MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN GENERAL

Bogotá D.C., 14 SEP 2020

INSTRUCTIVO No. 024/DIPON-DIRAF-70

LINEAMIENTOS PARA SUSCRIBIR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LA POLICÍA NACIONAL

Con el propósito de optimizar los procesos contractuales en materia de arrendamientos, en lo relativo a la exigencia de requisitos necesarios para su materialización, teniendo en cuenta que éstos versarán sobre bienes inmuebles, áreas o espacios físicos que al interior de las instalaciones policiales eventualmente puedan ser arrendados o aquellos que pretendan tomarse en arriendo para el cumplimiento de las actividades propias de los diferentes ámbitos de gestión institucional (misional, salud, educación y bienestar), en concordancia con las políticas de optimización de recursos logísticos y financieros, la Policía Nacional estima pertinente fijar los siguientes lineamientos generales y señalar algunos otros aspectos que deben atender los diferentes delegatarios contractuales en las unidades policiales.

Bajo este contexto y con sujeción a los principios que disciplinan la actividad contractual del Estado, así como los objetivos y demás asuntos previstos en el sistema de compra y contratación pública, la Dirección General estima necesario disponer para el efecto, que bajo el liderazgo de la Dirección Administrativa y Financiera, se imparta amplia instrucción a las unidades policiales sobre la aplicación de la normativa propia de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, a los que por expresa disposición del artículo 13 de la Ley 80 de 1993 *"Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública"*, se les aplica las normas del Código de Comercio y Código Civil, en aquellos aspectos no regulados por la citada ley, buscando a su vez armonizar dichos contratos con otras disposiciones, que como en el caso de las ambientales, de impuestos o cotizaciones al Sistema de Seguridad Social Integral, deben ser evaluadas y acatadas a la hora de materializar el referido negocio jurídico.

De otra parte, cabe señalar que la Constitución Política de Colombia, en los artículos 78 y 79, contempla la protección del medio ambiente y el derecho a gozar de éste, razón que lleva a la Institución a adoptar controles con un enfoque más amigable con el medio ambiente y lineamientos de sostenibilidad relacionados con el ciclo de vida de los bienes y servicios a contratar, de acuerdo con el marco normativo vigente que lo regula, los cuales deben cumplirse como salvaguarda de los cometidos que ésta desarrolla y de los intereses generales que debe proteger.

Ahora bien, sobre la base jurídica de lo previsto en el artículo 1973 del Código Civil, que define el arrendamiento como: *"Un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado."*, y que el artículo 1977 ibídem *"DENOMINACIÓN DE LAS PARTES CONTRATANTES"*, indica que: *"En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario"*, deben efectuarse las precisiones y alcance de los aspectos y condiciones particulares del mencionado negocio jurídico.

De otro lado, el Decreto 1076 de 2015 *"Por medio del cual se expide Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible"*, al compilar y relacionar las normas de carácter reglamentario que rigen el Sector Ambiente, particularmente en lo relativo al saneamiento básico, procedimientos y medidas que se deben adoptar para la regulación y control de las emisiones, descargas de residuos, vertimientos y demás materiales que puedan afectar las condiciones ambientales, ocasionadas por aquellos inmuebles por los que se es responsable, exhorta a las entidades públicas a su estricto y cabal cumplimiento, por lo que la Institución no puede sustraerse a su acatamiento.

Finalmente y por todo lo expuesto, corresponde a los Directores y Comandantes de Policía en sus diferentes niveles de gestión, establecer y verificar el cumplimiento de los mecanismos necesarios para la *adecuada difusión*, supervisión y control de los lineamientos establecidos en el presente acto administrativo y en las demás disposiciones externas e internas que se expidan sobre la materia.

I. LINEAMIENTOS GENERALES PARA EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

Los ordenadores del gasto en las diferentes unidades policiales, previo a la materialización de contratos de arrendamiento, además de cumplir las disposiciones legales e internas (Resolución 03049 de 2014, adicionada, modificada y complementada por la Resolución 00090 de 2018), Manual Logístico, y demás regulaciones sobre la materia, deberán considerar los aspectos que a continuación se relacionan en los eventos de concretar el mencionado negocio jurídico, en condición de arrendador o arrendatario:

De conformidad con las disposiciones legales (literal i), del numeral 4, del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, dicho contrato se realizará a través de la modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA**, atendiendo los siguientes fundamentos jurídicos:

- ✓ El Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector administrativo de Planeación Nacional", dispone: *"(...) 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."*

- ✓ Las disposiciones que regulan la modalidad de contratación señaladas en la Resolución 03049 del 30/07/2014, "*Por la cual se adopta el Manual de Contratación de la Policía Nacional"* y Resolución 00090 del 15/01/2018 *"Por la cual se actualiza, modifica y complementa el Manual de Contratación de la Policía Nacional, Adoptado mediante Resolución 03049 de 2014."*

- ✓ Resolución 00277 del 27/01/2020 *"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",* o el acto administrativo que lo modifique, actualice, complemente, adicione o sustituya.

1. POLICÍA NACIONAL COMO ARRENDATARIA

La unidad o dependencia policial interesada en tomar un inmueble en arriendo para el desarrollo de su actividad misional y de soporte, debe garantizar el cumplimiento de los siguientes requerimientos documentales, así como atender los preceptos de carácter técnico y jurídico dentro del proceso de planeación, en forma previa a la suscripción del contrato; para el efecto se deberán considerar las siguientes situaciones particulares: I) cuando el propietario es poseedor y tiene el pleno dominio de la propiedad, ò II) cuando el arrendador actúa en calidad de tenedor de la misma.

1.1 Cuando el inmueble es propiedad del arrendador

1.1.1 Aval estratégico operativo: en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados para el funcionamiento e implementación de nuevas unidades de policía, debe contarse con el aval (formato 1DS-CO-0001 - Concepto de Planeación), de la respectiva Dirección de Policía que lidera la especialidad policial, de conformidad con los ámbitos de gestión institucional (misional, educativo, salud y bienestar), obrando como soporte del mismo, el estudio de planeación y justificación emitido por la unidad dueña de la necesidad (formato 1DS-FR-0071 - Estudio de Planeación).

1.1.2 Aval técnico jurídico catastral: corresponde al Jefe de Grupo Bienes Raíces, el profesional de infraestructura o Jefe Regional de Infraestructura y Asuntos Jurídicos de la unidad, emitir el aval para la contratación del bien inmueble (formato 2BS-FR-0047 - Estudio de viabilidad técnico, jurídico y catastral de bienes inmuebles para el servicio de la Policía Nacional), de acuerdo con el estudio de los documentos de titularidad y certificaciones técnicas del predio (uso de suelo, afectaciones naturales o urbanísticas, limitaciones al dominio, avalúo comercial de arrendamiento, entre otros).

Nota: Para el arrendamiento de bienes inmuebles destinados al funcionamiento de direcciones, regiones, metropolitanas y departamentos de Policía, el aval técnico jurídico catastral, será emitido por el Grupo Bienes Raíces del Área de Infraestructura de la Dirección Administrativa y Financiera.

1.1.3 Avalúo canon de arrendamiento: consiste en el referencia económica del valor del canon mensual de arrendamiento en el sector o ciudad donde se ubica el bien inmueble; el funcionario valuador de la unidad, hará un avalúo comercial al predio que pretende tomarse en arriendo, verificando que cumpla con las necesidades técnicas requeridas por la unidad policial, de acuerdo con los parámetros señalados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- mediante Resolución 620 del 23/09/2008 *"(...)Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997"*.

- ✓ La citada actividad deberá ser representada en el formato aprobado y estandarizado en la Suite Visione Empresarial - SVE (formato 2BS-FR-0033 – Avalúo para Bienes Inmuebles). Si la unidad no dispone de un funcionario idóneo, podrá apoyarse con los valuadores del nivel central, previo requerimiento en tal sentido.

- ✓ El incremento máximo del canon de arrendamiento de predios comerciales no está regulado por la ley, por lo tanto, en caso de adición o prórroga del contrato, el incremento dependerá exclusivamente de lo pactado por las partes en el contrato inicial, conforme a las reglas comerciales para el efecto. Si el inmueble se destina para vivienda o alojamiento de personal uniformado, el incremento será conforme al Índice de Precios al Consumidor (IPC) determinado por el Departamento Nacional de Estadística - DANE, el cual según el artículo 20 de Ley 820 de 2003 "*El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo*".

1.1.4 Concepto del Jefe de la Regional de Infraestructura o del nivel central, el cual concluya que como resultado de la verificación técnica, que la edificación se encuentra en condiciones de habitabilidad y se evidencia visualmente su estabilidad estructural, estado de conservación, distribución de espacios, área construida, funcionalidad, disponibilidad de servicios públicos, accesibilidad y movilidad para personas con discapacidad.

1.1.5 Certificación del Grupo Bienes Raíces de la unidad, que indique la no disponibilidad de inmuebles apropiados a cargo de la Institución, para atender las necesidades de infraestructura requeridas.

1.1.6 Certificación de Disponibilidad Presupuestal: previo a la apertura del proceso de contratación, la dependencia de Planeación de la unidad debe contar con la asignación presupuestal en el Plan Anual de Adquisiciones y el Certificado de Disponibilidad Presupuestal que respalden los recursos para el pago del canon de arrendamiento y servicios públicos, además de las adecuaciones, desmonte e instalación del mobiliario, requeridas al momento de recibir el inmueble y al momento de entregar el predio al propietario o arrendador.

En caso de no contarse con los recursos, se debe adelantar el trámite de asignación del presupuesto con la Oficina de Planeación de la Dirección General – OFPLA, para lo cual deberán tener en cuenta aspectos tales como: plazo de ejecución, canon de arrendamiento, servicios públicos, costo de las adecuaciones del inmueble para su funcionamiento (oficina abierta, cableado, equipos, trasteo, entre otros), y mantenimientos que se puedan presentar durante su ejecución.

1.1.7 Estudios de seguridad y confiabilidad: la Seccional de Inteligencia Policial (SIPOL) de la jurisdicción donde se ubica el bien, debe realizar los estudios de seguridad y vulnerabilidad del inmueble a tomar en arriendo y del sector inmediato donde se ubica, así como el de confiabilidad al arrendador del mismo.

1.1.8 De igual manera, se deberán atender y cumplir las siguientes consideraciones normativas y técnicas:

- ✓ **Estudio previo:** con la información y documentación antes relacionada, la unidad que requiere el arrendamiento del inmueble elaborará el estudio previo, el que será avalado y aprobado por el comandante o director de la misma, verificando y definiendo aspectos concretos del contrato de arrendamiento, tales como: objeto, plazo o duración, valor del canon, forma de pago, pago de servicios públicos, obligaciones de las partes, entre otros. (formato 2BS-FR-0004 - Formato de diligenciamiento para la elaboración de estudios previos).

- ✓ **Duración del contrato:** por principio de anualidad presupuestal, el plazo de ejecución de los contratos debe ser hasta el 31 de diciembre del año en que se celebre el contrato, con excepción de aquellos contratos que tengan respaldo presupuestal soportado en vigencias futuras.

- ✓ **Supervisión del contrato:** será designado por el ordenador del gasto de la unidad policial en el respectivo contrato, debiendo analizar entre otros aspectos, que el funcionario que ejerza dichas funciones, se encuentre dentro de la jurisdicción del lugar de ubicación del inmueble, para garantizar la inmediatez y oportunidad en la elaboración y presentación de los informes respectivos, al igual que dar solución y/o trámite a los inconvenientes que puedan presentarse durante la ejecución del contrato, considerando además, el perfil e idoneidad del funcionario que ejercerá el referido control de ejecución, de conformidad con los términos que establece la Resolución 00090 del 15 de enero del 2018 *"por la cual se actualiza, modifica y complementa el Manual de Contratación de la Policía Nacional, adoptado mediante Resolución 03049 de 2014."*

- ✓ **Subarriendo:** los acuerdos negociales deben prever la incorporación de una estipulación alusiva a la autorización por parte del arrendador, para que la Institución, cuando tiene la calidad de arrendatario, pueda subarrendar áreas o parte del inmueble, en caso de ser necesario, particularmente para el desarrollo de actividades que contribuyan al bienestar del personal policial que ocupará el bien (Ejemplo: cafetería, restaurante, sastrería, máquinas de snacks, entre otros).

- ✓ **Pago de servicios públicos y cuotas de administración:** corresponde a la unidad policial como arrendataria, asumir el pago de las facturas de servicios públicos, cuotas de administración y contribuciones complementarias a éstos; por lo que la unidad deberá incluir en su presupuesto, los valores a pagar por dichos conceptos. El pago de obligaciones por concepto de servicios públicos, administración y demás expensas, deberán quedar estipuladas en el respectivo contrato, y de ninguna manera estos gastos podrán incluirse en el canon de arrendamiento.

- ✓ En cuanto a la instalación de servicios públicos domiciliarios básicos o adicionales al bien inmueble, se deberá atender en primera instancia lo establecido por las partes en el respectivo contrato para el efecto, y de ser procedente, a lo dispuesto en el artículo 44 del Decreto 19 de 2012, que señala: "*El suscriptor potencial de un servicio público domiciliario que solicite recibir en un inmueble determinado la prestación de un servicio, deberá obtener la autorización previa del arrendador. Las empresas prestadoras de servicios públicos no podrán prestar el respectivo servicio sin la previa autorización expresa del arrendador.*"

- ✓ **Entrega y recibo del inmueble tomado en arriendo:** se realizará mediante acta y entrega de inventarios, donde conste el estado en que se recibe el bien, condiciones técnicas en general y novedades, si las hay, de conformidad con las obligaciones y responsabilidades pactadas entre las partes.

- ✓ **Liquidación:** después de finalizado el contrato, siempre y cuando el arrendatario se encuentre a paz y salvo por todo concepto, procede la liquidación mediante acta que deberá suscribirse acatando los dispuesto en los artículos 60 Ley 80 de 1993, 11 de la Ley 1150 de 2007 y 217 del Decreto Ley 019 de 2012.

- ✓ **Actualización del aplicativo:** suscrito el contrato de arrendamiento, debe actualizarse por el Grupo Bienes Raíces de la unidad, la información contractual, uso, destinación y área del mismo, en el aplicativo Institucional vigente para la administración de bienes inmuebles, a través del usuario asignado a la respectiva unidad policial.

- ✓ **Impuesto predial y/o contribución de valorización:** corresponde asumirlos al propietario o arrendador del inmueble, tal como se estipula en el punto 6.5.13 del Capítulo 6 de la Resolución 05884 del 27/12/2019 *"Por la cual se expide el Manual para la Administración de los Recursos Logísticos de la Policía Nacional de Colombia"*, o el acto administrativo que lo modifique, actualice, complemente, adicione o sustituya.

1.2 Cuando el inmueble está en tenencia o posesión del arrendador:

Aplican igualmente todos los requisitos y trámites previstos en el subnumeral 1.1 del presente Instructivo. El arrendador de un inmueble que no tiene título de propiedad, sino un derecho de posesión o tenencia, está autorizado por ley para darlo en arrendamiento, de conformidad con la siguiente consideración:

- ✓ **Arrendamiento de cosa ajena:** el artículo 1974 del Código Civil determina que: *"Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.*

  Puede arrendarse aun la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción". (subrayado fuera de texto)

Con sujeción a la anterior disposición pueden darse los siguientes eventos:

- ✓ Que el arrendador tenga el bien a nombre de otro, como las inmobiliarias, quienes deberán aportar el respectivo contrato de mandato, donde conste la autorización expresa del propietario con relación a los trámites que puede adelantar el agente inmobiliario (arrendar el inmueble), o en su defecto, el documento de poder debidamente otorgado por el titular del derecho. Además, se solicitará al arrendador la matrícula inmobiliaria y escritura pública de propiedad.

- ✓ Que el arrendador tenga la posesión o tenencia del bien y el predio sea un baldío, es decir, que no cuente con identificación registral y/o catastral, evento en el cual debe solicitarse al arrendador la certificación expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación del predio en la cual se indique que el bien carece de matrícula inmobiliaria.

- ✓ Que el arrendador sea poseedor del predio, y el bien cuente con matrícula inmobiliaria, situación ante la cual se debe solicitar al arrendador, allegar el certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria y el título que demuestre la ocupación del bien (carta venta, promesa de compraventa, entre otros).

Nota: Los eventos referidos y advirtiendo lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 962 de 2005 respecto a la racionalización de trámites y procesos administrativos; para el proceso de contratación que nos ocupa no es necesaria la declaración extrajuicio ante notario, en el entendido que la norma en comento señala: *"(...) Para estos efectos, bastará la afirmación que haga el particular ante la entidad pública, la cual se entenderá hecha bajo la gravedad del juramento. Cuando se requieran testigos para acreditar hechos ante una autoridad administrativa bastará la declaración que rindan los mismos bajo la gravedad del juramento, ante la misma autoridad, bien sea en declaración verbal o por escrito en documento aparte, sin perjuicio*

de que el afectado con la decisión de la administración pueda ejercer el derecho de contradicción sobre el testimonio (...)"

2 POLICÍA NACIONAL COMO ARRENDADORA

La unidad policial o dependencia interesada en arrendar un inmueble o un espacio al interior de una instalación policial, para la prestación de un servicio en beneficio de los funcionarios, deberá desarrollar las siguientes actividades, y consecución de documentos, encaminados a la planeación del contrato y a establecer la viabilidad de su suscripción:

2.1 Avalúo canon de arrendamiento: para la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento, el avalúo comercial del canon de arrendamiento se hará con fundamento en el estudio de mercado y el método valuatorio previsto en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el fin de establecer la base del canon de arrendamiento a cobrar. En el caso de ser necesario, el valor del canon de arrendamiento puede ser debidamente justificado o soportado, mediante otros métodos valuatorios que se encuentren reglamentados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Nota: El subnumeral 2.2.4.2.5.3 del capítulo III de la Resolución 03049 del 30/07/2014 (Manual de Contratación de la Policía Nacional, actualizado., modificado y complementado por la Resolución No. 00090 de 2018, o el acto administrativo que lo actualice, modifique o sustituya), indica que: "(...) *Para efectos de la determinación del canon de arrendamiento, se solicitará por parte de la dependencia encargada de la elaboración de los estudios previos, el apoyo del funcionario avaluador capacitado por el IGAC, con que cuente la Unidad policial y de no contar con este, se requerirá el apoyo al área de infraestructura de la Dirección Administrativa y Financiera, o de la dependencia que haga sus veces y que cuenta con personal capacitado por el IGAC, para establecer la cuantía del canon de arrendamiento, para lo cual se tendrán en cuenta todas las variables aplicables al caso particular y las normas legales vigentes, a través de las cuales se regula la materia.*".

El citado numeral, agrega: *"Si el bien o área ha sido objeto de arrendamiento anterior, se traerá a valor presente el precio del canon pagado, utilizando como criterio de indexación el Índice de Precios al Consumidor (IPC).", siempre que el objeto contractual y las condiciones técnicas (comportamiento del mercado, condiciones socioeconómicas, especificaciones técnicas) para la ejecución del mismo, no varíen.*

2.2 Medidores de servicios públicos: el inmueble, franja o área a arrendar, debe contar con un medidor o medidores independientes o derivados del principal, por lo que la unidad policial arrendadora antes del inicio del contrato de arrendamiento, deberá hacer la instalación de cada uno, y garantizar su buen funcionamiento (calibración del equipo, mantenimiento preventivo y correctivo), con el fin de tomar la lectura veraz del consumo (kWh y m3) de cada servicio público, para el cobro de los mismos al arrendatario, así:

- ✓ La unidad asumirá el gasto de la instalación de las acometidas y la calibración de cada medidor, haciendo la programación con antelación al inicio del contrato cuando se requiera la instalación de los mismos, con el fin de lograr la ejecución normal del contrato.
- ✓ La lectura de los medidores se hará en el sitio, con presencia del supervisor del contrato y el arrendatario, en la fecha de corte programada.
- ✓ En caso que el espacio arrendado requiera algún tipo de adecuación, intervención y/o mejora a causa de revisiones por parte de los entes de control o empresas prestadoras de servicios, los trámites y costas serán asumidos por la Unidad de Policía dueña de la necesidad.

2.3 Estudios de seguridad y confiabilidad: la Seccional de Inteligencia Policial (SIPOL) de la jurisdicción donde se ubica el bien o área a arrendar, debe realizar los estudios de seguridad y de confiabilidad al arrendatario del mismo.

2.4 Aunado a los preceptos normativos y técnicos señalados en el numeral 1.1 del presente documento, para los casos donde la Institución actúa como arrendadora, la unidad deberá igualmente considerar los aspectos que a continuación se relacionan, para efectos de prever los términos relativos a su cumplimiento:

- ✓ **Pago de servicios públicos:** será responsabilidad del arrendatario, el pago de las facturas por el consumo de los servicios públicos domiciliarios y los cobros por sanciones, costas y multas generadas por la falta de pago de los mismos, los cuales deben ser consignados en la cuenta de fondos especiales de la Policía Nacional.

- ✓ **Duración del contrato:** con arreglo en lo señalado en las consideraciones del numeral 1.1 del presente Instructivo, el contrato de arrendamiento debe suscribirse por un periodo máximo de un (1) año.

- ✓ **Componente ambiental:** dentro del estudio previo se incluirán las condiciones y requisitos que, en materia de protección y manejo ambiental exige la Dirección Administrativa y Financiera, de conformidad con la normativa expedida por las autoridades ambientales y de salud del lugar de ubicación del bien, especialmente en materia de salubridad, higiene, manejo de residuos y vertimientos. Para el caso de los contratos de arrendamiento de espacios para el servicio de cafeterías y/o restaurantes, aplicará lo dispuesto en el Acápite II del presente Instructivo.

- ✓ **Prórrogas:** en materia de contratos estatales no aplican las prórrogas o renovaciones automáticas. En todo caso, la prórroga está orientada a ampliar el plazo del contrato, y para el caso del arrendamiento, dicha extensión implicará para el arrendatario, pago del canon de arrendamiento por el término en que se pacte la prórroga del contrato. Se podrán hacer adiciones máximo hasta del 50% del valor total del contrato inicial, de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993, evento en el cual será necesario evaluar su conveniencia, dejando constancia por escrito de la justificación, en el documento que se suscriba para el efecto.

- ✓ **Supervisión:** aplica lo dispuesto en las consideraciones del numeral 1.1 de este Instructivo.

- ✓ **Entrega y recibo del inmueble:** aplica lo dispuesto en las consideraciones del numeral 1.1 de este Instructivo.

- ✓ **Liquidación:** aplica lo dispuesto en las consideraciones del numeral 1.1 de este Instructivo.

- ✓ **Actualización del aplicativo:** aplica lo dispuesto en las consideraciones del numeral 1.1 de este Instructivo.

- ✓ **Estudio previo:** de manera coordinada entre las dependencias que integran el Grupo o Área Logística y Bienes Raíces de la unidad, se deberán identificar y justificar las necesidades del personal, con el objeto de establecer claramente el inmueble o espacio a dar en arriendo y delimitar su área; así mismo, los términos y condiciones que se exigirán a los futuros contratistas o arrendatarios.

II. LINEAMIENTOS AMBIENTALES PARA EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

Los ordenadores del gasto de las unidades policiales que requieran arrendar espacios para la prestación de servicios de cafeterías y restaurantes, deberán disponer la incorporación los criterios y obligaciones ambientales en cada uno de los procesos contractuales que adelanten, por lo tanto, durante la estructuración de los estudios previos y dentro de las obligaciones del arrendatario se debe dar cumplimiento a las disposiciones señaladas en el presente Instructivo, siendo obligación de los supervisores verificar y hacer cumplir en su totalidad estas condiciones ambientales, conforme la Resolución 00090 del 2018 *"Por la cual se actualiza, modifica y complementa el Manual de Contratación de la Policía Nacional, adoptado mediante Resolución 03049 de 2014"*.

En este Acápite se estipulan los **PARÁMETROS AMBIENTALES A INCLUIR EN LOS PROCESOS CONTRACTUALES DE ARRIENDO DE ESPACIOS PARA SERVICIOS DE CAFETERÍAS Y RESTAURANTES QUE FUNCIONAN EN UNIDADES POLICIALES**, así:

1. El arrendatario deberá realizar el tratamiento de los residuos especiales, desde la generación, almacenamiento, recolección, transporte, separación y disposición final, así como lo expresa la Resolución 02309 de 1986 "*Por la cual se dictan normas para el cumplimiento del contenido del Título III de la parte 4a. del Libro 1o. del Decreto Ley 2811 de 1974 y de los Títulos I, II y XI de la Ley 09 de 1979, en cuanto a Residuos Especiales*", y deberá hacerse responsable por la contaminación, sus consecuencias y sanciones. Por ende, el manejo de los residuos especiales (*grasas, sedimentos, aceites, sólidos y demás que sean de origen de la prestación de servicios de cafetería y restaurante*), así como de cualquier tipo de contaminación ocasionada por éstos, y por las consecuencias que se pueden originar sobre la salud humana o sobre el medio ambiente, sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar y sean impuestas por la autoridad ambiental de la citada Resolución 02309 de 1986.

2. El arrendatario deberá emplear laboratorios acreditados para la certificación de los resultados en materia ambiental que están sometidos a un sistema de intercalibración analítica validada mediante sistemas referenciales establecidos por el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales (IDEAM), dichos laboratorios deben poseer la resolución de acreditación en donde se presente el alcance en cuanto a parámetros y métodos, los cuales deberán estar registrados en la página del IDEAM, www.ideam.gov.co , o en el medio que la entidad de control establezca, conforme lo señala el artículo 2.2.6.1.2.4. del Decreto 1076 2015 "*Por medio del cual se expide Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible*".

   Para el caso de Bogotá D.C, se debe acatar la Resolución 3957 de 2009 expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente de Bogotá, o el acto administrativo que la modifique, adicione o sustituya.

3. El arrendatario no puede realizar vertimiento de sustancias peligrosas, "*Se prohíbe el vertimiento, la disposición, o permitir que se disponga directa o indirectamente a la red de alcantarillado público y/o en cuerpos de agua de uso público o privado cualquier residuo o sustancia sólida, líquida o gaseosa que sea considerada como peligrosa*", según lo establecido en el Decreto 1076 de 2015, expedida por el Presidente de la República de Colombia, o la norma que la modifique o sustituya.

4. Cuando las aguas residuales no domésticas, no reúnan las condiciones de calidad exigidas para su vertimiento a la red de alcantarillado público, el arrendatario está obligado a realizar tratamiento previo de vertimientos, conforme con los parámetros fisicoquímicos de monitoreo y sus valores límites máximos permisibles en los vertimientos puntuales de aguas residuales no domésticas (según resultados de laboratorio de análisis físico químicos de las aguas residuales no domesticas), por ende, deberán ser objeto de tratamiento previo, mediante un sistema adecuado y permanente que garantice el cumplimiento en todo momento de los valores de referencia, conforme a lo señalado en el artículo 16 de la Resolución 0631 de 2015, expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible "*Por la cual se establecen parámetros y los valores límites máximos permisibles en los vertimientos puntuales a cuerpos de agua superficiales y a los sistemas de alcantarillado público y se dictan otras disposiciones*".

   Para el caso de Bogotá D.C, se debe acatar la Resolución 3957 de 2009, expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente de Bogotá "*Por la cual se establece la norma técnica, para el control y manejo de los vertimientos realizados a la red de alcantarillado público en el Distrito Capital*", Capítulos: VIII Tratamiento Previo de los Vertimientos, IX Caracterización y Obtención de muestras y X Seguimiento de los Vertimientos.

5. El arrendatario realizará con personal técnico idóneo, el mantenimiento de la trampa de grasa (portátil) con una periodicidad diaria (*a partir del inicio del contrato y la prestación del servicio*).

   Los residuos retirados deberán ser entregados a un gestor autorizado por la autoridad ambiental para el manejo de los mismos, quien certificará el tratamiento aplicado, indicando la cantidad de residuos retirados y la fecha correspondiente de recolección.

Para el caso de Bogotá D.C, aplica lo dispuesto en los artículos 22 y 23 de la Resolución 3957 de 2009 de la Secretaría Distrital de Ambiente de Bogotá "*Por la cual se establece la norma técnica, para el control y manejo de los vertimientos realizados a la red de alcantarillado público en el Distrito Capital*", Capítulo: VIII Tratamiento Previo de los Vertimientos.

6. El arrendatario realizará mantenimiento de la trampa de grasa (externa o fija) de acuerdo a los controles operacionales que establezca el Responsable del Sistema de Gestión Ambiental de la Policía Nacional o el técnico, tecnólogo o profesional en temáticas ambientales (*a partir del inicio del contrato y la prestación del servicio*). Los residuos retirados deberán ser entregados a un gestor autorizado por la autoridad ambiental para el manejo de los mismos.

   Para el caso de Bogotá D.C, aplica lo dispuesto en los artículos 22 y 23 de la mencionada Resolución 3957 de 2009 de la Secretaría Distrital de Ambiente de Bogotá, Capítulo: VIII Tratamiento Previo de los Vertimientos.

7. El arrendatario deberá realizar la caracterización de las aguas residuales (parámetros *fisicoquímicos que se deberán monitorear y sus valores límites máximos permisibles en los vertimientos puntuales de Aguas Residuales No Domésticas (ARnD) de las actividades de elaboración de productos alimenticios y bebidas)* provenientes de su actividad (cafetería o restaurante), a través de un laboratorio acreditado ante el IDEAM, trámite que se debe adelantar cada seis (6) meses, la primera caracterización se efectuará al finalizar el primer mes de iniciada su actividad productiva, y de ser necesario conforme los resultados de laboratorio, el contratista deberá tomar medidas ambientales para el logro del cumplimiento de los parámetros exigidos en los artículos 12 y 16 de la Resolución 0631 de 2015, expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible "*Por la cual se establecen los parámetros y los valores límites máximos permisibles en los vertimientos puntuales a cuerpos de aguas superficiales y a los sistemas de alcantarillado público y se dictan otras disposiciones*", y la segunda, seis (6) meses después de realizada la caracterización (*si se están cumpliendo todos los parámetros*), de no cumplirse los parámetros, cada 3 meses se realizará caracterización de las aguas residuales en los vertimientos puntuales.

   Para el caso de Bogotá D.C, aplica lo dispuesto en los artículos 22 y 23 de la ya referida Resolución 3957 de 2009 de la Secretaría Distrital de Ambiente de Bogotá, Capítulo: VIII Tratamiento Previo de los Vertimientos.

   Nota: De ser reiterativo (segunda vez que ocurra), el incumplimiento de los parámetros fisicoquímicos que se deberán monitorear y sus valores límites máximos permisibles en los vertimientos puntuales de Aguas Residuales No Domésticas (ARnD), el Director, Jefe o Comandante de la Unidad de Policía, informará a la autoridad ambiental para realizar una visita técnica a la trampa de grasas y redes hidráulicas, dejando como evidencia los respectivos resultados de laboratorio y controles ambientales que se hayan realizado.

8. Atendiendo lo dispuesto en Ley 1973 del 19/07/2019 expedida por el Congreso de Colombia "*por medio de la cual se regula y prohíbe el ingreso, comercialización y uso de bolsas y otros materiales plásticos en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina e islas menores que lo componen, y se dictan otras disposiciones*" en sus artículos 6, 7 y 8, y en la Resolución 2184 del 2019, expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible "*Por el cual se modifica la resolución 668 de 2016, sobre uso racional de bolsas plásticas y se adoptan otras disposiciones*", el arrendatario deberá:

   - ✓ Eliminar el uso de las bolsas plásticas, como acción contundente para el manejo de residuos y cuidado de los recursos naturales.
   - ✓ Prohibir el uso de pitillos plásticos como medida de conciencia sobre el daño a los recursos naturales y el desperdicio incontrolado de las ciudades que terminan en rellenos sanitarios sin ningún aprovechamiento.
   - ✓ Eliminar el uso de mezcladores plásticos.

- ✓ Prohibir el uso de envases, portacomidas y cualquier recipiente de poliestireno expandido (ICOPOR), para realizar la sustitución de estos elementos o productos, por materiales que no contaminen el ambiente.

9. El arrendatario se compromete a realizar el mantenimiento y/o calibración de los equipos asignados *(neveras, congeladores, licuadoras y hornos a gas y eléctricos como aquellos que requieren este servicio, para el caso de la calibración donde aplique),* certificado por la Organismo Nacional de Acreditación Colombiana - ONAC, mínimo una vez durante la ejecución del contrato, o cuando se requiera por fallas técnicas, registrando el servicio prestado (*mantenimiento, calibración y/o verificación*), aclarando parámetros como: cantidad y tipo de refrigerante, aceites lubricantes, entre otros, con su respectiva certificación de mantenimiento y/o calibración al supervisor del contrato.

   Los residuos retirados deberán ser entregados a un gestor acreditado por la autoridad ambiental para el manejo de éstos, quien certificará el tratamiento aplicado, indicando la cantidad de residuos retirados y la fecha correspondiente a la certificación, la cual deberá ser entregada al supervisor, conforme a lo señalado en el artículo 2.2.2.1.15.1 del Decreto 1076 del 26 de mayo de 2015 que expide el Presidente de la República de Colombia "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible*", y el Decreto 284 del 2018 "*Por el cual se adiciona el Decreto 1076 de 2015, Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible, en lo relacionado con la Gestión Integral de los Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos - RAEE y se dictan otras disposiciones".*

   Para el caso de Bogotá D.C, aplica lo establecido en el artículo 27 de la Resolución 3957 de 2009 de la Secretaria Distrital de Ambiente de Bogotá, "*Por la cual se establece la norma técnica, para el control y manejo de los vertimientos realizados a la red de alcantarillado público en el Distrito Capital*".

10. El arrendatario se compromete a realizar mantenimiento del ducto de escape de los gases y vapores de la campana de extracción (*a todas las campanas para remover la grasa, en filtro, extractores de grasa o ventiladores especialmente diseñados para remover los vapores de grasa y crear, a la vez, una barrera contra el fuego*), con una periodicidad mínimo de tres (3) meses a partir del inicio de la actividad productiva, o por saturación de la misma que exija realizar el mantenimiento en menor tiempo a lo establecido, procedimiento que debe realizarse por la empresa a cargo, conforme a la Guía Técnica GTS-USNA Sectorial 009 del 2007 – ICONTEC.

11. El arrendatario se compromete a dar disposición final de aceites de cocina usados en cumplimiento a la Resolución 0316 del 2018 emitida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible "*Por el cual se establece las disposiciones relacionadas con la disposición de aceites de cocina usados y se dictan otras disposiciones*".

    Para el caso de Bogotá D.C, aplica el Acuerdo 634 del 2015 de la Secretaria Distrital de Ambiente de Bogotá "*Por medio del cual se establecen regulaciones para la generación, recolección y tratamiento o aprovechamiento adecuado del aceite vegetal usado y se dictan otras disposiciones".*

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

13. El arrendatario deberá instalar puntos ecológicos o contenedores dentro del establecimiento, con el fin de realizar la separación de los residuos aprovechables y peligrosos, plenamente identificados de acuerdo a los volúmenes de generación, teniendo en cuenta los lineamientos establecidos en la Política Ambiental de la Policía Nacional, la Resolución 02309 de 1986 expedida por el Ministerio de Salud, conforme el artículo 35 *"Por la cual se dictan normas para el cumplimiento del procedimiento en materia de Residuos Sólidos Especiales",* y en atención a la Resolución 2184 de 2019 *"Por la cual se modifica la Resolución 668 de 2016 sobre uso racional de bolsas plásticas y se adoptan otras disposiciones"*

De conformidad con los dispuesto en la Resolución 2640 de 2007 que expide el Gerente General del Instituto Colombiano Agropecuario – ICA "*Por la cual se reglamentan las condiciones sanitarias y de inocuidad en la producción primaria de ganado porcino destinado al sacrificio para consumo humano*", el arrendatario deberá realizar el manejo adecuado de los residuos orgánicos (lavazas), generados durante la ejecución del contrato, acorde con lo dispuesto por el Instituto Colombiano Agropecuario – ICA, para lo cual deberá llevar un control de generación y disposición de los mismos, y presentar informe al supervisor del contrato de manera mensual en el que especifique cuál es el tratamiento o disposición aplicada, garantizando que no se utilice para la alimentación de ganado porcino.

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

    Para el caso de Bogotá D.C, aplica lo establecido en el capítulo II de la Resolución 1512 de 2010 "*Por la cual se establecen los Sistemas de Recolección Selectiva y Gestión Ambiental de Residuos de Computadores y/o Periféricos y se adoptan otras disposiciones*", de la Secretaría Distrital de Hábitat de Bogotá.

15. El arrendatario deberá presentar los permisos, licencias que dieran lugar para el funcionamiento y desarrollo de su actividad productiva, cualquier infracción ambiental por omisión de permisos, concesiones o licencias ambientales, que hubiese sido necesario tramitar antes del inicio del contrato, en el transcurso y después de la actividad del contrato, serán asumidas como responsabilidad del arrendatario.

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

17. El arrendatario deberá garantizar que todo el material que se entregará a la Policía Nacional sea de forma digital o en medio reutilizable, los escritos deberán estar ajustados de acuerdo a la Directiva Presidencial 04 de 2012 "*Política Cero Papel" (aplica a los contratos que deben presentar informes digitales, información digital y o facturas físicas y magnéticas)".*

18. El arrendatario deberá cumplir con lo previsto en la Resolución 41012 de 2015 expedida por el Ministerio de Minas y Energía "*Por la cual se expide el Reglamento técnico de Etiquetado — RETIQ expedido por Ministerio de Minas y Energía, con fines de Uso Racional de Energía aplicable a algunos equipos de uso final de energía eléctrica y gas combustible, para su comercialización y uso en Colombia*", o aquella norma que la modifique, adicione o sustituya, en lo relacionado con los electrodomésticos que tengan el etiquetado de eficiencia energética y que sean tipo B como mínimo, entre el 55% y el 75%.

19. El arrendatario deberá, garantizar que todas las sustancias químicas que se utilicen para la prestación de servicio dentro de las instalaciones policiales, posean rótulo de identificación y las hojas de seguridad, especificando los siguientes ítems:

    - Identidad del producto
    - Información sobre componentes
    - Identificación de peligros
    - Primeros auxilios
    - Inflamabilidad y explosión
    - Medidas en caso de derrames o escapes
    - Manipulación y almacenamiento
    - Control de exposición / protección personal
    - Propiedades físicas y químicas

- Estabilidad y reactividad
- Información toxicológica
- Información ecológica
- Consideraciones relativas a la eliminación
- Información relativa al transporte
- Informaciones reglamentarias

Esta información deberá ser allegada en idioma español al supervisor del contrato, en aras de atender efectivamente cualquier situación de emergencia, conforme al Decreto 1076 de 2015 "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible*".

III. OTRAS DISPOSICIONES

Teniendo en cuenta que el Ministerio de Salud y Protección Social, mediante comunicación oficial *202031400612321*, emitió concepto relacionado con el aporte al Sistema de Seguridad Social, sobre una base del 40% facturado, por parte de aquellas personas naturales que suscriban contratos de arrendamiento con la Policía Nacional, los diferentes delegatarios contractuales, deberán verificar que los arrendatarios de bienes inmuebles o áreas para el desarrollo de actividades que redundan en beneficio del personal, efectúen sus cotizaciones mes vencido al Sistema de Seguridad Social Integral, sobre una base mínima del 40% del valor mensualizado del canon de arrendamiento previsto en el contrato, sin incluir el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Para los efectos enunciados, será pertinente efectuar la imputación de costos y deducciones, siempre que se cumplan los criterios determinados en el artículo 107 del Estatuto Tributario.

El presente acto administrativo deja sin vigencia lo dispuesto en el Instructivo 003 / SUDIR-DIRAF-70 del 18/05/2018 *"Lineamientos para suscribir contratos de arrendamientos de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional"*.

General **OSCAR ATEHORTUA DUQUE**
Director General Policía Nacional

Elaborado por: PRO03. Gustavo Adolfo Galindo Buenhombre / DIRAF-GUBIR
CT. Johanly Liliana Rondón Ortiz / DIRAF -PLANE
Revisado por: IT. Mario Torres Castiblanco / OFPLA-GESIN
TE. Luis Fernando Olarte Galeano / DIRAF-GUBIR
CT. Héctor Yesedt Angarita Rojas / DIRAF-GUBIR
CT. Rolando Arvey Trilleras Diaz / DIRAF-ASJUR
MY. Hernando Suárez Guerrero / OFPLA-GESIN
CR. Diego Alejandro Bohórquez Cubillos / DIRAF-PLANE
CR. Marco Jair Ospina Moncada / DIRAF-ARINF
CR. Maria Gladis Parra Melgarejo / DIRAF-SUDAR
BG. Pablo Antonio Criollo Rey / SEGEN-JEFAT
BG. Ramiro Alberto Riveros Arévalo / OFPLA-JEFAT
BG. Yolanda Cáceres Martínez / DIRAF-JEFAT
Aprobado por: MG. Gustavo Alberto Moreno Maldonado / SUDIR-JEFAT
Fecha de Elaboración: 11/09/2020