Página: 1 de 1	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
Código: 1LF-FR-0072		
Fecha: 17/06/2024	REVISIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS	
Versión: 2		

METROPOLITANA SAN JERONIMO DE MONTERIA

Fecha recibo estudio: _____. **Fecha de aprobación:** 01 NOV. 2024

Lugar: Oficina Contratos Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería.

No. Consecutiva revisión: _____. **Nro. SISCO:** MEMOT-2024-123

OBJETO: Pago canon de arrendamiento instalaciones para el funcionamiento Comando Departamento de Policía Córdoba.	**VALOR:** $ 396.574.793,84

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: _____

FUNCIONARIO - UNIDAD QUE PRESENTA EL ESTUDIO PREVIO: SI: CARLOS ANDRES FLOREZ SANCHEZ - DECOR

OBSERVACIONES DEL ESTUDIO PREVIO:

FUNCIONARIOS QUE PARTICIPAN EN LA REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO

CARGO	GRADO	NOMBRES Y APELLIDOS	FIRMA
Responsable de Servicios Generales (E)	SI	CARLOS ANDRES FLOREZ SANCHEZ	
ANALISTA DE CONTRATOS	SI	GABRIEL RAVELO ROQUEME	
JEFE GRUPO CONTRATOS MEMOT (E)	IT	LUIS FERNANDO CÁRDENAS GUTIÉRREZ	
JEFE GRUPO PRECONTRACTUAL	N/A	N/A	N/A
JEFE ASUNTOS JURIDICO MEMOT	IJ.	NESTOR DARIO SOLANO ALARCON	

PROGRAMACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO

FECHA:	NOVIEMBRE	VALOR:	$ 396.574.793,84
GR.	**NOMBRES Y APELLIDOS**	**CARGO**	**FIRMA**
IJ.	JHON NEY RICARDO MÁRQUEZ	ANALISTA PLANEACIÓN	

POLICÍA METROPOLITANA SAN JERÓNIMO DE MONERÍA

Montería, 31 OCT. 2024

I. ASPECTOS GENERALES DEL ESTUDIO PREVIO.

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

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO

Pago canon de 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

Apalancamiento vigencias futuras 2025 – Recurso 10 - CINCUENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SIETE PESOS M/CTE ($55.698.707,00).

Vigencia futura 2025 Recurso 10 – TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y SEIS PESOS, OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS M/CTE ($ 340.876.086,84).

El valor estimado para el presente proceso contractual es por la suma de TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS, OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS M/CTE ($396.574.793,84), con un canon de arrendamiento mensual para la vigencia 2025 de CINCUENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS DOCES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL PESOS Y CATORCE CENTAVOS M/CTE ($ 56.812.681,14).

ÍTEM Y/O LOTE	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RECURSO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO, INLCUIDO IVA,	VALOR TOTAL ESTIMADO INLCUIDO IVA,
01	02-02-02-007-002	DECOR	AP VF 2025 Pago canon arrendamiento instalaciones para el funcionamiento Comando Departamento de Policía Córdoba	10	1	$55.698.707,00	$55.698.707,00
02	02-02-02-007-002	DECOR	VF 2025 Pago canon arrendamiento instalaciones para el funcionamiento Comando Departamento de Policía Córdoba	10	6	$ 56.812.681,14	$ 340.876.086,84
VALOR TOTAL ESTIMADO							$ 396.574.793,84

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

Resolución 00002 de fecha 01-01-2024

No.	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	Recurso	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor total
01	15/10/2024	142	DECOR	10	Pago canon arrendamiento instalaciones para el funcionamiento Comando Departamento de Policía Córdoba	1	$55.698.707,00	$55.698.707,00
					Total			$55.698.707,00

Aprobación cupo de vigencias futuras.

No.	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	Recurso	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor total
01	15/10/2024	142	DECOR	10	Pago canon arrendamiento instalaciones para el funcionamiento Comando Departamento de Policía Córdoba	6	$56.812.681,14	$340.876.086,84
					Total			$ 340.876.086,84

Mediante comunicación oficial No. GS-2024-005811-OFPLA del 24/09/2024, firmada por el señor coronel DIANA CONSTANZA TORRES CASTELLANOS, jefe Oficina de Planeación, informo al señor coronel CARLOS ANDRÉS GARCÍA SUAREZ, la aprobación de vigencias futuras ordinarias para la policía nacional.

1.4 CLASE DE CONTRATO

Arrendamiento, etc. (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 notaría tercera del círculo 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. 92-1-10011-24 con fecha de terminación hasta el 30 de noviembre 2024, 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, en representación de persona jurídica; el cual cuenta con la infraestructura proporcionada para el funcionamiento de las dependencias u oficinas administrativas y operativas (estas adecuaciones están adelantadas, contando con el espacio o área mínimo para el funcionamiento del Comando del Departamento de Policía Córdoba (sin que este lugar sea un bien inmueble propio "estación de policía").

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. 2115 del 23/06/2023 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, suscribir convenios y/o contratos interadministrativos*".

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. 024 DIPON-DIRAF-70 del 14-09-2020.

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 No. 92-1-10011-24 de fecha 01 de mayo de 2024, celebrado entre POLICÍA METROPOLITANA DE MONTERÍA y COSTA REAL LIMITADA, cuyo objeto es "ARRENDAMIENTO

INSTALACION PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL COMANDO DE DEPARTAMENTO DE POLICIA CÓRDOBA.", con fecha de culminación 30-11-2024.

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.

   - Se adelanto visita en la calle 26 con carrera 6 en la ciudad de Montería, predio administrado por VARGAS & PAREDES – Proyectos Inmobiliarios S.A.S, donde se recibió propuesta económica presentada por dicha entidad.

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".

   - Al verificar las condiciones, teniendo presente costo beneficio, se pudo determinar que no trae ningún beneficio el traslado de sede o arrendar otro bien inmueble, ya que el costo de alquiler esta por encima del mínimo proyectado de acuerdo al incremento del IPC, sumado a ello el predio visitado carece de "equipos de potencia – planta eléctrica", "Cuartos para equipos / independientes por área – niveles de construcción", "Sistema eléctrico independiente o clasificado para instalación de equipos de refrigeración - aires acondicionados". Presente verificación quedo soportada bajo comunicado oficial GS-2024-074542-DECOR.

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 contrato de arrendamiento se requiere a partir de la fecha 01 de diciembre de 2024, teniendo en cuenta la programación del 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

UNIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	OBJETO	NÚMERO DE PROCESO	ACIERTOS	PROBLEMAS
COSTA REAL LIMITADA	No. 92-1-10032-22 DEL 18/11/2022	Arrendamiento instalación para el funcionamiento del Comando de Departamento de Policía Córdoba	PN MEMOT CD 052 2022	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
	No. 92-1-10009-23 DEL 04/04/2023	Arrendamiento instalación para el funcionamiento del Comando de Departamento de Policía Córdoba	PN MEMOT CD 020 2023		No se presentaron desaciertos o problemas
	No. 92-1-10035-23 DEL 24/11/2023	Arrendamiento instalación para el funcionamiento del Comando de Departamento de Policía Córdoba	PN MEMOT CD 070 2023		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 Centro, 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 MÍNIMAS

Los factores de verificación técnicas están descritos en el anexo especificaciones técnicas mínimas del presente estudio previo, los cuales se comprobarán como CUMPLE o NO CUMPLE.

4.1.5 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.

4.3.1. 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.

El precio ofertado incluye 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.

Se hace aumento al canon de arrendamiento para la vigencia 2025, con un incremento del 2% al valor facturado actualmente, tomando como referencia documento de entrada radicado bajo oficio GE-2024-002887-DECOR.

4.3.2. FACTORES ADICIONALES DE CALIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN: (No Aplica)

4.3.3. CRITERIOS DE DESEMPATE (No Aplica)

5. CONDICIONES DEL CONTRATO O DE LA ORDEN DE COMPRA (No Aplica)

5.1. LUGAR DE ENTREGA O LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

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

El contrato se ejecutará 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

El plazo de ejecución del contrato que se derive del presente proceso de contratación será desde el día 01 de diciembre del 2024 hasta el 30 de junio de 2025, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento, legalización y ejecución.

5.4. FORMA DE PAGO

El pago lo realizará la Policía Nacional – Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería, en moneda legal colombiana, dentro de los sesenta (60) días calendarios a la radicación de la respectiva factura comercial o documento equivalente, y según disponibilidad de recursos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, previa aprobación de las formalidades de ella, junto con el recibo a satisfacción expedido por el supervisor del contrato, con los documentos requeridos por la Policía Metropolitana San Jerónimo 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 Logística y Financiera de la Policía Nacional (DILOF). Estos documentos deberán ser allegados a la oficina del Grupo de Contratos de la Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería, ubicada en la Calle 27 No. 4-08 Barrio Centro.

Si los documentos en referencia son devueltos por la Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería, por inconsistencias como la falta de información o mal diligenciamiento de los mismos, la Policía Metropolitana San Jerónimo de Montería pagará la factura comercial o documento equivalente, al mes siguiente de la fecha programada en el Plan Anual de Caja (PAC) aprobado por la Dirección Administrativa y Financiera (DILOF), siempre y cuando se hubieran subsanado las observaciones, y se haya cumplido con el trámite documental dentro del plazo indicado.

Para la facturación deberá tener en cuenta la circular No. 016 del 09/03/2021 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, por medio del cual se implementa el "Modelo de Recepción de Facturas de Venta, Notas Débitos y/o Notas Créditos", la cual es de obligatorio cumplimiento a partir del 01 de abril de 2021, siendo que apropie para el efecto la Directiva Presidencial No. 09 del 17/09/2020 "Lineamientos para el pago a los proveedores del estado" y la Resolución No. 000042 del 05/05/2020 "Por la cual se desarrollan los sistemas de facturación, los proveedores tecnológicos, el registro de la factura electrónica de venta como título valor, se expide el anexo técnico de la factura electrónica de venta y se dictan otras disposiciones en materia de sistemas de facturación." De igual forma deberá tener en cuenta decreto 358 del 2020, decreto 442 del 2023 y resolución 00165 del 2023.

Nota: Para la facturación de los bienes y/o servicios contratados deberá tener la Resolución No. 165 del 01 de noviembre de 2023 Por la cual se desarrolla el sistema de facturación, los proveedores tecnológicos, se adopta la versión 1.9 del anexo técnico de factura electrónica de venta, se expide el anexo técnico 1.0 del documento equivalente electrónico, y se dictan otras disposiciones en materia del sistema de facturación y los lineamientos y parámetros contemplados en la Circular Externa 042 del 26/12/2023 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, mediante la cual se implementa el 'SISTEMA FACTURACIÓN ELECTRÓNICA DEL SIIF NACIÓN.

5.5. SUPERVISOR, INTERVENTOR Y/O COORDINADOR

La supervisión del contrato será ejercida por el Responsable de servicios generales DECOR o quien haga sus veces, quien deberá cumplir con las obligaciones previstas en la Resolución 3256 del 12-12-2004 *"Por la cual se reglamenta la actividad de los interventores, supervisores y coordinadores de los contratos y/o convenios en la Policía Nacional"*, en 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, lo anterior teniendo en cuenta instructivo No. 024/DIPON-DIRAF-70 de fecha 14-09-2020 "LINEAMIENTOS PARA SUSCRIBIR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LA POLICIA NACIONAL"

5.6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Las obligaciones del contratista están descritas en los Anexos obligaciones del arrendador del presente estudio previo.

5.7. OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

Las obligaciones de la Policía Nacional están descritas obligaciones de la Policía Nacional 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.

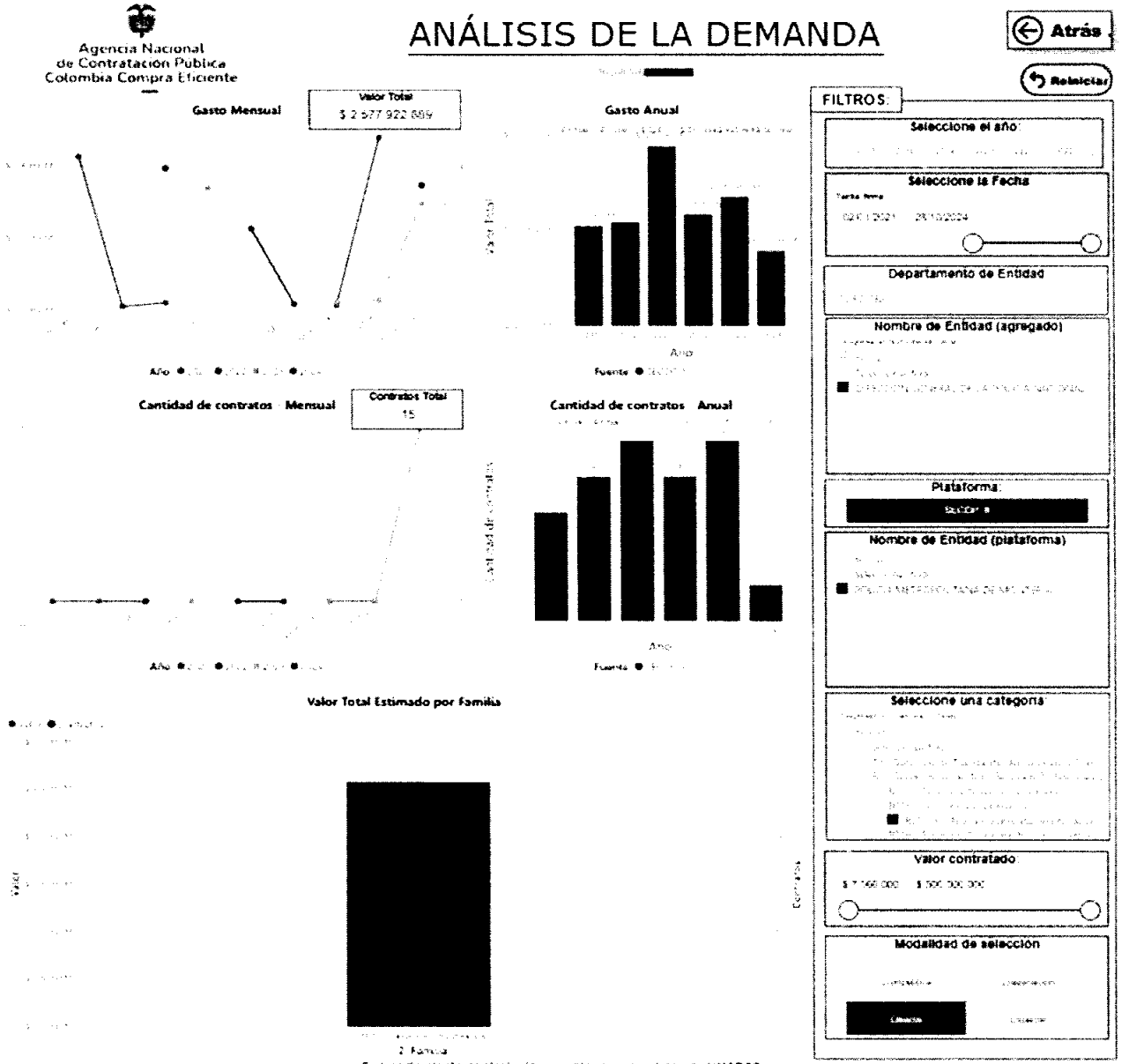
Dada la naturaleza del contrato la cual se haya contemplada dentro del ordenamiento civil colombiano, es posible deducir que los riesgos que podrían afectar el normal desarrollo del contrato serían aquellos que por fuerza mayor o caso fortuito se produjeran tales como daños estructurales por movimientos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

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

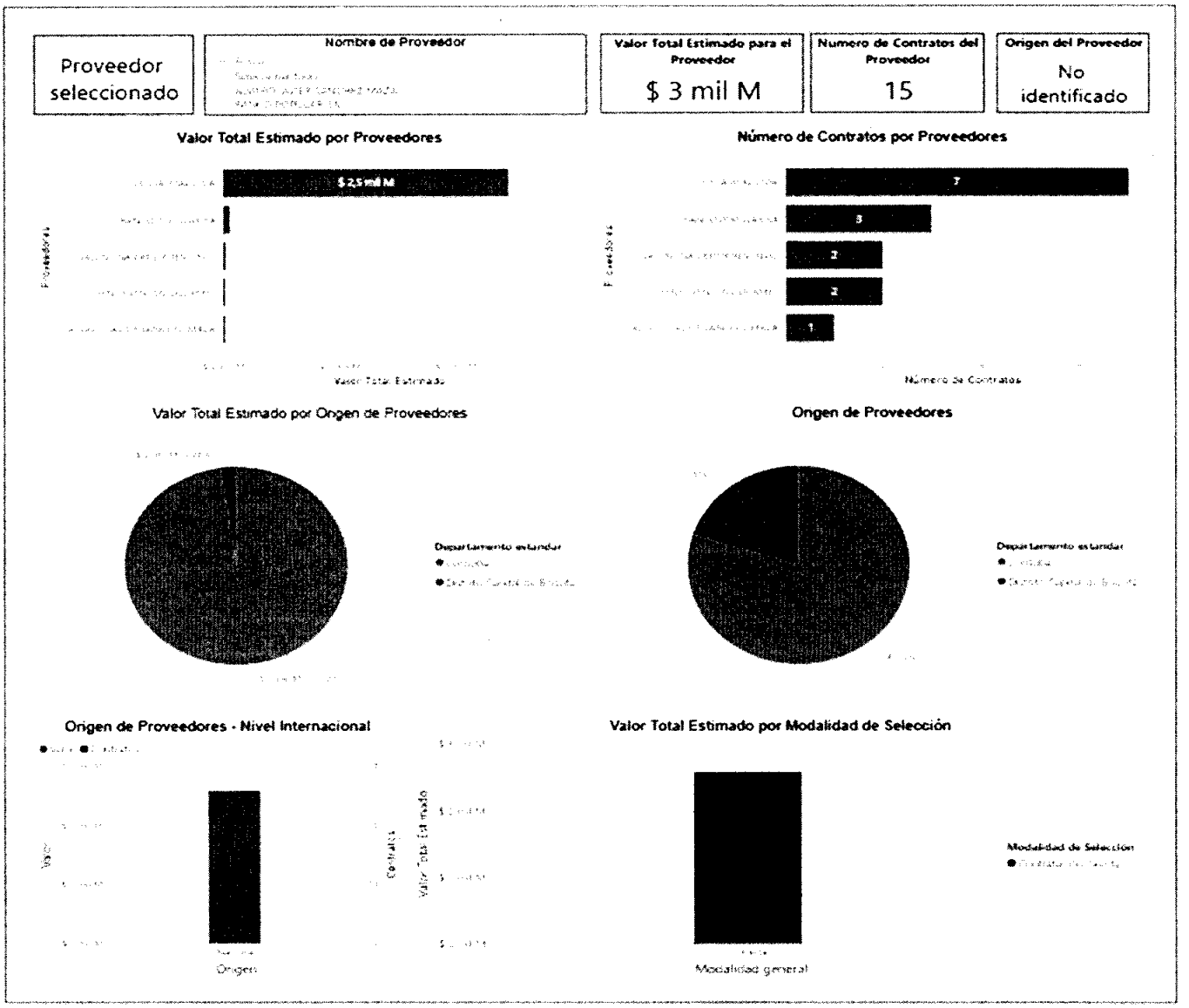
II. ESTUDIO DEL SECTOR

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para realizar el análisis de la demanda fue utilizad a la herramienta EMAE de Colombia Compra Eficiente, en donde se pudo establecer la siguiente información:



Año	2021			2022			2023			2024		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Par
8013 - Servicios inmobiliarios	5	$ 934.569.302	16.25%	4	$ 580.753.887	22.53%	5	$ 672.708.971	26.09%	1	$ 389.890.949	
Total	**5**	**$ 934.569.302**	**16.25%**	**4**	**$ 580.753.887**	**22.53%**	**5**	**$ 672.708.971**	**26.09%**	**1**	**$ 389.890.949**	



De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo.

AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACION PUBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE -
Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)
https://www.colombiacompra.gov.co informacion.emae@colombiacompra.gov.co

Nota: Fuente de la información – tomada de la AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACION PUBLICA – COLOMBIA COMPRA EFICIENTE – Subdirección de Estudio de Mercado Y Abastecimiento Estratégico (EMAE)

https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTNjY2MyZmUtZWE1My00NmY4LWJiMDctNjE4NTA0OTFkZGQyIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

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.

   - Se adelanto visita en la calle 26 con carrera 6 en la ciudad de Montería, predio administrado por VARGAS & PAREDES – Proyectos Inmobiliarios S.A.S, donde se recibió propuesta económica presentada por dicha entidad.

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".

   - Al verificar las condiciones, teniendo presente costo beneficio, se pudo determinar que no trae ningún beneficio el traslado de sede o arrendar otro bien inmueble, ya que el costo de alquiler esta por encima del mínimo proyectado de acuerdo al incremento del IPC, sumado a ello el predio visitado carece de "equipos de potencia – planta eléctrica", "Cuartos para equipos / independientes por área – niveles de construcción", "Sistema eléctrico independiente o clasificado para instalación de equipos de refrigeración - aires acondicionados". Presente verificación quedo soportada bajo comunicado oficial GS-2024-074542-DECOR.

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 diciembre de 2024, 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 DEL MERCADO

DESCRIPCIÓN DEL MERCADO

Para realizar el análisis de la demanda fue utilizad a la herramienta EMAE de Colombia Compra Eficiente, en donde se pudo establecer la siguiente información:

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

Al desagregar el resultado del índice por destinos, la variación promedio del precio presentó un incremento para la categoría de apartamentos del 2,12%; en contraste, se observó una disminución de 0,30% para el precio promedio en el destino casas, comparado con el primer trimestre de 2024.

De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, nueve de ellas: Neiva (7,79%), Florencia (7,59%), Cúcuta (6,66%), Santa Marta (6,59%), Quibdó (5,96%), Manizales (5,20%), Pasto (5,12%), Pereira (4,87%) y Medellín (4,64%) presentaron variaciones superiores a la media.

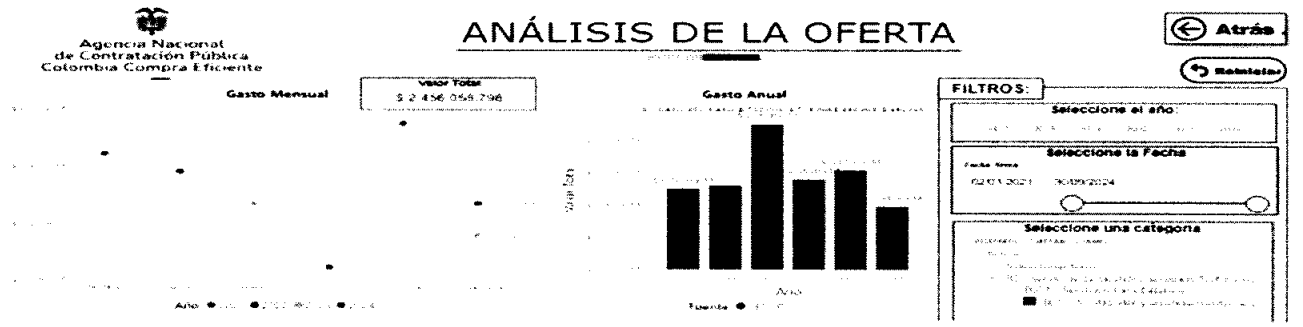
Es un índice que mide la variación en el valor de los bienes inmuebles con destino económico habitacional. Se calcula con el promedio de las variaciones de los valores comerciales reportados en una muestra de predios visitados.

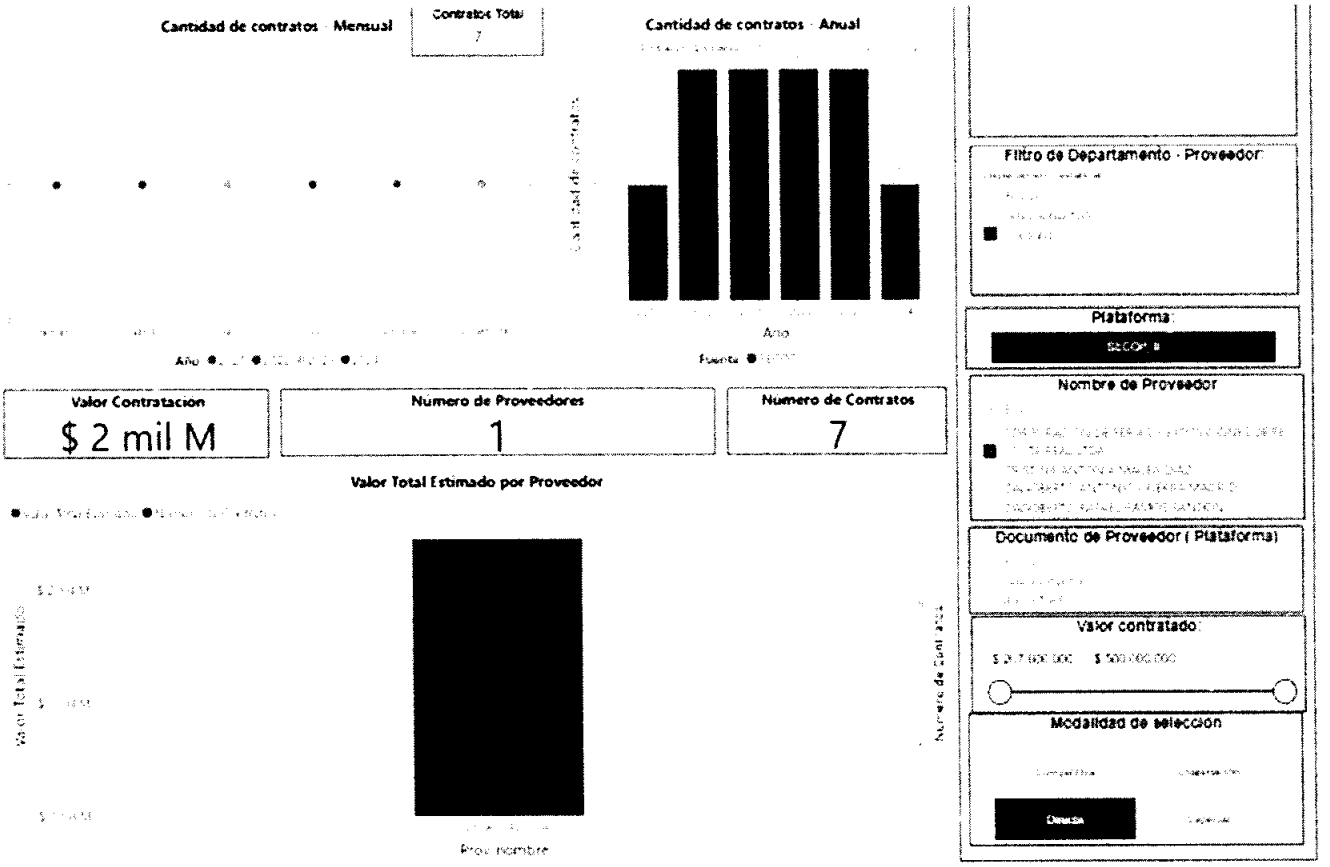
Sin embargo, es importante mencionar que persiste la necesidad de continuar funcionando en las mismas dependencias en calidad de arrendamiento junto con toda la logística o andamiaje instalado para el funcionamiento de las mismas, motivo por el cual se requiere realizar un nuevo contrato, ya que el actual vence el próximo 30 de noviembre de 2024

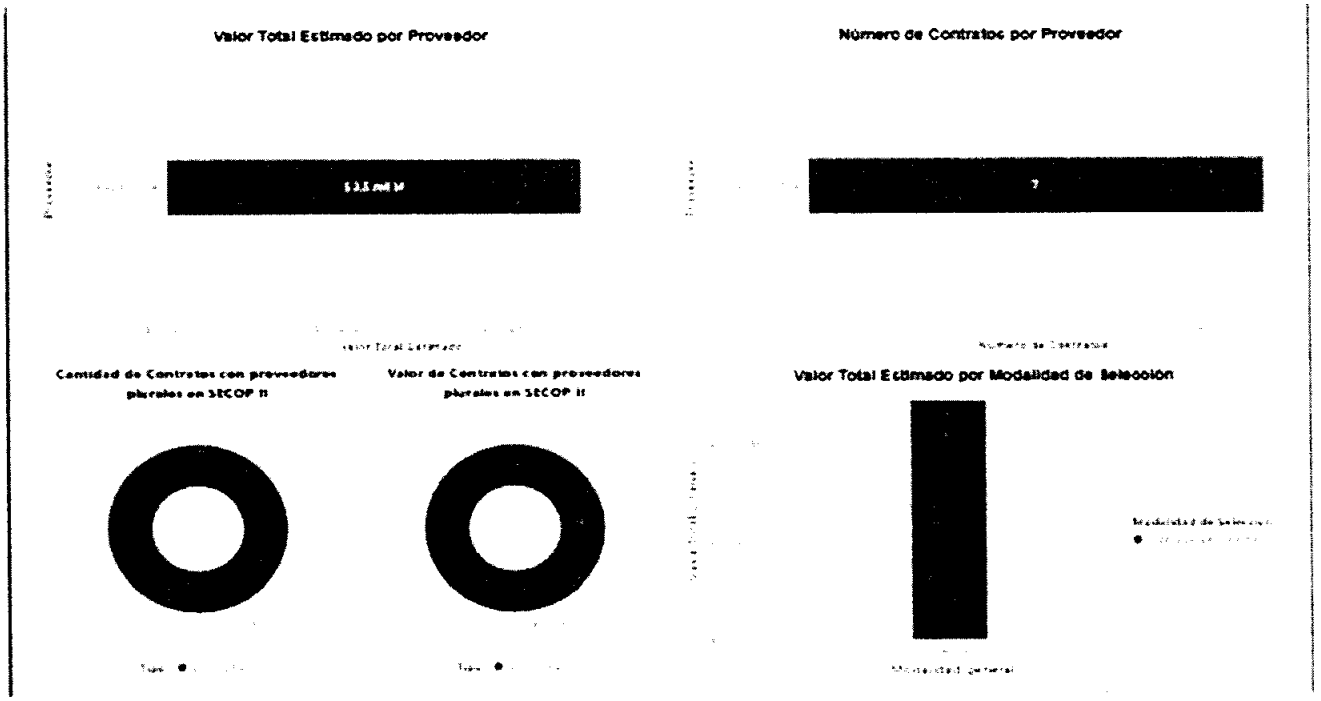
3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

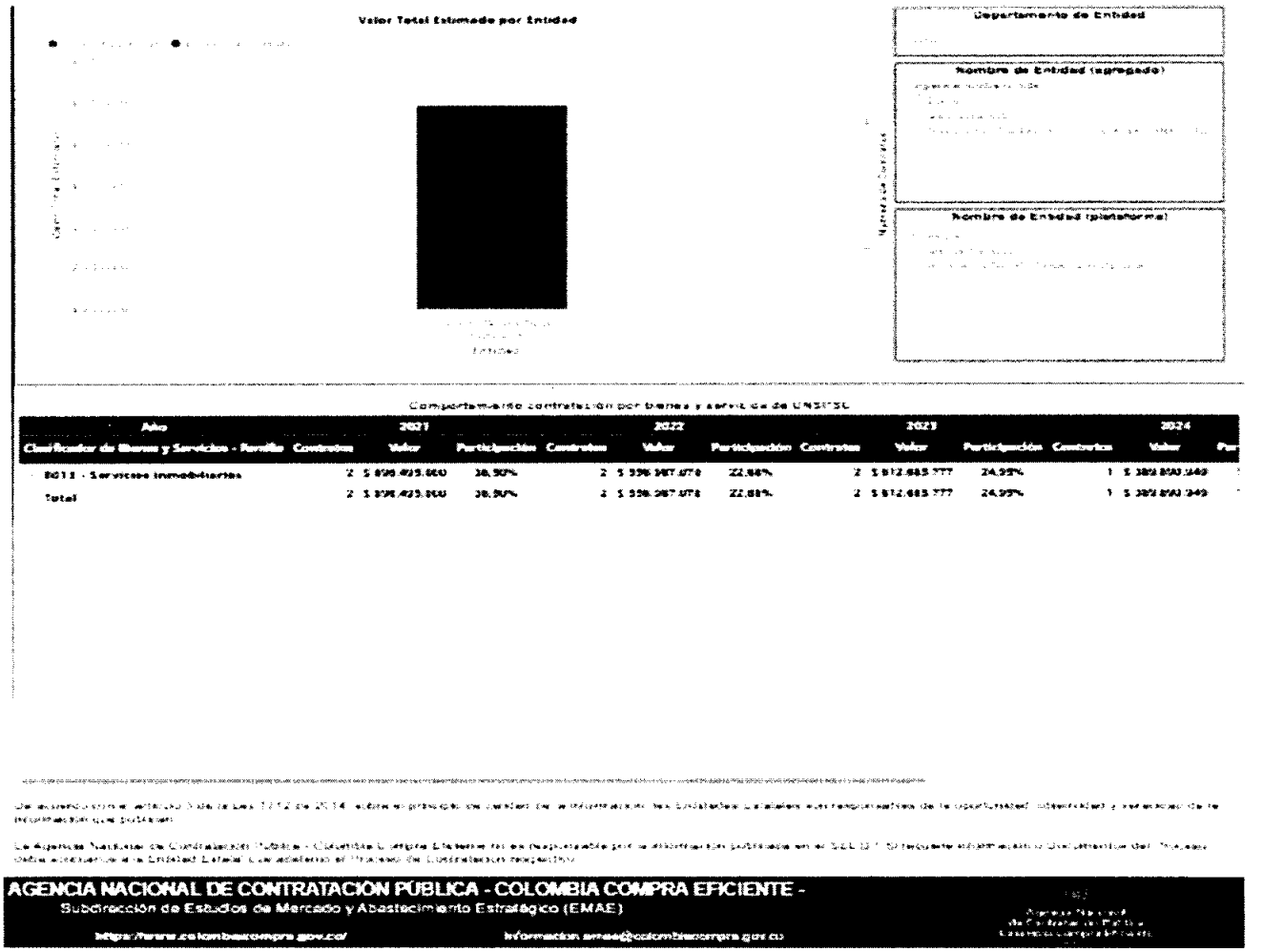
IDENTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR: en representación de persona jurídica y con voluntad de arrendar el bien inmueble, cumpliendo con las características técnicas básicas mínimas objeto del presente estudio previo es la señora MARIA OLINDA MILANE CALUME, quien actúa en calidad de Gerente y Representante Legal 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 notaría primera de Montería.




Cantidad de contratos - Mensual
Contratos Total
7
Cantidad de contratos - Anual
Año
Filtro de Departamento - Proveedor
Plataforma
SECOP II
Nombre de Proveedor
Documento de Proveedor (Plataforma)
Valor contratado
Modalidad de selección
Directa
Valor Contratacion
$ 2 mil M
Numero de Proveedores
1
Numero de Contratos
7
Valor Total Estimado por Proveedor


Valor Total Estimado por Proveedor
$ 2,5 mil M
Número de Contratos por Proveedor
7
Cantidad de Contratos con proveedores plurales en SECOP II
Valor de Contratos con proveedores plurales en SECOP II
Valor Total Estimado por Modalidad de Selección



Nota: Fuente de la información – tomada de la AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACION PUBLICA – COLOMBIA COMPRA EFICIENTE – Subdirección de Estudio de Mercado Y Abastecimiento Estratégico (EMAE)

https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTNjY2MyZmUtZWE1My00NmY4LWJiMDctNjE4NTA0OTFkZGQyIiwidCI6IjdiMDkwNDFILTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA DE COSTO: (No aplica).

COSTOS DE OPORTUNIDAD: Dentro de este análisis se tiene proyectado las diferentes retenciones y erogaciones legales para el presente objeto contractual.

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.

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.

4. MONEDA A CONTRATAR

Pesos Colombianos.

5. ANÁLISIS DE PRECIOS

Para realizar el análisis de precios es necesario tener en cuenta los precios referencia de los dos siguientes aspectos:

- Precios referencia SECOP. (otras entidades)
- Precios históricos (Anteriores contrataciones: Policía Nacional)
- Precios del mercado (cotizaciones).

5.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP (OTRAS ENTIDADES)

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.

ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	OBJETO	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	NÚMERO DE PROCESO	VALOR
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

- **Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.**

5.2. PRECIOS HISTÓRICOS

ÍTEM	ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DE CONTRATO	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO PROYECTADO CON IPC
01		No. 92-1-10032-22 DEL 18/11/2022	Arrendamiento instalación para el funcionamiento del Comando de Departamento de Policía Córdoba.	$ 55.698.707,00	$ 55.698.707,00

02	POLICÍA METROPOLITANA DE MONTERÍA COSTA REAL LIMITADA	No. 92-1-10009-23 DEL 04/04/2023	Arrendamiento instalación para el funcionamiento del Comando de Departamento de Policía Córdoba.	$ 55.698.707,00	$ 55.698.707,00
03		No. 92-1-10035-23 DEL 24/11/2023	Arrendamiento instalación para el funcionamiento del Comando de Departamento de Policía Córdoba.	$ 55.698.707,00	$ 55.698.707,00

En lo anteriormente descrito se logra evidenciar que de la vigencia 2022 al 2023 por acuerdo entre las partes se mantuvo el valor al canon de arrendamiento, es por ello que un comparativo histórico sería idóneo tomar para establecer el precio mínimo estimado.

- **Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.**

5.3. PRECIOS DE CATÁLOGO O PORTALES WEB (No Aplica)

BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
N/A	N/A	N/A	N/A

5.4. PRECIOS DE MERCADO (No Aplica)

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	COTIZACIÓN No. 1	COTIZACIÓN No. 2	COTIZACIÓN No. 3	MENOR VALOR COTIZADO
01	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
VALOR TOTAL		N/A	N/A	N/A	N/A

Nota: 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.

- **Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.**

5.5 ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	PRECIO SECOP	PRECIOS DE CATÁLOGO	PRECIOS HISTÓRICOS PROYECTADOS	PRECIOS DE MERCADO	VALOR ESTIMADO
01	Pago canon arrendamiento instalaciones para el funcionamiento Comando Departamento de Policía Córdoba	N/A	N/A	$ 56.812.681,14	N/A	$ 56.812.681,14

NOTA 1: Es importante resaltar que, de acuerdo con lo enunciado en los ítems anteriores, solo se tendrá en cuenta el precio histórico proyectado, como base para determinar el valor estimado.

NOTA 2: Teniendo en cuenta la propuesta presentada por Costa Real Ltda., se deja claro que durante la vigencia 2024 se sostiene el valor del canon de arrendamiento que viene del contrato 92-1-10011-24 equivalente a $55.698.707,00 y solo se aplicará el incremento del 2% para la vigencia 2025

5.6 VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

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

ÍTEM Y/O LOTE	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	RECURSO	UNIDAD DE DESTINO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO, INLCUIDO IVA,	VALOR TOTAL ESTIMADO INLCUIDO IVA,
01	02-02-02-007-002	DECOR	AP VF 2025 Pago canon arrendamiento instalaciones para el funcionamiento Comando Departamento de Policía Córdoba	10	1	$55.698.707,00	$55.698.707,00
02	02-02-02-007-002	DECOR	VF 2025 Pago canon arrendamiento instalaciones para el funcionamiento Comando Departamento de Policía Córdoba	10	6	$ 56.812.681,14	$ 340.876.086,84
VALOR TOTAL ESTIMADO							$ 396.574.793,84

Subintendente CARLOS ANDRES FLOREZ SANCHEZ
Responsable de Activos Fijos en Servicio

Documentos Anexos al Estudio Previo:

Los documentos seleccionados en la siguiente lista, aplican para el proceso de Seleccionar modalidad de contratación cuyo objeto es ARRENDAMIENTO INSTALACIÓN PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL COMANDO DE DEPARTAMENTO DE POLICÍA CÓRDOBA.

Aplica

Anexos
(Los anexos se imprimen junto con el estudio previo)

- ✓ | Certificación de la necesidad
- ✓ | Especificaciones técnicas mínimas
- ☐ Constancia de idoneidad y experiencia (aplica para prestación de servicios profesionales)
- ✓ | Estimación, tipificación, asignación de riesgos y determinación de garantías
- ✓ | Análisis del riesgo y forma de mitigarlo.
- ☐ Ficha técnica
- ☐ Obligaciones de la policía nacional (no aplica para mínima cuantía)
- ☐ Obligaciones del contratista (no aplica para mínima cuantía)

Aplica

Formularios adjuntos al estudio previo
(Seleccionar los formatos que aplican para el proceso de selección)

- ☐ Factores de verificación y ponderación.
- ☐ Apoyo a la industria nacional
- ☐ Indicación de trato nacional
- ☐ Experiencia del proponente
- ☐ Certificación de contratos para acreditación de experiencia proponente extranjero sin sucursal o domicilio en Colombia
- ☐ Clasificación proponente extranjero
- ☐ Acuerdo de confidencialidad (obligatorio)
- ☐ Sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo (obligatorio)
- ☐ Compromiso anticorrupción (obligatorio)
- ☐ Capacidad financiera
- ☐ Certificación de compromiso del fabricante y/o oferente
- ☐ Certificación de la capacidad técnica

- ☐ Personal, experiencia y tiempos de dedicación mínimos
- ☐ Carta de compromiso postventa

Otros documentos adjuntos al Estudio Previo

Otros: Relacionados en la lista anexo

No.	Descripción
1	Formato 2BS-FR-0047 - Estudio de viabilidad técnico, jurídico y catastral de bienes inmuebles para el servicio de la Policía Nacional.
2	Certificación de ocupaciones de hecho (invasiones).
3	Documento de titularidad del predio.
4	Plano del predio (manzana catastral, levantamiento topográfico).
5	Certificado de Tradición y Libertad.
6	Certificado catastral (nacional, especial, plano catastral especial o ficha predial).
7	Documento de identificación del propietario o poseedor
8	Certificado de paz y salvo por concepto de impuesto predial y/o contribuciones
9	Certificado de la clase de suelo por ubicación y destinación económica.
10	Certificado que el predio presenta o no afectaciones urbanísticas por factores naturales o antrópicos (ronda de río, espacio público, ampliación de vías, entre otros).
11	Certificado de nomenclatura vial
12	Concepto de las condiciones físicas y normativas catastrales del predio propuesto, donde se indique
13	Certificado normativo urbanístico y de edificabilidad donde se indique: • índice de construcción (metros cuadrados construidos permitidos). • Índice de ocupación (porcentaje del área de terreno o de la superficie que se puede intervenir constructivamente). • Altura permitida (detallando número de pisos o niveles, altillo). • Si permite sótanos y/o semisótanos. • Paramento (alineamiento) vial, donde se detalle el retroceso o cesión obligatoria según el tipo de vía (Para vías del orden municipal, local, barrial, veredal ver: Ley 769 de 2002 código Nacional de Tránsito Terrestre, artículo 105 "Clasificación de vías. Para vías nacionales Ley 1228 de 2008 "fajas de retiro sistema vial nacional" artículo 2, carreteras de primer, segundo y tercer orden). • Retrocesos o aislamientos posteriores y laterales. • Si aplica o no antejardín u otro tipo de retrocesos o aislamientos. **Lo expide secretaría de planeación municipal o distrital o la curaduría urbana.**
14	Certificado que indique si al predio le aplica o no, plan parcial, plan zonal, plan de implantación y manejo, plan de regularización, plan de manejo de protección del entorno urbanístico arquitectónico, histórico o cultural, plan de renovación urbana u otro tipo de manejo urbanístico requerido para demoler, construir, ampliar, reforzar o adecuar la instalación policial, especificando los tiempos y recursos necesarios para la aprobación del mismo. **Lo expide secretaría planeación municipal o distrital o la curaduría urbana.**
15	Certificado que el predio no presenta riesgos o amenazas naturales (remoción de tierras, anegaciones, inundaciones, entre otros). **Lo expide el gestor de prevención de riesgos y desastres municipal o distrital.**
16	Certificado donde se indique que el terreno que presenta el predio es o no un relleno sanitario *(ver Ley 9 de 1979 "por la cual se Dictan Medidas Sanitarias", artículo 163).* **Lo expide Secretaría de Planeación municipal o distrital o la Curaduría Urbana.**

17	Certificado que el predio presenta o no servidumbres (vías o caminos de paso, gasoductos, oleoductos, redes eléctricas de alta tensión, entre otros). **Lo expide Secretaría de Planeación municipal o distrital o la Curaduría Urbana.**
18	Certificado que el predio presenta o no afectaciones por lagunas de oxidación, ronda de río, alta emisión de polución generada por cercanía a industrias *(ver Ley 9 de 1979 "por la cual se Dictan Medidas Sanitarias", artículo 158,162, 164 y 166)*, entre otros. **Lo expide secretaría de planeación municipal o distrital.**
19	Certificado que el predio no está en el área de influencia del Plan de Ordenación y Manejo de Cuencas – POMCA, para el uso y sostenibilidad de los recursos naturales renovables, por influida de una cuenca Hídrica. **Lo expiden las Corporaciones Autónomas Regionales – CAR.** ***Nota:*** *Si existen árboles o naturaleza nativa o que posiblemente aplica protección o permisos para intervención dentro del predio, adjuntar certificado que le aplica o no permiso para la intervención o el aprovechamiento forestal.* ***Lo expiden las Corporaciones Autónomas Regionales – CAR.***
20	Certificado que el predio cuenta con disponibilidad de redes de servicios públicos (energía eléctrica, acueducto y alcantarillado como mínimo) y no cuenta con deudas por estos conceptos. **Lo expide las empresas prestadoras de los servicios públicos.**

CONDICIONES TECNICAS MÍNIMAS HABILITABLES

El oferente deberá diligenciar y presentar junto con la oferta el formato de Especificaciones Técnicas que se presenta a continuación debidamente firmado por el oferente, en el que exprese su manifestación de cumplimiento o no cumplimiento con cada una de las especificaciones técnicas solicitadas, las cuales serán verificadas por el Comité Técnico aplicando el criterio de **CUMPLE o NO CUMPLE.**

CUMPLIMIENTO ESPECIFICACIÓN TÉCNICA.

PROPONENTE.

Declaramos bajo nuestra responsabilidad personal, y comprometiendo la responsabilidad institucional de las personas jurídicas que representamos, que cumplimos en su totalidad con las especificaciones técnicas de verificación y de obligatorio cumplimiento.

REQUISITOS GENERALES.

a. Las especificaciones técnicas requeridas son de obligatorio cumplimiento, de no hacerlo la propuesta se considerará no apta técnicamente.

b. En la columna **CUMPLE – NO CUMPLE,** se evaluará las especificaciones técnicas ofertadas por la firma.

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

<table>
<tr><th>LOTE</th><th>ÍTEM</th><th>CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS</th><th>CUMPLE</th><th>NO CUMPLE</th></tr>
<tr><td></td><td>01</td><td>Un Inmueble que contenga las siguientes caracteristicas:

• 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>
</table>
</td><td></td><td></td></tr>
</table>

			Jefatura Administrativa	84,4	Gestión Documental DECOR	4,2		
			SEPRO	94.4	Centro Automático de Despacho o 123	17,2		
			Prevención y Educación Ciudadana	42,4	Auxiliares Bachilleres y de Policía	8,8		
			Grupo Seguridad DECOR	150	Comunicaciones Estratégicas	29,8		

AREAS DE APOYO, BIENESTAR Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

ALOJAMIENTO DEL PERSONAL DE OFICIALES	AREA (M2)
HABITACIÓN TIPO SUITE (1), Incluye: habitación, baño privado, cocineta tipo pantry y sala)	50
HABITACIÓN 2 CAMAS SENCILLAS Incluye baño privado, vestier con closet doble y baño multifuncional	28
CASINO/ ESTAR T.V. Y BAR Inc baño sencillo hombres y mujeres	60
HALL DE REPARTO	50
ZONA LAVANDERIA	10
CUARTO TÉCNICO	3
CUARTO ASEO	2
CUARTO DE BASURAS	50
ALOJAMIENTO DEL PERSONAL DE SUBOFICIALES	**AREA (M2)**
HABITACIÓN 2 CAMAROTES, Incluye zona dormitorio, vestier con 4 closet 60 X 60 y baño multifuncional	84
CASINO/ ESTAR T.V. Y BAR Inc baño sencillo hombres y mujeres	60
HALL DE REPARTO	50
ZONA LAVANDERIA	10
CUARTO TÉCNICO	3
CUARTO ASEO	2
CUARTO DE BASURAS	3

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

	02	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		
	03	Para la vigencia 2024 se sostendrá el valor del canon de arrendamiento que viene del contrato 92-1-10011-24 y para la vigencia 2025 solo se realizara un incremento correspondiente al 2% sobre el canon de arrendamiento mensual de la vigencia 2024.		
	04	El oferente se compromete a entregar el inmueble libre de embargos, que puedan interrumpir la ejecución del contrato.		
	05	El inmueble debe encontrarse al día en el pago de todos los servicios públicos e impuestos municipales. Estos últimos serán responsabilidad exclusiva del arrendador.		

	06	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.		
	07	En caso de que el Arrendador decida no prorrogar el contrato deberá manifestarlo por escrito y determinar el tiempo de ley a fin de adelantar los trámites contractuales y logísticos necesarios para el arrendamiento de otro inmueble.		
	08	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.		
	09	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.		
	10	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)		
	11	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.		
	12	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.		
	13	**Nota:** Como valor agregado sin costo alguno entregara a la policía nacional – departamento de policía Córdoba, para su uso, un sitio que sirva como zona de parqueo transitorio atendiendo la necesidad de disponer de un parque automotor para la atención de motivos de policía, este sitio será entregado a la policía nacional sin que el mismo genere un costo adicional por servicios públicos e impuestos, gastos que serán asumidos totalmente por el arrendador.		
	14	El ARRENDADOR del inmueble se compromete con el ARRENDATARIO a realizar el lavado y desinfección de los tanques de almacenamiento de agua potable del edificio, por medio de una empresa certificada para tal fin; así mismo realizar dos (02) veces en la vigencia del contrato, el análisis fisicoquímico y microbiológico del agua potable que se suministra a las instalaciones.		
	15	El ARRENDADOR del inmueble se compromete con el ARRENDATARIO a presentar el cronograma de mantenimiento interno y externo del edificio y la limpieza o adecuación por deterioro de la fachada durante la vigencia del año 2025.		
	16	El ARRENDADOR del inmueble se compromete con el ARRENDATARIO a mantener la planta eléctrica en óptimas condiciones de funcionamiento, ante cualquier eventualidad llegado el caso se presente suspensiones del fluido eléctrico, por periodos extendidos. (como seguimiento al presente punto se hará un seguimiento al mantenimiento que se le realice a elemento de acuerdo a su ficha técnica – plan de mantenimiento)		

Subintendente CARLOS ANDRES FLOREZ SANCHEZ
Responsable de Activos Fijos en Servicio

En la definición de los parámetros de mecanismos de cobertura de los riesgos deberán efectuarse dentro de los términos definidos en la Parte 2 – Titulo 1 – Capitulo 1 – Sección 1 – Subsección 6 del Decreto 1082 de 2015.

GARANTÍAS DEL PROCESO

CLAUSULAS SANCIONATORIAS

MECANISMO DE COBERTURA	CLASE DE RIESGO	TIPIFICACIÓN DE LOS RIESGOS	ESTIMACIÓN DEL RIESGO.	ASIGNACIÓN DEL RIESGO	VIGENCIA	JUSTIFICACIÓN COBERTURA / VIGENCIA
Multa	riesgo jurídico	incumplimiento parcial	multas cuyo valor se liquidará con base en unos cero puntos cinco (0.5%) del valor dejado de cumplir o entregar	contratista	la multa se aplicará por cada día de retardo hasta por un plazo de quince (15) días calendario que se descontará 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 unos cero puntos 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 pecuniario	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

Subintendente CARLOS ANDRES FLOREZ SANCHEZ
Responsable de Activos Fijos en Servicio

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS

ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

POLICÍA NACIONAL

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la Ocurrencia del Evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad	¿A quién se le asigna el riesgo?	Tratamiento controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				Afecta la ejecución del contrato	¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y Revisión	
													Probabilidad	Impacto	Calificación	Calificación total						¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	Específico	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	4	5	Riesgo Bajo	Entidad	Evitar el riesgo / declaración juramentada donde se certifique no estar incurso en inhabilidades.	Raro (1)	1	3	4	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	Específico	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	Raro (1)	1	2	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

Subintendente CARLOS ANDRES FLOREZ SANCHEZ
Responsable de Activos Fijos en Servicio

1. La **POLICÍA NACIONAL** deberá realizar la ejecución del contrato teniendo en cuenta el objeto, una vez reciba el bien inmueble por parte del **ARRENDADOR.**

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

12. Asumir el pago de las facturas de servicios públicos, cuotas de administración y contribuciones complementarias a éstos.

13. El arrendatario podrá subarrendar áreas o parte del inmueble, coordinando acuerdos negociales donde se debe prever la incorporación de una estipulación alusiva a la autorización por parte del arrendador, 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).

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