



MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL
ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICIA DE COLOMBIA
"BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GÓMEZ" (CENOP)
AREA ACADEMICA

No GS-2025- 012365 / CENOP- GUSAC - 20.1

San Luis – Tolima, 17 de Octubre de 2025

Señor Coronel
GOSSER FREDDY RANGEL TORRES
Director Escuela de Policía CENOP
Vereda La Laguna
San Luis –Tolima

Asunto: Solicitud Autorización Inicio Proceso Contractual.

De manera atenta y respetuosa me permito solicitar a mi coronel, estudie la posibilidad de autorizar el presente estudio previo, con el fin de ser entregado a la oficina del Grupo de Contratos de la unidad, para que se dé inicio a la etapa precontractual y posteriormente la contractual.

En atención a la caracterización del proceso de *adquirir bienes y servicios* dentro del ciclo PHVA (Planear, Hacer, Verificar y Actuar), se encuentra inmerso el punto de control que se describe a continuación, por lo que se requiere dar cumplimiento al mismo así: "Estudio Previo revisado y aprobado por el ordenador del gasto".

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO	ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE 146.8 M ² DESTINADA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL RESTAURANTE Y CAFETERIA DEL CASINO DE SUBOFICIALES, DE LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA "BG. JAIME RAMÍREZ GÓMEZ" (CENOP).			
VALOR ESTIMADO	Se estima la suma de QUINCE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE \$15.780.000, IVA INCLUIDO de canon de arrendamiento durante doce (12) meses, en pagos mensuales de \$1.315.000,00 IVA incluido, pagado en mes anticipado. Este valor no incluye el costo de los servicios públicos de energía eléctrica y gas.			
	INSTALACIÓN	CANON ARRENDAMIENTO MENSUAL	MESES	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
	ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE 146.8 M ² DESTINADA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL RESTAURANTE Y CAFETERIA DEL CASINO DE SUBOFICIALES, DE LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA "BG. JAIME RAMÍREZ GÓMEZ" (CENOP).	\$1.315.000,00	12	\$15.780.000,00
El valor estimado se determina a partir del análisis del estudio de mercado, los cuales se toman como referencia técnica. Estos valores se utilizarán como base para la contratación y la evaluación económica correspondiente.				
CLAUSULA PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El plazo de ejecución del contrato que se derive del presente estudio previo será de doce (12) meses contados a partir de la aprobación de la garantía única, en coordinación con el supervisor del contrato.			

SUPERVISOR DEL CONTRATO	El Supervisor del contrato será quien ostente el cargo de GESTOR DE DESARROLLO PROFESORAL de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "BG. Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, o quien designe el señor ordenador del gasto, quien verificará la ejecución idónea y cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con las funciones asignadas para el efecto en la Resolución 00090 del 15/01/2018 "por la cual se actualiza, se modifica y complementa el Manual de contratación de la Policía Nacional, adoptado mediante resolución 03049 de 2014".
RECURSO	N/A
RUBRO PRESUPUESTAL	N/A
DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	N/A

Atentamente,



Intendente Jefe **CARLOS ALBERTO OTALORA GRAJALES**
Estructurador del proceso

Anexo: Si 01 (Formato 1LF-FR-0072)

Elaboro: IJ. Carlos Alberto Otalora Grajales
ARACA - GUSAC

Fecha de elaboración: 17/10/2025
Ubicación: G:\2025\Oficios 2025

Vereda La Laguna, San Luis Tolima
Tel. 3122873689
cenop.grude@policia.gov.co
www.policia.gov.co

INFORMACIÓN PÚBLICA

Página 1 de 13	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

**ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA
"BG. JAIME RAMÍREZ GÓMEZ" (CENOP)**

San Luis, 17 de Octubre de 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 ÁREA DE 146.8 M ² DESTINADA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL RESTAURANTE Y CAFETERIA DEL CASINO DE SUBOFICIALES, DE LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICIA DE COLOMBIA "BG. JAIME RAMÍREZ GÓMEZ" (CENOP).				
	CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
	80131502	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

1.2 VALOR ESTIMADO	Se estima la suma de QUINCE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$15.780.000) , por concepto de canon de arrendamiento, con un plazo de ejecución de doce (12) meses, en pagos mensuales por valor de MILLON TRESCIENTOS QUINCE MIL PESOS M/CTE (\$1.315.000,00) mes anticipado para un local de área 146,8 M2, este valor no incluye el costo de los servicios públicos que deben ser asumidos por el ARRENDATARIO .				
	INSTALACIÓN	MT2	CANON ARRENDAMIENTO MENSUAL	MESES	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
	KIOSCO SUBOFICIALES CENOP	26.80	\$590.000	12	\$7.080.000
	CASINO SUBOFICIALES CENOP	120.00	\$725.000	12	\$8.700.000
	TOTAL CANON DE ARRENDAMIENTO	146.8	1.315.000	12	\$15.780.000

EL ARRENDATARIO se obliga a cancelar el valor del canon de arrendamiento dentro de los primeros cinco (5) días después de la firma del contrato en mensualidades anticipadas, tomando como referencia este día para los demás pagos a favor de la Policía Nacional – Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia así;	
Nombre: ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICIA DE COLOMBIA BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GOMEZ – CENOP. NIT: 900.276.535-8 Número de Cuenta: 296-28586-9 DTN PONAL FONDOS ESPECIALES CENOP Entidad: BANCO BOGOTÁ Tipo de Cuenta: CORRIENTE.	

Página 2 de 13	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

	<p>Código de Consignación: 01 ARRENDAMIENTO</p> <p>No obstante, el incumplimiento del plazo acarreará un interés del cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor dejado de cumplir o entregar, por cada día de retardo y hasta por quince (15) días calendario.</p> <p>Los servicios públicos domiciliarios deben ser asumidos por el ARRENDATARIO, así:</p> <p>Energía eléctrica, estarán a cargo del arrendatario y deberán ser cancelados a la cuenta servicios personales CENOP, en consignación diferente a la del canon de arrendamiento, de acuerdo a la liquidación periódica que certifique con relación a las lecturas de consumos de energía (KW), consumidos durante el mes. Este pago se deberá realizar durante los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha del recibido de la comunicación oficial de liquidación de servicios, en la cuenta:</p> <p>Nombre: ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICIA DE COLOMBIA BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GOMEZ – CENOP. NIT: 900.276.535-8 Número de Cuenta: 296-28587-7 DTN PONAL SERVICIOS PERSONALES CENOP Entidad: BANCO BOGOTÁ Tipo de Cuenta: CORRIENTE. Código de Consignación: 01 SERVICIOS PÚBLICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Recolección de residuos: deben ser cancelados directamente por el contratista a la empresa prestadora del servicio. ➤ Gas propano: debe ser coordinado y pagado directamente por el contratista.
1.3 CERTIFICACIÓN PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES.	N/A
1.4 CLASE DE CONTRATO	Contrato de arrendamiento (Art. 32 ley 80 de 1.993, código civil y de comercio)
1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES	Persona Natural o Jurídica, Nacional, en forma individual o conjunta que tenga la capacidad jurídica para ejecutar el contrato que se derive del presente proceso.
1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN	
<p>En atención a la resolución No.00011 del 02 de enero de 2025 "por la cual se delega en algunos funcionarios la competencia para contratar, comprometer y ordenar el gasto, en desarrollo de las apropiaciones incorporadas al presupuesto de la Policía Nacional, suscribir convenios y/o contratos interadministrativos y se dictan otras disposiciones" y la resolución número 01939 del 10/07/2025 "Por la cual se modifica y adiciona parcialmente la resolución 00011 del 02 de enero de 2025".</p> <p>CENOP: Director Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" (CENOP).</p> <p>La Policía Nacional – Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" (CENOP) requiere arrendar unos espacios de un área total de 146,8 M2 destinada</p>	

Página 3 de 13	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

para el funcionamiento del restaurante y cafetería del casino de suboficiales, de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia BG. Jaime Ramírez Gómez (CENOP), teniendo en cuenta que las instalaciones cuenta con una población permanente y que es necesario dar en arrendamiento de unos locales destinado para el funcionamiento del restaurante y cafetería del Casino de Suboficiales para el personal de planta y demás funcionarios que se encuentren desarrollando cursos de instrucción y capacitación en este centro, brindando un servicio de óptima calidad y que se cuente con un menú balanceado y variado para suplir las necesidades alimenticias del personal de planta de la unidad estableciendo opciones de menús. Debido a la ubicación geográfica de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia CENOP y teniendo en cuenta que la misma cuenta con las instalaciones aptas para la preparación de alimentos, se hace necesario dar en arrendamiento un área de 146,8 M² a una persona natural o jurídica que tenga la capacidad operativa de arrendar un local para dicha destinación.

En la actualidad la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia CENOP cuenta con instalaciones de óptima calidad para satisfacer esta necesidad para el personal Oficiales, Suboficiales, Mandos del Nivel Ejecutivo, Patrulleros, Agentes, Auxiliares de Policía y personal no uniformado, es por esto que se debe dar en arrendamiento las instalaciones, con el fin de suplir mencionada necesidad básica.

El desarrollo de este contrato, no perturbará el normal proceso de las actividades allí realizadas y ofrece las condiciones de seguridad e higiene para el personal de planta que tome su alimentación; por lo anterior, resulta conveniente la entrega en calidad de arrendamiento del área de 146,8 M² destinada para el funcionamiento del Casino de Suboficiales de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia CENOP.

Es de anotar que este arrendamiento no está cobijado por los Acuerdos Internacionales o Tratados de Libre Comercio por tratarse de CONTRATACION DIRECTA de acuerdo en los términos establecidos en el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015.

Consta de un área de 146,8 M² que corresponden a la cocina y cafetería del Casino de Suboficial, este valor no incluye el costo de los servicios públicos que deben ser asumidos por el ARRENDATARIO.

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

Verificados los antecedentes que reposan en las unidades se pudo establecer que en la última vigencia se suscribió el siguiente contrato:

UNIDAD	NÚMERO DEL CONTRATO	OBJETO	ACIERTOS	PROBLEMAS
CENOP	105-1-10021-24	ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES 6,7 Y 8 CON UN AREA DE 72,5 M2, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA CAFETERIA EN LA ESCUELA NACIONAL DE ENTRENAMIENTO POLICIAL BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP)	Se cumplió el objeto contractual	No se presentaron
CENOP	105-1-10020-24	ARRENDAMIENTO DE UN AREA DE 109,14m2 DESTINADA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN LOCAL DE COMIDAS RÁPIDAS EN LA ESCUELA NACIONAL DE ENTRENAMIENTO POLICIAL BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP).	Se cumplió el objeto contractual	No se presentaron
CENOP	105-1-10032-24	ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE 647.65 M2 DESTINADA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL COMEDOR PRINCIPAL, DE LA ESCUELA NACIONAL DE ENTRENAMIENTO POLICIAL BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP).	Se cumplió el objeto contractual	No se presentaron

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

Página 4 de 13	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

- ✓ Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015.

SUBSECCIÓN 4 CONTRATACIÓN DIRECTA:

Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir siguientes reglas:

1. Verificar condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema compra y contratación pública.

Teniendo en cuenta que las instalaciones de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "CENOP" de la Policía Nacional, cuenta con un área de 146,8 M^2 para el arrendamiento de unas áreas destinadas para el funcionamiento del restaurante y cafetería del Casino de Suboficiales.

La Policía Nacional – Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia CENOP establece la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA – ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, de conformidad con la normatividad vigente, artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo del 2015.

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

Este aspecto se verificará en el **Anexo** Especificaciones Técnicas Mínimas.

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)

Este aspecto se verificará en el **Anexo 2** Especificaciones Técnicas Mínimas

Página 5 de 13	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

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

No aplica

4.1. 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)

4.3.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA

Será válida la oferta económica siempre y cuando no sea inferior a la base del canon fijada por la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia CENOP, el valor de activos registrados en el Certificado de la Cámara de Comercio donde se encuentre matriculado, debe ser igual o superior al 100% del valor del canon de arrendamiento mensual.

5. CONDICIONES DEL CONTRATO

5.1. LUGAR DE ENTREGA O LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El predio está ubicado en la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia CENOP, ubicada en la Vereda la Laguna del Municipio de San Luis - Tolima, sector Casino de Suboficiales y Mandos del Nivel Ejecutivos CENOP, de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia BG. Jaime Ramírez Gómez (CENOP).

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN

Las áreas dadas en arrendamiento dentro los predios de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "CENOP", deben ser destinados únicamente para el funcionamiento del restaurante y cafetería del casino de Suboficiales y Mandos del Nivel Ejecutivo de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "CENOP" de la Policía Nacional con un horario de funcionamiento al público desde las 05:00 horas hasta las 21:00 del día durante el tiempo de ejecución del contrato sin interrupción.

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato que se derive del presente estudio previo será de doce (12) meses contados a partir de la aprobación de la póliza de garantías.

5.4. FORMA DE PAGO

EL ARRENDATARIO se obliga a cancelar el valor del canon de arrendamiento dentro de los primeros cinco (5) días después de la firma del contrato en mensualidades anticipadas, tomando como referencia este día para los demás pagos a favor de La Policía Nacional – Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia así;

Página 6 de 13	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

Nombre: ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA "BRIGADIER GENERAL" JAIME RAMÍREZ GOMEZ" – CENOP.

NIT: 900.276.535-8

Número de Cuenta: 296-28586-9 DTN PONAL FONDOS ESPECIALES CENOP

Entidad: BANCO BOGOTÁ

Tipo de Cuenta: CORRIENTE.

Código de Consignación: 01 ARRENDAMIENTO

No obstante, el incumplimiento del plazo acarreará un interés del cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor dejado de cumplir o entregar, por cada día de retardo y hasta por quince (15) días calendario.

Los servicios públicos domiciliarios deben ser asumidos por el **ARRENDATARIO**, así:

Energía eléctrica, estarán a cargo del arrendatario y deberán ser cancelados a la cuenta servicios personales CENOP, en consignación diferente a la del canon de arrendamiento, de acuerdo a la liquidación periódica que certifique con relación a las lecturas de consumos de energía (KW), consumidos durante el mes. Este pago se deberá realizar durante los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha del recibido de la comunicación oficial de liquidación de servicios, en la cuenta:

Nombre: ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA "BRIGADIER GENERAL" "JAIME RAMÍREZ GOMEZ" – CENOP.

NIT: 900.276.535-8

Número de Cuenta: 296-28587-7 DTN PONAL SERVICIOS PERSONALES CENOP

Entidad: BANCO BOGOTÁ

Tipo de Cuenta: CORRIENTE.

Código de Consignación: 01 SERVICIOS PÚBLICOS

- Recolección de residuos: deben ser cancelados directamente por el contratista a la empresa prestadora del servicio.
- Gas propano: debe ser coordinado y pagado directamente por el contratista.

5.5. SUPERVISOR, INTERVENTOR Y/O COORDINADOR

El supervisor del contrato será el Gestor de Desarrollo Profesorado de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia CENOP 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 para el efecto en la Resolución No.00090 del 15/01/2018.

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 - Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía De Colombia Brigadier General Jaime Ramírez Gómez – CENOP están descritas en el Anexo OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL.

Página 7 de 13	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024		
VERSIÓN: 10		

6. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La forma de adjudicación del presente proceso se efectuará en forma total de acuerdo Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 y conforme a lo establecido en la plataforma SECOP II.

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 4° de la ley 1150 de 2007, para lo cual deberá hacer la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsible involucrados en la contratación, de acuerdo con la naturaleza del Contrato y las actividades involucradas en él. Para estos efectos podrá usar como referencia 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.

Como quiera que, en la ejecución de los contratos celebrados en los años anteriores no se han presentado inconvenientes en los mismos, la estimación del riesgo (probabilidad de ocurrencia del siniestro) corresponde a los porcentajes mínimos indicados dentro de la normatividad vigente, el Manual de Contratación para la Policía Nacional y las necesidades de la Institución, los cuales se relacionan en el Anexo del presente estudio de conveniencia y oportunidad.

MATRIZ DE RIESGOS																						
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	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	COMO SE REALIZA EL MONITOREO	PERIODICIDAD CUANDO	
1	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	QUE EL CONTRATISTA TERMINE EL CONTRATO, ANTES DEL PLAZO DE EJECUCIÓN PACTADO	TERMINACIÓN ANORMAL DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN Y NO CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL CONTRATO	1	4	5	MEDIO	CONTRATISTA	REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA/ INFORMAR AL CONTRATISTA DESDE LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO LAS CONSECUENCIAS DEL NO CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES	1	2	3	BAJO	SI	SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	INICIO DEL CONTRATO	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	INFORME DE SUPERVISIÓN	MENSUAL
2	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	NATURALEZA	INCENDIOS, INUNDACIONES, TEMBLORES, LLUVIAS	DAÑO ESTRUCTURAL DE LAS INSTALACIONES	1	5	6	BAJO	ENTIDAD	LA ENTIDAD DEBE CONTAR CON LA RESPECTIVA PÓLIZA QUE CUBRA LOS EVENTOS SEÑALADOS	1	3	4	MEDIO	SI	SUPERVISOR DEL CONTRATO	INICIO DEL CONTRATO	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	VERIFICACIÓN EXISTENCIA DE LA PÓLIZA.	ANUAL
3	ESPECIFICO	INTERNO	EJECUCIÓN	ECONÓMICO	RIESGOS DERIVADOS AL NO PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO	1	3	4	BAJO	CONTRATISTA	REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA/SEGUIMIENTO POR EL SUPERVISOR DEL CONTRATO DE LOS PAGOS EFECTUADOS, EN CASO QUE NO SE CUMPLA HACER EFECTIVA LA PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO	1	2	3	MEDIA	NO	SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	INICIO DEL CONTRATO	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	INFORME DE SUPERVISIÓN	MENSUAL

Página 8 de 13	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

4	ESPECÍFICO EXTERNO	EJECUCIÓN AMBIENTAL	RIESGOS DERIVADOS DE CONTAMINACIÓN DE LOS ALIMENTOS UTILIZADOS Y/O OFRECIDOS	NO CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL PROCESO	1	3	4	MEDIO	CONTRATISTA	REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA DEL RIESGO / SEGUIMIENTO POR EL SUPERVISOR DEL CONTRATO DEL CUMPLIMIENTO REFERENTE A LA IMPLEMENTACIÓN DE NORMAS Y REGISTROS SANITARIOS ESTABLECIDOS EN LA MANIPULACIÓN DE ALIMENTOS	1	2	3	BAJO	NO	CONTRATISTA	APROBACIÓN DE LA GARANTÍA ÚNICA	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	INFORMES DE SUPERVISIÓN	MENSUAL
5	ESPECÍFICO EXTERNO	EJECUCIÓN OPERACIONAL	EL NO PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS, POR PARTE DEL ARRENDATARIO	EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO	1	4	5	BAJO	CONTRATISTA	REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA/SEGUIMIENTO POR EL SUPERVISOR DEL CONTRATO DE LOS PAGOS EFECTUADOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS, EN CASO QUE NO SE CUMPLA HACER EFECTIVA LA PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO	1	3	4	BAJO	NO	SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	INICIO DEL CONTRATO	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	INFORME DE SUPERVISIÓN	MENSUAL

I. ESTUDIO DEL SECTOR

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

En atención a la resolución No.00011 del 02 de enero de 2025 "por la cual se delega en algunos funcionarios la competencia para contratar, comprometer y ordenar el gasto, en desarrollo de las apropiaciones incorporadas al presupuesto de la Policía Nacional, suscribir convenios y/o contratos interadministrativos y se dictan otras disposiciones" y la resolución número 01939 del 10/07/2025 "Por la cual se modifica y adiciona parcialmente la resolución 00011 del 02 de enero de 2025".

CENOP: Director Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" (CENOP).

La Policía Nacional – Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" (CENOP) requiere arrendar unos espacios de un área total de 146,8 M2 destinada para el funcionamiento del restaurante y cafetería del casino de suboficiales, de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia BG. Jaime Ramírez Gómez (CENOP), teniendo en cuenta que las instalaciones cuenta con una población permanente y que es necesario dar en arrendamiento de unos locales destinados para el funcionamiento del restaurante y cafetería del Casino de Suboficiales para el personal de planta y demás funcionarios que se encuentren desarrollando cursos de instrucción y capacitación en este centro, brindando un servicio de óptima calidad y que se cuente con un menú balanceado y variado para suplir las necesidades alimenticias del personal de planta de la unidad estableciendo opciones de menús. Debido a la ubicación geográfica de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia CENOP y teniendo en cuenta que la misma cuenta con las instalaciones aptas para la preparación de alimentos, se hace necesario dar en arrendamiento un área de 146,8 M² a una persona natural o jurídica que tenga la capacidad operativa de arrendar un local para dicha destinación.

En la actualidad la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia CENOP cuenta con instalaciones de óptima calidad para satisfacer esta necesidad para el personal Oficiales, Suboficiales, Mandos

Página 9 de 13	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

del Nivel Ejecutivo, Patrulleros, Agentes, Auxiliares de Policía y personal no uniformado, es por esto que se debe dar en arrendamiento las instalaciones, con el fin de suplir mencionada necesidad básica. El desarrollo de este contrato, no perturbará el normal proceso de las actividades allí realizadas y ofrece las condiciones de seguridad e higiene para el personal de planta que tome su alimentación; por lo anterior, resulta conveniente la entrega en calidad de arrendamiento del área de 146,8 M² destinada para el funcionamiento del Casino de Suboficiales de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia CENOP.

Es de anotar que este arrendamiento no está cobijado por los Acuerdos Internacionales o Tratados de Libre Comercio por tratarse de CONTRATACION DIRECTA de acuerdo en los términos establecidos en el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, consta de un área de 146,8 M² que corresponden a la cocina y cafetería del Casino de Suboficiales, este valor no incluye el costo de los servicios públicos que deben ser asumidos por el ARRENDATARIO.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

DESCRIPCIÓN DEL MERCADO

Podrán participar personas naturales o jurídicas, Nacionales o extranjeros con representación en Colombia, Consorcios o Uniones Temporales que tenga la capacidad jurídica para ejecutar el contrato que se derive del presente proceso.

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

En el territorio nacional, existen oferentes interesados en prestar el servicio requerido de arrendamiento el cual es requerido en el objeto del contrato.

Se realizó la publicación de solicitud de información 034 2025 en el portal de contratación SECOP II en la cual se informa a los posibles arrendadores el canon de arrendamiento establecido por la entidad, de lo cual, se presentó los portafolios de servicio de la empresa INVERSIONES CROSS DELIGHTS por la plataforma SECOP II y por correo llegaron los portafolios de servicios de las empresas QUALITY GROUP CO S.A.S Y CAFETERIA Y RESTAURANTE PUERTO MADEYRO.

IDENTIFICACIÓN DEL ARRENDATARIO: La Policía Nacional – Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia CENOP establece la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA – ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, de conformidad con la normatividad vigente, artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo del 2015, de lo anterior el ordenador del gasto determinará el arrendatario de acuerdo a la necesidad de la unidad.

ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA DE COSTO: Al solicitar la cotización en el mercado se manifestó las condiciones para el arrendamiento del local, esto es la forma de pago, garantía que se solicitan, requisitos técnicos mínimos, etc.

COSTOS INDIRECTOS: Pólizas, certificaciones, costo de intermediación, gastos administrativos en los que se incurre al desarrollar el proceso de contratación y la ejecución del contrato.

PROCEDENCIA Y DISPONIBILIDAD DE LOS BIENES: El arrendamiento objeto del estudio previo son de origen nacional.

Página 10 de 13	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

4. MONEDA A CONTRATAR

Para presentar oferta será la Moneda Legal Colombiana (pesos colombianos).

5. ANÁLISIS DE PRECIOS

5.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP (OTRAS ENTIDADES)

- Se verificó la página www.colombiacompra.gov.co, durante las últimas vigencias y se encontró la siguiente información:

ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	OBJETO	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	NÚMERO DE PROCESO	VALOR
DEPARTAMENTO DE POLICIA GUAJIRAUIZ	DAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN ÁREA DE 224.38 M2, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL RESTAURANTE, UBICADO DENTRO DE LAS INSTALACIONES DEL COMANDO DEL DEPARTAMENTO DE POLICÍA GUAJIRA, EN LA CARRERA 7 CON CALLE 15 ESQUINA, PARA EL SERVICIO DEL PERSONAL UNIFORMADO, NO UNIFORMADO Y VISITANTES DE LAS INSTALACIONES	PN- DEGUA CD No. 27-1-10001-24	PN DEGUA CD 001 2024	10.111.902 COP
ARMADA NACIONAL - BASE NAVAL No. 3 ARC LEGUIZAMO.*	ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRIENDO UN ÁREA DE 1165M2, UBICADA EN LA CALLE 9 NO. 24-13 BARRIO EL CENTRO DEL MUNICIPIO DE PUERTO ASÍS, PUTUMAYO, DESTINADO A PARQUEADERO, VIVIENDA Y LOCAL, DE CONFORMIDAD CON LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DESCRITAS EN EL ANEXO A	021-ARC-CBNL03- 2024	035-ARC- CBNL03- 2024	814.332,4 COP

Se realizó consulta en la página www.contratos.gov.co, (SECOP), donde se encontraron procesos con objeto similar al del presente estudio previo, pero una vez verificados, no pueden ser tenidos en cuenta ya que las condiciones técnicas, productos y menús solicitados en el presente proceso son diferentes, así mismo por condiciones de área y espacio de los locales a arrendar y condiciones de tiempo y lugar, no pueden ser tenidos en cuenta.

5.2. PRECIOS HISTÓRICOS

Teniendo en cuenta lo establecido en la Resolución número 03049 del 30 de julio de 2014, que en el artículo 2.2.4.2.5.3 Procedimiento para el arrendamiento de inmuebles, indica:

Página 11 de 13	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

En tratándose de esta causal de contratación directa, le serán aplicables las previsiones contenidas en los numerales 2.2.4.2.1, con las adecuaciones del caso; 2.2.4.2.2; 2.2.4.2.3 y 2.2.4.2.4 de este capítulo. En los eventos en que la entidad actúe como arrendadora, para efectos de la determinación del canon de arrendamiento, se solicitará por parte de la dependencia encargada de la elaboración de los estudios previos, el apoyo del funcionario avalador capacitado por el IGAC, con que cuente la unidad policial y de no contar con este, se requerirá el apoyo al área de infraestructura de la Dirección Administrativa y Financiera, o de la dependencia que haga sus veces y que cuenta con personal capacitado por el IGAC, para establecer la cuantía del canon de arrendamiento, para lo cual se tendrán en cuenta todas las variables aplicables al caso particular y las normas legales vigentes, a través de las cuales se regula la materia.

Se realiza el análisis del canon de arrendamiento en los siguientes términos:

ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE 146,8 M² DESTINADA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL RESTAURANTE Y CAFETERIA DEL CASINO DE SUBOFICIALES, DE LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP).

Teniendo en cuenta que, restaurante y cafetería ha sido objeto de arrendamiento, utilizando como criterio el avalúo correspondiente presentado por parte del señor Subintendente JAIME DIDIER ESTEBAN PARRA ALDANA perito de la Policía Metropolitana de Ibagué.

INSTALACIÓN	MT2	VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO 2025 POR AVALUO	MESES	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
KIOSCO SUBOFICIALES CENOP	26.80	\$590.000	12	\$7.080.000
CASINO SUBOFICIALES CENOP	120.00	\$725.000	12	\$8.700.000

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

5.3. PRECIOS DE CATÁLOGO O PORTALES WEB

No aplica teniendo en cuenta que para el presente proceso los precios de mercado se realizarán de acuerdo a los parámetros establecidos en el Manual de Contratación de la Policía Nacional en el artículo 2.2.4.2.5.3 procedimiento para el arrendamiento de inmuebles, si el bien o área ha sido objeto de arrendamiento anterior, se traerá el valor presente del precio canon pagado, utilizando como criterio de indexación el índice de precios del consumidor (IPC). De acuerdo a canon de arrendamiento estipulado por el perito evaluador.

Página 12 de 13	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

5.4. PRECIOS DE MERCADO

Para determinar el precio de mercado, se tomó como base de referencia el informe de avalúo para bienes inmuebles de los días 14 y 15 de septiembre de 2025 realizado por el señor Subintendente JAIME DIDIER ESTEBAN PARRA ALDANA perito de la Policía Metropolitana de Ibagué. Este avalúo no incluye los servicios públicos de energía, eléctrica y gas en cumplimiento al numeral 2.2.4.2.5.3 de la Resolución 030419 del 30/07/2017 "Por la cual se adopta el manual de contratación de la Policía Nacional" e instructivo 024 del 14/09/2020 "Lineamientos para suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional

INSTALACIÓN	MT2	VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO 2025 POR AVALUO	MESES	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
KIOSCO SUBOFICIALES CENOP	26.80	\$590.000	12	\$7.080.000
CASINO SUBOFICIALES CENOP	120.00	\$725.000	12	\$8.700.000

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

5.5 ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

Para el presente análisis se tiene de referencia el avalúo entregado por parte del Subintendente JAIME DIDIER ESTEBAN PARRA ALDANA perito de la Policía Metropolitana de Ibagué, solo para establecer el valor de canon de arrendamiento mensual para la vigencia 2025, los precios de referencia SECOP II y precios de catálogo no se tendrán en cuenta ya que varían las condiciones técnicas establecidas, de igual forma el área y el lugar de entrega de espacio arrendar no son iguales.

INSTALACIÓN	CANON ARRENDAMIENTO MENSUAL	MESES	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE 146,8 M2 DESTINADA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL RESTAURANTE Y CAFETERIA DEL CASINO DE SUBOFICIALES, DE LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA.	\$1.315.000,00	12	\$15.780.000
TOTAL			\$15.780.000

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



POLICIA NACIONAL

Intendente Jefe **CARLOS ALBERTO OTALORA GRAJALES**
Estructurador de Estudios previos

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS

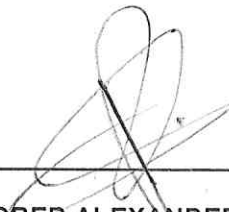


POLICÍA NACIONAL

CERTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

En mí calidad de Responsable de Infraestructura de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "CENOP", manifiesto con la suscripción de esta certificación que esta unidad cuenta con el espacio para el **"ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE 146,8 M² DESTINADA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL RESTAURANTE Y CAFETERIA DEL CASINO DE SUBOFICIALES, DE LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP).**

Firma,



Intendente **ROBER ALEXANDER MONSALVE RUEDAS**
Responsable de Infraestructura CENOP

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS	

ÍTEM	UNIDAD DE DESTINO	DESCRIPCIÓN	MESES	CUMPLE	NO CUMPLE
1	CENOP	Arrendamiento de un área de 146,8 m2 destinada para el funcionamiento del restaurante y Cafetería del casino de suboficiales, de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia BG. Jaime Ramírez Gómez (CENOP).	12		

No.	CONDICIONES A CUMPLIR	CUMPLE	NO CUMPLE
1.	Con el fin de establecer un orden con el personal que haga uso de los servicios de restaurante en el casino de suboficiales y la cafetería, el contratista se compromete acorde al espacio tomado en arriendo a brindar atención a toda la población flotante de la escuela, el horario de atención al cliente será todos los días, de acuerdo a las necesidades de la Unidad, en coordinación con el señor Supervisor del contrato.		
2.	El oferente se compromete hacer uso únicamente de las áreas que le fueron dadas en arriendo, pero debe velar por el mantenimiento y aseo de las mismas; las áreas contiguas son administradas por la Escuela bajo dominio del ordenador del gasto.		
3.	El oferente será el responsable de adquirir, suministrar y adecuar, los utensilios de cocina, las marmitas, estufas, hornos, calentadores, bienes muebles y demás equipos que se utilizan diariamente, insumos para preparación de los alimentos, equipos para la conservación de los alimentos, equipos necesarios para el enfriamiento de alimentos y bebidas, neveras, vitrinas, bandejas, platos, ollas, cubiertos, equipos para conservación del alimentos, equipos de lavado, equipos y elementos para el almacenaje de alimentos, equipos y elementos para el almacenaje de basuras, equipos y elementos de oficina en caso de que requieran, insumos de aseo y la totalidad de equipos y elementos que se requieran para el cumplimiento del servicio y el objeto contractual.		
4.	El oferente deberá tener presente la aplicación de las buenas prácticas de manufactura –BPM, con arreglo a lo previsto en el decreto 3075 de 1997 y la resolución 2674 de 2013 expedida por el Ministerio de Salud, o cualquiera otra disposición que los modifique, adicione o sustituya.		
5.	<p>El oferente durante el desarrollo de su actividad económica deberá cumplir con las practicas higiénicas y medidas de protección, así:</p> <p>Toda persona mientras trabaje directamente en la manipulación o elaboración de alimentos, debe adoptar las practicas higiénicas y medidas de protección que a continuación se establece:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mantener una esmerada limpieza e higiene personal (uniformes limpios, que existe uniformidad en el personal, no uso de joyas, uso correcto del tapaboca y del gorro para la cabeza) y aplicar buenas practicas higiénicas en sus labores. ➤ Lavado de manos con agua y jabón antes de comenzar su trabajo, cada vez que salga y regrese al área asignada y después de manipular cualquier material u objeto que pudiera representar un riesgo de contaminación para la alimentación. Deberá ubicar en determinadas áreas de la cocina dispensadores de gel líquido anti-bacterial para uso del personal que manipula alimentos. 		

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS



POLICÍA NACIONAL

- Desinfección de las manos cuando los riesgos asociados con la etapa del proceso así lo justifiquen.
- Mantener el cabello recogido y cubierto totalmente mediante malla, gorro u otro medio efectivo, y utilización de tapabocas.
- Mantener las uñas limpias, cortas y sin esmalte.
- Uso de calzado cerrado, antideslizante, de material resistente, impermeable.
- Prever y garantizar la calidad de la alimentación para evitar brotes de Enfermedades Transmitidas por Alimentos ETAS.
- Los alimentos que han sido descongelados, no se pueden volver a congelar.
- El tiempo de manipulación de alimentos potencialmente peligrosos antes de tratamiento térmico debe ser menor a tres horas.
- Deberá hacerse una revisión cuidadosa para descartar cualquier alimento en mal estado (que presente cambios de olor, color, sabor.)
- Los alimentos que se sirven crudos o fríos deberán prepararse lejos del calor para luego ser almacenados en refrigerador, en recipientes debidamente tapados hasta el momento de ser servidos. (Ensaladas, frutas, postres, carnes frías).
- Las grasas o aceites utilizados no lo deberán utilizar en forma excesiva y menos cuando se haya usado para preparar alimentos fuentes como pescado, deberá toda la grasa ser retirada, toda la grasa que presente olor o aspecto desagradable.
- Deberán descartarse todos los productos, cuya envoltura se encuentre rota, raída, contaminada con orina, heces fecales de roedores y otros animales.
- Deberán descartarse los productos envasados que presenten decoloración, hongos, natas o cuyos envases estén rotos, quebrados, entreabiertos o corroídos y los enlatados inflados o cuyo contenido este lleno de espuma o mal olor.
- Deberán descartarse los huevos cuyas cascarras tengan fisuras, rotos o manchas. No se deberá sobrecargar de aliños en forma que encubra características de la normalidad o que pueden ocasionar trastornos gástricos.
- Se deberán utilizar alimentos cuyas fechas de vencimiento serán anterior al del día de utilización.
- En el almacén se debe utilizar el sistema PEPS "Las primeras en entrar serán las primeras en salir".

El oferente se compromete a dar estricto cumplimiento a lo establecido en la Resolución 2674 del 22 de julio de 2013 en especial lo concerniente a los Capítulos III Personal manipulador de alimentos, IV Requisitos higiénicos de fabricación, VII Almacenamiento de materias primas, VIII Restaurantes y establecimientos gastronómicos.

6.

Una vez adjudicado el contrato, EL ARRENDATARIO se compromete a desarrollar acciones necesarias para prevenir accidentes de trabajo para lo cual deberá ejecutar el sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo en cumplimiento de la Ley 1562 de 2012 (Antiguo Programa de Salud Ocupacional) y la señalización correspondiente el cual deberá ser de conocimiento del supervisor del contrato y demás normas y/o disposiciones que la modifique, adicione, complementé o reemplace.

7.

El oferente acorde al área entregada en arriendo se compromete a ofrecer un precio estable y acorde con el mercado de los productos que

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

POLICÍA NACIONAL

	comercialice, durante la ejecución del contrato, manteniendo un stock de productos en inventario para atender la demanda correspondiente.		
8.	El oferente acorde al área entregada en arriendo se compromete a publicar la lista de precios de los productos ofrecidos en lugar visible al público.		
9.	<p>El oferente acorde al área arrendada se compromete a utilizar insumos y productos de primera calidad los cuales deberán cumplir entre otros con las exigencias de los reglamentos sanitarios vigentes, para lo cual la Policía Nacional podrá solicitar inspección de autoridades sanitarias.</p> <p>Dentro de sus documentos debe encontrarse una carpeta de los proveedores, donde se encuentre certificado de Cámara de Comercio, permisos INVIMA, permisos Secretaría de Salud Departamental etc., a fin que sea posible efectuar cualquier investigación o rastreabilidad sobre la procedencia de los productos.</p> <p>Igualmente los vehículos destinados al transporte de alimentos y materias primas deben cumplir dentro del Territorio Colombiano con los requisitos sanitarios que garanticen la adecuada protección y conservación de los mismos, para lo cual las autoridades Sanitarias incluida Sanidad de la Policía Nacional realiza las actividades de inspección, vigilancia y control necesarias para velar por su cumplimiento, buscando garantizar la cadena de frío de los alimentos perecederos y condiciones higiénicas de los mismos, para lo cual debe ser mínimo un vehículo tipo furgón adecuado con sistema de refrigeración.</p>		
10.	<p>El oferente acorde al área entregada en arriendo se compromete a realizar el procedimiento de recepción y almacenamiento de los víveres y alimentos de acuerdo a lo establecido por las normas de estándares de alta calidad. Las materias primas e insumos para alimentos cumplirán con los siguientes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Recepción de materias primas deben realizarse en condiciones que eviten su contaminación, alteración y daños físicos. ➤ Las materias primas e insumos deben ser inspeccionados previos al uso, clasificados y sometidos a análisis de elaboración cuando así se requieran, para determinar si cumplen con las especificaciones de calidad establecidas. ➤ Las materias primas se someterán a la limpieza con agua potable y otro medio adecuado de ser requerido y a la descontaminación previa a su incorporación en las etapas sucesivas del proceso. ➤ Las materias primas conservadas por congelación que requieran ser descongeladas previo al uso, debe descongelarse a una velocidad controlada para evitar el desarrollo de microorganismos; no podrán ser re congeladas, además, se manipularan de manera que se minimice la contaminación proveniente de otras fuentes. ➤ Las materias primas e insumos que requieran ser almacenadas antes de entrar a las etapas de proceso, deberán almacenarse en sitios adecuados que eviten su contaminación y alteración. (estribos y/o estantes a una altura de 15 cm del piso) ➤ Los depósitos de materias primas y productos terminados ocuparan espacios independientes, salvo en aquellos casos en que a juicio de la autoridad sanitaria competente no se presenten peligros de contaminación para alimentos. 		

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS



POLICÍA NACIONAL

	➤ Las zonas donde se reciban o almacenen materias primas estarán separadas de las que se destinara a elaboración o envasado del producto final. La autoridad sanitaria competente podrá eximir del cumplimiento de este requisito a los establecimientos a los cuales no existe peligro de contaminación para los alimentos.		
11.	Acorde al área entregada en arriendo y teniendo en cuenta que se encuentra dentro de una unidad policial, El horario para el ingreso de alimentos y proveedores se realizará bajo la supervisión del personal de seguridad de las instalaciones de la Policía Nacional, para lo cual el contratista debe permitir la revisión de los vehículos y elementos ingresados, dicho horario será de 04:00 hasta 19:00 horas.		
12.	El oferente acorde al área entregada en arriendo, deberá contar con personal idóneo para la manipulación, preparación y servido de los alimentos, por lo tanto, deberá garantizar que todo el personal que intervenga directa o indirectamente en la preparación de los alimentos cuente con el certificado de manipulador de alimentos y los certificados médicos de ley, los cuales deberán mantenerse vigentes durante la ejecución del contrato. Además, se deberá contar con personal encargado exclusivamente de realizar el aseo respectivo a las áreas que comprende los comedores.		
13.	El oferente se compromete a tener personal calificado e idóneo y que cumpla con los requisitos de salubridad e higiene, para lo cual deberá presentar la hoja de vida con el certificado en manipulación de alimentos, las cuales una vez se notifique de su adjudicación serán entregadas para ser verificadas por el supervisor del contrato.		
14.	Acorde al espacio entregado en arriendo, el oferente se compromete a ofrecer diferentes formas de pago para el personal que haga uso del servicio de restaurante y cafetería, entre ellos, dinero en efectivo, pagos por plataforma de forma permanente.		
15.	El oferente acorde al espacio entregado en arriendo, se compromete a que el personal que labore dentro del restaurante esté debidamente dotado de su vestuario y uniformado, con los accesorios necesarios para una impecable presentación personal (gorros, guantes, tapabocas, zapato cerrado antideslizante, traje térmico para ingreso a cuartos fríos etc.), el personal que sea contratado por el Arrendatario, debe portar un brazalete de identificación que indique nombres y apellidos, RH, tipo de sangre, EPS, ARL, teléfono de un acudiente para identificación en caso de presentarse alguna eventualidad, fotocopia del carnet de vacunación.		
16.	Queda prohibido que el oferente y sus empleados ingresen menores de edad y personas ajenas al servicio a las instalaciones dadas en arrendamiento, así mismo se prohíbe el uso de las piscinas y/o zonas comunes de la unidad.		
17.	El oferente se compromete a remitir como máximo con quince (15) días después al inicio de labores, las hojas de vida correspondiente del personal que laborará con él, así como la del mismo contratista. De igual forma deberá informar cualquier cambio que quiera realizar al personal que labora en los locales arrendados.		
18.	El oferente se compromete a cumplir las obligaciones laborales y las establecidas como patrono en el del código sustantivo de trabajo, con el personal contratado por su cuenta y riesgo, el cual será a cargo exclusivo del arrendatario incluido los salarios, prestaciones, afiliación al sistema de seguridad social integral (SALUD – PENSION – ARL) en calidad de		

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

POLICÍA NACIONAL

	trabajadores suyos y aportarlos con el pago en forma mensual, requisito de cumplimiento verificado por el supervisor del contrato. Es obligación del arrendatario que sus trabajadores estén afiliados a la ARL Administradora de Riesgo Laborales.		
19.	Acorde al espacio entregado en arriendo, el oferente se compromete a garantizar el menaje necesario (platos, cuchara y vasos) para brindar una adecuada atención y distribución de los alimentos ofrecidos, cumpliendo lo estipulado en la norma según en su artículo 9 Decreto 2674 del 2013.		
20.	Acorde al espacio entregado en arriendo, el oferente debe garantizar el buen manejo y conservación de los elementos, instalaciones y materiales entregados para la ejecución del contrato. Los cuáles serán entregados con los respectivos inventarios.		
21.	El oferente acorde al espacio entregado en arriendo, se compromete a presentar después de adjudicado el contrato el programa de aseo, desinfección, fumigación y control microbiológico que adelantara especificando entre otros su periodicidad, la cual deberá ser como mínimo la exigida por las autoridades competentes, es decir presentara un programa de saneamiento, que debe estar conformado por programa de limpieza y desinfección, manejo de residuos y líquidos, programa de control de plagas, programa de agua potable, igualmente debe llevar de manera diaria diligenciadas las listas de chequeo que garantiza el cumplimiento del respectivo Programa de Saneamiento, durante la ejecución del contrato que se derive del presente proceso.		
22.	El oferente se compromete a efectuar programas trimestrales de fumigación y presentar los antecedentes al supervisor, para ser anexadas al contrato.		
23.	<p>COMPROMISOS SISTEMA DE GESTIÓN AMBIENTAL:</p> <p>El oferente se compromete que durante el desarrollo de su actividad económica deberá cumplir con el Sistema de Gestión Ambiental de la Policía Nacional, y la implementación de las compras verdes o compras públicas sostenibles el ARRENDADOR deberá:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Hacer uso de tecnologías limpias, dando uso correcto al consumo de agua y energía, desarrollando programas ahorradores en pro del bienestar del medio ambiente. ➤ El oferente empleara de preferencia productos de sello ambiental colombiano u otro reconocimiento a nivel Nacional o Internacional, como certificaciones en la Norma ISO 14001 por entes certificadores acreditados. ➤ El arrendatario dispondrá de un funcionario quien será el encargado de hacer cumplir la normatividad en las prácticas y manejo de residuos, quien realizará las coordinaciones con el responsable de gestión ambiental de ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GOMEZ – CENOP <p>MANEJO ADECUADO DE RESIDUOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ El oferente realizará un plan de gestión integral de residuos no peligrosos aprovechables, (30 días después del contrato), donde se establezca en cumplimiento a las diferentes regulaciones ambientales y el adecuado manejo que se realizará a los mismos. 		

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS****POLICÍA NACIONAL**

- Los residuos sólidos deben ser removidos frecuentemente de las áreas de producción y disponerse de manera que se elimine la generación de malos olores, insectos y roedores.
- El establecimiento debe disponer de recipientes con tapas de tamaño acorde a la cantidad de residuos generados y bolsas apropiadas, según el código de colores establecidos por la unidad, para la recolección y almacenamiento de los residuos sólidos
- El lugar donde se almacenen los residuos estará debidamente señalizado, en perfecto estado de orden y limpieza, deberá estar apartado de la zona de almacenamiento de los alimentos. En general su ubicación debe ser de tal forma que se evite la contaminación cruzada de los alimentos.
- El oferente se compromete a realizar un adecuado manejo de los residuos sólidos y líquidos generados, cumpliendo con el programa de Gestión Integral de los Residuos de la Unidad. El oferente, evitará el uso de polietileno expandido (ICOPOR) para servir alimentos.

RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SOLIDOS:

EL oferente será el responsable de la correcta clasificación, recolección y transporte de los residuos generados, al lugar que destine la Unidad (CENTRO DE ACOPIO), debidamente separados, según las políticas ambientales de la Institución y en los horarios establecidos para la misma responsabilidad sin generar desorden o desaseo en el lugar de disposición, exceptuando elementos de icopor y sus derivados, cuyo uso no está permitido en el interior de la ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GOMEZ – CENOP.

RECOLECCIÓN DE RESIDUOS ORGÁNICOS:

Los residuos de origen animal o vegetal procedente de la preparación de alimentos o sobras que por su naturaleza y composición está sujeto en un corto tiempo a una rápida descomposición, proceso que genera malos olores y favorece la proliferación microbiana y de fauna nociva. El oferente estará obligado a contratar los servicios de recolección, transporte y disposición final de estos residuos diariamente.

LIMPIEZA Y DISPOSICIÓN DE TRAMPAS DE GRASA:

- La limpieza de los residuos generados en las trampas de grasa será asumida por el oferente.
- El oferente se compromete a realizar un cronograma para la limpieza de trampas de grasas y se compromete a entregar los certificados de la limpieza y mantenimiento de estas. Para mejores resultados, es importante ejecutar una limpieza minuciosa semanalmente de las trampas de grasa y cada 30 días presentar la certificación de disposición final de las grasas.
- Los residuos que se generen, se tendrán que disponer en los lechos de secado de la Planta de Tratamiento de Agua Residual, previa coordinación con el Responsable del Mantenimiento de las Plantas o ser entregados a empresa certificada en transporte y disposición final de residuos peligrosos, la cual debe contar con las diferentes licencias

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

POLICÍA NACIONAL

	<p>y certificaciones requeridas por los entes ambientales para su funcionamiento.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ El personal que realice el mantenimiento y limpieza de las trampas de grasa, deber tener todos los elementos de protección personal adecuados para su limpieza (como guantes, botas, overol, protector respiratorio teniendo en cuenta los olores que generan), de igual forma el personal debe estar capacitado en la limpieza de trampas de grasas y saneamiento básico, preferiblemente que la limpieza y mantenimiento las realice una empresa especializada en el tema. ➤ Aplicar buenas prácticas ambientales en el uso y ahorro eficiente de los recursos, con el fin de reducir el impacto ambiental, producto de las actividades y servicios que allí se ofrezcan. 		
24.	El oferente deberá cumplir estrictamente con todas las normas y reglamentaciones sanitarias y de salubridad pública; así mismo atender las observaciones que realice el encargado de control y vigilancia del contrato en cuanto al manejo higiénico de los víveres, manipulación de alimentos, presentación de comidas y condiciones higiénicas sanitarias de los equipos, instalaciones y menaje. Los vegetales deben desinfectarse con hipoclorito.		
25.	Teniendo en cuenta la actividad económica a desarrollar en las instalaciones dadas en arriendo, el arrendatario deberá instalar al inicio de la ejecución del contrato un dispositivo portátil para la retención de grasas, aceites y material solido generados por la actividad de lavado de loza con el objeto de aumentar la actividad en el pretratamiento de las aguas residuales que se generan, el cual podrá desinstalar una vez cumpla con el periodo de ejecución del contrato.		
26.	Realizar el mantenimiento de la trampa de grasas con una periodicidad de mínimo de 1 vez al mes dependiendo de la capacidad de las mismas y controles ambientales implementados en la cafetería, este mantenimiento se realizará a través de personal técnico o tecnólogos hidráulicos, sanitarios o fines. Los residuos retirados deberán ser entregados a un gestor autorizado por la autoridad ambiental para el manejo de estos residuos, quienes certificarán el tratamiento aplicado, indicando la cantidad de residuos retirados y la fecha.		
27.	Presentar certificado de disposición final de las grasas que se generan en el mantenimiento de la trampa de grasa a través de un gestor ambientalmente autorizado por la autoridad competente.		
28.	El oferente se compromete a devolver el inmueble el equipamiento y utensilios entregados en óptimas condiciones y a responder por pérdidas o daños cuando se demuestre su responsabilidad de los bienes inventariados de propiedad de la Policía Nacional, así como por los daños o perjuicios que cause a terceros. Al momento de la entrega se deberá verificar el INVENTARIO FÍSICO y el estado del mismo por parte del arrendatario, Jefe de Almacén de intendencia, Responsable Servicio Generales, Jefe de bienes raíces y Supervisor del Contrato.		
29.	El contratista se compromete a ubicar el número de extintores que sean necesarios en cada comedor, botiquín de primeros auxilios, en cada una de las zonas dadas en arriendo, el cual como mínimo debe contener: Antiséptico, gel anti-bacterial, apósitos, gasas, vendas, aplicadores, esparadrapo, curitas, algodón, guantes de látex, tapabocas, suero fisiológico o solución salina, tijeras, entre otros que se requieren para la atención de primeros auxilios, dentro de las instalaciones de los comedores; se debe ubicar el número de camillas fijas necesarias con su		

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS



POLICÍA NACIONAL

	inmovilizador de cuello y demás que sean indispensables en caso de emergencia.		
30.	El oferente se compromete a mantener al día el pago de los servicios públicos que cause. Cabe resaltar que el contratista se compromete a implementar cultura de ahorro con el fin de reducir el consumo y reducir el costo del servicio, al igual que las buenas prácticas en el ahorro de energía eléctrica, con el fin de contribuir con las políticas de austeridad en el gasto de los servicios públicos de la unidad.		
31.	El oferente se compromete a presentar los comprobantes de pagos de canon de arrendamiento, comprobantes de servicios públicos domiciliarios y comprobantes de pago de parafiscales de todos los empleados al señor supervisor del contrato.		
32.	<p>El oferente se obliga a cancelar el valor del canon de arrendamiento dentro de los primeros cinco (5) días después de la firma del contrato en mensualidades anticipadas así;</p> <p>Nombre: ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GOMEZ – CENOP. NIT: 900.276.535-8 Número de Cuenta: 296-28586-9 DTN PONAL FONDOS ESPECIALES CENOP Entidad: BANCO BOGOTÁ Tipo de Cuenta: CORRIENTE. Código de Consignación: 01 ARRENDAMIENTO</p> <p>No obstante, el incumplimiento del plazo acarreará un interés del cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor dejado de cumplir o entregar, por cada día de retardo y hasta por quince (15) días calendario.</p>		
33.	<p>Los servicios públicos domiciliarios deben ser asumidos por el OFERENTE, así:</p> <p>Energía eléctrica, estarán a cargo del arrendatario y deberán ser cancelados a la cuenta servicios personales CENOP, en consignación diferente a la del canon de arrendamiento, de acuerdo a la liquidación periódica que certifique con relación a las lecturas de consumos de energía (KW), consumidos durante el mes. Este pago se deberá realizar durante los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha del recibido de la comunicación oficial de liquidación de servicios, en la cuenta:</p> <p>Nombre: ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GOMEZ – CENOP. NIT: 900.276.535-8 Número de Cuenta: 296-28587-7 DTN PONAL SERVICIOS PERSONALES CENOP Entidad: BANCO BOGOTÁ Tipo de Cuenta: CORRIENTE. Código de Consignación: 01 SERVICIOS PÚBLICOS</p>		

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

POLICÍA NACIONAL

	<ul style="list-style-type: none">➤ Recolección de residuos: deben ser cancelados directamente por el contratista a la empresa prestadora del servicio.➤ Gas propano: debe ser coordinado y pagado directamente por el contratista.		
34.	El oferente se compromete a la instalación de domo de seguridad de vigilancia 360° con vista al exterior, el cual debe contar con especificaciones como alta resolución, visión nocturna, compresión de video eficiente, almacenamiento de video de gran capacidad, protección contra la intemperie y funciones inteligentes como detección de movimiento, cruce de línea y detección de personas o vehículos. El cual permite optimizar la seguridad y vigilancia del bien mueble y de los activos del arrendatario; estas especificaciones están alineadas con los principios de prevención, control y reacción que rigen la seguridad institucional en entornos policiales.		
35.	Las demás condiciones que por la naturaleza del contrato le sean compatibles señaladas en las normas civiles y comerciales que regulen el presente contrato		

Intendente Jefe **CARLOS ALBERTO OTALORA GRAJALES**
Estructurador de Estudios previos

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS

OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL



POLICÍA NACIONAL

ETAPA CONTRACTUAL

MECANISMO DE COBERTURA	CLASE DE RIESGO	TIPIFICACION DE LOS RIESGOS	ESTIMACION DEL RIESGO	ASIGNACION DEL RIESGO	VIGENCIA	JUSTIFICACION COBERTURA / VIGENCIA
GARANTÍA ÚNICA	RIESGO JURIDICO	CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	20% DEL VALOR DEL CONTRATO	CONTRATISTA	VIGENTE POR UN TÉRMINO IGUAL AL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO, 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.
GARANTIA UNICA	RIESGO JURIDICO	PAGO DE SALARIOS PRESTACIONES E INDEMNIZACIONES LABORALES.	CINCO POR CIENTO (5%) DEL VALOR DEL CONTRATO.	CONTRATISTA	VIGENTE POR UN TÉRMINO IGUAL AL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO, LA VIGENCIA DEL CONTRATO Y TRES (3) AÑOS MAS	AMPARA A LA ENTIDAD DE LOS PERJUICIOS QUE SE LE OCASIONE COMO CONSECUENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES LABORALES A QUE ESTE OBLIGADO EL CONTRATISTA DERIVADAS DE LA CONTRATACIÓN DEL PERSONAL UTILIZADOS PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

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 LIQUIDARA CON BASE EN UN CERO PUNTO DOS (0.2%) DEL VALOR DEL CONTRATO	CONTRATISTA	LA MULTA SE APLICARA 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 LIQUIDARA CON BASE EN UN CERO PUNTO CINCO (0.5%) DEL VALOR DEJADO DE CUMPLIR O ENTREGAR	CONTRATISTA	LA MULTA SE APLICARA POR CADA DIA DE RETARDO HASTA POR UN PLAZO DE QUINCE (15) DIAS CALENDARIO QUE SE DESCONTARA DEL SALDO QUE LE ADEUDE LA ENTIDAD. ESTA SANCION SE IMPONDRÁ MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO MOTIVADO EN EL QUE SE EXPRESARA LAS CAUSAS QUE DIERON LUGAR A ELLA	AMPARA LA MORA O INCUMPLIMIENTO PARCIAL DE ALGUNA 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

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS

OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL



POLICÍA NACIONAL

MATRIZ DE RIESGOS

NUMERO	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	A QUIEN SE LE	TRATAMIENTO/CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	AFECTA LA EJECUCIÓN DEL	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	COMO SE REALIZA EL MONITOREO	PERIODICIDAD CUANDO
1	ESPECÍFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	QUE EL CONTRATISTA TERMINE EL CONTRATO, ANTES DEL PLAZO DE EJECUCIÓN PACTADO	TERMINACIÓN ANORMAL DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN Y NO CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL CONTRATO	1	4	5	MEDIO	CONTRATISTA	REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA/ INFORMAR AL CONTRATISTA DESDE LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO LAS CONSECUENCIAS DEL NO CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES	1	2	3	BAJO	SI	SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	INICIO DEL CONTRATO	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	INFORME DE SUPERVISIÓN	MENSUAL
2	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	NATURAL	INCENDIOS, INUNDACIONES, TEMBLORES, LLUVIAS	DAÑO ESTRUCTURAL DE LAS INSTALACIONES	1	5	6	BAJO	ENTIDAD	LA ENTIDAD DEBE CONTAR CON LA RESPECTIVA PÓLIZA QUE CUBRA LOS EVENTOS SEÑALADOS	1	3	4	MEDIO	SI	SUPERVISOR DEL CONTRATO	INICIO DEL CONTRATO	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	VERIFICACIÓN EXISTENCIA DE LA PÓLIZA.	ANUAL
3	ESPECÍFICO	INTERNO	EJECUCIÓN	ECONÓMICO	RIESGOS DERIVADOS AL NO PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO	1	3	4	BAJO	CONTRATISTA	REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA/SEGUIMIENTO POR EL SUPERVISOR DEL CONTRATO DE LOS PAGOS EFECTUADOS, EN CASO QUE NO SE CUMPLA HACER EFECTIVA LA PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO	1	2	3	MEDIO	NO	SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	INICIO DEL CONTRATO	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	INFORME DE SUPERVISIÓN	MENSUAL
4	ESPECÍFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	AMBIENTAL	RIESGOS DERIVADOS DE CONTAMINACIÓN DE LOS ALIMENTOS UTILIZADOS Y/O OFRECIDOS	NO CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL PROCESO	1	3	4	MEDIO	CONTRATISTA	REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA DEL RIESGO / SEGUIMIENTO POR EL SUPERVISOR DEL CONTRATO DEL CUMPLIMIENTO REFERENTE A LA IMPLEMENTACIÓN DE NORMAS Y REGISTROS SANITARIOS ESTABLECIDOS EN LA MANIPULACIÓN DE ALIMENTOS	1	2	3	BAJO	NO	CONTRATISTA	APROBACIÓN DE LA GARANTÍA ÚNICA	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	INFORMES DE SUPERVISIÓN	MENSUAL
5	ESPECÍFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	EL NO PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS, POR PARTE DEL ARRENDATARIO	EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO	1	4	5	BAJO	CONTRATISTA	REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA/SEGUIMIENTO POR EL SUPERVISOR DEL CONTRATO DE LOS PAGOS EFECTUADOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS, EN CASO QUE NO SE CUMPLA HACER EFECTIVA LA PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO	1	3	4	BAJO	NO	SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	INICIO DEL CONTRATO	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	INFORME DE SUPERVISIÓN	MENSUAL

Intendente Jefe **CARLOS ALBERTO OTALORA GRAJALES**
Estructurador de Estudios previos

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
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 - Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "CENOP"** 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 - Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "CENOP"** 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.

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
OBLIGACIONES DEL CONTRATISTAS	

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 - Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "CENOP"** 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 **ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA BRIGADIER GENERAL JAIME RAMIREZ GOMEZ (CENOP)**, 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 **ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA BRIGADIER GENERAL JAIME RAMIREZ GOMEZ (CENOP)**, 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 **POLICÍA NACIONAL - ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA "CENOP"** 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.



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 5° de la Ley 80 de 1993, así mismo, será civil y penalmente responsable por sus acciones u omisiones en la actuación contractual.

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

UNIDAD

Fecha recibo estudio: <u>17/10/2025</u> .		Fecha de aprobación: _____
Lugar: Oficina del Grupo de Contratos de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia CENOP.		
No. Consecutiva revisión: _____.		Nro. SISCO: _____.
OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN AREA DE 146,8 m2, DESTINADA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL RESTAURANTE Y CAFETERIA DEL CASINO DE SUBOFICIALES, DE LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICIA DE COLOMBIA BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP).		VALOR: \$15.780.000,00
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: Contrato de arrendamiento (Art 32 ley 80 de 1.993, código civil y de comercio		
FUNCIONARIO - UNIDAD QUE PRESENTA EL ESTUDIO PREVIO: Intendente Jefe CARLOS ALBERTO OTALORA GRAJALES Estructurador del proceso		
OBSERVACIONES DEL ESTUDIO PREVIO: El plazo de ejecución del contrato que se derive del presente estudio previo será de doce (12) meses contados a partir de la aprobación de la garantía única, en coordinación con el supervisor del contrato.		
FUNCIONARIOS QUE PARTICIPAN EN LA REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO		
CARGO	GRADO	NOMBRES Y APELLIDOS
JEFE ÁREA ADMINISTRATIVA (E)	CT	CRISTHIAN ALFONSO RAMIREZ LESMES
JEFE GRUPO DE CONTRATOS (E)	IT	CRISTIAN CAMILO RIVERO DOMÍNGUEZ
ASESOR JURIDICO	IJ	JOAQUIN MARCELO LOPERA GUZMAN
ESTRUCTURADOR DEL PROCESO	IJ	CARLOS ALBERTO OTALORA GRAJALES
ANALISTA DE CONTRATOS	SI	VIVIANA LOZANO GUTIÉRREZ

PROGRAMACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO			
FECHA:		VALOR:	\$
GR.	NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
N/A	N/A	N/A	N/A

Página: 1 de 5	REALIZAR AVALÚOS A LOS BIENES INMUEBLES		 POLICÍA NACIONAL		
Código: 1LF-FR-0202					
Fecha: 22/12/2024					
Versión: 3	FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES				
1. INFORMACIÓN GENERAL					
Objeto del Avalúo:	AVALÚO PARA EL ARRIENDO DE INMUEBLES	Tipo de Avalúo:	RURAL		
Dirección (nomenclatura):	ESCUELA NACIONAL DE ENTRENAMIENTO POLICIAL (CENOP)	Nombre del Inmueble:	KIOSCO SUBOFICIALES CENOP		
Barrío/vereda/sector/urb:	SAN LUIS	Clase de Inmueble:	CONSTRUCCIÓN		
Corregimiento:	LA LAGUNA	Propiedad Horizontal:	NO		
Municipio:	SAN LUIS	Fecha de la visita:	3/09/2025		
Departamento:	TOLIMA	Fecha Entrega Informe:	15/09/2025		
2. INFORMACIÓN JURÍDICA					
Tipo de Título:	COMPRA	Modo de Adquisición:	TRADICIÓN		
Documento del Título:	ESCRITURA PÚBLICA	Documento de Registro:	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD		
No. Documento título:	2403	No. Documento Registro:	360-13760		
Fecha expedición ó firma:	12/03/2005	Fecha de Registro:	13/09/2005		
Entidad que lo Expide:	NOTARIA 56 DE BOGOTÁ	Círculo Registral:	GUAMO - TOLIMA		
Titular:	LA NACION POLICIA NACIONAL	Propietario:	LA NACION POLICIA NACIONAL		
Documento de Catastro:	CERTIFICADO CATASTRAL Y/O ESPECIAL	Limitantes del Dominio:	NINGUNO		
Fecha de Inscripción:		Fecha Ingreso UNIDAD:	17/09/2018		
Entidad que lo Expide:	INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI	No Registro SAP/SILOG:	8004070000000000003508602		
Titular en Catastro:	LA NACION POLICIA NACIONAL	ID Sistema Información:	3461		
Código Catastral:	000100040018000	Número Predial Nacional:	73678000100000040018000000000		
3. INFORMACIÓN ECONÓMICA:					
Clase de Plan O. Territorial:	ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Actividad Ppal del Sector:	Zona de lotes de terreno para desarrollar (construir).		
Documento del Plan:	ACUERDO MUNICIPAL	Estrato:	2		
No. Documento POT:	012	Redes Serv. Públicos:	Energía, Acueducto, Alcantarillado, Aseo, GasPipeta.		
Fecha de Aprobación:	31/12/2001	Presenta frente con vía:	SI		
Quien lo Expide:	ALCALDE MUNICIPAL	Tipo de Vía:	Terciaria (vías veredales).		
Clase Suelo Ubicación:	RURAL	Características Vía:	Asfalto		
Clase Suelo Destinación:	INSTITUCIONAL Ó DONACIONAL	Transporte Público:	Veredal.		
Clasificación Destinación:	COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	Último Avalúo Catastral:	1.779.813,000		
4. INFORMACIÓN FÍSICA:					
Área total de terreno:	26,80		Forma Geométrica:	POLIGONO REGULAR	
Fuente Área de terreno:	MEDIDAS TOMADAS EN CAMPO		Ubicación en Manzana:	ESQUINERO	
En el caso que se presente invasiones, indicar el % aproximado SIN INVASIONE		Estado de Ocupación:	OCUPADO POR PARTE DE LA PONAL		
Topografía:	Plana (0% a 3%)	100% del terreno	Coordenadas MAGNA - SIRGAS: DATUM - BOGOTÁ:	LATITUD - NORTE	4°15'12,58"
	Ondulada (4% a 10%)	NO APLICA		LONGITUD - OES	75°0'52,76"
	Escarpada (11% a 45%)	NO APLICA		Fuente Coordenadas:	GPS EN TERRENO
Colindantes del predio:	NORTE:	000100040045000, 000100004004400	ESTE:	000100040040000, 000100040009000.	
	SUR:	MUNICIPIO DE ESPINAL Y GUAMO	OESTE:	000100040066000.	
Amenazas y Riesgos:	NO		Fuente de los linderos:	Certificado Predial Catastral Especial	
Afectaciones:	NO		Unidad Contable terreno:	CENOP	
OBSERVACIONES 1:					
<p>Se detalla la construcción de 26,80 m², la cual está incluido en un área de terreno principal de 1.143 hectáreas con 560 m², donde se funge las instalaciones de la escuela internacional de entrenamiento policial "CENOP". Considerando que el inmueble a arrendar presenta ciertas características negativas en la parte comercial, principalmente en el potencial de clientes, donde se puede observar una base límite superior de venta, la cual pueden disminuir de forma sustancial en cualquier momento debido al movimiento permanente del personal por nuestra dinámica institucional, generando con ello una disminución significativa en el uso diario del espacio; por lo cual no se puede contar con un flujo constante y permanente de consumidores, cosa contraria a un establecimiento abierto al público en el sector comercial el cual tiene un potencial más alto de clientela, de igual manera se debe tener en cuenta que el espacio físico los potenciales clientes hacen parte de una población limitada y no existe la posibilidad que usuarios externos y/o ajenos a nuestra institución tengan acceso a los servicios prestados en los horarios establecidos por la Dirección Nacional o el comandante de la unidad, por último los arrendatarios pueden hacer uso del espacio o área común el cual está en frente del local para prestar servicio a la mesa, teniendo como responsabilidad del mantenimiento y aseo del mismo.</p>					

Página: 2 de 5		REALIZAR AVALÚOS A LOS BIENES INMUEBLES		 POLICÍA NACIONAL				
Código: 1LF-FR-0202		FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES						
Fecha: 22/12/2024								
Versión: 3								
5. VALOR DEL TERRENO								
Método Valuatorio:		Soporte Cálculos:						
Valor M2 adoptado de Terreno:		\$	-	Valor Total de Terreno:	NO APLICA			
6. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS								
Nota 1: Si el predio tiene construcciones a cargo de diferentes unidades policiales, relaciones primero las de la unidad policial que predomina y así sucesivamente.								
6.1 RELACIÓN DE CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES:								
Fuente Área Construcción:		MEDIDAS TOMADAS EN CAMPO						
No.	NOMBRE EDIFICACIÓN	ÁREA CONST.	UNIDAD	No. PISOS	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID. CONTA.	
1	KIOSCO SUBOFICIALES CENOP	26,80	M2	1	SOBRESALIENTE	11	CENOP	
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
6.2 RELACIÓN DE ZONAS DURAS:								
Fuente Área Zonas Duras:		NO APLICA						
No.	NOMBRE ZONA DURA	ÁREA CONST.	UNIDAD	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID. CONTA.		
A								
B								
C								
D								
E								
6.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES:								
ESTRUCTURA		ACABADOS PRINCIPALES						
No.	ARMAZÓN	MUROS	CUBIERTA	CONSERVACIÓN	FACHADA	BRIMIENTOS MUJ	PISOS	CONSERVACIÓN
1	BLOQUE Y/O LADRILLO	BLOQUE Y/O LADRILLO	CUBIERTA ORNAMENTAL	BUENA	NO APLICA			
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
OBSERVACIONES 2:								
6.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES:								
BANO		COCINA						
No.	TAMANO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN	TAMANO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN
1	PEQUEÑO				PEQUEÑO	SIN CUBRIMIEN	POBRE	BUENA
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
6.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DURAS:								
No.	PISOS			CONSERVACION				
A								
B								
C								
D								
E								
OBSERVACIONES 3:								

Página: 3 de 5	REALIZAR AVALÚOS A LOS BIENES INMUEBLES		 POLICÍA NACIONAL
Código: 1LF-FR-0202			
Fecha: 22/12/2024	FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES		
Versión: 3			

7. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES Y/O EDIFICACIONES Y/O ZONAS DURAS

Nota 2: En este capítulo debe escoger un método de avalúo que más se ajuste al tipo de inmueble y hacer el cálculo por cada construcción y zona dura del Cap. 8

Método Valuatorio: COMPARACIÓN Y/O ESTUDIO DE MERCADO Soporte Cálculos: (VER ANEXO3)

8. RESULTADOS AVALÚO CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

Nota 3: En este capítulo relacione los precios de las construcciones y zonas duras, que fueron objeto de estudio en el presente avalúo.

8.1 RELACIÓN PRECIOS CONSTRUCCIONES:

No	NOMBRE CONSTRUCCION O EDIFICACION	AREA CONST	UNIDAD	# DE CONST	VALOR FINAL	UNID. CONTAB.
1	KIOSCO SUBOFICIALES CENOP	26,80	M2		\$ 590.000,00	CENOP
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

8.2 RELACIÓN PRECIOS ZONAS DURAS:

No	NOMBRE DE LA ZONA DURA	AREA CONST	UNIDAD	# DE CONST	PRECIO FINAL	UNID. CONTA
A						
B						
C						
D						
E						

OBSERVACIONES 4:

9. RESULTADOS FINALES AVALÚO

Nota 4: En este capítulo relacione en resumen los valores finales del terreno, construcciones y zonas duras, agrupados por unidad policial contable.

VARIABLE	PRECIO FINAL	PRECIO FINAL EN LETRAS	UNID. CONTA
TERRENO:			
CONSTRUCCIONES 1:	\$ 590.000,00	QUINIENTOS NOVENTA MIL	CENOP
ZONAS DURAS 1:			
TOTAL:	\$ 590.000,00	QUINIENTOS NOVENTA MIL	CENOP
CONSTRUCCIONES 2:			
ZONAS DURAS 2:			
TOTAL:	\$ 0,00		
CONSTRUCCIONES 3:			
ZONAS DURAS 3:			
TOTAL:	\$ 0,00		

OBSERVACIONES 5:

Es de tener en cuenta que la finalidad de la policía nacional no es el arrendamiento de inmuebles ni el lucro como resultado de esta actividad económica, el objeto de abrir estos espacios dentro de una unidad policial es con el fin de brindar seguridad y bienestar de los miembros de nuestra institución. Se recomienda en el momento de suscribir un contrato de arrendamiento tener en cuenta el instructivo 024 DIPON-DIRAF-70.

FIRMA FUNCIONARIO AVALUADOR:

GRADO Y POSICIÓN:

IDENTIFICACIÓN Y LUGAR DE EXPEDICIÓN:

No. CELULAR:

CORREO ELECTRÓNICO:

UNIDAD POLICIAL A LA QUE PERTENECE:

GRUPO Ú OFICINA A LA QUE PERTENECE:

CARGO ACTUAL SEGÚN EL SIATH:

Subintendente JAIME DIDIER ESTEBAN PARRA ALDANA

C.C. 11.686.365 expedida en Venadillo - Tolima

3144303988

didier.esteban2010@correopolicia.gov.co

Metropolitana de Ibagué

Oficina de Bienes Raíces

Auxiliar de Conservación y Reparaciones

Página: 4 de 5	REALIZAR AVALÚOS A LOS BIENES INMUEBLES	 POLICIA NACIONAL
Código: 1LF-FR-0202		
Fecha: 22/12/2024	FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES	
Versión: 3		

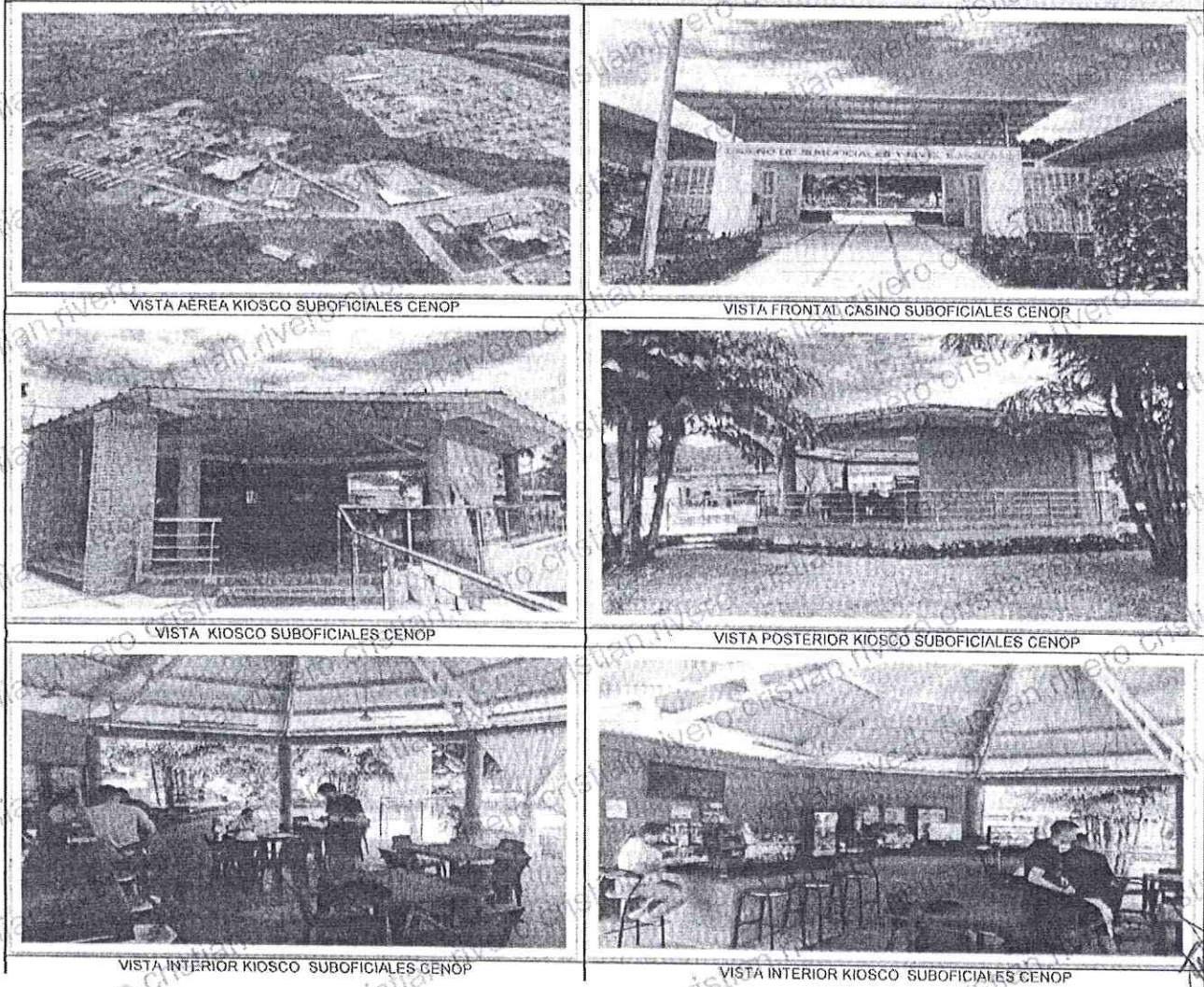
10. ANEXOS

Nota 5: Adjunte los documentos que relacionó en el presente informe valuatorio, principalmente donde se le solicitó la "FUENTE DE LA INFORMACION".

1	Album Fotográfico bien inmueble.	No. de Folios:	
2	Certificado de Tradición y Libertad:	No. de Folios:	
3	Otros documentos (indique cuáles)	No. de Folios:	

ANEXO 1. ÁLBUM FOTOGRÁFICO BIEN INMUEBLE

Nota 6: Para instalaciones del ámbito misional se deben agregar mínimo 12 de fotos (donde se incluya panorámica del inmueble, fachada entrada principal, guadía y sala de radio, oficina principal, sala comedor o sal Star, patio o parqueadero descubierto, baño principal, cocina, alcoba o alojamientos, cubierta, cerramiento y garitas), los demás ámbitos o instalaciones como lotes, garajes, bodegas y lotes funerarios, entre otros, anexas mínimo seis (6) fotos, agregando los campos que sean necesarios.



VISTA AEREA KIOSCO SUBOFICIALES CENOP

VISTA FRONTAL CASINO SUBOFICIALES CENOP

VISTA KIOSCO SUBOFICIALES CENOP

VISTA POSTERIOR KIOSCO SUBOFICIALES CENOP

VISTA INTERIOR KIOSCO SUBOFICIALES CENOP

VISTA INTERIOR KIOSCO SUBOFICIALES CENOP

Página: 1 de 5		REALIZAR AVALÚOS A LOS BIENES INMUEBLES		 POLICÍA NACIONAL	
Código: 1LF-FR-0202		FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES			
Fecha: 22/12/2024					
Versión: 3					
1. INFORMACIÓN GENERAL					
Objeto del Avalúo:	AVALÚO PARA EL ARRIENDO DE INMUEBLES	Tipo de Avalúo:	RURAL		
Dirección (nomenclatura):	ESCUELA NACIONAL DE ENTRENAMIENTO POLICIAL (CENOP)	Nombre del Inmueble:	CASINO SUBOFICIALES CENOP		
Barrio/Vereda/sector/urb:	SAN LUIS	Clase de Inmueble:	CONSTRUCCIÓN		
Corregimiento:	LA LAGUNA	Propiedad Horizontal:	NO		
Municipio:	SAN LUIS	Fecha de la visita:			
Departamento:	TOLIMA	Fecha Entrega Informe:	14/09/2025		
2. INFORMACIÓN JURÍDICA					
Tipo de Título:	COMPRA	Modo de Adquisición:	TRADICIÓN		
Documento del Título:	ESCRITURA PÚBLICA	Documento de Registro:	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD		
No. Documento título:	2403	No. Documento Registro:	360-13769		
Fecha expedición o firma:	12/08/2005	Fecha de Registro:	13/09/2005		
Entidad que lo Expide:	NOTARIA 56 DE BOGOTÁ	Círculo Registral:	GUAMO - TOLIMA		
Titular:	LA NACION POLICIA NACIONAL	Propietario:	LA NACION POLICIA NACIONAL		
Documento de Catastro:	CERTIFICADO CATASTRAL Y/O ESPECIAL	Limitantes del Dominio:	NINGUNO		
Fecha de inscripción:		Fecha Ingreso UNIDAD:	17/09/2018		
Entidad que lo Expide:	INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI	No.Registro SAP/SILOG:	8004070000000000003508602		
Titular en Catastro:	LA NACION POLICIA NACIONAL	ID_Sistema Información:	3461		
Código Catastral:	000100040018000	Número Predial Nacional:	735790001000000040018000000000		
3. INFORMACIÓN ECONÓMICA:					
Clase de Plan O. Territorial:	ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Actividad Ppal. del Sector:	Zona de lotes de terreno para desarrollar (construir).		
Documento del Plan:	ACUERDO MUNICIPAL	Estrato:	2		
No. Documento POT:	012	Redes Surv. Públicos:	Energía, Acueducto, Alcantarillado, Aseo, GasPipeta.		
Fecha de Aprobación:	31/12/2001	Presenta frente con vía:	SI		
Quien lo Expide:	ALCALDE MUNICIPAL	Tipo de Vía:	Terciaria (vías veredales)		
Clase Suelo Ubicación:	RURAL	Características Vía:	Asfalto		
Clase Suelo Destinación:	INSTITUCIONAL O DONACIONAL	Transporte Público:	Veredal.		
Clasificación Destinación:	COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	Último Avalúo Catastral:	1.779,813,000		
4. INFORMACIÓN FÍSICA:					
Área total de terreno:	120,00		Forma Geométrica:	POLÍGONO REGULAR	
Fuente Área de terreno:	MEDIDAS TOMADAS EN CAMPO		Ubicación en Manzana:	ESQUINERO	
En el caso que se presente invasiones, indicar el % aproximado			Estado de Ocupación:	OCUPADO POR PARTE DE LA PONAL	
Topografía:	Plana (0% a 3%)	100% del terreno	Coordenadas MAGNA - SIRGAS DATUM - BOGOTÁ	LATITUD - NORT	4°15'12,9"
	Ondulada (4% a 10%)	NO APLICA		LONGITUD - OES	75°0'53,945"
	Escarpada (11% a 45%)	NO APLICA		Fuente Coordenadas:	GPS EN TERRENO
Colindantes del predio:	NORTE:	000100040045000, 00010004004400	ESTE:	000100040040000, 000100040009000.	
	SUR:	MUNICIPIO DE ESPINAL Y GUAMO	OESTE:	000100040066000.	
Amenazas y Riesgos:	NO		Fuente de los linderos:	Certificado Predial Catastral Especial	
Afectaciones:	NO		Unidad Contable terreno:	CENOP	
OBSERVACIONES 1:					
<p>Se detalla la construcción de 120 m², la cual está incluido en un área de terreno principal de 1.143 hectáreas con 560 m², donde se funge las instalaciones de la escuela internacional de entrenamiento policial "CENOP". Considerando que el inmueble a arrendar presenta ciertas características negativas en la parte comercial, principalmente en el potencial de clientes, donde se puede observar una base límite superior de venta, la cual pueden disminuir de forma sustancial en cualquier momento debido al movimiento permanente del personal por nuestra dinámica Institucional, generando con ello una disminución significativa en el uso diario del espacio, por lo cual no se puede contar con un flujo constante y permanente de consumidores; cosa contraria le acontecería a un establecimiento abierto al público en el sector comercial el cual tiene un potencial más alto de clientela, de igual manera se debe tener en cuenta que el espacio físico los potenciales clientes hacen parte de una población limitada y no existe la posibilidad que usuarios externos y/o ajenos a nuestra institución tengan acceso a los servicios prestados en los horarios establecidos por la Dirección Nacional o el comandante de la unidad, por último los arrendatarios pueden hacer uso del espacio o área común el cual está en frente del local para prestar servicio a la mesa, teniendo como responsabilidad el mantenimiento y aseo del mismo.</p>					

Página: 2 de 5		REALIZAR AVALÚOS A LOS BIENES INMUEBLES		 POLICÍA NACIONAL			
Código: 1LF-FR-0202							
Fecha: 22/12/2024							
Versión: 3		FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES					
5. VALOR DEL TERRENO							
Método Valuatorio:		Soporte Cálculos:					
Valor M2 adoptado de Terreno:		\$	-	Valor Total de Terreno:	NO APLICA		
6. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS							
Nota 1: Si el predio tiene construcciones a cargo de diferentes unidades policiales, relaciones primero las de la unidad policial que predomina y así sucesivamente.							
6.1 RELACIÓN DE CONSTRUCCIONES Ó EDIFICACIONES:							
		Fuente Área Construcción:		MEDIDAS TOMADAS EN CAMPO			
No.	NOMBRE EDIFICACIÓN	ÁREA CONST.	UNIDAD	No. PISOS	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID. CONTA.
1	CASINO SUBOFICIALES CENOP	120,00	M2	1	SOBRESALIENTE	11	CENOP
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
6.2 RELACIÓN DE ZONAS DURAS:							
		Fuente Área Zonas Duras:		NO APLICA			
No.	NOMBRE ZONA DURA	ÁREA CONST.	UNIDAD	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID. CONTA.	
A							
B							
C							
D							
E							
6.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Ó EDIFICACIONES:							
ESTRUCTURA							
No.	ARMAZÓN	MUROS	CUBIERTA	CONSERVACIÓN	FACHADA	ACABADOS PRINCIPALES	
1	BLOQUE Y/O LADRILLO	BLOQUE Y/O LADRILLO	CUBIERTA ORNAMENTAL	BUENA	BUENA	BRIMIENTOS MUR	PISOS
2						BALDOSIN UNIC	BUENA
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
OBSERVACIONES 2:							
6.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Ó EDIFICACIONES:							
BANO							
No.	TAMANO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN	TAMANO	ENCHAPES	MOBILIARIO
1	PEQUEÑO	BALDOSIN UNICOLOR	SENCILLO	ACEPTABLE	GRANDE	BALDOSIN UNIC	BUENO
2							BUENA
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
6.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DURAS:							
No.	PISOS			CONSERVACION			
A							
B							
C							
D							
E							
OBSERVACIONES 3:							

Página: 3 de 5	REALIZAR AVALÚOS A LOS BIENES INMUEBLES		 POLICÍA NACIONAL
Código: 1LF-FR-0202			
Fecha: 22/12/2024	FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES		
Versión: 3			

7. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES Y/O EDIFICACIONES Y/O ZONAS DURAS						
Nota 2: En este capítulo debe escoger un método de avalúo que más se ajuste al tipo de inmueble y hacer el cálculo por cada construcción y zona dura del Cap.6						
Método Valuatorio:		COMPARACIÓN Y/O ESTUDIO DE MERCADO	Soporte Cálculos:	(VER ANEXO3)		

8. RESULTADOS AVALÚO CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS						
Nota 3: En este capítulo relacione los precios de las construcciones y zonas duras, que fueron objeto de estudio en el presente avalúo.						

8.1 RELACIÓN PRECIOS CONSTRUCCIONES:						
No.	NOMBRE CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN	AREA CONST	UNIDAD	# DE CONST.	VALOR FINAL	UNID. CONTAB.
1	CASINO SUBOFICIALES CENOP	120,00	M2		\$ 725.000,00	CENOP
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

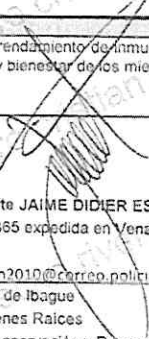
8.2 RELACIÓN PRECIOS ZONAS DURAS:						
No.	NOMBRE DE LA ZONA DURA	AREA CONST	UNIDAD	# DE CONST.	PRECIO FINAL	UNID. CONTA.
A						
B						
C						
D						
E						

OBSERVACIONES 4:						

9. RESULTADOS FINALES AVALÚO						
Nota 4: En este capítulo relacione en resumen los valores finales del terreno, construcciones y zonas duras, agrupados por unidad policial contable.						

VARIABLE	PRECIO FINAL	PRECIO FINAL EN LETRAS	UNID. CONTA.
TERRENO:			
CONSTRUCCIONES 1:	\$ 725.000,00	SETECIENTOS VEINTICINCO MIL	CENOP
ZONAS DURAS 1:			
TOTAL:	\$ 725.000,00	SETECIENTOS VEINTICINCO MIL	CENOP
CONSTRUCCIONES 2:			
ZONAS DURAS 2:			
TOTAL:	\$ 0,00		
CONSTRUCCIONES 3:			
ZONAS DURAS 3:			
TOTAL:	\$ 0,00		

OBSERVACIONES 5:			
Es de tener en cuenta que la finalidad de la policía nacional no es el arrendamiento de inmuebles ni el lucro como resultado de esta actividad económica, el objeto de abrir estos espacios dentro de una unidad policial es con el fin de brindar seguridad y bienestar de los miembros de nuestra institución, se recomienda en el momento de suscribir un contrato de arrendamiento tener en cuenta el instructivo 024 DIPON-DIRAF-70.			

FIRMA FUNCIONARIO AVALUADOR: GRADO Y POSICIÓN: IDENTIFICACIÓN Y LUGAR DE EXPEDICIÓN: No. CELULAR: CORREO ELECTRÓNICO: UNIDAD POLICIAL A LA QUE PERTENECE: GRUPO U OFICINA A LA QUE PERTENECE: CARGO ACTUAL SEGÚN EL SIATH:	 Subintendente JAIME DIDIER ESTEBAN PARRA ALDANA C.C. 11.686.365 expedida en Venadillo - Tolima 3144303985 didier.esteban2010@correo.policia.gov.co Metropolitana de Ibagué Oficina de Bienes Raíces Auxiliar de Conservación y Reparaciones
---	--

REALIZAR AVALÚOS A LOS BIENES INMUEBLES

FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES



POLICÍA NACIONAL

10. ANEXOS

Nota 5: Adjunte los documentos que relacionó en el presente informe valuatorio, principalmente donde se le solicitó la "FUENTE DE LA INFORMACIÓN".

1	Álbum Fotográfico bien inmueble.	No. de Folios:	
2	Certificado de Tradición y Libertad.	No. de Folios:	
3	Otros documentos (indique cuáles)	No. de Folios:	

ANEXO 1. ÁLBUM FOTOGRÁFICO BIEN INMUEBLE

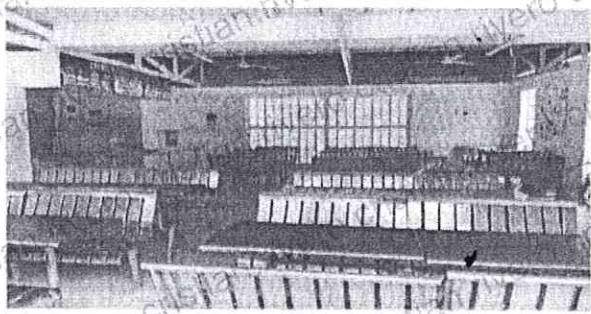
Nota 6: Para instalaciones del ámbito misional se deben agregar mínimo 12 de fotos (donde se incluya panorámica del inmueble, fachada entrada principal, guada y sala de radio, oficina principal, sala comedor o sal Star, patio o parqueadero descubierto, baño principal, cocina, alcoba o alojamientos, cubierta, cerramiento y garitas), los demás ámbitos o instalaciones como lotes, garajes, bodegas y lotes funerarios, entre otros, anexar mínimo seis (6) fotos, agregando los campos que sean necesarios.



VISTA AEREA CASINO SUBOFICIALES CENOP



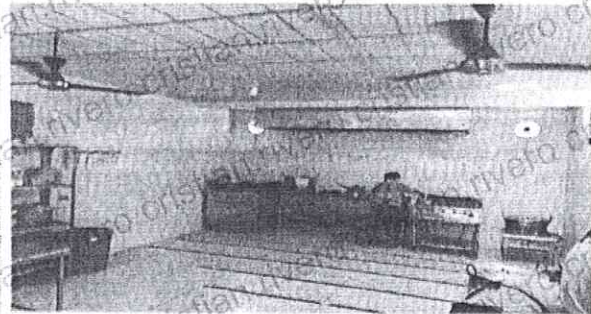
VISTA FRONTAL CASINO SUBOFICIALES CENOP



VISTA CASINO SUBOFICIALES CENOP



VISTA POSTERIOR CASINO SUBOFICIALES CENOP



VISTA INTERIOR COCINA CASINO SUBOFICIALES CENOP



BAÑOS CASINO SUBOFICIALES CENOP



ANEXO 2. CÁLCULOS VALOR TERRENO

Nota 7: Anexe el cuadro de cálculos del valor del terreno.

ANEXO 3. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

Nota 8: Anexe el cuadro de cálculos del valor de las construcciones y zonas duras.

N°	DIRECCIÓN DE OFERTA	FUENTE	TELÉFONO	VALOR CANON MENSUAL
1	LOCAL 1 ESGON	LT Guzman Gustavo	3164850759	\$ 680.000,00
2	LOCAL INTERNET ESGON	LT Guzman Gustavo	3164850759	\$ 685.000,00
3	RESTAURANTE D1 METIB	LT Hernando Antonio Rincon	3142082881	\$ 779.000,00
4	BLOQUE B LOCAL 2 METIB	LT Hernando Antonio Rincon	3142082881	\$ 777.000,00

CÁLCULOS VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO CASINO SUBOFICIALES (CENAR)

ESTUDIO DE MERCADO	CANON MENSUAL	FUENTE	VALOR
LOCAL 1 ESGON	\$ 680.000,00	CONTRATOS	4257502000
LOCAL INTERNET ESGON	\$ 685.000,00	MERCADO INMOBILIARIO	18.000.000,00
RESTAURANTE D1 METIB	\$ 779.000,00		2830003000
BLOQUE B LOCAL 2 METIB	\$ 777.000,00		2878002700
			81750

MESES	12
VALOR	\$ 7.212.000,00
DETERMINACION ESTANDAR	\$ 51.400,00

COEFICIENTE DE VARIACION	7,375971330
AREA	120,00
VALOR M2	\$ 5.043,75
VALOR FINAL	\$ 728.600,00

INFORMACIÓN PÚBLICA