrato.	Terminación anormal del proceso de contratación y no cumplimiento del objeto del contrato.	1	1	2	Riesgo Bajo	Entidad	Enunciar desde la invitación las sanciones en las que podría incurrir el futuro contratista	1	1	2	Riesgo Bajo	No	Unidad dueña de la Necesidad	Entrega de la invitación	Elaboración y entrega de la invitación del proceso	Informes de supervisión.	Invitación publica
2	Especifico	Externo	Ejecución	operacional	La no prestación del servicio de las unidades que se hallan ubicadas en dicho inmueble, reubicación de las dependencias, almacenes y oficinas que funcionan allí, afectación en la prestación del servicio de policía.	La interrupción de las actividades administrativas y operativas de las dependencias que laboran en el inmueble	1	1	2	Riesgo Bajo	Entidad	Exigir como condición de obligatorio cumplimiento que se informe de la decisión de no renovar con tres (3) meses de anticipación a la fecha de finalización del contrato.	1	1	2	Riesgo Bajo	No	Unidad dueña de la Necesidad	Dada a conocer desde la Invitación	Elaboración y entrega de la invitación del proceso	Informes de supervisión.	De obligatorio Cumplimiento durante la ejecución – Minuta Contractual
3	Especifico	Externo	Ejecución	Financiero	Que el contratista incumpla la obligación por la cual sirvió de garantía el bien hipotecado	Que se afecten los bienes muebles que hacen parte integral del bien hipotecado, es decir, aquellos bienes muebles que por accesión son inmuebles de propiedad de la Policía Nacional.	3	5	8	Riesgo Extremo	Contratista	Reducir la probabilidad del riesgo solicitando al contratista que aporte mensualmente junto a los documentos requeridos para el pago, certificación de pago al dia expedida por la entidad bancaria con la cual constituyo la hipoteca del bien	3	2	5	Riesgo medio	si	Supervisor del Contrato	Permanente	Cuando se levante la prenda constituida sobre el bien inmueble	Informes de supervisión y verificación de la certificación de pagos al dia por parte de la entidad bancaria.	mensual