POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS

Cartagena de indias D. T. y C.,

I. ASPECTOS GENERALES DEL ESTUDIO PREVIO.

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

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO

ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS.

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131500	Servicio de Gestión, Servicios profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de residencias

1.2 VALOR ESTIMADO

Treinta y cuatro millones ochenta y cinco mil cuarenta y cinco pesos moneda legal corriente ($ 34.085.045,00) IVA incluido.

ÍTEM Y/O LOTE	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RECURSO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO, INLCUIDO IVA, EXENTO DE IVA O EXCLUIDO DE IVA SEGÚN CORRESPONDA	VALOR TOTAL ESTIMADO INLCUIDO IVA, EXENTO DE IVA O EXCLUIDO DE IVA SEGÚN CORRESPONDA
1	020202320070020111	MECAR	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DEL DEPARTAMENTO POLICÍA BOLÍVAR	10	1 MESES	$ 6.817.009,00	$ 6.817.009,00
2	GS-2024-005804-DEPLA				4 MESES		$ 27.268.036,00
						VALOR TOTAL ESTIMADO	$34.085.045,00

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

No.	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	Recurso	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor total
1			MECAR	10	ARRENDAMIENTO	1	$6.817.009,00	$6.817.009,00
2						4		$ 27.268.036,00
					Total	5	$6.817.009,00	$34.085.045,00

1.4 CLASE DE CONTRATO

Contrato de Arrendamiento.

1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES	Todas las personas naturales o jurídicas Nacionales o extranjeras, en forma individual o conjunta (consorcio, unión temporal y promesas de sociedad), que tengan dentro de su objeto social o actividad expresamente el objeto de este proceso y cumplan con todos los requisitos exigidos para el mismo.

1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

La política archivística en Colombia inicia con la creación del Archivo General de la Nación como ente rector y se consolida a partir de la expedición de la Ley 594 de 2000, Ley General de Archivos, en la cual se fija la obligatoriedad de que las entidades conformen archivos, elaboren y apliquen tablas de retención documental, cuenten con depósitos para archivo, utilicen materiales especializados, capaciten a su personal y sobre todo, se responsabilicen por la producción, recepción y entrega de archivos, en cabeza de sus secretarios generales y en los servidores públicos como responsables de la organización, conservación, uso y manejo de los documentos.

Esta organización de los archivos tiene como fin principal que la información institucional sea recuperada para el uso de la administración al servicio del ciudadano y como fuente de la historia de la nación.

Que en concordancia con lo expuesto, el artículo 21 de la Ley 594 de 2000 señala que las entidades de la administración pública y las empresas privadas que cumplan funciones públicas deberán elaborar programas de gestión documental, en cuya aplicación atenderán los principios y procesos archivísticos; el artículo 23 de la norma ibidem, en relación a la formación de archivos dispone que teniendo en cuenta el ciclo vital de los documentos, los archivos se clasifican en: Archivos de Gestión, Archivos Centrales y Archivos Históricos..

De acuerdo a lo anterior, es imprescindible mencionar que todas las unidades de la policía nacional deben tener archivos centrales de manera obligatoria, y es de vital importancia contar con un espacio que permita llevar a cabo todas las actividades del programa de gestión documental, ya que actualmente la policía metropolitana de Cartagena MECAR, no cuenta con instalaciones propias o en comodato, con una ubicación estratégica en el departamento, para el funcionamiento del archivo central, tampoco se tiene prevista la adquisición de inmueble con esa finalidad, y menos se cuenta con el presupuesto para tal adquisición y con base en las estrategias definidas por el mando institucional, en cumplimiento de la política integral de seguridad y defensa para la prosperidad democrática definida por el gobierno nacional, se requiere el arrendamiento de un bien Inmueble , donde se pueda ubicar el archivo central de la policía metropolitana de Cartagena MECAR, que cumpla con las condiciones óptimas para el desarrollo de las actividades propias del proceso.

La necesidad existente se satisface mediante el arrendamiento de un inmueble que cumpla con las especificaciones que establece el acuerdo 049 del 05 de mayo del 2000 *"Por el cual se desarrolla el artículo del Capítulo 7 "Conservación de Documentos" del Reglamento General de Archivos sobre "condiciones de edificios y locales destinados a archivos".*

Después de una ardua gestión y búsqueda, no se logró encontrar un espacio que cumpla con las especificaciones que establece el acuerdo 049 del 2000, por lo tanto, es conveniente considerar, el arrendamiento de un depósito que cuente con un precio razonable de acuerdo a la disponibilidad de recurso, por lo tanto, se debe realizar un contrato de arrendamiento por el término de siete (07) meses con posibilidad de prórroga.

Por otro lado, dentro de la estructuración del presente estudio previo se realizó la verificación al cumplimiento del instructivo N°024/DIPON-DIRAF70 del 14/09/2020 "LINEAMIENTOS PARA SUSCRIBIR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LA POLICÍA NACIONAL"

En cumplimiento al numeral 8 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 2015, mediante el cual se deja constancia que una vez verificada la página web de Colombia compra eficiente y en la del ministerio de comercio, industria y turismo, los acuerdos comerciales y tratados de libre comercio (TLC), negociados por Colombia en los capítulos de contratación pública, se estableció que "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICIA METROPOLTANA DE CARTAGENA ", no está cubierto bajo las obligaciones de carácter internacional derivadas de los acuerdos, toda vez que por excepción a la aplicabilidad de los acuerdos comerciales, el proceso corresponde a una contratación directa.

La presente contratación se requiere hasta el 31 de mayo del 2025

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

Con el fin de dar a conocer aciertos o desaciertos de los últimos tres contratos celebrados en los años anteriores iguales o similares al objeto a contratar, se consultó la página web www.contratos.gov.co, obteniendo como resultado los siguientes registros.

UNIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	OBJETO	NÚMERO DE PROCESO	ACIERTOS	PROBLEMAS
POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS- TRIVIÑO CARABALLO NUBIA DEL CARMEN	72-1-10037-22 16-12-2022	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DEL DE LA POLICIA METROPOLITANA DE CARTAGENA	PN MECAR CD 050 2022	EL CONTRATO FUE CELEBRADO A SATISFACCION	NINGUNO

POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS-TRIVIÑO CARABALLO NUBIA DEL CARMEN	72-1-10013-23 24-05-2023	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICIA METROPOLITANA DE CARTAGENA	PN MECAR CD 026/2023	EL CONTRATO FUE CELEBRADO A SATISFACCION	NINGUNO
POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS-TRIVIÑO CARABALLO NUBIA DEL CARMEN	72-1-10043-23 01-12-2023	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICIA METROPOLITANA DE CARTAGENA	PN MECAR CD 064/2023	EL CONTRATO FUE CELEBRADO A SATISFACCION	NINGUNO

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

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

CONTRATACIÓN DIRECTA. Teniendo en cuenta que las instalaciones de la policía metropolitana de Cartagena de indias no cuenta con un espacio propicio para la ubicación del archivo central, establece para el presente proceso contractual, la modalidad de contratación directa, de conformidad con la normatividad vigente el numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 y Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, en concordancia con el Artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015; y el capítulo II numeral 4 de la resolución 03049 de 2014, expresan:

"Modalidad de selección de contratista de carácter excepcional que procederá, según lo dispone el numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, solamente en los siguientes casos."

Causales de esta Modalidad:

- **Arrendamiento de bienes inmuebles,** literal i) del numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 y Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015:
  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.

Para este tipo de contratos deberá revisarse lo dispuesto en el numeral 2.2.4.2.5.3 de la resolución 03049 de 2014 y el instructivo 024 del 2020 de DIRAF.

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Los factores de verificación técnicas están descritos en el Anexo No. 2 del presente estudio de conveniencia y oportunidad, los cuales se comprobarán como cumple o no cumple.

4.1.1. EXPERIENCIA PROPONENTE

No Aplica

4.1.2. NIVEL DE EDUCACIÓN O NIVEL ACADÉMICO (En caso que aplique)

No Aplica

4.1.3. EXPERIENCIA (En caso que aplique)

No Aplica

4.1.4. EXPERIENCIA DEL PERSONAL (En caso de que aplique)

No Aplica

4.1.5. CAPACIDAD OPERATIVA (En caso de que aplique)

Los factores de verificación técnicas están descritos en el Anexo No. 2 del presente estudio de conveniencia y oportunidad, los cuales se comprobarán como cumple o no cumple.

4.1.6. OTRAS CONDICIONES TÉCNICAS VERIFICABLES (En caso de que aplique)

Los factores de verificación técnicas están descritos en el Anexo No. 2 del presente estudio de conveniencia y oportunidad, los cuales se comprobarán como cumple o no cumple.

4.1.7. CONDICIONES TÉCNICAS ADICIONALES DE CALIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN (Aplica para licitación pública y selección abreviada de menor cuantía):

No Aplica

4.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA (dependiendo de la modalidad de selección)

No Aplica

4.2.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA

Teniendo en cuenta la modalidad de selección se realizará de la siguiente forma:

Por ser la Metropolitana de Cartagena de Indias el arrendatario, se verificarán las condiciones del mercado inmobiliario de los inmuebles en la ciudad de Cartagena, además analizará y comparará las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento.

4.2.2. FACTORES ADICIONALES DE CALIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN:

No aplica

4.2.3. CRITERIOS DE DESEMPATE

No aplica

5. CONDICIONES DEL CONTRATO O DE LA ORDEN DE COMPRA (dependiendo de la modalidad de selección)

Juegan un factor importante las condiciones de lugar de entrega, plazo de ejecución y forma de pago, entre otras, que se encuentran relacionadas en el numeral 5° del presente estudio previo.

5.1. LUGAR DE ENTREGA O LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El lugar de entrega donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto del arrendamiento es en la ciudad de Cartagena.

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN

La forma de ejecución será tracto sucesivo de acuerdo con la necesidad plasmada de manera mensual con el usufructo del inmueble por parte de la policía metropolitana de Cartagena de indias y el pago mensual del canon de arrendamiento.

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato que surja del presente proceso será a partir de la expedición de la carta de inicio suscrita por parte de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, hasta el 30/04/2025.

5.4. FORMA DE PAGO

La Policía Metropolitana de Cartagena de Indias cancelará el valor del contrato en moneda legal colombiana de la siguiente forma:

Los pagos se realizarán en forma mensual dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la radicación de la factura, con la certificación de recibido a satisfacción suscrita por el supervisor del contrato junto con los soportes de autorización de servicios y los documentos requeridos por la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, de acuerdo con el derecho a turno y la programación del plan anual de caja (PAC).

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

El contratista deberá presentar con la oferta la Certificación de Existencia de Cuenta Corriente o de Ahorros expedida por la entidad bancaria.

El acta de entrega, aunque se encuentre suscrita por el supervisor del contrato, no implica el recibo o aprobación definitiva por parte de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias del bien o servicio suministrado (según corresponda) y por consiguiente, no exime al CONTRATISTA de su responsabilidad en cuanto a la calidad, cantidad y buena calidad del bien o servicio contratado o de cualquier otra obligación contractual o de responsabilidad civil.

Si el acta de entrega no ha sido bien elaborada o no se acompaña a esta de los documentos que para cada caso se soliciten en esta contratación, los términos anteriores sólo empezarán a contarse desde la fecha en que quede corregida el acta o desde aquella en que se haya aportado el último de los documentos.

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

5.5. SUPERVISOR, INTERVENTOR Y/O COORDINADOR

El supervisor del contrato será; el jefe de Gestión Documental de la Policía Metropolitana De Cartagena o quien haga sus veces o en su defecto designe el Señor comandante de Policía Metropolitana de Cartagena de Indias y tendrá las siguientes obligaciones:

- El supervisor del contrato realizará seguimiento continuo, así mismo verificará novedades e informará inmediatamente al proveedor, al jefe Administrativo y al comandante de Metropolitana.
- Informará periódicamente al Comando de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, el porcentaje de ejecución del contrato en el formato establecido.
- Estará pendiente de que el servicio se realice dentro del plazo de ejecución estipulado, según lo descrito en el contrato.

- Dara cumplimiento a la resolución 00090 del 15 de enero de 2018, emanada de la Dirección General de la Policía Nacional. "Por la cual se reglamenta la actividad de los Interventores, Supervisores y Coordinadores de los contratos y/o convenios en la Policía Nacional".

5.6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Las obligaciones del contratista están descritas en el Anexo OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

5.7. OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

Las obligaciones de la Policía Nacional están descritas en el Anexo OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

6. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del contrato se realizará en forma total, esto teniendo en cuenta los aspectos técnicos, jurídicos y económicos.

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

Descritas en el Anexo, estimación, tipificación, asignación de riesgos y determinación de garantías.

II. ESTUDIO DEL SECTOR

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para la policía metropolitana e Cartagena de indias, es de gran importancia la correcta administración de la memoria histórica documental de la Institución, así como el buen estado de conservación de la misma, por esto surge la necesidad de adquirir un espacio adecuado que cumpla con las condiciones mínimas requeridas para las edificaciones destinadas para el archivo central de acuerdo a lo preceptuado en la guía preventiva de conservación documental, para el adecuado uso, manejo, cuidado y conservación de los acervos documentales pertenecientes a la policía metropolitana de Cartagena.

Atendiendo a las anteriores preocupaciones, se analiza la necesidad de poder ubicar el archivo central y la oficina de gestión documental del Departamento de Policía Bolívar, en un inmueble que cumpla con las condiciones óptimas para el desarrollo de las actividades, y de esta manera se cumpla con las condiciones necesarias para salvaguardar la información de carácter institucional, para dar aplicación a la Ley 594 de 2000.

La Institución para satisfacer esta necesidad, cuenta con disponibilidad presupuestal en el plan de compras de la vigencia 2024, para ser ejecutado en la vigencia mencionada.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

DESCRIPCIÓN DEL MERCADO

En el mercado de bienes inmuebles, se solicitó a personas naturales e inmobiliarias de la ciudad de Cartagena, sobre la existencia y disponibilidad de instalaciones que sean similares o cumplan con las especificaciones técnicas requeridas por el grupo de gestión documental de la policía metropolitana de Cartagena para el funcionamiento del archivo central, quienes con el suministro de las cotizaciones demostraron contar en el momento con este tipo de inmuebles, pero al comparar el canon de arrendamiento de esos depósitos, sobrepasa por gran diferencia el valor del arriendo que tiene la bodega con la que actualmente se tiene contrato, igualmente el arrendador manifestó no tener ningún interés en solicitar las instalaciones donde actualmente se encuentra el archivo central, además de cambiar o arrendar otro sitio esto generaría un gasto adicional en cuento a desplazamientos y empleo de logística, lo cual se considera totalmente innecesario para la entidad.

Aunado a esto el contratista o arrendador hasta el momento ha cumplido con lo establecido en los contratos anteriores.

De acuerdo con la disponibilidad de recurso debe realizarse un contrato de arrendamiento contado a partir de la fecha de la aprobación de la carta de inicio hasta el 30 de noviembre de 2024 con posibilidad de prórroga.

De acuerdo con lo anterior se contemplan los siguientes parámetros:

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

IDENTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR: Los proveedores que pueden participar en el proceso son todas las personas naturales e inmobiliarias que posean bienes inmuebles (tipo bodegas y/o depósitos), que cumplen con las especificaciones técnicas que se requieren para ubicar archivos centrales y prestan el servicio de arrendamiento.

ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA DE COSTO: Con relación al costo se tiene en cuenta el histórico de los contratos celebrados en años o vigencias anteriores, por lo que solo se ajusta mencionado canon de arrendamiento a lo establecido en la ley colombiana para estos casos.

COSTOS DE OPORTUNIDAD: El costo de oportunidad para esta contratación está determinado por los precios de los arriendos que son competitivos, la estacionalidad del bien, la ubicación del inmueble y la oportunidad de arrendar instalaciones dentro de la ciudad de Cartagena, que cumplan con las especificaciones técnicas requeridas.

NUBIA DEL CARMEN TRIVIÑO CARABALLO
Dirección: Bosque san isidro calle primera labrador No 53-34
Teléfono fijo 6722216-6439819-6722740

ORLANDO JOSE CONTRERAS TRUJILLO

Dirección: Barrio san isidro calle del pirata No 23-07

LILIANA SUAREZ HERNANDEZ
Dirección: Barrio el pozón transversal 54 No 82-53 entrada principal
Celular: 3142957108

VALORACIÓN DE BENEFICIOS: Teniendo en cuenta que el trámite de arrendamiento de un bien inmueble para que funcione el archivo central de la policía metropolitana de cartagena, se realizará a través de contratación directa, la institución resultará beneficiada, pues existe pluralidad de proveedores, habilitados para presentar ofertas lo cual consecuentemente beneficia a la entidad, debido a que los precios serán valorados económicamente, optando por adjudicar el más beneficioso o económico para la policía nacional, garantizando la continuidad del archivo y del acervo documental de la unidad.

COSTOS INDIRECTOS: Para el presente proceso contractual el oferente deberá tener en cuenta que el Gobierno Nacional ha dispuesto una Póliza de responsabilidad civil extracontractual en todo el territorio nacional, con el fin de contrarrestar y resarcir acciones que afecten dichos bienes inmuebles sea por caso fortuito y/o fuerza mayor.

Sin embargo, el proponente debe prever el cumplimiento de todos los requisitos exigidos en el presente estudio previo, con el fin de evitar posibles sanciones y multas con ocasión al mismo, que generen costos indirectos a la ejecución del contrato.

4. MONEDA A CONTRATAR

La moneda en la cual se debe presentar la oferta y celebrarse el contrato es el peso colombiano.

5. ANÁLISIS DE PRECIOS

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

- Precios referencia SECOP (otras entidades)
- Precios históricos (anteriores contrataciones: Policía Nacional).
- Precios de catálogo o portales web.
- Precios del mercado (cotizaciones).

5.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP (OTRAS ENTIDADES)

La unidad deberá consultar en la plataforma transaccional del SECOP, contratos de igual o similar objeto al que se pretende contratar llevados a cabo por otras entidades.

ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	OBJETO	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	NÚMERO DE PROCESO	VALOR
MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA CORPORACIÓN CULTURAL BIBLIOTECA PÚBLICA JULIO PÉREZ FORERO	2023R-375 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BODEGAJE Y CUSTODIA DE LOS FONDOS DOCUMENTALES DE LA ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA.CONEXOS.	1933-2023 19/05/2023	SG-AAI-007-2023	$ 30.456.090
SECRETARIA DISTRITAL DE LA MUJER FROG DESIGN S.A.S	CONTRATAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE CON EL FIN DE OPERAR EL ARCHIVO CENTRAL DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE LA MUJER	954-2023 29/05/2023	CD-ARR-950-2023	$ 76.000.000
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES LUIS ALFONSO SANCHEZ ECHEVERRI	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE BUENAVENTURA 800.226.953-7	35-002-2023 02/01/2023	CD-35-002-2023	$ 34.500.000

Habiendo observado en el SECOP, los valores de los cánones de arrendamientos establecidos por otras entidades del orden nacional, sus precios varían en cuanto a especificaciones técnicas del sitio y condiciones del contrato, por lo que es de suma importancia tener en cuenta dicha información, debido a que son similares al precio por el cual se pretende contratar.

Anexo pantallazos del proceso

Información

Número del proceso SG-AAI-007-2023
Título 2023R-375 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BODEGAJE Y CUSTODIA DE LOS FONDOS DOCUMENTALES DE LAALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA.
Estado Proceso adjudicado y celebrado
Tipo de proceso Contratación directa.
Unidad de contratación SECRETARIA GENERAL
Proceso para celebrar un Acuerdo Marco de Precios No

Datos del contrato

Información

Número del proceso CD-ARR-950-2023

Título Contratar a título de arrendamiento un bien inmueble con el fin de operar el Archivo Central de la Secretaría Distrital de la Mujer

Estado Proceso adjudicado y celebrado

Tipo de proceso Contratación directa

Unidad de contratación DIRECCIÓN DE CONTRATACIÓN

Proceso para celebrar un Acuerdo Marco de Precios No

Datos del contrato

Información

Número del proceso CD-35-002-2023

Título Arrendamiento de inmueble para el funcionamiento del archivo central de la Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Buenaventura

Estado Proceso adjudicado y celebrado

Tipo de proceso Contratación directa

Unidad de contratación 13-10-00-035-Dirección Secc de Impuestos y Aduanas de Buenaventura

Proceso para celebrar un Acuerdo Marco de Precios No

Datos del contrato

- **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
1	POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS NUBIA TRIVIÑO CARABALLO	72-1-10037-22	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS.	$ 5'568.316	$ 5'568.316
2	POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS NUBIA TRIVIÑO CARABALLO	72-1-10013-23	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS.	$ 5'568.316	$ 6'298.879
3	POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS NUBIA TRIVIÑO CARABALLO	72-1-10043-23	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS	$ 6'298.879	$ 6'817.009

Con relación al análisis del precio histórico, de acuerdo con los tres últimos contratos celebrados por la policía nacional con este mismo objeto contractual se puede observar que este se ha tomado de acuerdo con los precios de mercado y acuerdos pactados por las partes teniendo en cuenta que este incremento corresponde a un canon de arrendamiento comercial, por lo cual es conveniente tenerlos en cuenta en el proceso de contratación, con el fin se lleve a cabo un trámite con total transparencia.

- **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

El grupo de gestión documental de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, verificó los precios de catálogo en los sitios o portales web que se relacionan www.parquelogisticoeuropa.com, www.blocport.com, de algunas empresas que ofrecen bienes inmuebles en arrendamiento, que cumplen con las especificaciones técnicas que se pretende contratar.

BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
INMUEBLE	10/09/2024	EUROPARK CARTAGENA SAS	$20'226.360
INMUEBLE	21/09/2024	B.L.O.K PORT	$ 13'253.449
INMUEBLE	20/09/2024	NUBIA TRIVIÑO CARABALLO	$ 6'817.009

Teniendo en cuenta, los valores de los cánones de arrendamiento que se relacionan en la matriz de precios de catálogo o portales web, podemos notar que es conveniente tomar de referencia el valor $ 6'817.009, estimado como valor más económico del catálogo, el precio ofrecido por el proveedor NUBIA TRIVIÑO CARABALLO.

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

5.4. PRECIOS DE MERCADO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	NUBIA DEL CARMEN TRIVIÑO CARABALLO	ORLANDO JOSE CONTRERAS TRUJILLO	LILIANA SUAREZ HENANDEZ	MENOR VALOR COTIZADO
1	**Arrendamiento de un bien inmueble para que funcione el grupo de gestión documental y archivo central de la policía metropolitana de Cartagena**	**6.817.000,00**	**7.300.000,00**	**7.676.800,00**	**6.817.009,00**
VALOR TOTAL					**6.817.009,00**

Nota: Teniendo en cuenta que se realizó **solicitud información a proveedores 01-2024,** de bodegas en arriendo para el funcionamiento del archivo central de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, a través del SECOP II, no se obtuvieron respuestas por parte de los proveedores registrados en esta plataforma, resaltando que al verificar la lista de ofertas, no se encontró participación de ningún oferente, sin embargo se realizaron solicitudes de estas cotizaciones a algunas empresas, del sector, que poseen bienes inmuebles que cumplen con las especificaciones técnicas que se pretende contratar.



- **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
1	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICIA METROPOLITANA DE CARTAGENA	$ 30.456.090	$20'226.360	$ 5'568.316	7.300.000,00	

2	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICIA METROPOLITANA DE CARTAGENA	$ 76.000.000	$ 13'253.449	$ 6'298.879	7.676.800,00	
3	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICIA METROPOLITANA DE CARTAGENA	$ 34.500.000.00	$ 6'817.009.00	$ 6'817.009.00	6.817.009,00 Canon mensual	$ 47'719.063
VALOR TOTAL		$ 140'956.090	$ 40'296.818	$ 18'684.204	$ 21'793.800	$ 47'719.063

A fin de hallar el valor estimado del bien inmueble a contratar, con las especificaciones técnicas que requiere el grupo de gestión documental de la Metropolitana de Cartagena de Indias, se procede a realizar el comparativo de los precios, se llegó a la conclusión que el valor conveniente para contratar es $ 6'817.009, teniendo en cuenta que es el precio más bajo del mercado analizado, cabe resaltar que de acuerdo al rubro asignado en las vigencias para 2025, está dentro de los parámetros del total del mismo y se puede acceder al contrato a partir de la realización del acta de inicio, por un término de siete (07) meses, causando un valor estimado de $ 47'719.063.

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

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, EXENTO DE IVA O EXCLUIDO DE IVA SEGÚN CORRESPONDA	VALOR TOTAL ESTIMADO INLCUIDO IVA, EXENTO DE IVA O EXCLUIDO DE IVA SEGÚN CORRESPONDA
1	02020202007002011	10	MECAR	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA METROPOLITANA DE CAARTAGENA DE INDIAS	30 Días	$ 6'817.009,00	$ 6'817.009,00
2	GS-2024-005804-OFPLA				180 Días		$ 40.902.054,00
						VALOR TOTAL ESTIMADO	$ 47.719.063,00

En atención al análisis realizado para determinar el valor estimado, se concluye que es de $47.719.063,00, incluido el IVA, de acuerdo a los valores tomados de los precios de catálogo o portales wed, registrado en este estudio previo, así mismo en cumplimiento a los lineamientos expuestos por la entidad, en relación a la austeridad del gasto y paralelamente a lo dispuesto por el Gobierno Nacional, frente a la racionalización del presupuesto asignado a las entidades estatales, el departamento de policía Bolívar, determinó que, para el valor estimado de la presente contratación, se tuvo en cuenta el precio mas bajo, acorde a las características enunciadas en la justificación.

Patrullero ANTONIO CARREAZO JULIO
Radicador MECAR

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 DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS"**

Aplica	Anexos
☒	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
☐	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

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
CERTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD (APLICA: COMPRAVENTA. SUMINISTRO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS)	

En mí calidad de Jefe del Grupo de Bienes Raíces de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, manifiesto con la suscripción de esta CERTIFICACION que consultado el Aplicativo SIBIN (Sistema de Bienes Inmuebles para la Policía Nacional) no existe en la Policía Metropolitana de Cartagena de Inedias un bien inmueble propiedad de la institución, que cumpla con las condiciones técnicas mínimas que deben poseer las instalaciones destinadas para archivos, establecidas por la Ley 594 de 2000 "Ley General de Archivos" para continuar brindando plena custodia y preservación de la información institucional y fondos documentales que posee el Archivo central de la MECAR, por tal razón la mejor forma de resolver la necesidad es mediante la contratación arrendamiento de un bien inmueble con un tercero.

Patrullero **DAGOBERTO PEREZ**
Jefe grupo de bienes raíces MECAR

ANEXO 2

LOTE	ÍTEM	CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS	CUMPLE	NO CUMPLE
	1	El inmueble debe tener espacio suficiente para bodegas, oficinas o zonas administrativas, así mismo deberá cumplir con las condiciones mínimas de almacenamiento y de seguridad medio ambiental que garanticen el adecuado almacenamiento transitorio de evidencias.		
	2	El predio no deberá presentar riesgos de humedad o inundación que no ofrezca estabilidad. Preferiblemente el piso debe ser en concreto.		
	3	La bodega tendrá una altura considerable, con espacios abiertos, que controle la luz directa para evitar el deterioro de elementos y documentos.		
	4	El inmueble ofrecerá facilidades de acceso y medios de transportes, con el fin de garantizar el desplazamiento al personal institucional que la ocupe.		
	5	El inmueble tendrá la disponibilidad de un baño, para el uso del personal policial que labora en las instalaciones.		
	6	Que el inmueble se encuentre cercano a las instalaciones del Comando del Departamento de Policía Bolívar y/o Policía Metropolitana de Cartagena de Indias.		
	7	El inmueble debe estar a paz y salvo por conceptos de impuestos y de servicios públicos, en el momento de la entrega por parte del arrendador.		
	8	El arrendador debe presentar documento de paz y salvo de Impuesto Predial.		
	9	El arrendador asume los gastos ocasionados por el desgaste natural del bien inmueble.		

Patrullero **ANTONIO CARREAZO JULIO**
Radicador MECAR

GARANTÍAS DEL PROCESO

ETAPA CONTRACTUAL

MECANISMO DE COBERTURA	CLASE DE RIESGO	TIPIFICACIÓN DE LOS RIESGOS	ESTIMACIÓN DEL RIESGO	ASIGNACIÓN DEL RIESGO	VIGENCIA	JUSTIFICACIÓN COBERTURA / VIGENCIA
GARANTÍA ÚNICA	RIESGO JURÍDICO	INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.	20% DEL VALOR DEL CONTRATO.	CONTRATISTA	VIGENTE POR UN TÉRMINO IGUAL A LA VIGENCIA DEL CONTRATO Y 60 DÍAS CALENDARIO MÁS.	AMPARA EL RIESGO DE INCUMPLIMIENTO DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO Y 60 DÍAS CALENDARIO MÁS. LA ESTIMACIÓN DEL RIESGO CUBRE EL 20% DEL VALOR DEL CONTRATO COMO QUIERA QUE SE PRETENDA EL PAGO PARCIAL O DEFINITIVO DE LOS PERJUICIOS QUE CAUSE A LA ENTIDAD, EN LOS MISMOS TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA.

CLAUSULAS SANCIONATORIAS

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

Patrullero **ANTONIO CARREAZO JULIO**
Radicador MECAR

POLICÍA NACIONAL

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS

ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

No.	1
Clase	Específico
Fuente	Interno
Etapa	Ejecución
Tipo	Económicos
Descripción	Variación de los precios ofertados.
Consecuencia de la Ocurrencia del Evento	La propuesta económica forma parte integral del contrato, por tal razón el contratista está obligado a sostener los precios de su oferta, dado el carácter
Probabilidad	1
Impacto	3
Calificación Total	4
Prioridad	Bajo
¿A quién se le asigna el riesgo?	Contratista
Tratamiento controles a ser implementados	Se realizará seguimiento por parte de las instancias responsables como supervisor del contrato, con el fin de controlar la ocurrencia del riesgo.
Impacto después del tratamiento: Probabilidad	1
Impacto	2
Calificación	3
Calificación total	Bajo
Afecta la ejecución del contrato	NO
¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	SUPERVISOR
Persona responsable por implementar el tratamiento	MENSUAL
Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	MENSUAL
Fecha estimada en que se complementa el tratamiento	Verificación del sector y al mercado objeto del proceso por parte del supervisor
Monitoreo y Revisión: ¿Cómo se realiza el monitoreo?	Informe supervisor mensual
Monitoreo y Revisión: Periodicidad ¿Cuándo?	1

						vinculante de esta, en caso de que se presenten variaciones en los precios unitarios de los elementos ofertados, asume este riesgo en su totalidad el contratista.																
2	Específico	Interno	Ejecución	Económicos	Deficiencia y errores en la propuesta económica.	El oferente deberá revisar todas las erogaciones de tipo tributario en que se	2	2	4	Bajo	Contratista	Se realizará seguimiento por parte de las instancias responsables como	1	2	3	Bajo	NO	ADMINISTRACION	EN LA OCURRENCIA DEL EVENTO	MENSUAL	Seguimiento en la propuesta económica por parte de los evaluadores	Informe supervisor mensual	2

						incurra en el presente proceso a fin de ser tenidas en cuenta al momento de presentar la oferta. La MECAR NO se responsabilizará por tributos dejados de pagar por el oferente al momento de presentar la oferta, ni por las variaciones en la legisla					es la Administración, Contratos, evaluadores económicos y financieros, con el fin de controlar la ocurrencia del riesgo												

						ción tributaria, la creación de nuevos impuestos, por la supresión o modificación de los existentes, y en general ni por cualquier evento que modifique las condiciones tributarias existentes al momento de presentación de la propuesta estas serán asumi																	

						das totalmente por el contratista																	
3																							

Patrullero **ANTONIO CARREAZO JULIO**
Radicador MECAR

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

2. Una vez se surta el proceso de contratación estatal, asignar un supervisor, a través de quien la **POLICÍA NACIONAL** mantendrá la interlocución permanente y directa con el **CONTRATISTA**.

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 **CONTRATISTA**, 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 **CONTRATISTA** 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 o servicio y demás del **CONTRATISTA** en desarrollo del objeto del contractual.

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

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

NOTA: además de las propias de su condición, deberá indicarse aquellas que correspondan a actividades o trámites a cargo de la administración, a partir de los cuales, el contratista estará obligado al cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

En los procesos que se adelantan bajo el amparo de un Acuerdo Marco de Precios, deberá citarse la cláusula correspondiente a las obligaciones de la Entidad Compradora, contenida en la minuta del respectivo acuerdo marco.

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), por cuanto el cumplimiento de esta obligación es requisito indispensable para la realización de cualquier pago.

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

6. 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.

7. No acceder a peticiones o amenazas, de quienes actuando por fuera de la ley pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, el CONTRATISTA deberá Informar de tal evento a la UNIDAD EJECUTORA de la Policía Nacional y a las autoridades competentes para que se adopte las medidas necesarias.

8. 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.

9. 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 de que se hayan suministrado.

10. CATALOGACIÓN. - EL CONTRATISTA deberá proporcionar la información necesaria para denominar, clasificar, identificar y numerar los artículos de abastecimiento relacionados y/o incluidos en el objeto del contrato, dentro del plazo y en las condiciones señaladas por el Supervisor, quien acreditará el cumplimiento de la presente cláusula, mediante un certificado en que conste la entrega total de la información requerida. La presente certificación será necesaria para la liquidación del contrato. Entendiéndose no finalizada la entrega de los bienes objeto del contrato, en tanto no se cumplan las obligaciones de la cláusula de catalogación.

11. Incluir todas aquellas obligaciones que el contratista debe cumplir con el fin de alinear la actividad contractual a las buenas prácticas en materia ambiental. Tener además en cuenta lo establecido en la resolución 03049 del 2014, *"Por medio del cual se adopta el Manual de Contratación de la Policía Nacional"*, actualizada, modificada y complementada por las Resoluciones Nos. 00090 del 2018 apéndice 1 y apéndice 2 del 2020.

12. Así mismo incluir las obligaciones en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo y los lineamientos del gobierno nacional en el tema del COVID.

13. Para la facturación de los bienes o servicios contratados, se debe tener en cuenta los lineamientos y parámetros contemplados en la circular externa 016 del 09 de marzo de 2021 establecidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, por medio del cual se implementa el modelo de recepción de facturas de venta, notas débito y/o notas crédito, la cual es de obligatorio cumplimiento, de acuerdo con la Directiva Presidencial 09 del 17 de septiembre de 2020 "*Lineamientos para el Pago de Proveedores del Estado*" y la Resolución No. 000042 del 05 de mayo de 2020, "*Por la cual se desarrollan los sistemas de facturación, los proveedores tecnológicos*" y el registro de la factura electrónica de venta.

14. Las demás obligaciones del CONTRATISTA contenidas en el artículo 5º de la Ley 80 de 1993, así mismo, será civil y penalmente responsable por sus acciones u omisiones en la actuación contractual.

NOTA: se deben precisar claramente las obligaciones que con ocasión del contrato deberá cumplir el contratista, que sean relevantes en su cumplimiento. Para su concreción podrán usarse verbos como: realizar, entregar, ejecutar, suministrar, atender, etc. Así mismo actualizar los lineamientos relacionados con la normatividad cuando se generen cambios.

En los procesos que se adelantan bajo el amparo de un Acuerdo Marco de Precios, deberá indicarse la cláusula correspondiente a las obligaciones del proveedor en la operación secundaria, contenida en la minuta del respectivo acuerdo marco.

En el caso de servicios de mantenimiento de bienes inmuebles, se debe relacionar y referenciar las obligaciones contractuales contempladas en el modelo indicado por la dependencia institucional competente, conforme lo establecido en la guía "*Lineamientos para el mantenimiento de bienes inmuebles en la Policía Nacional*".

CARTA DE COMPROMISO POSTVENTA

Cartagena de Indias, D. T. y C., 20 de Septiembre del 2024

Señores
POLICIA METROPOLITANA DE CARTAGENA
La Ciudad

Ref. Propuesta Económica Para Alquiler Bodega

La bodega consta de un área de 300 metros, dimensiones 10 mtr de frente por 30 mtr de fondo, altura 3 mtr, cuenta con 20 cuerpos de estantería con altura de 3 metros, frente 2.50 fondo y 0.85, un baño de 2 metros x 2 metro.

Ubicación Barrio Bosque Sector San Isidro calle primera del labrador #53 34 primer piso, parqueadero para dos vehículos, valor canon $6.817.000 (SEIS MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ Y SIETE MIL PESOS M/CTE) con vigencia para el año 2024

Servicios Independientes de Luz, Agua y alcantarillado serán asumidos por el Arrendatario en su totalidad. Aumento de canon de arrendamiento anula índice de precio al consumidor, piso en cemento, cielo raso en Drywall, puerta principal en lámina galvanizada, piso en concreta con pintura epoxica, cámara de seguridad externa, entrega material 45 días después de firmado el contrato de arrendamiento.

Atentamente,

NUBIA DEL CARMEN TRIVIÑO CARABALLO
C.C. #45.457.082 de Cartagena

Cartagena de Indias, D. T. y C., 20 de Septiembre del 2024

Ref. Propuesta Para Alquilar Bodega a la POLICIA METROPOLITANA.

La Bodega, tiene un área de 280 metros, de fondo 25 mts y altura 2.5 mts, espacio para instalación de 18 cuerpos de andamios.

Ubicada en el Barrio San Isidro Calle del Pirata #23 – 07, Primer piso parqueadero para dos vehículos.

Valor de la propuesta $7.300.000 (SIETE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE) más servicios públicos los cuales serán pagados por parte del arrendatario para la vigencia del año 2024.

ORLANDO JOSE CONTRERAS TRUJILLO
C.C.#1.051.819.170 de San Juan Nepomuceno - Bolívar
Cel. 3004364027

Cartagena de Indias, D. T. y C., 20 de Septiembre del 2024

Señores
POLICIA MATROPOLITANA DE CARTAGENA

Ref. Cotización Alquilar Bodega.

La Bodega tiene un área de 300 metros, de fondo 30 mts y altura 3 mts, espacio para instalación de 20 cuerpos de andamios.

Ubicación:
Barrio Pozón Transversal 54 #82 – 53 Entrada Principal.

Valor de la propuesta $7.676.800,oo (SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE) para la vigencia del 2024, más servicios públicos los cuales serán pagados por parte del arrendatario.

Cordialmente,

LILIANNA SUAREZ HERNANDEZ
C.C 45.505.500 de Cartagena
Celular 3145957108

1. INFORMACIÓN GENERAL

Dirección/Ubicación: Diagonal 22 A N° 53 – 44,		
Urbanización/Centro Poblado: Barrio San Isidro		
Municipio: Cartagena de Indias	Departamento: Bolívar	
Unidad Policial: Policía Metropolitana de Cartagena de Indias		Tipo de Avalúo: Urbano
Nombre de Inmueble: Espacio para archivo de la MECAR		
Fecha de Visita: 20/04/2023	Fecha Informe: 25/04/2023	Objeto Avalúo: Concepto Canon Arrendamiento

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

Estado de legalización: Propiedad	
Documento de Adquisición: Escritura Pública	
No. 0499	Fecha Documento: 04/05/2010
Entidad que emite: Notaría Sexta del Círculo de Cartagena	
Matricula Inmobiliaria: 060 - 00031381	Circulo Registral: 060 - Cartagena
Cédula/Código Catastral: 010302560011000	
Propietario: Leonardo Loaiza Torres	No. SIBIN: No Aplica

Análisis jurídico que soporta el valor estimado

Conforme a la investigación, estudio y análisis técnico económico efectuado, se realiza el procedimiento del cálculo de estimación del canon de arrendamiento conforme a lo establecido en la Resolución N° 0090 del 15/01/2018, "Por la cual se actualiza, modifica y complementa el Manual de Contratación de la Policía Nacional, adoptado mediante la Resolución N° 03049 de 2014", Resolución N° 620 del 23/09/2008 IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", **Instructivo 024 DIPON – DIRAF del 14 de septiembre de 2020** "Lineamientos para suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional", Ley 820 del 10 de Julio de 2003 "Ley de Arrendamientos" aunque está dirigida a la vivienda urbana, se puede aplicar acorde con el buen juicio y criterio del tenedor o propietario del bien, y con las firmas o entidades que lo quieran tomar (Código de Comercio, Decreto 410 de 1971 Artículos 518 a 524: Locales Comerciales y Oficinas) con el propósito de tasar el canon de arrendamiento para recibir en calidad de arriendo, un espacio destinado para el archivo principal de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

Actividad Predominante en el sector: Residencial

Vía de Acceso: ● *Peatonal* ● *Vehicular* | Tipo de Vía: ○ *Primaria* ● *Secundaria* ○ *Terciaria*

Características Vía: ○ *Afirmado* ○ *Adoquinado* ● *Lozas Concreto* ○ *Asfaltado* ○ *Otras*

Servicios Públicos: ■ *Acueducto* ■ *Alcantarillado* ■ *Aseo* ■ *Energía* □ *Telefonía* □ *Gas Natural* ■ *Alumbrado*

Observaciones: No

Transporte Público: □ *Interdepartamental* □ *Intermunicipal* □ *Veredal* ■ *Taxis/Colectivos*	Estratificación: ○ *Estrato 0* ○ *Estrato 1* ○ *Estrato 2* ● *Estrato 3* ○ *Estrato 4* ○ *Estrato 5* ○ *Estrato 6*

4. ZONIFICACIÓN DEL SECTOR Y REGLAMENTACIÓN

En atención al Decreto Municipal Nº 1077 del 2015, por el cual se expide el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Cartagena, indica en su Uso Principal Residencial Tipo B.

5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Área Total a Evaluar: 227,99 M² Fuente: Medidas tomadas en campo	Unidad de Contabilización: No aplica
Forma Geométrica: Rectangular	Topografía: ■ *Plano* *100* *%* ☐ *Ondulado* *%* ☐ *Escarpado* *%*

Ubicación en la Manzana: ○ *Esquinero* ● *Medianero*

Observaciones: según escritura pública, el área total de terreno corresponde a 300 M², por lo cual, el área de uso por parte de la Institución corresponde a 227,99 M², de acuerdo momento de la visita, por lo que, en los demás pisos del inmueble se encuentran arrendados para otras actividades comerciales.

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1 Descripción de Edificaciones: Fuente del área construida: Medidas en campo.

No.	EDIFICACIONES	ÁREA (M2)	No. PISOS	VETUSTEZ (AÑOS)	UNIDAD CONTABLE
1	Bodega para archivo de la MECAR	227,99	3	15	No aplica
TOTAL		**227,99**	**3**	**15**	**No aplica**

6.2 Descripción de Anexos: No Aplica.

No.	ANEXOS	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VETUSTEZ (AÑOS)	UNIDAD DE CONTABLE
	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
TOTAL					

Observaciones: Actualmente en el inmueble funciona el archivo principal de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias.

Características constructivas según el manual de reconocimiento predial de IGAC: Aplica para la edificación en general – para recibir en calidad de arriendo, un espacio destinado para el archivo principal de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias.

| ÍTEM /EDIFICACIÓN, ANEXO | | EDIFICACIONES | | |

	BANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
TAMAÑO	SIN BAÑO																																													
	PEQUEÑO	X																																												
	MEDIANO																																													
	GRANDE																																													
ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO																																													
	PAÑETE, BALDOSA COMUN DE CEMENTO																																													
	BALDOSIN UNICOLOR, PAPEL COMUN																																													
	BALDOSIN DECORADO, PAPEL FINO																																													
	CERAMICA, CRISTANAC, GRANITO	X																																												
	MARMOL, ENCHAPE LUJOSO																																													
MOBILIARIO	POBRE																																													
	SENCILLO																																													
	REGULAR																																													
	BUENO	X																																												
	LUJOSO																																													
CONSERV.	MALO																																													
	REGULAR																																													
	BUENO	X																																												
	EXCELENTE																																													
	COCINA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
TAMAÑO	SIN COCINA	X																																												
	PEQUEÑA																																													
	MEDIANA																																													
	GRANDE																																													
ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO																																													
	PAÑETE, BALDOSA DE CEMENTO																																													
	BALDOSIN UNICOLOR, PAPEL COMUN																																													
	BALDOSINDECORADO, PAPEL FINO																																													
	CERAMICA, CRISTANAC, GRANITO																																													
	MARMOL, ENCHAPE LUJOSO																																													
MOBILIARIO	POBRE																																													
	SENCILLO																																													
	REGULAR																																													
	BUENO																																													
	LUJOSO																																													
CONSERV.	MALO																																													
	REGULAR																																													
	BUENO																																													
	EXCELENTE																																													

7. ANÁLISIS ECONÓMICO

Investigación Directa:

Por las características específicas y particulares de las áreas objeto del presente avaluó, fue necesario tener en cuenta los métodos combinados de investigación directa e indirecta, con el fin de determinar el costo del canon de las áreas para recibir en calidad de arriendo, un espacio destinado para el archivo principal de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias. (Información como referencia).

DETERMINANTES DEL ESTUDIO:

- Soportado en los parámetros establecidos por la Resolución N° 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", **Instructivo 024 DIPON – DIRAF - 70 del 14/09/2020** " *Lineamientos para suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional*" en lo referente a cumplir con los requerimientos para el procedimiento que permita establecer el canon de arrendamiento de inmuebles y ser aportados a los estudios previos.

- La naturaleza de la Policía Nacional no es tomar en arrendamiento inmuebles, puesto que, el objeto principal de recibir en arriendo estas áreas, es con el propósito de contribuir al tema de la gestión documental establecida en la Ley 594 del 2000, de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, a su vez, propender por la seguridad del acervo documental de los diferentes procesos y procedimientos vinculados a la Institución.

- Las consideraciones del mercado (Información como referencia).

- Las características del inmueble.

- El cálculo de acuerdo a los métodos estipulados en la Resolución N° 620 del 2008 del IGAC. (información como referencia).

- Los contratos de arrendamiento comercial, están regulados por el Código de Comercio y Código Civil, normas que establecen respecto al canon, una libertad contractual, esto quiere decir que, las partes (arrendador y arrendatario), pueden en el contrato, fijar un canon concertado.

- Se pondera el costo - beneficio del servicio a recibir, para la Policía Metropolitana de Cartagena.

CONSIDERACIONES DEL JUSTIPRECIO:

Para determinar el canon de arrendamiento se analizaron los siguientes aspectos:

- El comunicado oficial N° GS-2023-019980- MECAR del 13/03/2023, suscrito por el señor Coronel Wilson Javier Parada González, Comandante Policía Metropolitana de Cartagena de Indias (Solicitud para avalúo canon de arrendamiento).

- Las áreas parciales de la edificación principal o de mayor extensión que ocupa el espacio físico proyectado para recibir en calidad de arriendo, estaría destinado para el archivo principal de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias.

- Los resultados obtenidos según la investigación directa realizada, se constituye en un apoyo al proceso del presente estudio. (Información como referencia).

- El área total destinada para el funcionamiento del archivo de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, corresponde a 227,99 M² aprox.
- Aplicación del modelo de depreciación de la construcción determinado en la tabla de FITTO y CORVINI.
- Se tiene en cuenta igualmente, el valor histórico de contratos anteriores como información de referencia.

Se considera que, el área o espacio que se proyecta recibir en arriendo, presenta características en la parte comercial; por lo cual, el señor Leonardo Loaiza Torres es el único beneficiario de acuerdo a la necesidad presentada. Así mismo, se debe tener en cuenta que, las instalaciones donde se localiza el área proyectada para la prestación de este servicio, sería de uso exclusivo de la Policía Metropolitana de Cartagena, por lo cual, no se permite el ingreso de visitantes y no existe la posibilidad que personal ajeno a la Institución, tenga acceso a este espacio.

El valor del canon de arrendamiento estimado se ajusta a una cuantía asequible en razón a que los espacios y/o áreas en mención, serán recibidos en calidad de arriendo, para el archivo principal de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias.

Por lo anterior, para adoptar un valor promedio de renta, se analizó el mercado de ofertas y transacciones reales en el sector, de alguna manera comparables con el inmueble objeto de avalúo, lo anterior como apoyo al proceso valuatorio, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 16 método de comparación o de mercado de la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, metodología que se ajusta a lo contemplado en el Decreto 1420 de 1.998 y Ley 388 de 1.997.

No.	CIUDAD	DESCRIPCION	DIRECCIÓN DE OFERTA Y/O TRANSACCIÓN	VALOR METRO CUADRADO TERRENO
1	Cartagena	Casa en Venta	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cartagena/bosque-det-6135212.aspx	$ 3.250.000,00
2	Cartagena	Bodega en Arriendo	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-arriendo/cartagena/alto_bosque-det-6119831.aspx	$ 3.300.000,00
3	Cartagena	Bodega en Venta	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/cartagena/bosque-det-5153048.aspx	$ 3.100.102,00

8. ANÁLISIS PARA DETERMINAR EL VALOR DEL TERRENO

Valor adoptado M2 Terreno: $ 00,00 M²

NOTA: N/A (Solo edificación y/o espacio)

VALOR TOTAL TERRENO
$ 0,00

9. ANÁLISIS PARA DETERMINAR EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Método de Avalúo: Comparación de mercado, Técnicas valuatorias que busca establecer el valor del canon a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables a la del objeto de avalúo.

Valor total área o espacios para el funcionamiento del archivo principal de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias.

No.	ÍTEM	ÁREA M2 APROX A RECIBIR	VALOR M² REPOSICION DEPRECIADO	VALOR ÁREA TOTAL
1	Área o espacios destinados para el funcionamiento del archivo principal de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias.	227,99	$ 2.825.000,00	$ 644.071.750,00
TOTAL		227,99	$ 2.785.000,00	$ 644.071.750,00

Nota: Es pertinente aclarar que:

1. Prima la libertad para las partes (arrendadora y arrendataria) de fijar el precio del canon de arrendamiento y sus incrementos.
2. Se tomará como base para el presente concepto el 1% del valor del área total para ponderar el valor del canon a arrendar.
3. El cálculo del valor del presente canon mensual de arrendamiento **No** incluye el IVA u otros conceptos derivados de la contratación, lo anterior, acorde con las ofertas de mercado, de igual forma no incluye el pago de servicios públicos domiciliarios, gastos de administración y/o servicios complementarios que tenga el predio.

El valor que arroje el presente avalúo servirá como base para la negociación.

Valor estimado canon de Arriendo: $ 6.450.000,00 (Con aproximación a la centena).

Valor adoptado Anexos:

No.	ÍTEM	VALOR UNITARIO	ÁREA O LONGITUD	VALOR TOTAL	VIDA ÚTIL (AÑOS)	VIDA UTIL REMANENTE	UNIDAD CONTABLE
	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica
TOTAL							

Observaciones: No Aplica

10. AVALÚO COMERCIAL	
Valor total del terreno:	$ 00,00
Valor total:	$ 644.071.750,00
Valor Base del 1%:	$ 6.440.717,00
Valor total con aproximación a la centena:	**$ 6.450.000,00**
En letras son: **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL M/CTE**	

FIRMA FUNCIONARIO VALUADOR:
NOMBRE FUNCIONARIO VALUADOR:
IDENTIFICACIÓN FUNCIONARIO VALUADOR:

Patrullero. TULIO ARMANDO GIL ORTEGA
CC. 8.860.631 DE SAN JUAN DE BETULIA - SUCRE.

11. NOTAS

- A diferencia del arrendamiento de vivienda urbana, el incremento del canon de arrendamiento para inmuebles de uso comercial no está regulado por la ley, mientras que los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la Ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial, se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato.

- Teniendo en cuenta el precepto anterior, el uso del inmueble por el cual se realizará el arrendamiento corresponde a una actividad institucional sin fines comerciales, donde el arrendatario no tendrá beneficios económicos por pertenecer a una actividad pública encaminada al bienestar de la comunidad, en este sentido la norma nos brinda las herramientas para que el incremento anual del canon de arrendamiento se realice a través del aumento del IPC, como lo estable el Artículo 20 de la Ley 820 de 2003: **REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.** Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

- El método valuatorio adoptado, se rige de acuerdo con los establecido dentro de la 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", expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

- El valor adoptado como canon de arrendamiento en el presente avaluó, se asume como valor base de negociación que puede o no aproximarse de acuerdo con el criterio y los términos de negociación entre las dos partes.

12. ANEXOS

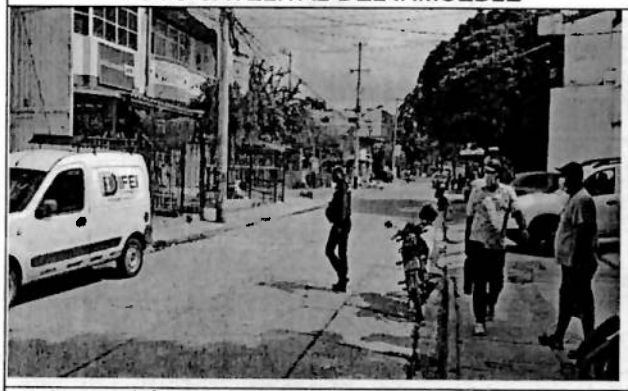
ÁLBUM FOTOGRÁFICO ESPACIO PARA ARCHIVO DE LA POLICIA METROPOLITANA



FOTO SATELITAL DEL INMUEBLE



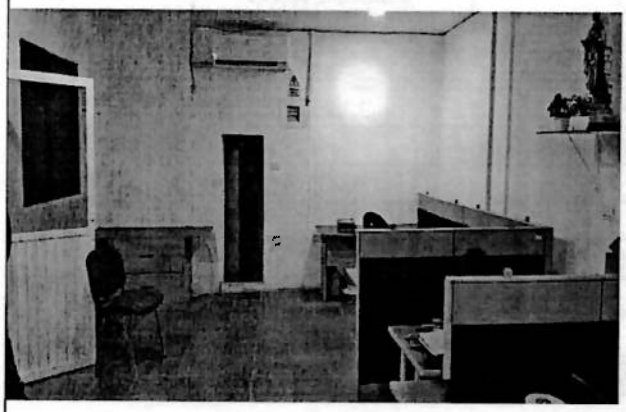
VISTA PANORAMICA DEL INMUEBLE



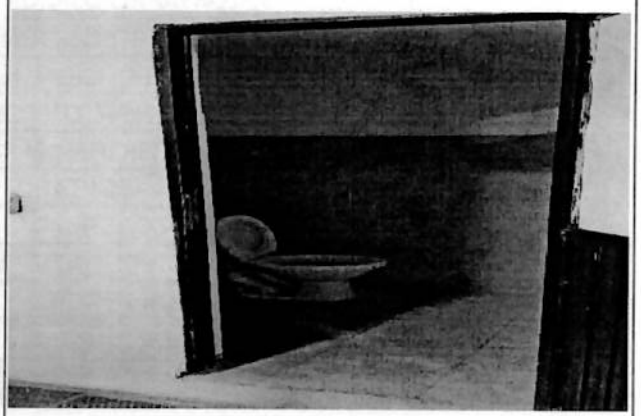
VIA DE ACCESO AL INMUEBLE



VISTA ESPACIO INTERNO



VISTA INTERNA AREA ADMINISTRATIVA



BATERIA SANITARIA

CALCULO VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	CALCULOS
m2 Construccion	0,00
$/m2 Construccion	$ 3.216.700,67
VALOR LOTE	$ -
construccion/m2	227,99
valor m2 reposicion	$ 3.216.700,67
VALOR RN	$ 733.375.583,98
edad edificacion/años	17
vida util	100
vida remanente del predio	83
porcentaje vida remanente	17,00%
clase de conservacion	2,0
% depresiacion (Fito y Corvini)	12,22%
DEPRECIACION	$ 89.618.496,36
VALOR DE REPOCICION	$ 643.757.087,62
VALOR AVALUO	$ 643.757.087,62
VALOR M2 REPOSICION 1	$ 3.250.000,00
VALOR M2 REPOSICION 2	$ 3.300.000,00
VALOR M2 REPOSICION 3	$ 3.100.102,00
VALOR M2 REPOSICION NUEVO	$ 3.216.700,67
% DEPRESIACION FITTO Y CORVINNI	12,22%
VALOR M2 REPOSICION DEPRECIADO	$ 2.823.619,85
VALOR ADOPTADO	$ 2.825.000,00
AREA CONSTRUIDA	227,99
VALOR CONSTRUCCION DEPRECIADA	$ 644.071.750,00
VALOR TERRENO	$ -
VALOR AVALUO	$ 644.071.750,00
ESTIMACION VALOR CANON	**$ 6.440.717,50**