ESTUDIO PREVIO

ARRENDAMIENTO DE AREAS FÍSICAS DE LA CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA NACIONAL (ESPACIO COMERCIAL- ESPACIO 12 – ISLA CAFETERIA)

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

De conformidad con lo establecido en los numerales 7 y 12 (modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011) del Artículo 25 de la ley 80 de 1993, en concordancia con el Articulo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor.

Los fines del estado de encuentran estipulados en el Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia el cual dispone: *"Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo…"*

El artículo 209 de la constitución Política de Colombia el cual dispone: "*La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado...*"

El Articulo 3 de la ley 80 de 1993 Estatuto General de Contratación, preceptúa "*De Los Fines De La Contratación Estatal. Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de estos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines. (…)"*

El Código Civil en el Titulo XXVI. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO contempla el contrato de arrendamiento en los siguientes términos: "*Artículo 1973. Definición de arrendamiento. El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente: la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio; y la otra, a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".*

Es así, que la Caja de Sueldos de Retiro de la Policía Nacional tiene dentro de sus funciones la administración y custodia de los bienes inmuebles de su propiedad, por lo que se hace necesario arrendar todas aquellas áreas o espacios físicos disponibles con el fin de obtener ingresos que permitan contribuir con un porcentaje en el pago de las asignaciones de retiro, y de esta manera cumplir con las metas trazadas por la Dirección General.

2. JUSTIFICACIÓN

Dentro del Plan Estratégico Cuatrienal 2023–2026, la Entidad ha definido, entre otros, el imperativo de impacto y sostenibilidad, el cual orienta las acciones institucionales hacia la optimización de recursos y la generación de valor público. En ese sentido, y con el propósito de contribuir al cumplimiento de las metas y objetivos trazados en dicho imperativo, se hace necesario arrendar las áreas disponibles de oficinas, locales y parqueaderos, con el fin de obtener recursos que coadyuven al cumplimiento de las obligaciones institucionales y, a su vez, permitan prestar un mejor servicio a la comunidad.

De otra parte, el espacio se concibe como una alternativa de servicio de bienestar, orientada principalmente al personal afiliado que visita las instalaciones del edificio para adelantar trámites en el Centro Integral de Trámites y Servicios – CITSE, así como a los funcionarios y colaboradores de la entidad. En este sentido, se busca incentivar al arrendatario para que apoye a la entidad en esta labor, mediante un servicio de calidad y precios competitivos.

3. FUNDAMENTO JURÍDICO QUE SOPORTA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

El marco legal del proceso de selección y del contrato que se derive de su adjudicación, está conformado por la Constitución Política, las leyes de la República de Colombia y en especial por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto Ley 019 de 2012, Decreto 1082 de 2015, el Código Civil colombiano, las disposiciones cambiarias, Estatuto Tributario y las demás normas y especificación técnica concordantes con la materia objeto del contrato, que rijan o lleguen a regir los aspectos del presente proceso de selección. Las normas y especificación técnica actualmente vigentes que resulten pertinentes de acuerdo con la Ley colombiana se presumen conocidas por todos los proponentes.

4. MODALIDAD DE CONTRATACION

La modalidad de contratación prevista en el presente estudio está fundamentada en el Artículo 2, numeral 4, inciso i de la Ley 1150 del 2007, Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, los cuales señalan, que la Entidad podrá arrendar los inmuebles mediante contratación directa, sin necesidad de realizar proceso de selección competitivo, dada la naturaleza del objeto y de conformidad con los principios de legalidad, eficiencia y economía contractual.

5. CLASIFICACIÓN BIENES Y SERVICIOS

De conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, el oferente debe estar inscrito en alguna de las siguientes Clasificaciones de Bienes y Servicios: CÓDIGO UNSPSC.

CLASIFICACION UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131502	(80) servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	(13) Empresas y servicios administrativos, servicios inmobiliarios	(15) Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificios	(02) Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

6. ACUERDOS INTERNACIONALES Y TRATADOS DE LIBRE COMERCIO

Con fundamento en lo establecido en el "Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Proceso de Contratación" que se encuentra publicado en la página de Colombia Compra Eficiente y en el cual el literal C de este Manual establece: *"Las Entidades Estatales deben determinar en la etapa de planeación si los Acuerdos Comerciales son aplicables al Proceso de Contratación que están diseñando y en caso de que sean aplicables, cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos. Las Entidades no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratos adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía"* razón por la cual al presente proceso de selección no le es aplicable Acuerdos Comerciales. Lo anterior conforme lo requerido en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015.

7. OBJETO

Arrendamiento De Áreas Físicas De La Caja De Sueldos De Retiro De La Policía Nacional (ESPACIO 12 – ISLA CAFETERIA)

8. ALCANCE DEL OBJETO

Arrendamiento de espacio comercial de propiedad de la Caja de Sueldos de Retiro de la Policía Nacional, ubicados en la Carrera 7 12B-58 primer piso, de la ciudad de Bogotá D.C: **Espacio 12** – ISLA CAFETERÍA, con un área superficiaria de 6,84 M2.

PARÁGRAFO. El inmueble será entregado con el siguiente inventario:

- 5 Sillas altas
- 1 Lavaplatos Con Grifería
- 1 Lámpara funcional
- Instalaciones Eléctricas funcionales
- Mueble con puertas y entrepaños

9. CLASE DE CONTRATO

Contrato de arrendamiento de bien inmueble.

10. SUPERVISOR DEL CONTRATO

La supervisión del contrato estará a cargo del Coordinador del Grupo de Sostenibilidad, quien haga sus veces o quien designe el director de CASUR, el cual verificará la ejecución idónea y el cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con las responsabilidades asignadas para el efecto en la Resolución 6575 de 2018 y demás leyes y normas que regulen la materia.

11. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo para la ejecución del contrato será de seis (6) meses, contados a partir del 01 de febrero de 2026 y hasta el 31 de julio de 2026, previa aprobación de la garantía que ampare el cumplimiento del contrato o, en su defecto, previo pago anticipado del valor total del contrato, de conformidad con lo establecido en las condiciones contractuales.

12. LUGAR DE ENTREGA

El inmueble objeto de arrendamiento se arrienda como cuerpo cierto y se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá D. C., en la siguiente dirección: la Carrera 7 12B-58 primer piso, Espacio 12- ISLA CAFETERÍA.

El Arrendador hará entrega del inmueble en la fecha de suscripción del contrato, mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y el estado del bien recibido.

13. VALOR DEL CONTRATO

El valor del contrato será de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CATORCE PESOS ($3.899.514) M/CTE**, incluidos los costos del canon de arrendamiento, impuestos, tasas, contribuciones, recobro servicios públicos y demás costos asociados a la ejecución del contrato.

Este valor ha sido determinado con base en la tabla de renta autorizada por la Entidad para la vigencia 2025–2026, precios de referencia de otras áreas arrendadas, e incorpora el ajuste correspondiente al Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con los lineamientos internos de actualización de cánones contractuales.

14. FORMA DE PAGO (CANON)

El ARRENDATARIO deberá pagar a la Entidad el canon de arrendamiento de manera mensual y anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes, conforme a los siguientes valores:

CANON MENSUAL	IVA	CANON MENSUAL + IVA	servicios públicos-acueducto	TOTAL CANON + Servicios	MESES	TOTAL CONTRATO
$420.100	$79.819	$499.919	$150.000	$649.919	6	$3.899.514

El valor del canon mensual será de **SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE PESOS ($649.919) M/CTE, incluido IVA.** Dicho canon se consignará dentro de los cinco (5) primeros días calendario mes anticipado en la Cuenta de ahorros No. 220-07002990-5 de la entidad financiera banco POPULAR, Beneficiario: Código No 7.

El arrendatario asumirá en su totalidad, el pago de los **SERVICIOS PÚBLICOS de AGUA, ASEO y ENERGÍA**, el valor será de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS ($150.000) M/C**, suma fija incluida en el canon de arrendamiento mensual por recobro de servicios públicos.

PARAGRAFO PRIMERO. La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del canon de arrendamiento con posterioridad a los primeros cinco (05) días calendario de cada periodo mensual, no se entenderá como modificación de la obligación que a cargo del ARRENDATARIO consagra la presente cláusula.

PARAGRAFO SEGUNDO. Después del plazo de ejecución del contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado conforme a los precios del mercado del sector.

PARAGRAFO TERCERO: Una vez se genere el incumplimiento en el pago del canon de Arrendamiento, se cobrará el interés de mora. Las condiciones de la forma de pago seguirán vigentes.

15. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

15.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1. Recibir y Restituir el bien inmueble objeto, así como el inventario incluido, de este contrato en buenas condiciones, mediante acta suscrita por las partes y en las fechas establecidas.

2. Pagar los cánones mensuales de arrendamiento en forma anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes, conforme a lo estipulado en el contrato, y remitir el respectivo soporte de pago al Supervisor del contrato o al correo institucional **sostenibilidad@casur.gov.co**.

3. Toda adecuación, mejora o reparación deberá estar previamente autorizada por el ARRENDADOR, en cualquier caso, ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble, en consecuencia, el ARRENDADOR no queda obligado a pagar tales mejoras o reformas ni a indemnizar en forma alguna al ARRENDATARIO. Si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR constituyeran una depreciación para el inmueble, el ARRENDATARIO se obliga a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que lo recibió, si no diere cumplimiento a dicha obligación, la depreciación del inmueble será estimada parcialmente y su valor será exigible por la vía ejecutiva.

4. Abstenerse de instalar publicidad exterior sin autorización previa y escrita del ARRENDADOR, cumplir con la normatividad aplicable y no instalar publicidad en áreas comunes ni aquella que obstaculice la libre circulación de personas.

5. EL ARRENDADOR prohíbe expresa y terminantemente AL ARRENDATARIO dar al inmueble destinación con fines ilícitos tales como los contemplados en el literal b del parágrafo del artículo 3 del Decreto 180 de 1.998 y el artículo 34 de la Ley 30 de 1.986 y en consecuencia EL ARRENDATARIO se obliga a no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar o como depósito de armas o explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren, almacenen, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines.

6. EL ARRENDATARIO se obliga a no guardar ni permitir que se guarde en el inmueble sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de él o de la comunidad y en caso de que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infectocontagiosa, serán del ARRENDATARIO los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO manifiesta expresamente que indago sobre el uso del suelo permitido en el inmueble materia de este contrato, ante las autoridades respectivas (Planeación Municipal, Secretaria de Gobierno Municipal, curadurías y demás entes reguladores), y en tal sentido libera de tal responsabilidad al ARRENDADOR, Si surgieren problemas en el cumplimiento de las normas que regulan el funcionamiento de establecimientos de comercio, no pudiendo EL ARRENDATARIO dar por terminado el contrato alegando el incumplimiento de esas normas.

7. El ARRENDATARIO deberá cumplir con los sistemas de gestión ambiental, seguridad y salud en el trabajo (SST) y seguridad de la información conforme la normatividad vigente en la materia.

8. Informar con quince (15) días calendario en caso de surtir alguna de las siguientes novedades: suspensión, cesión, prórroga del contrato o cualquier otra modificación del contrato, con el fin de adelantar los trámites administrativos pertinentes.

9. **Compromiso Ambiental:** El arrendatario de acuerdo con el desarrollo de su negocio, objeto social o actividad comercial, se compromete a realizar un manejo adecuado de sus residuos sólidos de acuerdo a lo contemplado en la normatividad ambiental establecida en el país, además deberá cumplir con las exigencias de separación en la fuente que el Sistema de Gestión Ambiental de la Entidad establezca en cuanto al almacenamiento de los residuos en el centro de acopio.

10. EL ARRENDATARIO, se obliga a informar a la entidad la existencia de embargo judicial; así mismo aportar la orden judicial y el soporte de consignación del depósito judicial que emite el Banco.

11. Cumplir con la normatividad sanitaria y de manipulación de alimentos vigente, así como con las disposiciones expedidas por las autoridades competentes.

12. Garantizar la limpieza y desinfección diaria del área arrendada, equipos y utensilios utilizados en la prestación del servicio de cafetería.

13. Realizar una adecuada gestión de los residuos sólidos generados con ocasión de su actividad, de conformidad con la normatividad ambiental vigente y con los lineamientos del Sistema de Gestión Ambiental de la Entidad, incluyendo la separación en la fuente y el uso del centro de acopio.

14. Asegurar que el personal a su cargo cuente con uniforme completo y adecuado, que incluya gorra o redecilla y delantal, garantizando su correcta presentación.

15. Ofrecer productos de calidad a precios competitivos y preferenciales.

16. Las demás que se deriven de la ejecución del objeto del contrato, de acuerdo con su naturaleza y que sean concertadas entre las partes.

15.2 OBLIGACIONES GENERALES POR PARTE DEL CONTRATANTE (ARRENDADOR)

1. Designar un supervisor para la verificación, control y seguimiento de la ejecución del contrato.

2. Realizar la entrega correspondiente del inmueble al arrendatario.

3. Librar al arrendatario de toda turbación u obstaculización en el uso y goce del inmueble arrendado.

4. Recibir el pago del canon de arriendo por parte del arrendatario.

5. Permitirle al arrendatario el uso y goce del inmueble objeto del presente contrato.

6. Aprobar la Garantía Única una vez presentada por el Contratista.

7. Las demás que se deriven de la ejecución del objeto del contrato, de acuerdo a su naturaleza y que sean concertadas entre las partes.

16. TERMINACIÓN DEL CONTRATO

Serán causales para dar por terminado el presente contrato las siguientes:

1. El vencimiento del término de duración de este, de conformidad con lo pactado en la **cláusula duración del contrato**, cuando cualquiera de las partes ha manifestado su intención por escrito, de no renovar la relación contractual.

2. El no pago o el simple retardo en el pago de uno o más cánones de arrendamiento o de las sumas correspondientes a servicios públicos de agua (acueducto y alcantarillado) y energía de conformidad con lo previsto en las respectivas cláusulas; el pago extemporáneo ò por fuera del término pactado, no purga la mora y por lo mismo EL ARRENDATARIO, continua en estado de incumplimiento de sus obligaciones.

3. El incumplimiento, en cualquier tiempo, de cualquiera de las obligaciones que en el

presente contrato adquiere EL ARRENDATARIO.

4. El abandono del inmueble por parte de EL ARRENDATARIO.

5. De común acuerdo entre las partes.

17. OFERTA: REQUISITOS PARA PARTICIPAR

FACTORES DE VERIFICACIÓN HABILITANTES	
VERIFICACION JURIDICA	HABILITA
VERIFICACION TECNICA	HABILITA **N/A**
VERIFICACION ECONOMICA	HABILITA

17.1 VERIFICACIÓN JURÍDICA

Se verificará que la documentación presentada por el OFERENTE se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la CAJA, el Comité Asesor Evaluador Jurídico emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de los requisitos para contratar, en caso de que se realicen observaciones y requerimientos y el oferente no subsane en el plazo solicitado, la oferta será RECHAZADA. La verificación jurídica no registra puntaje.

De conformidad a lo anterior, se verificará la siguiente documentación:

a) Carta de presentación de la propuesta debidamente diligenciada y firmada por el oferente. (Anexo 1)
b) Compromiso Anticorrupción debidamente diligenciado y firmado por el oferente. (Anexo 2)
c) Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio con una fecha de expedición no mayor a 30 días, anteriores al cierre.
d) Fotocopia legible de la cédula de ciudadanía del representante legal.
e) Certificado de la consulta de medidas correctivas (RNMC) del proponente, persona natural o jurídica y del representante legal de la persona jurídica, en caso de consorcio o unión temporal este deberá presentarse igualmente por cada integrante con una vigencia no mayor a 1 mes.
f) Certificado de responsabilidad fiscal expedido por la Contraloría General de la República (de la firma y el representante legal).
g) Certificado de antecedentes de la Procuraduría General de la Nación del Representante Legal y de la Firma, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario a la fecha de presentación de la propuesta.
h) Certificado de antecedentes judiciales del representante legal expedido por la Policía Nacional –Consulta en línea.
i) Certificado cumplimiento de aportes parafiscales y seguridad social : Para cumplir lo previsto en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, que modificó el inciso segundo y el parágrafo 1º del artículo 41 de la Ley 80 de 1993, en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y la Ley 1562 de 2012 y el Decreto 0723 de 2013, el oferente probará el cumplimiento de sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral (Salud, Pensión y Riesgos Laborales) y las de carácter parafiscal (Cajas de Compensación Familiar, Sena e ICBF).

j) Certificación de inhabilidad o incompatibilidad: El oferente deberá certificar mediante documento suscrito por éste en caso de persona natural o por el representante legal en caso de persona jurídica, bajo la gravedad de juramento, el cual se entiende prestado con la suscripción del mismo, que ni él, ni la persona jurídica que representa, ni los integrante del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, han sido sancionados con caducidad, o se les ha impuesto multas reiteradas en la misma vigencia por una o varias entidades estatales, de conformidad con el artículo 90 de la Ley 1474 de 2011. Por lo cual certifica además que no se encuentra incurso en Inhabilidades e Incompatibilidades, diligenciando el formulario adjunto al presente proceso. (Anexo 3)

- ❖ No podrán participar en el presente proceso, ni suscribir el respectivo contrato las personas que se encuentren incursas en cualquiera de las causales de inhabilidad o incompatibilidad señaladas en el artículo 127 de la Constitución Política de Colombia, en los artículos 8º y 9º de la Ley 80 de 1993, artículo 18 de la Ley 1150 de 2007, y artículo 2.2.1.1.2.2.5 del decreto 1082 del 2015 en las demás normas que las aclaren, modifiquen o deroguen, así como las demás normas concordantes y vigentes sobre la materia, como lo es el artículo 90 de la Ley 1474 de 2011.
- ❖ Tampoco podrán participar en el presente proceso de selección ni suscribir el respectivo contrato, los oferentes que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones: Cesación de pagos, concursos de acreedores, liquidación y cualquier otra circunstancia que jurídicamente permitan presumir incapacidad o imposibilidad jurídica, económica o técnica del oferente para cumplir con el objeto del contrato.

17.2 VERIFICACIÓN TÉCNICA

VERIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: NO APLICA

17.3 VERIFICACIÓN ECONÓMICA.

Deberán adjuntarse los siguientes documentos:

a) Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) a fin de verificar el régimen tributario, la actividad económica declarada y la vigencia del registro del proponente.
b) Extractos bancarios de los últimos 3 meses, para verificar la capacidad financiera, liquidez y comportamiento bancario del proponente.
c) Declaración de renta último año gravable, Requerida para analizar la situación fiscal del proponente, su nivel de ingresos, patrimonio y cumplimiento de obligaciones tributarias.
d) Certificado de Registro de deudores alimentarios morosos REDAM, Documento exigido para verificar que el proponente no se encuentra reportado como deudor moroso por obligaciones alimentarias, en cumplimiento de lo establecido por la Ley 2097 de 2021.
e) Propuesta Económica, a través de la cual el proponente presenta formalmente su oferta. Con su presentación se entiende que acepta expresamente los valores previamente comunicados por la Entidad.

18. GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO.

El ARRENDATARIO deberá garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, bien sea mediante la constitución de una Garantía Única de Cumplimiento o mediante el pago anticipado del valor total del contrato, de conformidad con las siguientes reglas:

a) **Garantía de Cumplimiento.** El ARRENDATARIO deberá constituir a favor de la Caja de Sueldos de Retiro de la Policía Nacional – CASUR una Garantía Única de Cumplimiento, expedida por una compañía de seguros o entidad bancaria legalmente autorizada y domiciliada en el país, la cual deberá ajustarse a las pólizas matrices aprobadas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

   Dicha garantía deberá amparar el cumplimiento del contrato por un valor equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más, incluyendo sus prórrogas, si a ello hubiere lugar.

b) **Pago anticipado del contrato**. En el evento en que el ARRENDATARIO opte por realizar el pago anticipado del cien por ciento (100%) del valor total del contrato, no será exigible la constitución de la Garantía Única de Cumplimiento, por cuanto el riesgo de incumplimiento económico se entiende mitigado con el pago total anticipado del canon de arrendamiento pactado.

Parágrafo. La exoneración de la constitución de la garantía de cumplimiento aplicará únicamente mientras el ARRENDATARIO mantenga el pago anticipado de la totalidad del valor contractual. En caso de que dicha condición se modifique, el ARRENDATARIO deberá constituir la garantía de cumplimiento en los términos señalados en el literal a) del presente artículo, como requisito previo para la continuación de la ejecución contractual.

19. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA

En caso de declaratoria de incumplimiento total o parcial de las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO, este pagará al ARRENDADOR, a título de cláusula penal pecuniaria, una suma equivalente hasta al treinta por ciento (30%) del valor total del contrato, cuando se trate de incumplimiento total, o de manera proporcional en caso de incumplimiento parcial, sin que en ningún caso supere dicho porcentaje.

La aplicación del porcentaje señalado se justifica como mecanismo de protección patrimonial del ARRENDADOR, especialmente en aquellos eventos en que el ARRENDATARIO haya optado por el pago anticipado del valor total del contrato y, en consecuencia, no haya constituido garantía de cumplimiento, sin perjuicio de las demás acciones contractuales y legales a que haya lugar.

20.RIESGOS CONTRACTUALES

De acuerdo con lo establecido por el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007 y articulo 2.2.1.1.2.1.3. "*Pliegos de condiciones*", numeral 8 "*Los Riesgos asociados al contrato, la forma de mitigarlos y la asignación del Riesgo entre las partes contratantes*" del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 y el deber de mantener la igualdad o equivalencia entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o de contratar de que tratan los artículos 27 y 28 Ley 80 de 1993, correspondientes a la "*Ecuación Contractual*" y "*al equilibrio económico*", respecto de la presente contratación, LA CAJA; entendiendo como

riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del mismo, ha tipificado, estimado y asignado provisionalmente los siguientes riesgos como previsibles, identificable y cuantificable en condiciones normales, así:

TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS

	Clase	Área	Etapa	Tipo	Descripción (qué puede pasar y, si es posible, cómo puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación	Prioridad	A quien se le asigna?	Tratamiento/controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				Afecta la ejecución el contrato	Persona que implementa el tratamiento	Fecha inicio	Fecha término tratamiento		
													probabilidad	impacto	Valoración del riesgo	Categoría					Forma de realizar	Periodicidad monitoreo
1	General	Externo	Ejecución	Ocupacional	Incumplimiento de las obligaciones	No consecución del fin perseguido por la contratación	3	5	9	Riesgo alto	Contratista	Estricto seguimiento y verificación de la ejecución del contrato aplicando de ser posible las sanciones dispuestas en el contrato	2	4	6	Riesgo Alto	Sí	Supervisor del contrato	Desde la ejecución del contrato	Hasta la liquidación	De manera constante en la ejecución del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato
2			Contratación	Operacional	Daños estructurales o sobrenaturales que impida el uso y goce del inmueble	El contratista no puede hacer uso o goce del bien inmueble	3	4	7	Riesgo alto	Contratista	Determinar los daños causados y entregar el inmueble en el estado en que se arrendo	4	3	7	Riesgo	Sí	Supervisor del contrato	Desde la ejecución del contrato	Hasta la liquidación	De manera constante en la ejecución del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato

3	General	Externo	Contratación	Operacional	Daños o accidentes productos de las mejoras realizadas por los contratistas a los inmuebles	El contratista no puede hacer uso o goce del bien inmueble	3	4	7	Riesgo alto	Contratista	Determinar los daños causados y entregar el inmueble en el estado en que se arrendo	4	3	7	Riesgo Alto	SÍ	Supervisor del contrato	Desde la ejecución del contrato	Hasta la liquidación	De manera constante en la ejecución del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato
4	General	Externo	Ejecución	Ocupacional	Paros, huelgas, actos terroristas, estados de excepción	Imposibilidad de presentar propuestas o de ejecutar el contrato	1	4	5	Riesgo medio	Contratista	Consultar las alteraciones de orden público y buscar mecanismo que aminoren los efectos del riesgo	1	3	4	Riesgo Bajo	SÍ	Supervisor del contrato	Desde la ejecución del contrato	Hasta la liquidación	De manera constante en la ejecución del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato

5	General	Externo	Ejecución	Operacional	Que la información recolectada por la Caja de Sueldo de Retiro de la Policía Nacional, no sea veras	Inexactitud en la necesidad de la Caja de Sueldo de Retiro de la Policía Nacional,	1	3	4	Riesgo Bajo	Contratista	Verificar precios históricos, opinión de expertos técnicos, si evidenciamos precios dudosos o investigar con otros proveedores en el mercado	1	1	2	Riesgo Bajo	NO	Supervisor del contrato	Desde la ejecución del contrato	Hasta la liquidación	De manera constante en la ejecución del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato
6	General	Externo	Ejecución	Operacional	Que el expediente no se conforme correctamente	Inexactitud en la necesidad de la Caja de Sueldo de Retiro de la Policía Nacional,	1	3	4	Riesgo Bajo	Contratista	Aplicación del manual de contratación de la entidad y lista de chequeo	1	2	3	Riesgo Bajo	NO	Supervisor del contrato	Desde la ejecución del contrato	Hasta la liquidación	De manera constante en la ejecución del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato
7			Contratación	Económico	No legalización del contrato por parte del contratista	Imposibilidad de ejecutar el contrato,	3	5	8	Riesgo Extremo	Contratista	Aplicación de las multas y/o clausula penal y pecuniaria	2	4	6	Riesgo	Sí	Supervisor del contrato	Desde la ejecución del contrato	Hasta la liquidación	De manera constante en la ejecución del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato

Caja de Sueldos de Retiro de la Policía Nacional

www.casur.gov.co
Carrera 7 12B 58, Bogotá, D. C.
radicacion@casur.gov.co

8	General	Externo	Contratación	Operacional	No presentar las garantías requeridas en el proceso de contratación o que su presentación sea tardía.	Afecta la ejecución del contrato	2	5	9	Riesgo Extremo	Contratista	Seguimiento para que se aporten las garantías requeridas	2	4	6	Riesgo alto	SÍ	Supervisor del contrato	Desde la ejecución del contrato	Hasta la liquidación	De manera constante en la ejecución del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato
9	General	Interno	Contratación	Operacional	Riesgo de seleccionar aquellos que se encuentren incursos en alguna inhabilidad o incompatibilidad	Trasgrede el principio de transparencia y economía propios de la contratación estatal	1	5	5	Riesgo alto	Contratista	Seguimiento en el requisito de ejecución	1	2	3	Riesgo bajo	SÍ	Supervisor del contrato	Desde la ejecución del contrato	Hasta la liquidación	De manera constante en la ejecución del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato

10	Especifico	Interno	Contratación	Operacional	Exposición a agentes Biológicos sars-cov-2 (contacto directo entre personas o contacto con objetos contaminados)	Afecta la ejecución del contrato	3	3	6	Riesgo alto	Contratista	Establecer y exigir el cumplimento de los protocolos de bioseguridad con el fin de minimizar el riesgo de la exposición	2	1	3	Riesgo	SÍ	Supervisor del contrato	Desde la ejecución del contrato	Hasta la liquidación	De manera constante en la ejecución del contrato	De manera constante en la ejecución del contrato

21. ETAPA CONTRACTUAL

En el evento en que el ARRENDATARIO opte por realizar el pago anticipado del cien por ciento (100%) del valor total del contrato de arrendamiento, no será exigible la constitución de la Garantía Única de Cumplimiento, toda vez que el riesgo de incumplimiento económico se entiende mitigado con el pago total anticipado del canon pactado.

En caso de no realizarse el pago anticipado, el ARRENDATARIO deberá constituir la Garantía Única en los siguientes términos y condiciones:

MECANISMO DE COBERTURA	CLASE DE RIESGO	TIPIFICACIÓN DEL RIESGO	ESTIMACIÓN DEL RIESGO	ASIGNACIÓN DEL RIESGO	VIGENCIA	JUSTIFICACIÓN COBERTURA / VIGENCIA
Garantía Única	RIESGO JURÍDICO	Incumplimiento del contrato	Veinte por ciento (20%) del Valor del Contrato	Contratista	Vigente por un término igual a la vigencia del contrato y seis meses más.	Ampara el riesgo de incumplimiento durante la vigencia del contrato y seis meses más. La estimación del riesgo cubre el veinte por ciento (20%) del valor del contrato como quiera que se pretende el pago parcial o definitivo de los perjuicios que cause a la entidad, en los mismos términos de la Cláusula Penal pecuniaria.

22. CERTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA

Teniendo en cuenta lo expuesto en el presente Estudio Previo, certifico que el objeto del proceso de contratación resulta conveniente, oportuno y necesario para el cumplimiento de los fines misionales de la Entidad. La contratación proyectada responde a una necesidad institucional real, identificada y justificada, cuyo objetivo es garantizar la continuidad y eficiencia en la prestación de los servicios a cargo de CASUR, así como el adecuado funcionamiento de sus procesos internos.

Esta certificación se emite en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, el cual establece que las entidades estatales deben elaborar estudios y documentos previos que sustenten técnica, jurídica, financiera y económicamente la necesidad de contratar, identificando claramente el objeto, los fines, las condiciones y los riesgos asociados al contrato.

Bogotá D.C, 29 ENE 2026

ELIAS HUMBERTO MORALES MORALES
Coordinador del Grupo de Sostenibilidad

ANEXO. COTIZACIÓN ARRENDAMIENTO
ACEPTACIÓN DE LA COTIZACIÓN

Elaboró: Leydy Laura Garcia Gamba- Profesional Contratista

VERIFICACION JURIDICA-FINANCIERA

OFERTA PRESENTADA DENTRO DEL PROCESO DE ARRENDAMIENTO DE AREAS FISICAS DE PROPIEDAD DE LA CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA NACIONAL.

Oferente: COFEE PREMIUM S.A.S NIT No.: 900747195-9
Valor mensual del canon de arrendamiento: $ 649.919

REQUISITOS A EVALUAR

EXIGENCIA	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACION
Carta de presentación	X		
Compromiso Anticorrupción	X		
Certificado de existencia y representación legal	X		
Fotocopia legible de la cédula de ciudadanía del representante legal	X		
Certificado de responsabilidad fiscal	X		
Certificado de antecedentes de la Procuraduría General	X		
Certificado de antecedentes judiciales	X		
Pantallazo de la consulta de medidas correctivas (RNMC) del proponente	X		
Certificado cumplimiento de aportes parafiscales y seguridad social	X		
Certificación de inhabilidad o incompatibilidad (Formato 1)	X		
Documentación Financiera	X		

CONCEPTO: El Oferente_**CUMPLE** con las condiciones jurídicas y financieras solicitadas en el proceso de arrendamiento.

Atentamente,

ELIAS MORALES MORALES
Coordinador Grupo de Sostenibilidad