DEPARTAMENTO DE POLICIA CESAR.

Valledupar, 19 JUN 2025

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 DE SAN JOSE DE ORIENTE MUNICIPIO DE LA PAZ, VIGENCIA 2025 Y VIGENCIA FUTURAS 2026".

UNIDADES
SUBESTACIÓN DE POLICÍA SAN JOSÉ DE ORIENTE

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 **ONCE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS ($11.663.484,00) MONEDA LEGAL,** recurso 10, discriminados, así:

REC	RUBRO	DESCRIPCION	VIGENCIA 2025			VIGENCIA FUTURA 2026			VALOR TOTAL CONTRATO ESTIMADO CON IVA
			CANTIDAD MESES	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL	CANTIDAD MESES	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL	
10	A-02-02-02-007-002-01-1	Subestación de Policía SAN JOSE DE ORIENTE	6	971.957,00	5.831.742,00	6	971.957,00	5.831.742,00	11.663.484,00

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

Plan Compras – Vigencia 2025: **$6.585.662,00** Pesos moneda colombiana

No.	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	Recurso	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor total
1	18/06/2025	076	MEVAP	10	Arrendamiento bien inmueble para el funcionamiento de la subestación San José de Oriente vigencia 2025	6	$ 935.617,50	$ 5.613.705,00
	18/06/2025	076	MEVAP	10	Apalancamiento Arrendamiento bien inmueble para el funcionamiento de	1	$ 971.957,00	$ 971.957,00

	<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>la subestación San José de Oriente vigencia 2025 (diciembre)</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="6">**Total**</td><td>7</td><td>$1.907.574,50</td><td>**$ 6.585.662,00**</td></tr></table> Mediante comunicación oficial No. GS-2025-003077-OFPLA del 25/05/2025, signada por el Señor Coronel HERNANDO ANTONIO VALLEJO VALENCIA, Jefe Oficina de Planeación de la Policía Nacional, informa a este comando que fue aprobado el cupo de vigencias futuras 2025, para el apalancamiento del arrendamiento de la Subestación de Policía San José de Oriente por valor de **$6.000.000,00.**
1.4 CLASE DE CONTRATO	Arrendamiento (Art 32 Ley 80 de 1.993, Código Civil y de Comercio).
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 es la señora DIANA PAOLA BALLENA SARABIA identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.065.606.889 de Valledupar, toda vez que se debe presentar la documentación que evidencia dicha posesión. El inmueble debe estar libre de gravámenes, embargos, hipotecas, anticresis y demás, que puedan poner en riesgo la ejecución del contrato.

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 Responsable de Bienes Inmuebles de la Policía Metropolitana de Valledupar establece, que se lleve a cabo un proceso de contratación para el arrendamiento de un inmueble en el corregimiento de San José de Oriente donde se encuentra instalado el servicio de Policía, con el propietario del inmueble que tenga a bien contratar en la presente vigencia, teniendo en cuenta que se encuentre habilitado para tal fin.

I) Justificación

Se requiere el arrendamiento en el corregimiento de San José de Oriente Municipio de La Paz de una infraestructura que brinde buenas condiciones de funcionalidad y comodidad al personal policial, para garantizar las condiciones necesarias de seguridad a la comunidad de este centro poblado, para lo cual se requiere realizar un proceso de contratación para el arrendamiento de un inmueble durante la vigencia 2025 y vigencias futuras aprobadas, 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 2025, como también la concurrencia al termino de las vigencias futuras aprobadas.

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 2025, como también la concurrencia al termino de las vigencias futuras aprobadas por parte de la Oficina de Planeación 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 2022, 2023 y 2024, 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	23-1-10024 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 EDIFICACIÓN	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

		DE LA PAZ (UNIPEP-UBICAR2)".			
DECES	23-1-10027-2023 30/11/2023	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIOAMIENTO DE LA UNIDAD POLICIAL PARA LA EDIFICACIÓN DE LA PAZ (UNIPEP - UBICAR2) EN LOS CORREGIMIENTOS DE SAN JOSÉ DE ORIENTE MUNICIPIO DE LA PAZ VIGENCIA 2023 Y VIGENCIAS FUTURAS 2024	PN DECES CD 042 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
DECES	23-1-10050-2024 19/10/2024	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIOAMIENTO DE LA UNIDAD POLICIAL PARA LA EDIFICACIÓN DE LA PAZ (UNIPEP – UBICAR1) EN LOS CORREGIMIENTOS DE SAN JOSÉ DE ORIENTE MUNICIPIO DE LA PAZ VIGENCIA 2024 Y VIGENCIAS FUTURAS 2025	PN DECES CD 052 DE 2024	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.

4.2. DOCUMENTOS DE CONTENIDO JURIDICO "OBJETO DE VERIFICACIÓN".

- 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
- constancia vinculación a los servicios de salud – el arrendador deberá certificar a que régimen de salud pertenece.
- Certificación Bancaria vigente del propietario.

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 SAN JOSE DE ORIENTE	Corregimiento de San José de Oriente – Municipio de la paz

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 2025, a partir del 01/07/2025 hasta el 31/12/2025, y seis (06) meses para la vigencia 2026 a partir del 01/01/2026 hasta el 30/06/2026.

5.4. FORMA DE PAGO

Por tratarse de un contrato de arrendamiento, el pago se realizará durante los primeros 30 días calendarios, siguiente a la radicación de la cuenta de cobro junto con los documentos requeridos por, derecho al turno, Programación Anual de Caja – PAC y que la Dirección del Tesoro Nacional sitúe los correspondientes recursos del PAC autorizado a la institución.

Si los documentos en referencia son devueltos por el COMANDO DEL DEPARTAMENTO DE POLICÍA CESAR, por inconsistencias como falta de información o mal diligenciamiento de los mismos, el COMANDO DEL DEPARTAMENTO DE POLICÍA CESAR, se obliga a la asignación nuevamente del turno, siempre y cuando se hubieren subsanado las observaciones y se haya cumplido con el tramite documental dentro del plazo indicado, el ARRENDADOR deberá presentar con la oferta la certificación de existencia de cuenta corriente o de ahorros expedida por la entidad bancaria.

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

5.5. SUPERVISOR, INTERVENTOR Y/O COORDINADOR

La Policía Nacional – Departamento de Policía Cesar, designará como supervisor del contrato al Responsable de Bienes Inmuebles de la Policía Metropolitana de Valledupar 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, enmarcado en el Plan estratégico Institucional denominado: Estrategia Integral de Seguridad con Énfasis en Convivencia Ciudadana y Cambio Climático, es desplegar las capacidades institucionales para la consolidación de una trasformación más humana de la seguridad y convivencia, a través de la prestación de un servicio público de policía flexible, diferencial, objetivo, cercano y con enfoque territorial, lo cual 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 Responsable de Bienes Inmuebles de la Policía Metropolitana de Valledupar 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 en **San José de Oriente** corregimiento del municipio de La Paz.	Propietario: **DIANA PAOLA BALLENA SARABIA** DOC. IDENTIDAD C.C. 1.065.606.889 de Valledupar Cesar.	

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, en este sentido el costo del arrendamiento se actualiza en forma anual con el incremento del IPC.

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 18 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:

LOTE	UNIDADES
1	Subestación de Policía SAN JOSE DE ORIENTE

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
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 DEL 01/04/2022	019-DIGAU-2022-01	$ 31.447.872,00
MECAR	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL DEPARTAMENTO DE POLICÍA BOLÍVAR	72-1-10040-23 DEL 01/12/2023	PN MECAR CD 063-2023	$ 294.635.370 ,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.	87-1-10073-2024 DEL 06/12/2024	PN METIB CD 092 2024	$ 14.500.226,00

- **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 2022	Valor unitario AÑO 2023	Valor unitario AÑO 2024	VALOR HISTORICO A TOMAR	VALOR UNITARIO PROYECTADO CON IPC 2024
1	Subestación de Policía SAN JOSE DE ORIENTE	$ 747.398,00	$ 845.456,00	$ 923.914,00	$ 923.914,00	$ 971.957,00

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 5,20% para la vigencia 2025 por lo tanto el canon quedará establecido por el siguiente valor.

VIGENCIA 2024

ANÁLISIS DE PRECIOS DE MERCADO				
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANON MENSUAL 2023	IPC 9,28%	CANON MENSUAL 2024
1	Subestación de Policía SAN JOSE DE ORIENTE	$ 845.456,62	$ 78.458,00	$ 923.914,00

VIGENCIA 2025

ANÁLISIS DE PRECIOS DE MERCADO				
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANON MENSUAL 2024	IPC 5,20%	CANON MENSUAL 2025
1	Subestación de Policía SAN JOSE DE ORIENTE	$ 923.914,00	$ 48.043,00	$ 971.957,00

- **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 SAN JOSE DE ORIENTE	N/A	$ 923.914,00	$ 971.957,00	$ 971.957,00

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 base en el aumento del IPC el cual fue del 5,20%, 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 2025			VIGENCIA FUTURA 2026			VALOR TOTAL CONTRATO ESTIMADO CON IVA
			CANTIDAD MESES	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL	CANTIDAD MESES	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL	
10	A-02-02-02-007-002-01-1	Subestación de Policía SAN JOSE DE ORIENTE	6	$ 971.957,00	$ 5.831.742,00	6	$ 971.957,00	$ 5.831.742,00	$11.663.484,00

Subintendente **TULIO ARMANDO GIL ORTEGA**
Responsable Bienes Inmuebles MEVAP (E)

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 responsable de Bienes Inmuebles de la Policía Metropolitana de Valledupar, 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 San José de Oriente, Municipio de La Paz, 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 **TULIO ARMANDO GIL ORTEGA**
Responsable Bienes Inmuebles MEVAP (E)

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS	

1. Condiciones técnicas

CONDICIONES TECNICAS			
ITEM	**CONDICIONES TECNICAS MINIMAS**	**CUMPLE**	**NO CUMPLE**
1	El inmueble debe contar con los servicios básicos (agua, luz, alcantarillado), así mismo deberán tener como mínimo cuatro (04) habitaciones, dos (02) baños, sala, comedor, cocina, elementos para almacenamiento de agua, patio y buena presentación (pintura).		
2	El inmueble para la ubicación del personal Policial debe contar con excelentes condiciones de salubridad.		
3	El inmueble debe tener un área para bodega, para oficinas o zona administrativa y deberá cumplir la edificación con las condiciones mínimas de almacenamiento, medio ambiental, de seguridad y de mantenimiento que garanticen la adecuada conservación de los acervos documentales.		
4	El predio no debe presentar riesgos de humedad subterránea o problemas de goteras o inundación que no ofrezca estabilidad. Preferiblemente el piso debe ser en concreto.		
5	El inmueble ofrecerá facilidades de acceso y medios de transporte, con el fin de garantizar seguridad de desplazamiento al personal institucional que la ocupe.		

NOTA: El oferente deberá marcar con una "X", en la columna CUMPLE, si oferta el servicio en las cantidades y especificaciones indicadas; en el caso contrario deberá marcar con una "X" en la casilla NO CUMPLE.

_____
NOMBRE Y CEDULA DE CIUDADANÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL Y/O APODERADO

_____
NOMBRE RAZÓN SOCIAL Y NIT.

_____
FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL
DIRECCIÓN: _____Email. _____Teléfono Fijo y móvil_____

_____
Subintendente **TULIO ARMANDO GIL ORTEGA**
Responsable Bienes Inmuebles MEVAP (E)

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 **TULIO ARMANDO GIL ORTEGA**
Responsable Bienes Inmuebles MEVAP (E)

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 **TULIO ARMANDO GIL ORTEGA**
Responsable Bienes Inmuebles MEVAP (E)

OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

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

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

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 el Departamento de Policía Cesar establezca en cada caso, los requerimientos de aclaración o de información que le formule.

4) Certificar a que régimen de salud pertenece y si paga pensión dejarlo plasmado en la constancia debidamente firmada por el ARRENDADOR.

5) Guardar la confidencialidad de toda la información que le sea entregada y que se encuentre bajo su custodia o que por cualquier otra circunstancia deba conocer o manipular y responderá civil, penal y disciplinariamente por los perjuicios de su divulgación y/o utilización indebida que por si o por un tercero se cause a la administración o a terceros.

6) No acceder a peticiones o amenazas, de quienes actuando por fuera de la ley pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, el ARRENDADOR deberá Informar de tal evento al Departamento de Policía Cesar y a las autoridades competentes para que se adopte las medidas necesarias.

7) Mantener activa la cuenta corriente o de ahorros reportada para los pagos con el fin de evitar traumatismos en el proceso de ejecución del contrato.

8) Restituir al Departamento de Policía Cesar los elementos que haya colocado a su disposición para el desarrollo del objeto contractual, cuando se lo requiera o al finalizar el contrato, en caso que se hayan suministrado.

9) Las demás obligaciones del ARRENDADOR los contenidos 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.

10) Aceptar los procedimientos administrativos que determine el Departamento de Policía Cesar, para la ejecución del contrato.

11) Dar cumplimiento a las normas ambientales expedidas por los organismos competentes en el territorio Nacional; los insumos contaminantes y/o peligrosos deben cumplir con toda la normativa ambiental y de prevención de riesgos aplicable, protegiendo la salud humana y el ambiente mismo.

12) El contratista debe tener en cuenta la aplicación de buenas prácticas ambientales, de acuerdo al servicio solicitado en el presente estudio de conveniencia y oportunidad.

13) El contratista deberá asumir los riesgos de pago de impuestos y aranceles, requeridos para el cumplimiento del objeto contractual, de conformidad con las normas vigentes sobre la materia.

DEPARTAMENTO DE POLICIA CESAR

Fecha recibo estudio: 19 JUN 2025 **Fecha de aprobación:** 19 JUN 2025

Lugar: Valledupar Cesar

No. Consecutiva revisión: 038 **Nro. SISCO:**

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SUBESTACIÓN DE POLICÍA EN EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSE DE ORIENTE MUNICIPIO DE LA PAZ, VIGENCIA 2025 Y VIGENCIA FUTURAS 2026.	**VALOR:** **$11.663.484,00**

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: **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.

FUNCIONARIO - UNIDAD QUE PRESENTA EL ESTUDIO PREVIO Subintendente **TULIO ARMANDO GIL ORTEGA** Responsable Bienes Inmuebles MEVAP (E)

OBSERVACIONES DEL ESTUDIO PREVIO:

1. Se verifico que la satisfacción de la necesidad y el presupuesto para el mismo se encuentre incluida en el Plan de Compras institucional dentro de la vigencia 2025, por tanto, se cuente o se efectúen los trámites de ley para contar con el presupuesto que ampare la contratación.

2. Mediante comunicación oficial No. GS-2025-003077-OFPLA del 25/05/2025, signada por el señor Coronel HERNANDO ANTONIO VALLEJO VALENCIA, Jefe Oficina de Planeación de la Policía Nacional, informa a este comando que fue aprobado el cupo de vigencias futuras 2026, para el apalancamiento del arrendamiento de la Subestación de Policía Los Venados por valor de $6.000.000,00.

3. Se verificó que el valor estimado de los bienes y servicios a adquirir en la contratación no sobrepasaran el presupuesto asignado en el plan de compras.

4. Se verifico para la elaboración del estudio de conveniencia y oportunidad estuviera realizado con el formato establecido por la POLICIA NACIONAL (LF-FR-0071, VERSIÓN: 10) de conformidad a lo establecido en la SUITE VISION, con los soportes para iniciar un proceso contractual para la presente vigencia.

5. Se deja constancia que el personal que revisa y aprueba el estudio previo, no participo de la estructuración de las condiciones técnicas mínimas, ni del estudio de mercado, las cuales son determinadas por el estructurador del proceso y el dueño de la necesidad.

FUNCIONARIOS QUE PARTICIPAN EN LA REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO

CARGO	GRADO	NOMBRES Y APELLIDOS	FIRMA
RESPONSABLE BIENES INMUEBLES MEVAP (E)	SI	TULIO ARMANDO GIL ORTEGA	
JEFE DE CONTRATOS (E)	SI	ESTIVE MANUEL ARREGOCES TORO	
ANALISTA DE CONTRATOS (E)	SI	JHON DIDER PADILLA CAICEDO	
ASESOR JURÍDICO DECES (E)	SI	GILMA AMINTA PERALTA ARRIETA	

PROGRAMACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO			
FECHA:		VALOR:	$11.663.484,00
GR.	NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
SI	LADY VANESSA DE LA CRUZ PEREZ	ANALISTA DE PLANEACION	