DEPARTAMENTO DE POLICIA CESAR

Valledupar,

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 EL FUNCIONAMIENTO DE LA SUBESTACIÓN DE POLICÍA EN EL CORREGIMIENTO LAS VEGAS, MUNICIPIO DE CHIMICHAGUA, VIGENCIA 2024 Y VIGENCIA FUTURA 2025".

UNIDADES
Subestación de Policía Las Vegas

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131501	Servicios 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

El valor estimado para el presente proceso contractual es de **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL, NOVECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS ($ 9.934.981,75) M/CTE,** recurso 10, discriminados, así:

REC	RUBRO	DESCRIPCION	VIGENCIA 2024				VIGENCIA FUTURA 2025				VALOR TOTAL ESTIMADO CON IVA
			CANTIDAD	VALOR DIA	VALOR CANON	VALOR TOTAL	CANTIDAD		VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL	
			DIA	MESES			DIA/MESES				
10	A-02-02-02-007-002-01-1	Subestación de Policía LAS VEGAS	10	0	$397.399,27	$397.399,27	0	8	$ 1.192.197,81	$ 9.537.582,48	$ 9.934.981,75
TOTAL CONTRATO						$397.399,27			$ 1.192.197,81	$ 9.537.582,48	$ 9.934.981,75

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

Plan Compras – Vigencia 2024: **UN MILLÓN SEISCIENTOS MIL PESOS $1.600.000,00 M/CTE.**

No.	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	Recurso	Descripción	Cantidad	Valor total
1	23/10/2024	135	Subestación Las Vegas	10	APALANCAMIENTO ARRENDAMIENTO DE LA SUBESTACIÓN DE POLICÍA EN EL CORREGIMIENTO LAS VEGAS, VIGENCIA 2024 (DICIEMBRE) - DECES.	1	$ 1.600.000,00
					Total		$ 1.600.000,00

	Mediante comunicación oficial No. GS-2024-005833-OFPLA del 24/09/2024, firmada por la señora Coronel DIANA CONSTANZA TORRES CASTELLANOS, jefe Oficina de Planeación, informa a este comando que fue aprobado el cupo de vigencias futuras para el arrendamiento de bienes inmuebles del año 2025, por valor de **$ 9.800.000,00.**
1.4 CLASE DE CONTRATO	Arrendamiento (Art 32 Ley 80 de 1.993, Código Civil y de Comercio). Adición No 1 a los arrendamiento de inmuebles para el funcionamiento de unidades policiales, vigencia 2023".
1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES	Teniendo en cuenta que se trata del arriendo de inmueble (vivienda) ubicada en el corregimiento mencionado en el objeto de este estudio de conveniencia y oportunidad, el proponente deberá ser propietario de este predio, toda vez que se debe presentar la documentación que evidencia dicha posesión.

1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

Es de vital importancia que la Policía Nacional haga presencia en todo el territorio de nuestra geografía colombiana, es por ello que, teniendo en cuenta que no se tienen inmuebles propios en todas las jurisdicciones donde se requiere de la presencia policial, es necesario arrendar inmuebles que se encuentren en puntos estratégicos de la población que en otrora fueron golpeadas por los flagelos de la delincuencia, debido a esta problemática, se solicita el arrendamiento de vivienda en los diferentes corregimientos y localidades, para la permanencia de la presencia del estado y brindar con esto seguridad y tranquilidad a la ciudadanía.

Una de las herramientas más importantes con la cual debe contar el personal, son las instalaciones policiales adecuadas, lo cual va a permitir que los uniformados realicen sus actividades y estén siempre dispuestos para el servicio, viéndose reflejado en la respuesta oportuna a los requerimientos de la ciudadanía, generando así confianza y sensación de seguridad.

Por tal motivo el Grupo de Bienes Raíces del Departamento de Policía Cesar establece, que se lleve a cabo un proceso de contratación directa para el arrendamiento de una vivienda en cada una de las localidades descritas en el presente donde se encuentra instalado el servicio de Policía, con el propietario del inmueble que tiene a bien contratar en la vigencia, teniendo en cuenta que se encuentran habilitados para tal fin.

I) Justificación

Se requiere el arrendamiento en cada una de las localidades de una vivienda para brindar buenas condiciones de vida al personal policial que brindar seguridad a la comunidad de cada municipio, para lo cual se requiere realizar un proceso de contratación para el arrendamiento de un inmueble durante la vigencia 2023, para garantizar la continuidad, ubicación y permanencia del servicio policial y así evitar la suspensión del servicio por parte del propietario del inmueble.

II) Para qué se contrata

Se contrata el arrendamiento de cada bien inmueble para permitir que los uniformados pernoten en su interior y realicen sus actividades estando siempre dispuestos para el servicio, viéndose reflejado en la respuesta oportuna a los requerimientos de la ciudadanía, generando así confianza y sensación de seguridad.

III) La oportunidad

Se refleja la oportunidad de obtener los bienes inmuebles a través del proceso de contratación de arrendamiento de cada una de las viviendas, con cada propietario del bien, quien nos brindan la posibilidad y la disposición de utilizar el inmueble para continuar con la prestación de nuestros servicios Policiales en cada una de las localidades y corregimientos, por un plazo hasta el término de la presente vigencia 2023.

IV) Indicar si la Institución cuenta con los medios o forma de satisfacer esta necesidad.

En la actualidad se cuenta con el presupuesto asignado para la vigencia 2024 por parte de la Dirección Logística y Financiera de la Policía Nacional, para realizar las correspondientes contrataciones, de acuerdo a lo establecido en la norma y políticas institucionales.

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

Se relacionan tres de los últimos contratos realizados en las vigencias 2021, 2022 y 2023, con objeto similar al del presente estudio previo, donde se describen los aciertos y problemas, contribuyendo a identificar los posibles riesgos que se presenten en el mismo.

Por lo anterior, se diligencia el siguiente cuadro:

UNIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	OBJETO	NÚMERO DE PROCESO	ACIERTOS	PROBLEMAS
DECES	23-1-10028-2021 del 01/09/2021	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNIDADES POLICÍALES, VIGENCIA 2021 Y VIGENCIA FUTURA 2022, LOTE No 4. EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SUBESTACION DE POLICÍA EN EL CORREGIMIENTO DE LOS VENADOS MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, VIGENCIA 2021 Y VIGENCIA FUTURA 2022	PN DECES CD 027 DE 2021	Con este arriendo se logra mantener el funcionamiento de la unidad policial y la continuidad del cumplimiento de la misionalidad institucional en esa jurisdicción.	No se han presentado problemas durante la ejecución del contrato
DECES	23-1-10024 del 21 de octubre del 2022	"ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNIDADES POLICÍALES EN EL DEPARTAMENTO DE POLICIA CESAR, VIGENCIA 2022 Y VIGENCIA FUTURA 2023, EN EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE ORIENTE MUNICIPIO DE LA PAZ, PARA LA UBICACIÓN DE LA UNIDAD POLICIAL PARA LA	PN DECES CD 028 DE 2022	Con este arriendo se logra mantener el funcionamiento de la unidad policial y la continuidad del cumplimiento de la misionalidad institucional en esa jurisdicción.	No se han presentado problemas durante la ejecución del contrato

		EDIFICACIÓN DE LA PAZ (UNIPEP-UBICAR2)".			
DECES	N23-1-10030-2023 30 de noviembre del 2023	"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SUBESTACIÓN DE POLICÍA EN EL CORREGIMIENTO LAS VEGAS, MUNICIPIO DE CHIMICHAGUA, VIGENCIA 2023 Y VIGENCIAS FUTURAS 2024".	PN DECES CD 035 DE 2023	Con este arriendo se logra mantener el funcionamiento de la unidad policial y la continuidad del cumplimiento de la misionalidad institucional en esa jurisdicción.	No se han presentado problemas durante la ejecución del contrato

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

D. CONTRATACIÓN DIRECTA. Reglamentada por el numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 y Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, 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 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, solamente en los siguientes casos."

Causales de esta Modalidad:

- **Arrendamiento de bienes inmuebles,** literal i) del numeral 4º del artículo 2º 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.

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Los factores de verificación técnicas están descritos en el Anexo No. 2 del presente estudio previo, los cuales se comprobarán como CUMPLE o NO CUMPLE.

4.1.1. EXPERIENCIA PROPONENTE

El proponente ha venido contratando con la policía nacional

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 que aplique)

No Aplica

4.1.5. CAPACIDAD OPERATIVA (En caso de que aplique)

No Aplica

4.1.6. OTRAS CONDICIONES TÉCNICAS VERIFICABLES

- Copia de documento que acredite la propiedad del inmueble (Escritura, resolución, certificado de sana posesión, poder para arrendar un bien inmueble a terceros, etc.).
- Fotocopia de la Cedula de Ciudadanía del propietario y el apoderado.
- Certificación Bancaria vigente del propietario.

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

No Aplica

4.2.2 FACTORES ADICIONALES DE CALIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN

No Aplica

4.2.3 CRITERIOS DE DESEMPATE

No Aplica

5. CONDICIONES DEL CONTRATO

5.1. LUGAR DE ENTREGA O LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El servicio será recibido en cada una de las instalaciones ubicadas en las diferentes localidades así:

No	UNIDADES	UBICACIÓN
1	Subestación de Policía LAS VEGAS	Corregimiento de Las vegas –Municipio de Chimichagua

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN

Las instalaciones para la ubicación de las unidades policiales serán entregadas por el contratista una vez legalizado y perfeccionado el contrato, debiendo estar en buenas condiciones en cuento a su estado de conservación, salubridad y contar con los servicios públicos para suplir las necesidades básicas del personal policial, los servicios públicos, luz, agua serán asumidos por la Policía.

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución será de la siguiente manera: para la vigencia 2024, 10 días a partir del 22/12/2024 hasta el 31/12/2024, y ocho (08) meses para la vigencia futura 2025

5.4. FORMA DE PAGO

La policía Nacional (ARRENDATARIO) pagará al ARRENDADOR el valor en la Ciudad de Valledupar, en pagos mensuales durante el presente año, una vez recibida la cuenta de cobro por parte del contratista correspondiente al mes en curso, por valor del canon de arrendamiento mensual la suma acordada el cual se mantendrá vigente por el tiempo de duración y vigencia del Contrato de Arrendamiento.

5.5. SUPERVISOR, INTERVENTOR Y/O COORDINADOR

La Policía Nacional – Departamento de Policía Cesar, designará como supervisor del contrato al Jefe del Grupo Bienes Raíces DECES o quien haga sus veces, o quien con posterioridad designe el ordenador del gasto, quien verificará la ejecución idónea y el cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con las funciones asignadas como supervisor, la actividad iniciará desde la suscripción del contrato y hasta su liquidación, quien vigilará el correcto cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato, así mismo informará periódicamente sobre el desarrollo de la ejecución y liquidación del contrato dentro de los términos y plazos previstos por el grupo de contratos con el comunicado de notificación, debiendo dar cumplimiento a las funciones, responsabilidades, facultades y prohibiciones consagradas de manera general en la Ley 1474 de 2011 y en la Resolución No. 00090 del 15 de enero de 2018.

Para estos efectos, el supervisor estará sujeto a lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 26 de la ley 80 del 1993, los artículos 83 y 84 de la ley 1474 del 2011, la resolución 00090 del 2018 y demás normas que regulen la materia.

5.6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Las obligaciones del contratista están descritas en el Anexo 4 del presente documento.

5.7. OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

Las obligaciones de la Policía Nacional están descritas en el Anexo No. 5 del presente documento.

6. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La forma de adjudicación del presente proceso se efectuará en forma total de acuerdo Decreto 1082 de 2015. El servicio de arrendamiento de vivienda será entregado por el contratista una vez legalizado y perfeccionado el contrato, debiendo cumplir con las condiciones de calidad y procedencia legal.

NOTA: El Departamento de Policía Cesar de la Policía Nacional, podrá adjudicar hasta la totalidad del presupuesto asignado del presente proceso, según las necesidades de la Institución.

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

De conformidad con lo indicado en el "Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación (Versión 1)", publicado por la Agencia Nacional de Contratación – Colombia Compra Eficiente, se utiliza la matriz de riesgos indicada en dicho Manual y conforme a los lineamientos y metodologías expuestos en el mismo, los cuales se relacionan en el anexo No. 6 del presente estudio previo.

II. ESTUDIO DEL SECTOR

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La Política de Consolidación de la Seguridad, enmarcada en el Modelo Nacional de Vigilancia Comunitaria por Cuadrantes y las estrategias de convivencia y seguridad ciudadana, permite que la Policía Nacional, haga presencia en todo el territorio de nuestra geografía colombiana, es por ello que, teniendo en cuenta que no se tienen instalaciones propias en todas las jurisdicciones donde se requiere de la presencia policial, es necesario arrendar inmuebles que se encuentren en puntos estratégicos de la población que en otrora fueron golpeadas por los flagelos de la delincuencia, debido a esta problemática, se solicita el arrendamiento de vivienda en los diferentes corregimientos y localidades, para la permanencia de la presencia del estado y brindar con esto seguridad y tranquilidad a la ciudadanía.

Una de las herramientas más importantes con la cual debe contar el personal, son las instalaciones policiales adecuadas, lo cual va a permitir que los uniformados realicen sus actividades y estén siempre dispuestos para el servicio, viéndose reflejado en la respuesta oportuna a los requerimientos de la ciudadanía, generando así confianza y sensación de seguridad.

Por tal motivo el Grupo de Bienes Raíces del Departamento de Policía Cesar establece, que se lleve a cabo un proceso de contratación directa para el arrendamiento de una vivienda en cada una de las localidades descritas en el presente donde se encuentra instalado el servicio de Policía, con el propietario del inmueble que tiene a bien contratar en la vigencia, teniendo en cuenta que se encuentran habilitados para tal fin.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

DESCRIPCIÓN DEL MERCADO

En cada una de las localidades donde se tiene la necesidad de arrendar inmuebles, existen personas naturales que tienen disposición de una vivienda para el Arrendamiento que permita mantener la presencia del personal policial, con el fin de atender oportunamente los requerimientos de la ciudadanía, generando así, confianza y sensación de seguridad.

Las anteriores consideraciones deben conducir al desarrollo de un estudio económico que contemple por lo menos lo siguientes parámetros:

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

IDENTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR: Se ubica e identifican los posibles dueños de los predios como aquellos que están en posibilidad de disponer exactamente el bien solicitado en las condiciones requeridas por la unidad ejecutora:

Arrendamiento para el funcionamiento de la subestación de policía **Las Vegas** corregimiento del municipio de Chimichagua.	Propietario: **INMACULADA ESTHER FERNANDEZ DE BARBUDO C.C. 22290164** de Barranquilla – Atlántico. **FRANKLIN PITRE BUENO C.C 77.034.765** expedida Valledupar cesar, Apoderado.	

ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA DE COSTO: Teniendo en cuenta que estos inmuebles vienen siendo utilizados por la institución mediante el arrendamiento en cada anualidad, toda vez que la Policía Nacional no cuenta con predios en cada una de las localidades y es necesario la permanencia de cada una de las unidades policiales, para garantizar la convivencia y seguridad ciudadana, que garanticen a sus habitantes el ejercicio de las libertades, deberes y obligaciones establecidas en la constitución y las leyes para una vida en armonía y paz.

COSTOS DE OPORTUNIDAD: Teniendo en cuenta la carencia de ofertas en cada localidad, se selecciona el inmueble que cuente con la capacidad requerida permitiendo la funcionalidad de cada una de las unidades policiales, también la escogencia implica sus ubicaciones, las cuales brindan condiciones favorables en la prestación del servicio de policía, de igual forma el costo propuesto logra dar la oportunidad de definir la selección de cada predio.

VALORACIÓN DE BENEFICIOS: Se tiene en cuenta los diversos beneficios en cada una de las Subestaciones, toda vez que se cuenta con el funcionamiento actual y prestación del servicio con personal uniformado, el cual se valora a favor para no incurrir en una variable al precio, como quiera que es necesario para determinar un precio justo.

COSTOS INDIRECTOS: No incurren en atención a que no somos sujetos a expedir y legalizar Pólizas, certificaciones, costo de intermediación o gastos administrativos en los que se amerite el buen desarrollo del proceso de contratación y la ejecución del contrato.

4. MONEDA A CONTRATAR

Pesos Colombianos.

5. ANÁLISIS DE PRECIOS

Se analiza el sector para el arrendamiento, donde se evidencia que existen inmuebles que actualmente están en uso por la institución para el funcionamiento de unidades policiales que garanticen la prestación del servicio de Policía, este usufructo es a través de contrato de arrendamiento, lo cual se viene realizando desde hacen aproximadamente 17 años, por lo tanto los precios que se estiman en el presente estudio previo, son reajustados con el aumento del IPC de cada anualidad, cabe destacar que se realiza una verificación de ofertas inmobiliarias en el sector, con el fin de mejorar las condiciones y que estas no deriven a aun aumento desproporcionado que no justifique el cambio de inmueble, lo cual resulta difícil por la escasez de ofertas.

1). La oferta:

Que ofrece: El arrendamiento de unos bienes inmuebles para el funcionamiento de las unidades policiales que relaciono a continuación:

UNIDADES
Subestación de Policía LAS VEGAS

Quien lo ofrece: El servicio de arrendamiento de inmueble es ofrecido por personas naturales que cuentan con predios de su propiedad, en las diferentes localidades y que están en disposición de otorgar el arrendamiento para el funcionamiento de las unidades en mención.

Como lo entrega: El arrendador entrega el bien inmueble con los servicios básicos (agua, luz, alcantarillado), con sus habitaciones, baños, sala, comedor, cocina, elementos para almacenamiento de agua, patio y buena presentación (pintura), contando con buenas condiciones de salubridad.

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)

El Departamento de Policía Cesar consulta en el SECOP en busca de contratos de similar objeto al que se pretende contratar llevados a cabo en otras entidades, donde se encuentra como referencia publicaciones con esta misma entidad en otros departamentos, los cuales no son tenidas en cuenta toda vez que no cubren la misma rutas y desplazamientos, lo que conlleva a variar los costos para tomar como base precio en referencia para la prestación del servicio en esta ciudad, así:

ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	OBJETO	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	NÚMERO DE PROCESO	VALOR
METUN	EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE (CASETA) DEL CERRO PIRGUA PARA LOS EQUIPOS DE RED DE VOZ Y DATOS DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE TUNJA.	95-1-10003-22	PN METUN CD 008 2022	18.264.645,00
COMANDO GENERAL - DIRECCIÓN NACIONAL DE GAULAS	ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE CON DESTINO AL GRUPO GAULA CAUCA UBICADO EN LA CIUDAD DE POPAYÁN - CAUCA	CTO-019-DIGAU-2022	019-DIGAU-2022-01	31.447.872,00
METIB	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE, UBICADO EN LA CALLE 4 No 1-38 DEL MUNICIPIO DE VILLARRICA TOLIMA DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA VILLARRICA TOLIMA	897-1-10064-2021	PN METIB CD 075-2021	18.682.608,00

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

5.2. PRECIOS HISTÓRICOS

La unidad responsable de la elaboración del estudio previo deberá revisar los tres últimos contratos por los cuales se adquirió el objeto a contratar y diligenciar el siguiente cuadro:

LOTE	DESCRIPCION	Valor unitario AÑO 2021	Valor unitario AÑO 2022	VALOR HISTORICO A TOMAR 2023	VALOR UNITARIO ESTABLECIDO CON IPC 2024
1	Subestación de Policía LAS VEGAS	913.108,00	964.425,00	1.090.957,00	1.192.197,81

Estos precios históricos tienen inmerso el aumento del valor con base en el IPC de cada año.

- **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

Teniendo en cuenta que es un arriendo de bienes inmuebles, no se encontraron empresas (inmobiliarias) que oferten estos predios en cada localidad donde existe la necesidad.

BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica

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

5.4. PRECIOS DE MERCADO

Se tomará como referencia los valores que se están cancelando actualmente por concepto de arrendamiento de Inmuebles de las diferentes Subestaciones de Policía. El reajuste por concepto del IPC corresponde al 13,12% para la vigencia 2023 por lo tanto el canon quedará establecido por el siguiente valor.

VIGENCIA 2022

ANÁLISIS DE PRECIOS DE MERCADO				
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANON MENSUAL 2021	IPC 5,62%	CANON MENSUAL 2022
1	Subestación de Policía LAS VEGAS	$ 913.108,10	$ 51.317,00	$ 964.425,00

VIGENCIA 2023

ANÁLISIS DE PRECIOS DE MERCADO				
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANON MENSUAL 2022	IPC 13,12%	CANON MENSUAL 2023
1	Subestación de Policía LAS VEGAS	$ 964.425,00	$ 126.532,56	$ 1.090.957,56

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

5.5 ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

ANÁLISIS VALOR ESTIMADO					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	PRECIO SECOP	PRECIOS HISTÓRICOS PROYECTADOS	PRECIOS DE MERCADO	VALOR ESTIMADO
1	Subestación de Policía LAS VEGAS	N/A	$ 1.090.957,56	$1.192.197,81	$1.192.197,81

NOTA: No se tendrán en cuenta los precios SECOP, ni los valores históricos, teniendo en cuenta que el servicio de arrendamiento es el resultado del aumento o disminución que sufra el IPC, lo cual está reglamentado por el estado.

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

5.6 VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

Se estima este valor con el aumento del IPC de la vigencia 2024 por lo tanto, se ajusta el precio del valor del canon mensual de arrendamiento, teniendo en cuenta el valor inicial contratado.

REC	RUBRO	DESCRIPCION	VIGENCIA 2024				VIGENCIA FUTURA 2025				VALOR TOTAL ESTIMADO CON IVA
			CANTIDAD	VALOR DIA	VALOR CANON	VALOR TOTAL	CANTIDAD		VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL	
			DIA	MESES			DIA/MESES				
10	A-02-02-02-007-002-01-1	Subestación de Policía LAS VEGAS	10	0	$397.399,27	$397.399,27	0	8	$ 1.192.197,81	$ 9.537.582,48	$ 9.934.981,75
TOTAL CONTRATO						$397.399,27			$ 1.192.197,81	$ 9.537.582,48	$ 9.934.981,75

Subintendente **ALEXANDER DIAZ JIMENEZ**
Responsable de Bienes Inmueble - DECES

Documentos Anexos al Estudio Previo:

Aplica	**Anexos** (Los anexos se imprimen junto con el estudio previo)
☐	Certificación de la necesidad
☐	Especificaciones técnicas mínimas
☐	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)

Otros documentos adjuntos al Estudio Previo

(Relacionar los demás documentos que sean necesarios y no se encuentren incluidos en la presente lista, tales como, conceptos ambientales, indicadores financieros, conceptos jurídico-catastrales, certificación de verificación de tratados internacionales, solicitud de cotización, cotizaciones, plan de compras, CDP, documentos de vigencias futuras, escrituras públicas, licencias de construcción, licencias ambientales, permisos especiales, documentos anexos que permitan dar cumplimiento al decreto 1072 de 2015, en cuanto a los requisitos relacionados con la implementación del sistema de seguridad y salud en el trabajo para los contratistas, entre otros)

Otros _____

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
CERTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD	

En mí calidad de Jefe del Grupo Bienes Raíces DECES, manifiesto con la suscripción de esta CERTIFICACION que una vez consultado en el Sistema de Información de Bienes Inmuebles (SIBIN), se evidencia que, en el corregimiento de Las Vegas, no se cuenta con instalaciones propiedad de la Policía Nacional y por tal razón la única forma de resolver la necesidad es mediante la contratación del servicio de arrendamiento.

Firma,

Subintendente **ALEXANDER DIAZ JIMENEZ**
Responsable de Bienes Inmueble - DECES

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

En la definición de los parámetros de mecanismos de cobertura de los riesgos deberán efectuarse dentro de los términos definidos en el Decreto 1082 de 2015.

CLAUSULAS SANCIONATORIAS

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

Subintendente **ALEXANDER DIAZ JIMENEZ**
Responsable de Bienes Inmueble - DECES

ANALISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

Se desarrolla la matriz de riesgos conforme con los parámetros que para el efecto, se ha dispuesto en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación - versión 1 disponible en el portal único de contratación www.colombiacompra.gov.co, estructurado por la Agencia de Contratación Colombia Compra Eficiente, el cual es incluido en este aparte como soporte del análisis realizado, atendiendo los lineamientos señalados en el literal f, de la Resolución 04280 del 01 de noviembre de 2013, por medio de la cual se adopta la Guía para la etapa de planeación de los procesos de contratación en la Policía Nacional.

NUMERO	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	A QUIEN SE LE ASIGNA EL RIESGO	TRATAMIENTO / CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLEMENTA EL TRATAMIENTO	COMO SE REALIZA EL MONITOREO	PERIOCIDAD CUANDO
1	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	OPERACIONAL	Falsedad en los documentos que conforman la oferta (jurídica y técnica)	Declaratoria de desierto del proceso	3	2	5	MEDIO	POLICIA NACIONAL	Evaluación por parte de los Comités Evaluadores y tramite a las autoridades correspondientes	1	3	4	BAJO	NO	Evaluador	elaboración del estudio previo	precontractual	evaluaciones	periodo de tiempo
2	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	OPERACIONAL	Presentación de más de una oferta por un Mismo proponente	Declaratoria de desierto del proceso	3	2	5	MEDIO	POLICIA NACIONAL	Evaluación por parte de los Comités Evaluadores y tramite a las autoridades correspondientes	1	2	3	BAJO	NO	analista de contratos	a partir de la entrega de propuestas	fecha de terminación del contrato	Acta	Evaluación

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO	

3	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	OPERACIONAL	Ofertas con precios Artificialmente bajos	Declaratoria de desierto del proceso	3	2	5	MEDIO	POLICIA NACIONAL	Evaluación por parte de los Comités Evaluadores y tramite a las autoridades correspondientes	4	2	6	ALTO	NO	Evaluador	elaboración del estudio previo	precontractual	evaluaciones	periodo de tiempo

Subintendente **ALEXANDER DIAZ JIMENEZ**
Responsable de Bienes Inmueble - DECES