DEPARTAMENTO DE POLICIA CESAR.

Valledupar,

I. ASPECTOS GENERALES DEL ESTUDIO PREVIO.

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

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO

"ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SUBESTACIÓN DE POLICÍA EN EL CORREGIMIENTO DE BADILLO, MUNICIPIO DE VALLEDUPAR VIGENCIA 2025".

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131501	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de residencias

1.2 VALOR ESTIMADO

El valor estimado para el presente proceso contractual es de **CINCO MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($5.612.989,00)**, recurso 10, discriminados, así:

ITEM	REC	RUBRO	DESCRIPCION	VIGENCIA 2025				
				CANT DIA	VALOR DIA	TOTAL DIAS	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL ESTIMADO CON IVA
1	10	A-02-02-02-007-002-01-1	Subestación de Policía Badillo	24	$ 103.944,00	$ 2.494.656,00	$3.118.333,00	$ 5.612.989,00
VALOR TOTAL CONTRATO								$ 5.612.989,00

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

Plan Compras – Vigencia 2025: **$ 5.613.000,00**

No.	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	Recurso	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor total
1	25/10/2025	123	SUBESTACIÓN BADILLO	10	ARRENDAMIENTO SUBESTACION DE POLICIA BADILLO.	1 meses 24 días	$3.118.333,00	$5.613.000,00
					Total			$5.613.000,00

1.4 CLASE DE CONTRATO	Arrendamiento (Art 32 Ley 80 de 1.993, Código Civil y de Comercio.
1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES	Teniendo en cuenta que se trata del arriendo de inmueble (Residencial-Comercial) ubicado en el corregimiento mencionado en el objeto de este estudio de conveniencia y oportunidad, el proponente deberá ser propietario de este predio, toda vez que se debe presentar la documentación que evidencia dicha posesión.

1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

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

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

Por tal motivo, la Policía Metropolitana de Valledupar en conjunto con el Departamento de Policía Cesar una unidad ejecutora del gasto establece, que se lleve a cabo un proceso de contratación para el arrendamiento de un inmueble en el corregimiento de Badillo donde se encuentra instalado el servicio de Policía, con el propietario del inmueble que tenga a bien contratar en la presente vigencia, teniendo en cuenta que se encuentre habilitado para tal fin.

I) Justificación

Se requiere el arrendamiento en el corregimiento de Badillo Municipio de Valledupar, de un inmueble que cuente con una infraestructura que se complementará con la infraestructura colindante con el fin de permitir la funcionalidad de la unidad y comodidad al personal policial, para garantizar las condiciones necesarias de seguridad a la comunidad de este centro poblado, por lo cual se requiere realizar un proceso de contratación para el arrendamiento de un inmueble durante la vigencia 2025 y vigencia futura 2026, que garantice la continuidad, ubicación y permanencia del servicio de policía.

II) Para qué se contrata

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

III) La oportunidad

Se refleja la oportunidad de obtener un bien inmueble a través del proceso de contratación de arrendamiento de esta infraestructura, con el propietario del bien o quien haga sus veces debidamente autorizado, quien nos brinda la posibilidad y la disposición de utilizar el inmueble para continuar con la prestación de nuestro servicio Policial en este centro poblado, por un plazo hasta el término de la presente vigencia 2025, con la posibilidad de adición de vigencia futura 2026.

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

En la actualidad se cuenta con el presupuesto asignado para la vigencia 2025 por parte de la Dirección Logística y Financiera de la Policía Nacional, para realizar las correspondientes contrataciones, de acuerdo a lo establecido en la norma y políticas institucionales.

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

Se relacionan tres de los últimos contratos realizados en las vigencias 2022, 2023 y 2024, con objeto similar al del presente estudio previo, donde se describen los aciertos y problemas, contribuyendo a identificar los posibles riesgos que se presenten en el mismo.

Por lo anterior, se diligencia el siguiente cuadro:

UNIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	OBJETO	NÚMERO DE PROCESO	ACIERTOS	PROBLEMAS
DECES	23-1-10024 de octubre del 2022	"ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNIDADES POLICÍALES EN EL DEPARTAMENTO DE POLICIA CESAR, VIGENCIA 2022 Y VIGENCIA FUTURA 2023, EN EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE ORIENTE MUNICIPIO DE LA PAZ, PARA LA UBICACIÓN DE LA UNIDAD POLICIAL PARA LA EDIFICACIÓN DE LA PAZ (UNIPEP-UBICAR2)".	PN DECES CD 028 DE 2022	Con este arriendo se logra mantener el funcionamiento de la unidad policial y la continuidad del cumplimiento de la misionalidad institucional en esa jurisdicción.	No se han presentado problemas durante la ejecución del contrato
DECES	23-1-10008-2023 del 01 de junio del 2023	"ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SUBESTACION DE POLICÍA EN EL CORREGIMIENTO DE LAS VEGAS MUNICIPIO DE CHIMICHAGUA, VIGENCIA 2023".	PN DECES CD 018 DE 2023	Con este arriendo se logra mantener el funcionamiento de la unidad policial y la continuidad del cumplimiento de la misionalidad	No se han presentado problemas durante la ejecución del contrato

				institucional en esa jurisdicción.	
DECES	23-1-10043-2024 del 15 de diciembre del 2024	"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SUBESTACIÓN DE POLICÍA EN EL CORREGIMIENTO DE MEDIA LUNA, MUNICIPIO DE SAN DIEGO VIGENCIA 2024 Y VIGENCIA FUTURA 2025"	PN DECES CD 048 2024	Con este arriendo se logra mantener el funcionamiento de la unidad policial y la continuidad del cumplimiento de la misionalidad institucional en esa jurisdicción.	No se han presentado problemas durante la ejecución del contrato

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

D. CONTRATACIÓN DIRECTA. Reglamentada por el numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 y Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, Artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015; y el capítulo II numeral 4 de la resolución 03049 de 2014, expresan:

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

Causales de esta Modalidad:

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

  Las entidades estatales podrán alquilar o arrendar inmuebles, para lo cual deberán tener en cuenta las siguientes reglas: **1)** Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble y **2)** Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

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

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

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

5. CONDICIONES DEL CONTRATO

5.1. LUGAR DE ENTREGA O LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

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

No	UNIDADES	UBICACIÓN
1	Subestación de Policía Badillo	Corregimiento de Badillo - Municipio Valledupar – Calle 6 No. 2a – 26, Barrio centro

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN

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

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución será de la siguiente manera: desde el 06/11/2025 hasta el 31/12/2025.

5.4. FORMA DE PAGO

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

5.5. SUPERVISOR, INTERVENTOR Y/O COORDINADOR

La Policía Nacional – Departamento de Policía Cesar, designará como supervisor del contrato al Responsable de Infraestructura encargado de los bienes inmuebles de la Policía Metropolitana de Valledupar, o quien con posterioridad designe el ordenador del gasto, quien verificará la ejecución idónea y el cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con las funciones asignadas como supervisor, la actividad iniciará desde la suscripción del contrato y hasta su liquidación, quien vigilará el correcto cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato, así mismo informará periódicamente sobre el desarrollo de la ejecución y liquidación del contrato dentro de los términos y plazos previstos por el grupo de contratos con el comunicado de notificación, debiendo dar

cumplimiento a las funciones, responsabilidades, facultades y prohibiciones consagradas de manera general en la Ley 1474 de 2011 y en la Resolución No. 00090 del 15 de enero de 2018.

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

5.6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

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

5.7. OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

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

6. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

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

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

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

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

II. ESTUDIO DEL SECTOR

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La Política de Consolidación de la Seguridad, enmarcada en el Modelo Nacional de Vigilancia Comunitaria por Cuadrantes y las estrategias de convivencia y seguridad ciudadana, permite que la Policía Nacional, haga presencia en todo el territorio de nuestra geografía colombiana, es por ello que, teniendo en cuenta que no se tienen instalaciones propias en todas las jurisdicciones donde se requiere de la presencia policial, es necesario arrendar inmuebles que se encuentren en puntos estratégicos de la población que en otrora fueron golpeadas por la delincuencia, debido a esta

problemática, se solicita el arrendamiento de un inmueble en el corregimiento de Badillo municipio de Valledupar, para la permanencia de la presencia del estado y brindar con esto seguridad y tranquilidad a la ciudadanía.

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

Por tal motivo el responsable de Infraestructura como encargado de los bienes inmuebles de la Policía Metropolitana de Valledupar establece, que se lleve a cabo un proceso de contratación directa para el arrendamiento de un inmueble que cuente con una infraestructura con óptimas condiciones para el funcionamiento permanente del servicio de Policía, por ello, el propietario y/o apoderado del inmueble tiene a bien contratar, teniendo en cuenta que se encuentra habilitado para tal fin.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

DESCRIPCIÓN DEL MERCADO

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

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

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

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

Arrendamiento para el funcionamiento de la Subestación de Policía en Badillo corregimiento del municipio de Valledupar.	Propietario: MARIA ELISA ROJAS BROCHERO, identificado con la Cédula de Ciudadanía 27.002.279 de San Juan del Cesar, La Guajira.	

ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA DE COSTO: Teniendo en cuenta que este inmueble seguirá siendo utilizado por la institución mediante el arrendamiento en cada anualidad, toda vez que la Policía Nacional no cuenta con un predio en esta localidad, así las cosas es necesario el arrendamiento del cual depende la permanencia de la unidad policial para garantizar la convivencia y seguridad ciudadana a sus habitantes y el ejerzan las libertades, deberes y obligaciones establecidas en la constitución y las leyes para una vida en armonía y paz, en este sentido el costo del arrendamiento se actualiza al iniciar cada vigencia con el incremento del IPC.

COSTOS DE OPORTUNIDAD: Teniendo en cuenta la carencia de ofertas en cada localidad, se selecciona el inmueble que cuente con la capacidad requerida permitiendo la funcionalidad de la unidad policial, también la escogencia implica su ubicación dada la connotación de complementar el predio donde funciona la parte administrativo y operativa de la unidad, por lo tanto debe ser un inmueble contiguo que su englobe en cuenta a la funcionalidad satisfaga la necesidad para la prestación del servicio de policía, de igual forma el costo propuesto logra dar la oportunidad de definir la selección de este predio.

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

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

4. MONEDA A CONTRATAR

Pesos Colombianos.

5. ANÁLISIS DE PRECIOS

Se analiza el sector para el arrendamiento, donde se evidencia que existen inmuebles que actualmente están en uso por la institución para el funcionamiento de la unidad policial que garanticen la prestación del servicio de Policía, este usufructo es a través de contrato de arrendamiento, lo cual para esta unidad es nuevo aunque la unidad existe desde aproximadamente 20 años, donde la Alcaldía de Valledupar venia pagando el arriendo del inmueble, por lo tanto los precios que se estiman en el presente estudio previo, se determinan a

través del estudio de mercado plasmado en el avalúo que se anexa con el presente estudio previo, este canon será reajustados con el aumento del IPC de cada anualidad, cabe destacar que se realiza una verificación de ofertas inmobiliarias en el sector, con el fin de mejorar las condiciones y que estas no deriven a aun aumento desproporcionado que no justifique el cambio de inmueble, lo cual resulta difícil por la escasez de ofertas.

1). La oferta:

Que ofrece: El arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Subestación de Policía Badillo que relaciona a continuación:

LOTE	UNIDADES
1	Subestación de Policía Badillo

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

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

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

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

5.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP (OTRAS ENTIDADES)

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

ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	OBJETO	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	NÚMERO DE PROCESO	VALOR
COMANDO GENERAL - DIRECCIÓN NACIONAL DE GAULAS	ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE CON DESTINO AL GRUPO GAULA CAUCA UBICADO EN LA CIUDAD DE POPAYÁN - CAUCA	CTO-019-DIGAU-2022 DEL 01/04/2022	019-DIGAU-2022-01	$ 31.447.872,00

MECAR	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL DEPARTAMENTO DE POLICÍA BOLÍVAR	72-1-10040-23 DEL 01/12/2023	PN MECAR CD 063-2023	$ 294.635.370 ,00
METIB	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE, UBICADO EN LA CALLE 4 No 1-38 DEL MUNICIPIO DE VILLARRICA TOLIMA DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA VILLARRICA TOLIMA.	87-1-10073-2024 DEL 06/12/2024	PN METIB CD 092 2024	$ 14.500.226,00

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

5.2. PRECIOS HISTÓRICOS

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

LOTE	DESCRIPCION	Valor unitario AÑO 2022	Valor unitario AÑO 2023	Valor unitario AÑO 2024	VALOR HISTORICO A TOMAR	VALOR UNITARIO PROYECTADO CON IPC 2025
1	Subestación de Policía Badillo	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

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

5.3. PRECIOS DE CATÁLOGO O PORTALES WEB

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

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

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

5.4. PRECIOS DE MERCADO

El valor estimado para el pago del canon mensual de arrendamiento, se determina mediante el estudio de mercado que se encuentra incluido dentro del trabajo valuatorio, en el cual se verifica el mercado inmobiliario encontrando disponibilidad de inmuebles que son propuestos para arrendamiento, con sus valores ofertados, aplicando las diferentes variables como son:

Valor del inmueble: de acuerdo al valor del inmueble el cual se encuentra determinado en el avalúo comercial con fines de renta inmobiliaria, dicho valor total se basa en los factores como; oferta inmobiliaria, costo de reposición lo cual incluye características constructivas, estado de conservación, edad en % de vida, vida útil entre otros.

Capitalización de renta: mediante el procedimiento de avaluó se determinó el valor total del inmueble, con el cual se estimó que el valor del canon mensual a pagar por el arriendo, es de tres millones ciento dieciocho mil trecientos treinta y tres pesos ($ 3.118.333,00), el cual no supera el 1% del valor total del predio; cabe destacar que el valor ofertado por el señor propietario se encuentra dentro del rango del valor, un poco por debajo del valor límite estimado para el canon mensual de arrendamiento del inmueble.

VALOR DETERMINADO MEDIANTE AVALÚO COMERCIAL			
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	PRECIOS DE MERCADO	VALOR ESTIMADO
1	Subestación de Policía Badillo	$ 3.118.333,00	$ 3.118.333,00

Por lo anterior, se considera viable el valor adoptado para el contrato de arredramiento resultante del presente estudio previo.

5.5 ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

ANÁLISIS VALOR ESTIMADO					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	PRECIO SECOP	PRECIOS HISTÓRICOS PROYECTADOS	PRECIOS DE MERCADO	VALOR ESTIMADO
1	Subestación de Policía Badillo	N/A	N/A	$ 3.118.333,00	$ 3.118.333,00

NOTA: No se tendrán en cuenta los precios SECOP, ni los valores históricos, teniendo en cuenta que el servicio de arrendamiento es el resultado del estudio de mercado realizado dentro de la planeación de este proceso de contratación, para ello se realizó un avalúo comercial.

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

5.6 VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

Se estima este valor con base en el avaluó comercial con fines de renta, el cual se encuentra anexo con el presente estudio previo.

ITEM	REC	RUBRO	DESCRIPCION	VIGENCIA 2025				
				CANT DIA	VALOR DIA	TOTAL DIAS	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL ESTIMADO CON IVA
1	10	A-02-02-02-007-002-01-1	Subestación de Policía Badillo	24	$ 103.944,00	$ 2.494.656,00	$3.118.333,00	$ 5.612.989,00
VALOR TOTAL CONTRATO								$ 5.612.989,00

Subintendente **ANDERSON ALBERTO ACOSTA SALAS**
Responsable Infraestructura

Documentos Anexos al Estudio Previo:

Aplica

Anexos

(Los anexos se imprimen junto con el estudio previo)

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

Otros documentos adjuntos al Estudio Previo

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

Otros _____

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

En mí calidad de responsable de la Admiración del Sisme de Información de Bienes Inmuebles (SIBIN) MEVAP, manifiesto con la suscripción de esta CERTIFICACION que una vez consultado dicho sistema se evidencia que, en el corregimiento de Badillo, municipio de Valledupar Cesar, no se cuenta con instalaciones propiedad de la Policía Nacional y por tal razón la única forma de resolver la necesidad es mediante la contratación del servicio de arrendamiento.

Firma,

Subintendente **ANDERSON ALBERTO ACOSTA SALAS**
Responsable Infraestructura

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS	

1. Condiciones técnicas

CONDICIONES TECNICAS			
ITEM	**CONDICIONES TECNICAS MINIMAS**	**CUMPLE**	**NO CUMPLE**
1	El inmueble debe contar con los servicios básicos (agua, luz, alcantarillado), así mismo deberán tener como mínimo dos (02) habitaciones, un (01) baño, sala, y un espacio para almacenar elementos, patio y buena presentación (pintura).		
2	El inmueble para la ubicación del personal Policial debe contar con excelentes condiciones de salubridad.		
3	El predio no debe presentar riesgos de humedad subterránea o problemas de goteras o inundación que no ofrezca estabilidad. Preferiblemente el piso debe ser en concreto.		
4	El inmueble ofrecerá facilidades de acceso y medios de transporte, con el fin de garantizar seguridad de desplazamiento al personal institucional que la ocupe.		
ITEM	**CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS**	**CUMPLE**	**NO CUMPLE**
1	**CAPACIDAD OPERATIVA:** El oferente deberá **certificar por escrito**, que cuenta con un inmueble disponible en el Corregimiento de Badillo, municipio de Valledupar Cesar, el cual cumple con las condiciones exigidas por la Policía Metropolitana de Valledupar, para que pernocten los policiales.		
2	**AREA MINIMA DEL PREDIO:** El oferente deberá **certificar por escrito**, que cuentan con un inmueble que tiene un área mínima de terreno de 300 M2 y construcción de 70 M^2.		

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

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

_____
NOMBRE RAZÓN SOCIAL Y NIT.

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

Subintendente **ANDERSON ALBERTO ACOSTA SALAS**
Responsable Infraestructura

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

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

CLAUSULAS SANCIONATORIAS

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

Subintendente **ANDERSON ALBERTO ACOSTA SALAS**
Responsable Infraestructura

ANALISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

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

NUMERO	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	A QUIEN SE LE ASIGNA EL RIESGO	TRATAMIENTO / CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLEMENTA EL TRATAMIENTO	COMO SE REALIZA EL MONITOREO	PERIOCIDAD CUANDO
1	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	OPERACIONAL	Falsedad en los Documentos que conforman la oferta (jurídica y técnica)	Declaratoria de desierto del proceso	3	2	5	MEDIO	POLICIA NACIONAL	Evitar el riesgo verificando de manera clara objetiva y detallada los documentos que conforman la oferta.	1 .	3	4	BAJO	NO	Evaluador	elaboración del estudio previo	precontractual	evaluaciones	periodo de tiempo
2	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	OPERACIONAL	Que el contratista no cumpla con la ejecución establecida en el contrato	Sanción por parte de la entidad al contratista	3	2	5	MEDIO	POLICIA NACIONAL	Reducir el riesgo haciéndole conocer las obligaciones del contratista plasmadas en el estudio previo y minuta del contrato	1	2	3	BAJO	NO	analista de contratos	a partir de la entrega de propuestas	fecha de terminación del contrato	Acta	Evaluación

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

3	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	OPERACIONAL	Que el contratista no cumpla con las especificaciones establecidas en el contrato	Sanción por parte de la entidad al contratista	3	2	5	MEDIO	POLICIA NACIONAL	Evaluación por parte de los Comités Evaluadores y tramite a las autoridades correspondientes	4	2	6	ALTO	NO	Evaluador	elaboración del estudio previo	precontractual	evaluaciones	periodo de tiempo

Subintendente **ANDERSON ALBERTO ACOSTA SALAS**
Responsable Infraestructura

OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

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

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

3. Ejercer el control sobre el cumplimiento del contrato a través del Supervisor designado para el efecto, exigiéndole la ejecución idónea y oportuna del objeto a contratar.

4. Recibir a satisfacción los bienes y/o servicios que sean entregados por el **CONTRATISTA,** cuando estos cumplan con las condiciones establecidas y en especial las especificaciones u obligaciones técnicas contenidas en el anexo técnico.

5. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiere lugar, para lo cual el Supervisor dará aviso oportuno a la POLICÍA NACIONAL, sobre la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento.

6. Pagar al **CONTRATISTA** en la forma pactada y con sujeción a las disponibilidades presupuestales y de PAC previstas para el efecto.

7. Tramitar diligentemente las apropiaciones presupuestales que requiera para solventar las prestaciones patrimoniales que hayan surgido a su cargo como consecuencia de la suscripción del contrato.

8. Solicitar y recibir información técnica respecto del bien o servicio y demás del **CONTRATISTA** en desarrollo del objeto del contractual.

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

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA	

1) Cumplir con el objeto contractual.

2) Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y trabas.

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

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

5) 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 al Departamento de Policía Cesar y a las autoridades competentes para que se adopte las medidas necesarias.

6) 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.

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

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

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

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

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

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

Código: 1DE-FR-0033	DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO
Fecha: 29/02/2024	
Versión: 4	CERTIFICACIÓN PLAN DE ADQUISICIONES GASTOS DE FUNCIONAMIENTO

POLICIA NACIONAL

FECHA: 25 de Octubre de 2025

CERTIFICADO No.: 123

UNIDAD QUE EJECUTA	UNIDAD QUE REQUIERE	UNIDAD DE AFECTACIÓN DEL GASTO	CODIGO UNSPSC	RUBRO PRESUPUESTAL	DESAGREGACION PRESUPUESTAL	DESCRIPCION DEL BIEN Y/O SERVICIO	VALOR UNITARIO (INCLUIDO IVA)	APORTES DE LA NACIÓN R13		FONDOS ESPECIALES R16		OTRO RECURSO_____	
								CANT	VALOR TOTAL	CANT	VALOR TOTAL	CANT	VALOR TOTAL
				A-02-02-02-007-002	SERVICIOS INMOBILIARIOS								
				A-02-02-02-007-002-01	SERVICIOS INMOBILIARIOS RELATIVOS A BIENES RAÍCES PROPIOS O ARRENDADOS								
				A-02-02-02-007-002-01-1	SERVICIOS DE ALQUILER O ARRENDAMIENTO CON O SIN OPCIÓN DE COMPRA RELATIVOS A BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS								
DECES	MEVAP	D15MVP	80131501	A-02-02-02-007-002-01-1	SERVICIOS DE ALQUILER O ARRENDAMIENTO CON O SIN OPCIÓN DE COMPRA RELATIVOS A BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS	Arrendamiento bien inmueble para el funcionamiento de la Subestación Badillo de la Policía Metropolitana de Valledupar vigencia 2025		2 meses	5.613.000,00	-	-	-	-
							TOTAL		5.613.000,00	-	-	-	-

Relación de Documentos que soportan ésta certificación y especificaciones

Comunicado oficial No. GS-2025-056672-MEVAP de fecha 23 de Octubre de 2025

No. SISCO	PR-DECES-0205-25

VALOR TOTAL CERTIFICACIÓN: 5.613.000,00

IT. LADY VANESSA DE LA CRUZ PEREZ - ANALISTA DE PLANEACIÓN

VB. LADY VANESSA DE LA CRUZ PEREZ - JEFE GRUPO PLANEACIÓN (E)

RECIBE:

Grado, Nombres y Apellidos: SI Anderson Alberto Acosta Salas

Cargo: Responsable de infraestructura

Unidad: MEVAP

1. INFORMACIÓN GENERAL

Objeto del Avalúo:	AVALÚO PARA EL ARRIENDO DE INMUEBLES	Tipo de Avalúo:	URBANO
Dirección (nomenclatura):	Calle 6 No. 2a - 26	Nombre del Inmueble:	PREDIO PROPUESTO SUBESTACIÓN DE POLICÍA BADILLO
Barrio/vereda/sector/urb.:	BARRIO CENTRO	Clase de Inmueble:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
Corregimiento:	BADILLO	Propiedad Horizontal:	NO
Municipio:	VALLEDUPAR	Fecha de la visita:	08/10/2025
Departamento:	CESAR	Fecha Entrega Informe:	19/10/2025

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

Tipo de Título:	COMPRA	Modo de Adquisición:	OCUPACIÓN
Documento del Título:	COMPRAVENTA	Documento de Registro:	NO APLICA
No. Documento título:	COMPRAVENTA	No. Documento Registro:	NO APLICA
Fecha expedición ó firma:	NO APLICA	Fecha de Registro:	NO APLICA
Entidad que lo Expide:	MARIA ELISA ROJAS BROCHERO OCTAVINA MARIA AÑEZ PADILLA	Círculo Registral:	VALLEDUPAR
Titular:	MARIA ELISA ROJAS BROCHERO	Propietario:	MARIA ELISA ROJAS BROCHERO
Documento de Catastro:	CERTIFICADO CATASTRAL Y/O ESPECIAL	Limitantes del Dominio:	NINGUNO
Fecha de Inscripción:	KATIA MARGARITA LOPEZ ROSADO	Fecha Ingreso UNIDAD:	NO APLICA
Entidad que lo Expide:	CATASTRO DE LA ALCALDIA MUNICIPLA DE VALLEDUPAR	No.Registro SAP/SILOG:	NO APLICA
Titular en Catastro:	MARIA ELISA ROJAS BROCHERO	ID_Sistema Información:	NO APLICA
Código Catastral:	07-01-0006-0002-000	Número Predial Nacional:	07-01-00-00-0006-0002-0-00-00-0000

3. INFORMACIÓN ECONÓMICA:

Clase de Plan O.Territorial:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Actividad Ppal.del Sector:	Parque principal municipal - Entidades Públicas.
Documento del Plan:	ACUERDO MUNICIPAL	Estrato:	2
No. Documento POT :	014	Redes Serv. Públicos:	Energía, Acueducto, Alcantarillado, Aseo, GasPipeta.
Fecha de Aprobación:	27 DE DICIEMBRE DEL 2.023	Presenta frente con vía:	NO
Quien lo Expide:	CONCEJO MUNICIPAL	Tipo de Vía:	Secundaría (a cargo de los Dptos y Municipios).
Clase Suelo Ubicación:	URBANO	Características Vía:	Asfalto
Clase Suelo Destinación:	INSTITUCIONAL Ó DONACIONAL	Transporte Público:	Veredal - Interno (buses,colectivos y/o taxis).
Clasificación Destinación:	PRINCIPAL	Último Avalúo Catastral:	$ 8.969.000,00

4. INFORMACIÓN FÍSICA:

Área total de terreno:	328,00		Forma Geométrica:	POLÍGONO IRREGULAR RECTÁNGULAR	
Fuente Área de terreno:	MEDIDAS TOMADAS EN CAMPO		Ubicación en Manzana:	MEDIANERO	
En el caso que se presente invasiones, indicar el % aproximado	NO APLICA		Estado de Ocupación:	OCUPACIÓN LEGAL POR TERCEROS	
Topografía:	Plana (0% a 3%)	100% del terreno	Coordenadas MAGNA - SIRGAS: DATUM - BOGOTÁ:	LATITUD - NORTE	10°37'51.6"N
	Ondulada (4% a 10%)			LONGITUD - OESTE	73°07'38.0"W
	Escarpada (11% a 45%)		Fuente Coordenadas:	GOOGLE MAPS	
Colindantes del predio:	**NORTE:**	Con la Casa del señor Armando Mendoza	**ESTE:**	Casa de la señora Prodencia Menzoda	
	SUR:	Plaza Principal del Pueblo	**OESTE:**	Casa de Pedro Joaquien Añez	
Amenazas y Riesgos:	NO		Fuente de los linderos:	PROMESA DE COMPRAVENTA	
Afectaciones:	NO		Unidad Contable terreno:	NO APLICA	

OBSERVACIONES 1: El inmueble se encuentra compuesto por un terreno plano y una edificaión construida en mamposteria en cubierta de concreto en excelente estado de conservacion, con buenos acabados, es de resaltar que su ubicación es estrategica dado que se encuentra en todo el centro del corregimiento frente al parque.

5. VALOR DEL TERRENO

Método Valuatorio:	COMPARACIÓN Y/O ESTUDIO DE MERCADO	Soporte Cálculos:	(VER ANEXO 1)
Valor M2 adoptado de Terreno:	$ 222.000,00	Valor Total de Terreno:	$ 72.816.000,00

6. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

Nota 1: Predio propiedad de un particular, el cual se proyecta tomar en arriendo por la policía para el funcionamiento de la Subesatción de Policía Badillo.

6.1 RELACIÓN DE CONSTRUCCIONES Ó EDIFICACIONES: Fuente Área Construcción:

No.	NOMBRE EDIFICACIÓN	ÁREA CONST.	UNIDAD	No. PISOS	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID.CONTA.
1	VIVIENDA PRINCIPAL	145,00	M2	1	EXCELENTE (1)	5	NO APLICA
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

6.2 RELACIÓN DE ZONAS DURAS: Fuente Área Zonas Duras:

No.	NOMBRE ZONA DURA	ÁREA CONST.	UNIDAD	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID. CONTA.
A	TERRAZA	15,00	M2		5	NO APLICA
B						
C						
D						
E						

6.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Ó EDIFICACIONES: Los muros se encuentra construidos en mamposteria en ladrillo común, pisos en ceramica, cubierta en concreto, con un estado de conservacion excelente, tiene muy buenos acabados, cocina integral con sus muebles, patio de labores y un espacio sin constrir que sirve para zona de formación y parqueo de vehiculos, en general la vivienda tene na excelente presentación y ofrece condiciones dignas de habitabilidad y funcionamiento.

No.	ESTRUCTURA				ACABADOS PRINCIPALES			
	ARMAZÓN	MUROS	CUBIERTA	CONSERVACIÓN	FACHADA	CUBRIMIENTOS MUROS	PISOS	CONSERVACIÓN
1	CONCRETO REFORZAI	BLOQUE Y/O LADRILLO	PLACA REFORZADA IMPE	EXCELENTE	SENCILLA	ESTUCO SINTÉTICO	CERÁMICA	EXCELENTE
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

OBSERVACIONES 2:

Inmuble que se enceuntra ubicado frente la plaza principal del corregimiento, con dos acceso el principal por el parque sobre la calle 6 y el otro acceso sobre por el patio que cuenta con un porton, donde pueden ngresar los vehiculos para mayor seguridad y proteccion de los mismo.

6.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES: La edificación es sencilla con acabados pobres.

No.	BAÑO				COCINA			
	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN
1	MEDIANO	CERÁMICA	BUENO	EXCELENTE	GRANDE	CERÁMICA	BUENO	EXCELENTE
2	MEDIANO	CERÁMICA	BUENO	EXCELENTE				
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

6.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DURAS:

No.	PISOS	CONSERVACIÓN
A	TRÁFICO PESADO	EXCELENTE
B		
C		
D		
E		

OBSERVACIONES 3:

La zona dura esta conformada por la terraza que cuenta con baldosa deceramica trafico pesado, en excelentes condicones.

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 ANEXO 1)

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	ÁREA CONST.	UNIDAD	# DE CONST.	VALOR FINAL	UNID.CONTAB.
1	VIVIENDA PRINCIPAL	145,00	M2	1	$ 262.450.000,00	NO APLICA
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

8.2 RELACIÓN PRECIOS ZONAS DURAS:

No.	NOMBRE DE LA ZONA DURA	ÁREA CONST.	UNIDAD	# DE CONST.	PRECIO FINAL	UNID. CONTA.
A	TERRAZA	15,00	M2	1	$ 3.750.000,00	NO APLICA
B						
C						
D						
E						

OBSERVACIONES 4:

Se determina el valor de la edificación de acuerdo a los precios de mercado, con base en el estudio realizado en cuanto a la disponibilidad del marcado inmobiliario en el sector, aplicando así la correspondiente depreciación con base en la Resolución 620 de 2008, TABLA DE FITTO Y CORVINI.

9. RESULTADOS FINALES AVALÚO

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

VARIABLE	PRECIO FINAL	PRECIO FINAL EN LETRAS	UNID. CONTA.
TERRENO:	**$ 72.816.000,00**	Setenta y dos millones ochocientos dieciséis mil pesos	
CONTRUCCIONES 1:	**$ 262.450.000,00**	Doscientos sesenta y dos millones cuatrocientos cincuenta mil pesos.	
ZONAS DURAS 1:	**$ 3.750.000,00**	Tres millones setecientos cincuenta mil pesos.	
TOTAL:	**$ 339.016.000,00**	Trescientos treinta y nueve millones dieciséis mil pesos.	

OBSERVACIONES 5:

En el terreno se encuentra construida una vivienda con cubierta en concreto con excelentes acabados, cuatro habitaciones, dos baños, una cocina, un area de labores, un patio amplio con acceso por la via anterior o carrera 7, zona de parqueo interna, en general es un inmuble con buenas condiciones de habitabilidad y funcionamiento, se estima el avalúo de acuerdo al estudio de mercado con valores ofertados por posibles vendedores con los cuales se determina el valor del terreno, así mismo se toma el valor m2 construido a nuevo y se aplica la depreciación con las demás variables como acabados, vetustez, entre otros.

Teniendo en cuenta que el objeto del presente avaluo tiene como fin determinar el valor maximo que se puede pagar por el canon mensual de arrendamiento, este corresponde a $3.390.160,00, que representa el 1% del valor del inmueble. Así las cosas, se determina el valor del canon teniendo en cuenta que esta dentro del rango, así como las diferentes variables entre que lo enmarcan entre ellas la disponibilida presupuestal, por lo tanto, el canon mensual de arrendamiento de este inmueble será de $ 3.118.333,33

FIRMA FUNCIONARIO AVALUADOR:	
GRADO Y POSFIRMA:	**Subintendente TULIO ARMANDO GIL ORTEGA**
IDENTIFICACIÓN Y LUGAR DE EXPEDICIÓN:	C.C. 8860631 expedida en San Juan de Betulia - Sucre
No. CELULAR:	3135277439
CORREO ELECTRÓNICO:	tulio.gil@correo.policia.gov.co
UNIDAD POLICIAL A LA QUE PERTENECE:	Policía Metropolitana de Valledupar
GRUPO Ú OFICINA A LA QUE PERTENECE:	Grupo Soporte Logístico
CARGO ACTUAL SEGÚN EL SIATH:	Responsable Estadística y Control Vehicular

10. ANEXOS

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

1	Álbum Fotográfico bien inmueble.	No. de Folios:	
2	Promesa de compraventa.	No. de Folios:	
3	Otros documentos (indique cuales)	No. de Folios:	

ANEXO 1. ÁLBUM FOTOGRÁFICO BIEN INMUEBLE

Nota 6: Para instalaciones del ambitó misional se deben agregar minímo 12 de fotos (donde se inlcuya panoramica del inmueble, fachada entrada principal, guadia 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 ambitos o instalaciones como lotes, garajes, bodegas y lotes funerarios, entre otros, anexar mínimo seis (6) fotos, agregando los campos que sean necesarios.



Ilustración de la distancia desde Valledupar hasta la Subestación de Policía Badillo, 29,6 kilometros



Como se ilustra en la imagen el predio se enceuntra bicado en todo el parque del centro poblado



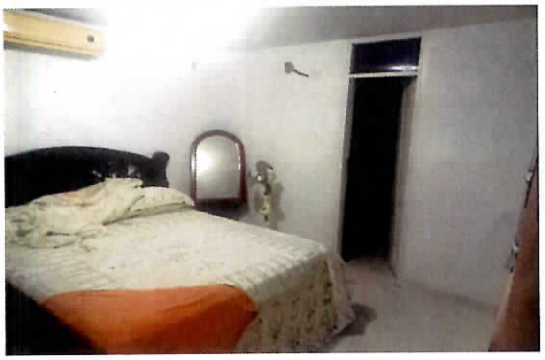
Fachada principal



Pasillo interior





Habitacion No 1	Habitación No. 2 Principal con baño interno y closep
	
Habitación No. 3 con baño interno y closep	Habitación No. 4 amplia con closep
	
Baño con enchape en ceramica y accesorios en excelentes condiciones	Cocina con muebles
	
Patio y zona de parqueo	Area de labores

ANEXO 2. CÁLCULOS VALOR TERRENO

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

1. CALCULOS VALOR TERRENO

No.	VALOR (M2)	FUENTE
1	$ 215.000,00	ENCUESTAS
2	$ 230.000,00	
3	$ 218.000,00	
4	$ 225.000,00	
5		

No DE PRECIOS MERCADO INMOBILIARIO
4

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

CALCULOS			
S1	-7000	49000000	7000
S2	8000	64000000	8000
S3	-4000	16000000	4000
S4	3000	9000000	3000
S5			

MEDIA	
X	$ 222.000,00

COEFICIENTE DE VARIACION	
V	2,558066822

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

DESVIACION ESTANDAR	
S	$ 5.678,91

AREA TERRENO	VALOR TOTAL TERRENO
328,00	$ 72.816.000,00

ANEXO 3. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

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

2. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION VIVIENDA PARA ARRIENDO SUBESTACIÓN DE POLICÍA BADILLO

No.	VALOR (M2)	FUENTE
1	$ 1.980.000,00	ENCUESTAS
2	$ 1.859.000,00	
3	$ 1.785.000,00	
4	$ 1.900.000,00	
5		

No DE PRECIOS MERCADO INMOBILIARIO
4

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

CALCULOS			
S1	99000	9801000000	99000
S2	-22000	484000000	22000
S3	-96000	9216000000	96000
S4	19000	361000000	19000

MEDIA	
X	$ 1.881.000,00

COEFICIENTE DE VARIACION	
V	3,71201438

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n}}$$

AREA CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
145,00	$ 262.450.000,00

DESVIACION ESTANDAR	
S	$ 69.822,99

VALOR MEDIA SEGÚN DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	
X	$ 1.810.000,00

2. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION ZONA DURA VIVIENDA PARA ARRIENDO SUBESTACIÓN DE POLICÍA BADILLO

No.	VALOR (M2)	FUENTE
1	$ 250.000,00	ENCUESTAS
2	$ 245.000,00	
3	$ 255.000,00	
4	$ 280.000,00	
5		

No DE PRECIOS MERCADO INMOBILIARIO
4

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

CALCULOS			
S1	-7500	56250000	7500
S2	-12500	156250000	12500
S3	-2500	6250000	2500
S4	22500	506250000	22500

MEDIA	
X	$ 257.500,00

COEFICIENTE DE VARIACION	
V	2,87188339

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n}}$$

AREA CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
15,00	$ 3.750.000,00

DESVIACION ESTANDAR	
S	$ 7.395,10

VALOR MEDIA SEGÚN DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	
X	$ 250.000,00

FITTO Y CORVINI			EDAD	5	AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN	X	X²	VIDA ÚTIL	70	AÑOS
			COSTO	$	1.881.000
1	7,14	51,02	3,82%	$	1.809.143
1,5	7,14	51,02	3,85%	$	1.808.557
2	7,14	51,02	6,26%	$	1.763.196
2,5	7,14	51,02	11,61%	$	1.662.547
3	7,14	51,02	21,24%	$	1.481.548
3,5	7,14	51,02	35,75%	$	1.208.471
4	7,14	51,02	54,36%	$	858.507
4,5	7,14	51,02	76,12%	$	449.090

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
EDIFICACION CONVENCIONAL (VIVIENDA)	5	70	7,14%	1	3,82%	$ 1.881.000	$71.857	$1.809.143	$ 1.810.000
TERRAZA	5	70	7,14%	1	3,82%	$ 257.500	$9.837	$247.663	$ 250.000