INSPECCIÓN GENERAL

Bogotá D.C., 26 JUN 2018

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

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO

ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL.

CLASIFICACIÓN UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131500	Servicios de Gestión, Servicios profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificios	

2. VALOR ESTIMADO

El valor estimado de la contratación es MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TRECE PESOS CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA LEGAL ($1.553.792.713,38), incluido IVA, distribuidos de la siguiente manera:

ITEM	*DESCRIPCION*	*VIGENCIA*	*REG*	*UNIDADES*	*VALOR MENSUAL INCLUIDO IVA*	*VALOR TOTAL ESTIMADO INCLUIDO IVA*
1	Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de diferentes Unidades de la Policía Nacional.	2018	10	REG.1 UNIPEP	$365.598.285,50	$1.553.792.713,38
				INSGE		
VALOR TOTAL ESTIMADO INCLUIDO IVA						*$1.553.792.713,38*

Nota: Se ha fijado el canon de arrendamiento en $65.390,50m2 incluido IVA, según cotización sin número de fecha 07 de junio de 2018, mantenimiento preventivo y correctivo de todos los elementos que conforman la oferta, entre otros, el sistema de iluminación, la red hidrosanitaria, la red contra incendios, ascensor, cubiertas, mobiliario, cableado estructurado y equipos activos, planta eléctrica (incluido combustible), equipos de aire acondicionado, subestación, tanques y bombas. El contratista deberá aceptar para el primer mes del arriendo, conceder a la Policía Nacional los veintidós punto cinco (22.5) primeros días del mes de julio de 2018 para que realice los trasteos de los muebles y enseres de las dependencias de Región de Policía No.1 y UNIPEP, para lo cual se cancelarán únicamente siete días y medio (7,5) días de esta mensualidad.

3. CERTIFICACIÓN PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES.	Certificación Plan Compras No. 246 del 08/06/2018, por valor de $1.553.792.713,38 Recurso 10.

DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	DESCRIPCIÓN	CANT	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO INCLUIDO IVA
A-2-0-4-10-2	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LE FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL.	3.0	365.598.285,50	1.096.794.856,50
A-2-0-4-10-2	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LE FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL.	1.25	365.598.285,50	456.997.856,88

4. CLASE DE CONTRATO	Arrendamiento.
5. PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES	Persona natural o jurídica, titular del derecho de propiedad del bien inmueble que cumpla con los requisitos exigidos en el presente proceso.

6. IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

La Policía Nacional de Colombia, en su nivel central cuenta con diferentes unidades que permiten el cumplimiento de los procesos y procedimientos propios de la misionalidad establecida en el Artículo 218 de la Constitución Política de Colombia, requiriendo específicamente la ejecución de procesos gerenciales, misionales y de soporte y apoyo, para lo cual debe ubicar al personal que conforma las diferentes dependencias de la Policía Nacional, específicamente del nivel central para la realización de actividades Administrativas que son de importancia para la gestión ante los clientes internos y externos.

En tal sentido, es necesario aclarar que el nivel central de la Policía Nacional está conformado por la Dirección y Subdirección General, seis (06) Oficinas Asesoras, ocho (08) Direcciones Operativas, cinco (05) Administrativas y una (01) Educativa, las cuales en algunos casos funcionan en el complejo Dirección General (DIPON) o en instalaciones propias, sin embargo estas no son suficientes para subsanar la necesidad de ubicar a la totalidad de los funcionarios en condiciones dignas que permitan dar cumplimiento a políticas institucionales de bienestar y gestión humana.

Para el caso de la Inspección General de la Policía Nacional, Unidad para la Edificación de la Paz UNIPEP y la Región de Policía No. 1, teniendo en cuenta que estas unidades policiales no cuentan con la infraestructura ni una edificación propia, durante el último año fiscal han realizado diferentes contratos de sedes administrativas, convirtiéndose de esa manera en unidades desconcentradas de la Dirección General de la Policía Nacional.

Por tal motivo, se requiere un inmueble con las especificaciones técnicas que se relacionan a continuación, toda vez que en la actualidad no se cuenta con un espacio apropiado para la ubicación de las diferentes unidades de la Policía Nacional, así:

1. Área mínima privada construida entre cuatro mil (4.000) y seis mil (6.000) M2 para oficinas o zona administrativa.
2. Entre cien (100) y ciento cuarenta (140) parqueaderos para automóviles, con la posibilidad de ser adaptados para el parqueo de motocicletas; estos deben ser de uso exclusivo del arrendatario.
3. El ingreso al inmueble debe ser completamente independiente, permitiendo completa autonomía al arrendatario para su administración y control.
4. El arrendador autorizará al arrendatario la administración de las zonas comunes y áreas de uso exclusivo del inmueble, en caso que todas las unidades prediales se encuentren interrelacionadas entre sí y conformen una sola área privada construida; razón por la cual el valor de administración no será cobrada.
5. El predio no debe presentar riesgos de humedad subterránea o problemas de goteras e inundación que afecten la estabilidad del terreno y la estructura, preferiblemente el piso debe ser en cerámica o porcelanato.
6. El bien inmueble deberá contar con un sistema recolección de aguas lluvias debidamente separadas de la red hidrosanitaria y un tanque de almacenamiento para las mismas que facilite su aprovechamiento.

7. El sitio de parqueaderos debe ser libre o cubierto en bodega para el almacenamiento de vehículos.
8. La ubicación del inmueble debe ofrecer facilidades de acceso y medios de transporte, con el fin de garantizar seguridad de desplazamiento al personal de la Institución que labore en dicha unidad.
9. El inmueble debe contar con la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios (agua, aseo, luz), los cuales serán asumidos por parte del arrendatario.
10. El inmueble debe tener disponibilidad como cuartos de aseo y baños, teniendo en cuenta el número de personal que laborará en las instalaciones, el cual se proyecta entre quinientas (500) a setecientas (700) personas aproximadamente, así mismo para la recepción de visitas.
11. El inmueble debe estar a paz y salvo por concepto de servicios públicos en el momento de la entrega por parte del arrendador.
12. El arrendador tendrá a cargo el mantenimiento preventivo y correctivo del sistema eléctrico, incluida la planta y subestación eléctrica, motobombas de impulso de agua y extracción de aguas lluvias, cableado estructurado y UPS, redes hidráulicas y sanitarias, al igual que los ascensores y aires acondicionados.
13. El arrendador autorizará al arrendatario realizar todas las adecuaciones o modificaciones de carácter locativo que sean requeridas en el inmueble para su óptimo uso y presentación, tales como pintura, puertas de acceso e instalaciones de cielo raso y techos y obras civiles que permitan su durabilidad y mantenimiento.
14. El edificio debe contar con un sistema contra incendios con los respectivos kits (manguera, extintor, hacha, entre otros) en cada planta de la edificación, y debe cubrir los gastos generados por su mantenimiento preventivo y recarga periódica de los extintores.
15. El inmueble debe contar con máximo treinta (30) años de construcción, con sistema estructural en buen estado.
16. Si el bien inmueble supera los cinco (5) pisos, deberá disponer de sistema de ascensor.
17. El inmueble debe contar con un tanque de agua con capacidad entre ocho mil (8.000) y diez mil (10.000) litros y su respectivo equipo de bombeo.
18. El inmueble deberá tener sistema de ahorro, dispositivos e implementos de bajo consumo de agua de uso eficientes.
19. El inmueble deberá contar con un sitio para almacenar y presentar los residuos sólidos que se generen en las instalaciones de acuerdo con el Decreto 2981 del 20 de dic de 2013 "por el cual se reglamenta la prestación del servicio de aseo" tener en cuenta en su artículo 17, 22 frente a las obligaciones de los usuarios del servicio de aseo.
20. El inmueble debe contar entre seiscientos (600) y seiscientos cincuenta (650) puntos de cableado estructurado categoría 6 o 6A, estos puntos deben ser colocados de acuerdo con la necesidad presentada por la Policía Nacional.
21. El inmueble debe cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad.
22. El inmueble deberá contar con un sistema de bajo consumo de energía lumínico y demás equipos eléctricos.
23. Si el bien inmueble tiene zona de cafetería, este deberá contar con trampa de grasas para el control de vertimientos.
24. El inmueble deberá tener plenamente identificado las rutas de evacuación, y de más exigencias locativas según requerimientos de ley para la prevención y control de desastre preferiblemente contar con sistemas de alerta, señalización y alarmas.

De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que la Policía Nacional mediante comunicado oficial No. S-2018-013413-ARINF-GUBIR-3.1 del 07/06/2018, informa que NO posee ningún inmueble que cumpla con estas características, se requiere realizar un arrendamiento total en metraje de cinco mil quinientos noventa y uno metros cuadrados aproximadamente (5.591 M2), construidos y totalmente adecuados, de acuerdo a las especificaciones técnicas descritas en el presente documento, para las dependencias de la Inspección General INSGE, Unidad para la Edificación de la Paz UNIPEP y Región de Policía No. 1- REGI1, de acuerdo con la Estructura Orgánica mientras se desarrolla el proyecto que permitirá ubicar estas unidades en instalaciones policiales propias.

De acuerdo con las características ofrecidas la mejor opción para el arrendamiento del edificio de la sede administrativa de la Inspección General, Unidad para la Edificación de Paz UNIPEP y Región de Policía No. 1, es el Edificio Soluzona ubicado en la Calle 17 No. 65B – 95, es la opción adecuada para situar las instalaciones

de estas Unidades Policiales, ya que cumple con todos los requisitos propuestos por el Mando Institucional para tal fin.

Por último, es importante hacer claridad que la contratación del inmueble ofrece unas condiciones que permite a los funcionarios realizar sus actividades de una manera adecuada las condiciones de trabajo digno bajo el Modelo de Gestión Humana de la Policía Nacional, el bien a contratar debe ofrecer amplia zona comercial, servicio de restaurantes, cafeterías, bancos, parques recreativos y centros comerciales, que permiten además del cumplimiento de la labor policial, la satisfacción de otras necesidades básicas requeridas por cada funcionario, que permitan desarrollar sus actividades sin encontrar adversidades que impacten las labores diarias y la misión institucional.

En cumplimiento al numeral 8 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, el Responsable de Comercio Exterior de la Dirección Administrativa y Financiera el 08/06/2018, certifica que una vez verificados en la página web de Colombia Compra Eficiente y en la del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, los Acuerdos Comerciales y Tratados de Libre Comercio (TLC), negociados por Colombia en los capítulos de contratación pública, se estableció que el **"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL", NO** está cubierto bajo las obligaciones de carácter internacional derivadas de los Acuerdos CAN, COREA, COSTA RICA, ALIANZA DEL PACIFICO, CANADÁ, CHILE, ESTADOS UNIDOS, EL SALVADOR, GUATEMALA, HONDURAS, LIECHTENSTEIN, SUIZA, MÉXICO Y UNIÓN EUROPEA; toda vez que por excepción a la aplicabilidad de los Acuerdos Comerciales, el proceso corresponde a una Contratación Directa.

La presente contratación se requiere para 01 de julio de 2018.

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

Para realizar el análisis de los antecedentes administrativos se consultó la página www.colombiacompra.gov.co revisando los contratos que se suscribieron por la entidad, durante las últimas tres (03) vigencias, con objeto igual o similar y especificaciones técnicas similares a las requeridas en el presente estudio, encontrando las siguientes, así:

UNIDAD Y CONTRATISTA	No. CONTRATO	OBJETO	VALOR	ACIERTOS	PROBLEMAS	LINK
POLICÍA NACIONAL DIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA E INVERLUNA Y CIA S.A.S.	PN DIRAF No. 06-1-10129-14 01/12/2014	ARRENDAMIENTO DEL EDIFICIO PARA LA REGIÓN DE POLICIA No.1	$583,210,964.00	EL CONTRATISTA CUMPLIÓ A CABALIDAD LAS CLAUSULAS ESTIPULADAS EN EL CONTRATO	NINGUNO	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=14-12-3178318
POLICÍA NACIONAL DIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA E INVERMILENIUM LTDA.	PN DIRAF No. 06-1-10094-15 01/07/2015	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA POLICÍA NACIONAL	$ 3,475,175,784,30	EL CONTRATISTA CUMPLIÓ A CABALIDAD LAS CLAUSULAS ESTIPULADAS EN EL CONTRATO	NINGUNO	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=15-12-4018036
POLICÍA NACIONAL DIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA E INVERMILENIUM LTDA.	PN DIRAF No. 06-1-10164-17 29/11/2017	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSPECCIÓN GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL	$2.348.076.065,51	EL CONTRATISTA HA VENIDO CUMPLIENDO A CABALIDAD LAS CLAUSULAS ESTIPULADAS EN EL CONTRATO	NINGUNO	http://polired/Institucion/NivelAdministrativo/diraf_/CONTRATOS/2017/CONTRATO%2010164-17/CONTRATO%2006-1-10164-17.pdf

*** Información verificada y avalada por los estructuradores del estudio previo de la Inspección General de la Policía Nacional**

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

- La Inspección General en coordinación con la Dirección Administrativa y Financiera 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 la SUBSECCIÓN 4 – CONTRATACIÓN DIRECTA, artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015, que expresa: *"**Arrendamiento de bienes inmuebles.** Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir siguientes reglas:*

- *Verificar condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad requiere el inmueble.*

- *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 (...)".*

Por lo anterior la Policía Nacional tiene la necesidad de arrendar dependencias Administrativas al Edificio Soluzona ubicado en la Calle 17 No. 65B – 95, toda vez que en las instalaciones de la Dirección General no se cuenta con el espacio suficiente que permita el funcionamiento de la totalidad de las Direcciones y Oficinas Asesoras.

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS.

Los factores de verificación técnicos están descritos en el Anexo No. 2 - CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS HABILITANTES del presente estudio previo, los cuales serán de obligatorio cumplimiento. De la verificación y análisis que se realice a las especificaciones técnicas se dejará constancia escrita.

5. CONDICIONES DEL CONTRATO

5.1. LUGAR DE ENTREGA O LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIOS

El bien inmueble se encuentra ubicado en Bogotá D.C., en la Calle 17 No. 65B – 95, Edificio Soluzona ubicado en la Barrio Puente Aranda, conformado por las unidades prediales identificadas con matrículas inmobiliarias No. 50C-1748886, 50C-1748887, 50C-1748892, 50C-1748899, 50C-1748900, 50C-1748902, 50C-1748903, 50C-1748873, 50C-1748874, 50C-1748875, 50C-1748876, 50C-1748877, 50C-174887, 50C-748879, 50C-1748880, parqueaderos y áreas comunes de uso exclusivo.

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El servicio de arrendamiento se ejecutará de acuerdo a las especificaciones técnicas relacionadas en el Anexo No. 2 CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS del presente estudio previo.

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será de cinco (5) contados a partir del 01/07/2018 hasta el 30/11/2018, previa aprobación de la garantía única.

5.4. FORMA DE PAGO

La Policía Nacional - Dirección Administrativa y Financiera cancelará el valor del contrato de la siguiente forma:

El pago se realizará en moneda legal colombiana, en tres pagos anticipados, así: el primer pago correspondiente a NOVENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN PESOS CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS M/C ($91'399.571,38) del valor del canon de arrendamiento, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a partir del 15/07/2018, previa aprobación de la garantía única, disponibilidad de PAC y asignación de derecho a turno; el segundo pago correspondiente a correspondiente a SETECIENTOS TREINTA Y UN MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/C ($731'196.571,00) del canon de arrendamiento, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes de agosto de 2018, previa aprobación de la garantía única, disponibilidad de PAC y asignación de derecho a turno y el tercer pago correspondiente a SETECIENTOS TREINTA Y UN MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/C ($731'196.571,00) del canon de arrendamiento, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes de octubre de 2018, previa aprobación de la garantía única, disponibilidad

de PAC y asignación de derecho a turno; para lo cual el arrendador deberá adjuntar el acta de recibido a satisfacción del bien firmado por el supervisor del contrato (este documento únicamente para el primer pago).

Nota: Los documentos en referencia al no remitirse dentro del plazo establecido o si recibidos son devueltos por presentar inconsistencias como información incompleta o erróneamente diligenciada, la Policía Nacional – Dirección Administrativa y Financiera, programará el valor a cancelar una vez se hubiere subsanado las observaciones y se haya cumplido con el tramite documental dentro del plazo indicado y de acuerdo con el derecho a turno y la disponibilidad del Plan Anual de Caja (PAC).

5.5. SUPERVISOR O INTERVENTOR DEL CONTRATO

El supervisor del contrato será el Jefe de Planeación de la Inspección General o quien haga sus veces, o quien con posterioridad designe la Dirección Administrativa y Financiera, 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. Él supervisor del contrato deberá presentar informes de supervisión de manera mensual durante la ejecución del mismo, además de los que sean requeridos en la mencionada resolución.
Email: martha.ramirez@correo.policia.gov.co e insge.plane@policia.gov.co Teléfono: 3202637209.

5.6. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Las obligaciones del arrendador están descritas en los Anexos No. 2 - CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS HABILITANTES y No. 4 – OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR del presente estudio previo.

5.7. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Las obligaciones de la Policía Nacional están descritas en el Anexo No. 5 – OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO del presente estudio previo.

6. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del presente proceso se realizará en forma total.

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

De acuerdo al Manual para la Identificación y Cobertura de los Riesgos en los Procesos de Contratación presentado por la Agencia Colombia Compra Eficiente, en el Anexo No. 6 se establece la matriz que incluye los riesgos identificados en el proceso de contratación, de acuerdo con la clasificación, probabilidad de ocurrencia estimada, impacto, parte que debe asumir el riesgo, tratamientos que se puedan realizar y características de su monitoreo.

Como quiera que en la ejecución de los contratos celebrados en los años anteriores no se han presentado inconvenientes, la estimación del riesgo (probabilidad que el siniestro llegue a ocurrir) corresponde a los porcentajes mínimos indicados dentro de la normatividad vigente, el manual de contratación para la Policía, ver Anexo No.6A

ANEXOS:

1. Anexo No. 1 Estudio del sector
2. Anexo No. 2 Condiciones Técnicas Mínimas Habilitantes
3. Anexo No. 3 Certificación de necesidad
4. Anexo No. 4 Obligaciones del arrendador
5. Anexo No. 5 Obligaciones del arrendatario
6. Anexo No. 6 Análisis del riesgo y la forma de mitigarlo
7. Anexo No. 6A estimación, tipificación, asignación de riesgos y determinación de garantías.
8. Formulario No. 1 Acuerdo de Confidencialidad
9. Certificado Plan de Compras.
10. Certificación de Comercio Exterior.

13. Fórmato solicitud de cotizaciones
14. Cotizaciones
15. Comunicado oficial No. S-2018-014438-INSGE- PLANE – 29.10 del 07/06/2018.
16. Comunicado oficial No. S-2018-013413-ARINF - GUBIR - 3.1 del 07/06/2018.
17. Comunicado oficial No. S-2018-013546-ARINF - GUSEP - 3.1 del 08/06/2018.
18. Comunicado oficial No. S-2018-005198-SUDIR – UNIPEP – 29.25 del 24/05/2018.
19. Comunicado oficial No. S-2018-006034-SUDIR – UNIPEP – 29.25 del 22/06/2018. Valoración de Seguridad Integral a Instalaciones.
20. Correo electrónico del 02/04/2018, solicitud concepto viabilidad técnica.
21. Comunicación oficial No. S-2018-002546-COTEL-GUCON – 3.1. del 03/04/2018, concepto de viabilidad técnica.

TEA 21 **MARTHA CERCADO BONILLA**
Estructurador Estudio Previo

Teniente Coronel **MARTHA LUCÍA RAMÍREZ CARDONA**
Jefe Planeación (E) Inspección General

ANEXO No. 1

ESTUDIO DEL SECTOR

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La Policía Nacional de Colombia, en su nivel central cuenta con diferentes unidades que permiten el cumplimiento de los procesos y procedimientos propios de la misionalidad establecida en el Artículo 218 de la Constitución Política de Colombia, requiriendo específicamente la ejecución de procesos gerenciales, misionales y de soporte y apoyo, para lo cual debe ubicar al personal que conforma las diferentes dependencias de la Policía Nacional, específicamente del nivel central para la realización de actividades Administrativas que son de importancia para la gestión ante los clientes internos y externos.

En tal sentido, es necesario aclarar que el nivel central de la Policía Nacional está conformado por la Dirección y Subdirección General, seis (06) Oficinas Asesoras, ocho (08) Direcciones Operativas, cinco (05) Administrativas y una (01) Educativa, las cuales en algunos casos funcionan en el complejo Dirección General (DIPON) o en instalaciones propias, sin embargo estas no son suficientes para subsanar la necesidad de ubicar a la totalidad de los funcionarios en condiciones dignas que permitan dar cumplimiento a políticas institucionales de bienestar y gestión humana.

Para el caso de la Inspección General de la Policía Nacional, Unidad para la Edificación de la Paz UNIPEP y la Región de Policía No. 1, teniendo en cuenta que estas unidades policiales no cuentan con la infraestructura ni una edificación propia, durante el último año fiscal han realizado diferentes contratos de sedes administrativas, convirtiéndose de esa manera en unidades desconcentradas de la Dirección General de la Policía Nacional.

Por tal motivo, se requiere un inmueble con las especificaciones técnicas que se relacionan a continuación, toda vez que en la actualidad no se cuenta con un espacio apropiado para la ubicación de las diferentes unidades de la Policía Nacional, así:

1. Área mínima privada construida entre cuatro mil (4.000) y seis mil (6.000) M2 para oficinas o zona administrativa.
2. Entre cien (100) y ciento cuarenta (140) parqueaderos para automóviles, con la posibilidad de ser adaptados para el parqueo de motocicletas; estos deben ser de uso exclusivo del arrendatario.
3. El ingreso al inmueble debe ser completamente independiente, permitiendo completa autonomía al arrendatario para su administración y control.
4. El arrendador autorizará al arrendatario la administración de las zonas comunes y áreas de uso exclusivo del inmueble, en caso que todas las unidades prediales se encuentren interrelacionadas entre sí y conformen una sola área privada construida; razón por la cual el valor de administración no será cobrada.
5. El predio no debe presentar riesgos de humedad subterránea o problemas de goteras e inundación que afecten la estabilidad del terreno y la estructura, preferiblemente el piso debe ser en cerámica o porcelanato.
6. El bien inmueble deberá contar con un sistema recolección de aguas lluvias debidamente separadas de la red hidrosanitaria y un tanque de almacenamiento para las mismas que facilite su aprovechamiento.
7. El sitio de parqueaderos debe ser libre o cubierto en bodega para el almacenamiento de vehículos.
8. La ubicación del inmueble debe ofrecer facilidades de acceso y medios de transporte, con el fin de garantizar seguridad de desplazamiento al personal de la Institución que labore en dicha unidad.
9. El inmueble debe contar con la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios (agua, aseo, luz), los cuales serán asumidos por parte del arrendatario.
10. El inmueble debe tener disponibilidad como cuartos de aseo y baños, teniendo en cuenta el número de personal que laborará en las instalaciones, el cual se proyecta entre quinientas (500) a setecientas (700) personas aproximadamente, así mismo para la recepción de visitas.
11. El inmueble debe estar a paz y salvo por concepto de servicios públicos en el momento de la entrega por parte del arrendador.
12. El arrendador tendrá a cargo el mantenimiento preventivo y correctivo del sistema eléctrico, incluida la planta y subestación eléctrica, motobombas de impulso de agua y extracción de aguas lluvias, cableado estructurado y UPS, redes hidráulicas y sanitarias, al igual que los ascensores y aires acondicionados.

13. El arrendador autorizará al arrendatario realizar todas las adecuaciones o modificaciones de carácter locativo que sean requeridas en el inmueble para su óptimo uso y presentación, tales como pintura, puertas de acceso e instalaciones de cielo raso y techos y obras civiles que permitan su durabilidad y mantenimiento.
14. El edificio debe contar con un sistema contra incendios con los respectivos kits (manguera, extintor, hacha, entre otros) en cada planta de la edificación, y debe cubrir los gastos generados por su mantenimiento preventivo y recarga periódica de los extintores.
15. El inmueble debe contar con máximo treinta (30) años de construcción, con sistema estructural en buen estado.
16. Si el bien inmueble supera los cinco (5) pisos, deberá disponer de sistema de ascensor.
17. El inmueble debe contar con un tanque de agua con capacidad entre ocho mil (8.000) y diez mil (10.000) litros y su respectivo equipo de bombeo.
18. El inmueble deberá tener sistema de ahorro, dispositivos e implementos de bajo consumo de agua de uso eficientes.
19. El inmueble deberá contar con un sitio para almacenar y presentar los residuos sólidos que se generen en las instalaciones de acuerdo con el Decreto 2981 del 20 de dic de 2013 "por el cual se reglamenta la prestación del servicio de aseo" tener en cuenta en su artículo 17, 22 frente a las obligaciones de los usuarios del servicio de aseo.
20. El inmueble debe contar entre seiscientos (600) y seiscientos cincuenta (650) puntos de cableado estructurado categoría 6 o 6A, estos puntos deben ser colocados de acuerdo con la necesidad presentada por la Policía Nacional.
21. El inmueble debe cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad.
22. El inmueble deberá contar con un sistema de bajo consumo de energía lumínico y demás equipos eléctricos.
23. Si el bien inmueble tiene zona de cafetería, este deberá contar con trampa de grasas para el control de vertimientos.
24. El inmueble deberá tener plenamente identificado las rutas de evacuación, y de más exigencias locativas según requerimientos de ley para la prevención y control de desastre preferiblemente contar con sistemas de alerta, señalización y alarmas.

De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que la Policía Nacional mediante comunicado oficial No. S-2018-013413-ARINF-GUBIR-3.1 del 07/06/2018, informa que NO posee ningún inmueble que cumpla con estas características, se requiere reálizar un arrendamiento total en metraje de cinco mil quinientos noventa y uno metros cuadrados aproximadamente (5.591 M2), construidos y totalmente adecuados, de acuerdo a las especificaciones técnicas descritas en el presente documento, para las dependencias de la Inspección General INSGE, Unidad para la Edificación de la Paz UNIPEP y Región de Policía No. 1- REGI1, de acuerdo con la Estructura Orgánica mientras se desarrolla el proyecto que permitirá ubicar estas unidades en instalaciones policiales propias.

De acuerdo con las características ofrecidas la mejor opción para el arrendamiento del edificio de la sede administrativa de la Inspección General, Unidad para la Edificación de Paz UNIPEP y Región de Policía No. 1, es el Edificio Soluzona ubicado en la Calle 17 No. 65B – 95, es la opción adecuada para situar las instalaciones de estas Unidades Policiales, ya que cumple con todos los requisitos propuestos por el Mando Institucional para tal fin.

Por último, es importante hacer claridad que la contratación del inmueble ofrece unas condiciones que permite a los funcionarios realizar sus actividades de una manera adecuada las condiciones de trabajo digno bajo el Modelo de Gestión Humana de la Policía Nacional, el bien a contratar debe ofrecer amplia zona comercial, servicio de restaurantes, cafeterías, bancos, parques recreativos y centros comerciales, que permiten además del cumplimiento de la labor policial, la satisfacción de otras necesidades básicas requeridas por cada funcionario, que permitan desarrollar sus actividades sin encontrar adversidades que impacten las labores diarias y la misión institucional.

La presente contratación se requiere para 01 de julio de 2018.

Se realiza el siguiente análisis de la información de las compras iguales y/o similares realizadas por la entidad en las últimas vigencias así:

DESCRIPCIÓN	VIGENCIAS		
	2015	2016	2017
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATACIÓN DIRECTA
NÚMERO Y OBJETO DEL CONTRATO	PN DIRAF No. 06-1-10129-14 DEL 01/12/2014	PN DIRAF No. 06-1-10094-15 del 01/07/2015	PN DIRAF No. 06-1-10164-17 del 29/11/2017
CANTIDAD DEL BIEN, OBRA O SERVICIO	1	1	1
AUTORIZACIONES PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA SU EJECUCIÓN	N/A	N/A	N/A
VALOR DEL CONTRATO	$583,210,964.00	$ 3,475,175,784,30	$2.348.076.065,51
FORMA DE PAGO-CONDICIONES DE PAGO ESTABLECIDAS	PAGOS PARCIALES	PAGOS PARCIALES	PAGOS PARCIALES
PRESUPUESTO CON CARGO AL CUAL SE HAN SIDO EJECUTADOS	RECURSO 10	RECURSO 10	RECURSO 10
OFERENTES QUE HAN PARTICIPADO EN EL PROCESO	I INVERLUNA Y CIA S.A.S.	INVERLUNA Y CIA S.A.S.	INVERLUNA Y CIA S.A.S.
COMPORTAMIENTO DE LOS CONTRATISTAS E IMPOSICIÓN DE SANCIONES	SIN INCONVENIENTES	SIN INCONVENIENTES	SIN INCONVENIENTES
LUGARES DE ENTREGA ACORDADOS	EDIFICIO PARA LA REGIÓN DE POLICIA No.1	EDIFICIO SEDE DE LA INSGE	EDIFICIO SEDE DE LA INSGE
GARANTÍAS EXIGIDAS Y SINIESTROS	DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, DE CALIDAD DE LOS BIENES, CALIDAD DEL SERVICIO	DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, DE CALIDAD DE LOS BIENES, CALIDAD DEL SERVICIO.	DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, DE CALIDAD DE LOS BIENES, CALIDAD DEL SERVICIO
VIGENCIA DEL CONTRATO (PLAZO DE EJECUCIÓN)	A partir de la expedición de registro presupuestal hasta el 30 de Noviembre de 2015.	a partir de la expedición del registro presupuestal y hasta el 30/06/2016.	A partir del 01/12/2017, previa aprobación de la garantía única y hasta el 31/12/2017.
LINK	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=14-12-3178318	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=15-12-4018036	http://polired/Institucion/NivelAdministrativo/diraf_/CONTRATOS/2017/CONTRATO%2010164-17/CONTRATO%2006-1-10164-17.pdf

1. ANÁLISIS DEL MERCADO

DESCRIPCIÓN MERCADO:

Para adelantar el estudio de mercado, se hizo necesario indagar en la ciudad de Bogotá, sobre la oferta de bienes inmuebles en cuanto a oficinas, que por sus especificaciones técnicas son manejadas por inmobiliarias y/o particulares.

No.	OFERTAS INMOBILIARIAS CONSULTADAS POR PAGINA WEB	SECTOR
1	http://domus.la/comercial/frm_nx/fichas/ficha.php?ref=MzkxMjkz&loc=ODYwMA==	OFICINA CHICÓ NORTE
2	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/bogota/antiguo_country-det-3035361.aspx	ANTIGUO COUNTRY
3	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/bogota/soledad-det-2581719.aspx	LA SOLEDAD
4	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/bogota/chico_norte-det-2757608.aspx	CHICÓ NORTE
5	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/bogota/santa_barbara-det-2639516.aspx	SANTA BÁRBARA
6	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/bogota/santa_barbara_occidental_usaquen-det-2227976.aspx	SANTA BARBARA OCCIDENTAL USAQUÉN
7	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/bogota/chapinero-det-1291374.aspx	CHAPINERO
8	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/bogota/chapinero-det-1291374.aspx	CHAPINERO
9	http://www.lamudi.com.co/edificio-en-arriendo-bogota-bogota-la-felicidad-229375-31.html?sort=price-high&attribute_option=offer_type%3Arent&category=30&price=0-60000000&disable_previous=true	LA FELICIDAD
10	http://www.lamudi.com.co/edificio-en-arriendochico-287009-31.html?sort=price-high&attribute_option=offer_type%3Arent&category=30&price=0-60000000	CHICÓ
11	http://www.lamudi.com.co/oficina-en-arriendo-bogota-bogota-san-patricio-209022-10.html?sort=price-high&attribute_option=offer_type%3Arent&category=30&price=0-60000000	SAN PATRICIO
12	http://www.lamudi.com.co/oficina-en-arriendobarrancas-usaquen-301639-10.html?sort=price-high&attribute_option=offer_type%3Arent&category=30&price=0-60000000	BARRANCAS, USAQUÉN
13	http://www.lamudi.com.co/oficina-en-arriendochico-norte-301549-10.html?sort=price-high&attribute_option=offer_type%3Arent&category=30&price=0-60000000	CHICÓ NORTE

No.	OFERTAS INMOBILIARIAS ANALIZADAS EN TERRENO	SECTOR
1	Edificio Buro 25	Diagonal 25 G No. 125 A - 79
2	Edificio Bog Américas – Torre Calle 13	Calle 13 No. 56 - 44
3	Edificio Odinsa – Ego Parque 93	Carrera 14 No. 93 A - 30
4	Edificio Soluzona	Calle 17 No. 65 B – 95

Así las cosas, la propuesta del inmueble que podría cumplir con las especificaciones técnicas mínimas exigidas en el presente estudio previo y que se encuentra en el listado anterior es edificio Soluzona ubicado en la Calle 17 No. 65 B – 95.

ANÁLISIS DEL SECTOR:

Considerado que actualmente en el mercado existen posibilidades amplias para el arrendamiento de edificios para oficinas, los cuales deben ser equipados con la totalidad de especificaciones descritas en el presente documento, se verificaron opciones con el fin de generar la mejor alternativa para la presente contratación, tal y como se evidencia en el análisis de precios del mercado.

2. ANALISIS DE LA OFERTA

IDENTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR

Persona natural o jurídica, titular del derecho de propiedad del bien inmueble que cumpla con los requisitos exigidos en el presente proceso.

PROCEDENCIA Y DISPONIBILIDAD DEL SERVICIO

El servicio es de origen nacional

MONEDA A CONTRATAR

El servicio a contratar en el presente estudio previo se cancelará en moneda legal pesos colombianos.

FORMA DE PAGO:

La Policía Nacional - Dirección Administrativa y Financiera cancelará el valor del contrato de la siguiente forma:

El pago se realizará en moneda legal colombiana, en tres pagos anticipados, así: el primer pago correspondiente a NOVENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN PESOS CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS M/C ($91'399.571,38) del valor del canon de arrendamiento, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a partir del 15/07/2018, previa aprobación de la garantía única, disponibilidad de PAC y asignación de derecho a turno; el segundo pago correspondiente a correspondiente a SETECIENTOS TREINTA Y UN MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/C ($731'196.571,00) del canon de arrendamiento, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes de agosto de 2018, previa aprobación de la garantía única, disponibilidad de PAC y asignación de derecho a turno y el tercer pago correspondiente a SETECIENTOS TREINTA Y UN MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/C ($731'196.571,00) del canon de arrendamiento, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes de octubre de 2018, previa aprobación de la garantía única, disponibilidad de PAC y asignación de derecho a turno; para lo cual el arrendador deberá adjuntar el acta de recibido a satisfacción del bien firmado por el supervisor del contrato (este documento únicamente para el primer pago).

Nota: Los documentos en referencia al no remitirse dentro del plazo establecido o si recibidos son devueltos por presentar inconsistencias como información incompleta o erróneamente diligenciada, la Policía Nacional

– Dirección Administrativa y Financiera, programará el valor a cancelar una vez se hubiere subsanado las observaciones y se haya cumplido con el tramite documental dentro del plazo indicado y de acuerdo con el derecho a turno y la disponibilidad del Plan Anual de Caja (PAC).

Nota: Los documentos en referencia al no remitirse dentro del plazo establecido o si recibidos son devueltos por presentar inconsistencias como información incompleta o erróneamente diligenciada, la Policía Nacional – Dirección Administrativa y Financiera, programará el valor a cancelar una vez se hubiere subsanado las observaciones y se haya cumplido con el tramite documental dentro del plazo indicado y de acuerdo con el derecho a turno y la disponibilidad del Plan Anual de Caja (PAC).

3. ANALISIS DE PRECIOS

4.1 PRECIOS REFERENCIA SECOP (OTRAS ENTIDADES)

Para realizar el análisis de precios de referencia SECOP, se consultó la página www.contratos.gov.co, revisando los contratos publicados que se suscribieron en vigencias (2015, 2016 y 2017), con objeto igual o similar al requerido en el presente estudio previo, de lo cual se encontraron antecedentes contractuales en otras entidades del sector público, así:

ENTIDAD Y CONTRATISTA	OBJETO	NÚMERO DE CONTRATO Y FECHA	VALOR	LINK
ENTIDAD: SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO (SUPERINDUSTRIA) CONTRATISTA: CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO, A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO, Y ÉSTE RECIBE DE AQUEL AL MISMO TÍTULO, INMUEBLES DEL EDIFICIO BOCHICA UBICADOS EN LA CARRERA 13 No. 27-00 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.	387 de 2015 del 30/01/2015	$3.290.040.171,00	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=15-12-3413438
ENTIDAD: MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE. CONTATISTA: TIPIEL S.A	CONTRATAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO UN PISO DEL BIEN INMUEBLE (EDIFICIO UGI), DE LA AVENIDA CALLE 40 A # 13-09, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO LOCATIVO DE LOS FUNCIONARIOS Y CONTRATISTAS DEL MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO Sostenible.	351 de 2016 05/05/2016	$287.555.273,00	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=16-12-5095783
ENTIDAD: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE SERVICIOS PÚBLICOS. CONTRATISTA: JULIO CORREDOR & COMPAÑIA LTDA	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 16 NO. 53-38 DE LA LOCALIDAD DE CHAPINERO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DE GESTIÓN DE LA UAESP, LOS ARCHIVOS REVERTIDOS POR LOS OPERADORES DEL ESQUEMA DE ASEO DE LA CIUDAD, ASÍ COMO ALGUNAS DEPENDENCIAS DE LA ENTIDAD.	279 de 2017 24/02/2017	$261,800,000.00	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=17-12-6279132

Dentro del análisis efectuado a los contratos consultados en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP), no se tiene en cuenta los precios de referencia, puesto que difieren en las áreas, sitios de ubicación, y especificaciones técnicas en relación con las contempladas en el presente estudio previo.

4.2 ANÁLISIS PRECIOS HISTÓRICOS (ULTIMA COMPRA)

A continuación, se relaciona el valor unitario de la última contratación adelantada por la Dirección Administrativa y Financiera, así:

ENTIDAD Y UNIDAD	No. CONTRATO	OBJETO	VALOR CANON MENSUAL	MESES ARRIENDO CONTRATADOS	VALOR
POLICÍA NACIONAL DIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA INMOBILIARIA INVERMILENIUM LTDA.	PN DIRAF No. 06-1-10164-17 29/11/2017	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSPECCIÓN GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL	$335.439.437,93	7	$2.348.076.065,48

Teniendo en cuenta el análisis anterior, no se toma como referencia el valor de los precios históricos del contrato de arrendamiento PN DIRAF 06-1-10164-17 cuyo objeto es el "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSPECCIÓN GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL". Toda vez que las especificaciones técnicas no son las mismas a las solicitadas en el presente estudio previo.

4.3 ANÁLISIS PRECIOS DE MERCADO

Con el fin de obtener los precios del mercado, se procedió a solicitar cotización mediante correos electrónicos del 09/03/2018, 23/03/2018 y 09/04/2018, respectivamente a las firmas 3M GRUPO INMOBILIARIO SAS, ROMERO SERRANO INMOBILIARIA, INMOBILIARIA INVERMILENIUM LTDA, y PROVALOR S.A.S., los cuales pueden estar en la capacidad de ofertar el inmueble requerido por la Policía Nacional, así:

1. Edificio Buro 25 - Diagonal 25 G No. 125 A - 79
2. Edificio Bog Américas – Torre Calle 13 - Calle 13 No. 56 - 44
3. Edificio Odinsa – Ego Parque 93 - Carrera 14 No. 93 A – 30
4. Edificio Soluzona - Calle 17 No. 65 B – 95

1. 3M GRUPO INMOBILIARIO EDIFICIO BURO 25

ÍTEM	DESCRIPCIÓN		VALOR ARRIENDO (MENSUALIDAD), Incluido IVA
1	ARRENDATARIO	3M GRUPO INMOBILIARIO	$332.010.000,00
	TEL CONTACTO	620 2166	
	BARRIO	FONTIBÓN	
	TIPO DE INMUEBLE	EDIFICIO EN OBRA GRIS	
	NO. DE PISOS	1,5 (planta y media a tomar en arriendo)	
	ESTRATO	5	
	PARQUEADEROS	90	
	ÁREA TOTAL	4.500 M2	
	ASCENSOR	4	
	SERVICIOS PÚBLICOS INCLUIDOS	NO	

El canon de arrendamiento se discrimina teniendo en cuenta que el oferente cuenta con varias plantas en obra blanca para oficinas de 3.195 m2 y se proyectaría tomar en arriendo un área de 4.500 M2 según la necesidad institucional, que corresponde a ocupar planta y media de oficinas, de la siguiente manera:

VIGENCIA	TIEMPO (MESES)	VALOR ARRENDAMIENTO MES INCLUIDO IVA	METROS CUADRADOS A CONTRATAR	VALOR METRO CUADRADO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL
2018	4,25	$332.010.000,00	4.500,00	$73.780	$1.411.042.500,00

2. 3M GRUPO INMOBILIARIO EDIFICIO BOG AMÉRICAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN		VALOR ARRIENDO (MENSUALIDAD), Incluido IVA
1	ARRENDATARIO	3M GRUPO INMOBILIARIO	$257.040.000,00
	TEL CONTACTO	4320777	
	BARRIO	PUENTE ARANDA	
	TIPO DE INMUEBLE	EDIFICIO EN OBRA GRIS	
	NO. DE PISOS	2 Plantas (para tomar en arriendo).	
	ESTRATO	4 COMERCIAL	
	PARQUEADEROS	68	
	ÁREA TOTAL	4.800 M2	
	ASCENSOR	4	
	SERVICIOS PÚBLICOS INCLUIDOS	NO	

El canon de arrendamiento se discrimina teniendo en cuenta que el oferente cuenta con varias plantas en obra blanca, se proyectaría tomar en arriendo dos plantas de 4.800 M2 según la necesidad institucional, que corresponde a ocupar planta y media en oficinas, de la siguiente manera:

VIGENCIA	TIEMPO (MESES)	VALOR ARRENDAMIENTO MES INCLUIDO IVA	METROS CUADRADOS A CONTRATAR	VALOR METRO CUADRADO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL
2018	4,25	$257.040.000,00	4.800,00	$53.550	$1.092.420.000,00

3. ROMERO SERRANO INMOBILIARIA

EDIFICIO ODINSA – EGO PARQUE 93

ÍTEM	DESCRIPCIÓN		VALOR ARRIENDO (MENSUALIDAD), Incluido IVA
1	ARRENDATARIO	ROMERO SERRANO INMOBILIARIA	$222.993.409,80
	TEL CONTACTO	650 1919	
	BARRIO	USAQUÉN	
	TIPO DE INMUEBLE	PISOS 1 Y 2 TERMINADOS Y PISOS 3 AL 6 EN OBRA BLANCA	
	NO. DE PISOS	6	
	ESTRATO	6 COMERCIAL	
	PARQUEADEROS	60	
	ÁREA TOTAL	3.022,41 M2	
	ASCENSOR	1	
	SERVICIOS PÚBLICOS INCLUIDOS	NO	

El canon de arrendamiento se discrimina de la siguiente manera:

VIGENCIA	TIEMPO (MESES)	VALOR ARRENDAMIENTO MES INCLUIDO IVA	METROS CUADRADOS A CONTRATAR	VALOR METRO CUADRADO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL
2018	4,25	$222.993.409,80	3.022,41	$73.790	$947.721.991,65

4. PROVALOR S.A.S.

EDIFICIO SOLUZONA

ÍTEM	DESCRIPCIÓN		VALOR ARRIENDO (MENSUALIDAD), Incluido IVA
1	ARRENDATARIO	PROVALOR SAS	$365.598.285,50
	TEL CONTACTO	3108548536	
	BARRIO	PUENTE ARANDA	
	TIPO DE INMUEBLE	EDIFICIO CON ACABADOS Y AMOBLADOS	
	NO. DE PISOS	4	
	ESTRATO	3 Comercial	
	PARQUEADEROS	136	
	ÁREA TOTAL	5.591 M2	
	ASCENSOR	1	

El canon de arrendamiento se discrimina de la siguiente manera:

VIGENCIA	TIEMPO (MESES)	VALOR ARRENDAMIENTO MES INCLUIDO IVA	METROS CUADRADOS A CONTRATAR	VALOR METRO CUADRADO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL
2018	4,25	$365.598.285,50	5.591,00	$ 65.390,50	$1.553.792.713,38

El siguiente cuadro dispone el cálculo de metro cuadrado por cada cotización, el cual servirá para establecer el justiprecio del metro cuadrado para que se escoja la mejor opción por parte de la Policía Nacional, así:

DESCRIPCIÓN	RESUMEN COSTOS CANON DE ARRENDAMIENTO 2018				
	RELACIÓN COTIZACIONES	METROS CUADRADOS OFRECIDOS	VALOR METRO CUADRADO INCLUIDO IVA	VALOR CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO INCLUIDO IVA	VALOR CANON TOTAL INCLUIDO IVA X 4,5 MESES
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL	**Cotización No. 1**	4.500,00	$73.780,00	$332.010.000,00	$1.411.042.500,00
	3M GRUPO INMOBILIARIO. - BURO 25				
	Cotización No. 2	4.800,00	$53.550,00	$257.040.000,00	$1.092.420.000,00
	3M GRUPO INMOBILIARIO. - BOG AMERICAS				
	Cotización No. 3	3.022,41	$73.780,00	$222.993.409,80	$947.721.991,65
	ROMERO SERRANO INMOBILIARIA				
	Cotización No. 4	5.591,00	$ 65.390,50	$365.598.285,50	$1.553.792.713,38
	PROVALOR SAS				

Se toma como referencia el valor ofertado por la firma PROVALOR SAS.; toda vez que cumple con las especificaciones técnicas solicitadas por la Inspección General de la Policía Nacional, observando que aunque la cotización más económica es la No.2, está la entregarían en obra blanca (es aquella que tiene todos los muros divisorios y pisos listos para recibir los acabados, es decir, en yeso nivelado), es decir sin acabados, a comparación de la oferta de PROVALOR SAS, motivo por el cual la propuesta más favorable y que cumple con las necesidades institucionales es la No.4, descrita en la tabla anterior.

*** Información verificada y avalada por los estructuradores del estudio previo de la Inspección General de la Policía Nacional**

4.4. ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

DESCRIPCIÓN	CANT	PRECIOS SECOP	PRECIO HISTÓRICO M2 y CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO	PRECIOS DE CATÁLOGO	PRECIO DE MERCADO VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL ESTIMADO CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO IVA INCLUIDO
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL	4,25 MESES	N/A	$335.439.437,93	N/A	$365.598.285,50	$365.598.285,50

Considerando que no se cuenta con precios de referencia en el SECOP y en los PRECIOS DE CATÁLOGO, el valor estimado del presente estudio previo se estableció con los precios del valor del mercado correspondiente a las cotizaciones enviadas a la Inspección General, siendo la base para el avalúo comercial con fecha 15/06/2018, realizado por funcionarios del Grupo Bienes Raíces de la Dirección Administrativa y Financiera, mediante la cual se considera que la cotización presentada por la firma PROVALOR SAS., además de cumplir con las especificaciones técnicas, presenta un valor de canon de arrendamiento ajustado al mercado inmobiliario actual del sector.

4.5. VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

El valor estimado de la contratación es MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SETESCIENTOS TRECE PESOS CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA LEGAL ($1.553.792.713,38), incluido IVA distribuidos de la siguiente manera:

ITEM	DESCRIPCION	VIGENCIA	REC	UNIDADES	VALOR MENSUAL INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO INCLUIDO IVA
1	Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de diferentes Unidades de la Policía Nacional.	2018	10	REG.1 UNIPEP INSGE	$365.598.285,50	$1.553.792.713,38
VALOR TOTAL ESTIMADO INCLUIDO IVA						$1.553.792.713,38

DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	DESCRIPCIÓN	CANT	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO INCLUIDO IVA
A-2-0-4-10-2	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LE FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL.	3,0	365.598.285,50	1.096.794.856,50
A-2-0-4-10-2	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LE FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL.	1,25	365.598.285,50	456.997.856,88

Nota: Se ha fijado el canon de arrendamiento en $ 65.390,50 por metro cuadrado de área construida incluido IVA, según cotización sin número de fecha 25 de junio de 2018, mantenimiento preventivo y correctivo de todos los elementos que conforman la oferta, entre otros, el sistema de iluminación, la red hidrosanitaria, la red contra incendios, ascensor, cubiertas, mobiliario, cableado estructurado y equipos activos, planta eléctrica (incluido combustible), equipos de aire acondicionado, subestación, tanques y bombas.

ANEXO 2

CONDICIONES TECNICAS

CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS HABILITANTES

ITEM	CONDICIONES TÉCNICAS	CUMPLE	NO CUMPLE
1	Área mínima privada construida entre cuatro mil (4.000) y seis mil (6.000) M2 para oficinas o zona administrativa.		
2	Entre cien (100) y ciento veinte (120) parqueaderos para automóviles, con la posibilidad de ser adaptados para el parqueo de motocicletas; estos deben ser de uso exclusivo del arrendatario.		
3	El ingreso al inmueble debe ser completamente independiente, permitiendo completa autonomía al arrendatario para su administración y control.		
4	El arrendador autorizará al arrendatario la administración de las zonas comunes y áreas de uso exclusivo del inmueble, en caso que las todas las unidades prediales se encuentren interrelacionadas entre sí y conformen una sola área privada construida; razón por la cual el valor de administración no será cobrada.		
5	El predio no debe presentar riesgos de humedad subterránea o problemas de goteras e inundación que afecten la estabilidad del terreno y la estructura, preferiblemente el piso debe ser en cerámica o porcelanato.		
6	El bien inmueble deberá contar con un sistema recolección de aguas lluvias debidamente separadas de la red hidrosanitaria y un tanque de almacenamiento para las mismas que facilite su aprovechamiento.		
7	El sitio de parqueaderos debe ser libre o cubierto en bodega para el almacenamiento de vehículos.		
8	La ubicación del inmueble debe ofrecer facilidades de acceso y medios de transporte, con el fin de garantizar seguridad de desplazamiento al personal de la Institución que labore en dicha unidad.		
9	El inmueble debe contar con la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios (agua, aseo, luz), los cuales serán asumidos por parte del arrendatario.		
10	El inmueble debe tener disponibilidad como cuartos de aseo y baños, teniendo en cuenta el número de personal que laborará en las instalaciones, el cual se proyecta entre quinientas (500) a setecientas (700) personas aproximadamente, así mismo para la recepción de visitas.		
11	El inmueble debe estar a paz y salvo por concepto de servicios públicos en el momento de la entrega por parte del arrendador.		
12	El arrendador tendrá a cargo el mantenimiento preventivo y correctivo del sistema eléctrico, incluida la planta y subestación eléctrica, motobombas de impulso de agua y extracción de aguas lluvias, cableado estructurado y UPS, redes hidráulicas y sanitarias, al igual que los ascensores y aires acondicionados		
13	El arrendador autorizará al arrendatario realizar todas las adecuaciones o modificaciones de carácter locativo que sean requeridas en el inmueble para su óptimo uso y presentación, tales como pintura, puertas de acceso e instalaciones de cielo raso y techos y obras civiles que permitan su durabilidad y mantenimiento.		
14	El edificio debe contar con un sistema contra incendios con los respectivos kits (manguera, extintor, hacha, entre otros) en cada planta de la edificación, y debe cubrir los gastos generados por su mantenimiento preventivo y recarga periódica de los extintores.		
15	El inmueble debe contar con máximo treinta (30) años de construcción, con sistema estructural en buen estado.		
16	Si el bien inmueble supera los cinco (5) pisos, deberá disponer de sistema de ascensor.		
17	El inmueble debe contar con un tanque de agua con capacidad entre ocho mil (80.000) y diez mil (10.000) litros y su respectivo equipo de bombeo.		

ITEM	CONDICIONES TECNICAS	CUMPLE	NO CUMPLE
18	El inmueble deberá tener sistema de ahorro, dispositivos e implementos de bajo consumo de agua de uso eficientes.		
19	El inmueble deberá contar con un sitio para almacenar y presentar los residuos sólidos que se generen en las instalaciones de acuerdo con el Decreto 2981 del 20 de dic de 2013 "por el cual se reglamenta la prestación del servicio de aseo" tener en cuenta en su artículo 17, 22 frente a las obligaciones de los usuarios del servicio de aseo.		
20	El inmueble debe contar entre seiscientos (600) y seiscientos cincuenta (650) puntos de cableado estructurado categoría 6 o 6A, estos puntos deben ser colocados de acuerdo con la necesidad presentada por la Policía Nacional.		
21	El inmueble debe cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad.		
22	El inmueble deberá contar con un sistema de bajo consumo de energía lumínico y demás equipos eléctricos.		
23	Si el bien inmueble tiene zona de cafetería, este deberá contar con trampa de grasas para el control de vertimientos.		
24	El inmueble deberá tener plenamente identificado las rutas de evacuación, y de más exigencias locativas según requerimientos de ley para la prevención y control de desastre preferiblemente contar con sistemas de alerta, señalización y alarmas.		

TEA 21 **MARTHA CERCADO BONILLA**
Estructurador Estudio Previo

Teniente Coronel **MARTHA LUCÍA RAMÍREZ CARDONA**
Jefe Planeación (E) Inspección General

ANEXO No. 3

CERTIFICACION DE LA NECESIDAD

CERTIFICACIÓN DE NECESIDAD.

En mi calidad de Jefe Grupo Bienes Raíces manifiesto con la suscripción de esta CERTIFICACIÓN que consultado el Inventario de Bienes inmuebles que posee la Policía Nacional, no existe un bien de propiedad de la institución que cumpla las condiciones técnicas para la ubicación de las instalaciones de la Inspección General de la Policía Nacional INSGE, Unidad para la Edificación de la Paz UNIPEP y Región de Policía No. 1 REGI1, tal razón la única forma de resolver la necesidad es contratando el bien inmueble ubicado en la Calle 17 No. 65B – 94 Barrio Puente Aranda.

Firma,

Mayor **OSCAR JAVIER RODRIGUEZ FORERO**
Jefe Grupo Bienes Raíces de la Policía Nacional

ANEXO No. 4

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

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, 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 Dirección Administrativa y Financiera 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 ARRENDADOR deberá Informar de tal evento a la Dirección Administrativa y Financiera 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 al ARRENDATARIO 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.
10. Cumplir con la normatividad ambiental vigente nacional para reducir los aspectos e impactos ambientales asociados a su actividad productiva. El arrendador deberá tener los permisos, licencias que dieran lugar dentro del desarrollo de su actividad productiva. Cualquier infracción ambiental por omisión de permisos, concesiones o licencias ambientales que hubiese sido necesario tramitar antes del inicio del contrato, durante y después del objeto contractual, serán asumidas como responsabilidad del contratista.
11. Realizar todas las adecuaciones o modificaciones que sean requeridas en el inmueble para su óptimo uso, tales como mantenimiento o reparaciones locativas que incluyan obras civiles, arreglo de tejados, ventanería, goteras, cambio de bombillos, pintura, reparaciones eléctricas, puesta a tierra, UPS, motobomba, aires acondicionados, plomería, cambio de chapas de las puertas, arreglo de puertas, mantenimiento de puertas, cambio, ajuste e instalación de cielo raso y techos.
12. Cualquier infracción ambiental por omisión de permisos, concesiones o licencias ambientales que hubiese sido necesario tramitar antes del inicio del contrato, en el transcurso y después de la actividad del presente proceso, serán asumidas como responsabilidad del contratista y no de la Policía Nacional.
13. Realizar el pago de impuesto predial y contribuciones que genere el bien inmueble.
14. El CONTRATISTA deberá cumplir con lo señalado en el capítulo 6 del Decreto No. 1072 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Trabajo" el cual define las directrices de obligatorio cumplimiento para incrementar el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), que deben ser aplicados por todos los empleadores públicos y privados, los contratantes de personal bajo la modalidad de contrato civil, comercial o administrativa, las organizaciones de economías solidarias y sector cooperativo, las empresas de servicios temporales y tener cobertura sobre trabajadores dependientes, contratistas, trabajadores cooperados y los trabajadores en misión.
15. Las demás obligaciones del CONTRATISTA contenidas 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

ANEXO No. 5

OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

a) 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 **ARRENDADOR**.

b) 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.

c) Recibir a satisfacción el inmueble que sean entregado por el **ARRENDADOR,** cuando estos cumplan con las condiciones establecidas y en especial las especificaciones u obligaciones técnicas contenidas en el anexo técnico.

d) La seguridad interna del inmueble arrendado, parqueaderos, zona perimetral y zonas comunes estará a cargo de la **POLICÍA NACIONAL**, teniendo en cuenta la mitigación de los riesgos expeditos en la Valoración de Seguridad Integral a Instalaciones, remitida mediante comunicado oficial No. S-2018-006034-SUDIR – UNIPEP – 29.25 del 22/06/2018. Esta responsabilidad excluye la seguridad interna de las demás unidades privadas de la copropiedad (locales comerciales y oficinas) que no son objeto del presente contrato de arrendamiento.

e) 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.

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

g) 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.

h) Realizar el pago de los servicios públicos que se facturen, durante el periodo que se ocupe el bien inmueble para el funcionamiento de diferentes unidades policiales.

i) Solicitar y recibir información técnica respecto del inmueble y demás del **ARRENDADOR** en desarrollo del objeto del contractual.

j) Rechazar el inmueble cuando no cumplan con los requerimientos técnicos exigidos.

ANEXO No. 6

ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

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	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	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	QUE EL ARRENDADOR TERMINE EL CONTRATO, ANTES DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL MISMO.	TERMINACIÓN ANORMAL DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN Y NO CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL CONTRATO	1	5	6	ALTO	CONTRATISTA	REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA/ INFORMAR AL ARRENDADOR DESDE LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO LAS CONSECUENCIAS DEL NO CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES	1	2	3	BAJO	NO	SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	INICIO DEL CONTRATO	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	INFORME	UNA VEZ CUANDO OCURRA
2	ESPECIFICO	EXTERNO	PLANEACIÓN	OPERACIONAL	RIESGOS DERIVADOS EN HUMEDAD DE LAS INSTALACIONES O PROBLEMAS DE GOTEO.	DAÑOS IRREPARABLES EN LOS ACERVOS DOCUMENTALES QUE REPOSEN EN ESCRITORIOS Y ARCHIVOS.	3	4	7	ALTO	CONTRATISTA	REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA /EL ARRENDADOR DEBERÁ GARANTIZAR QUE ELE INMUEBLE NO PRESENTA RIESGOS DE HUMEDAD SUBTERRÁNEA O PROBLEMAS DE GOTEO O INUNDACIÓN U OTROS VICIOS OCULTOS NO DETERMINADOS QUE PUEDAN IMPEDIR LA NORMAL EJECUCIÓN DEL CONTRATO	1	2	3	BAJO	NO	CONTRATISTA	SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	INFORME	UNA VEZ CUANDO OCURRA
3	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	TECNOLÓGICOS	QUE NO CUMPLA CON LA ACOMETIDA DE SERVICIOS PÚBLICOS	QUE LAS INSTALACIONES NO CUENTE CON LAS ACOMETIDAS DE SERVICIOS PÚBLICOS MÍNIMOS PARA SER FUNCIONAL	2	4	6	ALTO	CONTRATISTA	REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA DEL RIESGO/ EL ARRENDADOR DEBERÁ GARANTIZAR QUE REALIZARÁ EL PAGO DE ASEO, AGUA, LUZ, CANAL DE DATOS, TELEVISIÓN, EN LOS TIEMPOS Y TÉRMINOS EN CADA PERIODO FACTURADO ESTABLECIDOS POR CADA ENTIDAD PRESTADORA DEL SERVICIO	1	2	3	BAJO	NO	CONTRATISTA	SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	INFORME	UNA VEZ CUANDO OCURRA
4	GENERAL	INTERNO	EJECUCIÓN	ECONÓMICO	RIESGOS DERIVADOS AL NO PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO	1	4	5	MEDIO	ENTIDAD	REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA DEL RIESGO / EL SUPERVISOR DEL CONTRATO DEBERÁ REALIZAR SEGUIMIENTO A LOS PAGOS MENSUALES REALIZADOS, A FIN DE NO INCURRIR EN POSIBLES INCUMPLIMIENTO RESPECTO AL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	1	2	3	BAJO	NO	SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	INICIO DEL CONTRATO	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	INFORME	UNA VEZ CUANDO OCURRA
5	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	FALTA DE DISPONIBILIDAD DE LOS BIENES, EQUIPOS E INSUMOS NECESARIOS PARA LLEVAR A CABO EL OBJETO DEL CONTRATO	INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	1	5	6	ALTO	CONTRATISTA	*ACLARAR LOS REQUISITOS, REQUERIMIENTOS Y ESPECIFICACIONES Y PRODUCTOS DEL CONTRATO. *ESPECIFICAR ESTÁNDARES DE LOS BIENES Y SERVICIOS *HACER PRUEBAS E INSPECCIONES DE LOS BIENES	1	1	2	BAJO	NO	JEFE Y/O COORDINADORES QUE REQUIEREN EL BIEN O SERVICIO	INICIO DEL CONTRATO	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	INSPECCIÓN Y REVISIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO Y EL ÁREA DE COMPRAS	EN FORMA CONTINUA DESDE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO HASTA TERMINAR SU EJECUCIÓN
6	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	DAÑOS O PERDIDAS DE LOS BIENES DE PROPIEDAD DEL CONTRATISTA CAUSADOS EN EL LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	*INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO *PÉRDIDA DE EQUIPOS	2	1	3	BAJO	CONTRATISTA	*TRANSFERIR EL RIESGO HACIENDO RESPONSABLE A OTRA ENTIDAD QUE ASUMA LAS CONSECUENCIAS DE LA MATERIALIZACIÓN DEL RIESGO A TRAVÉS DE LAS GARANTÍAS PREVISTAS EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN *ESTABLECER SISTEMAS DE SEGUIMIENTO DE CANTIDAD EN LOS CONTRATOS	1	1	2	BAJO	NO	CONTRATISTA	INICIO DEL CONTRATO	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	ASIGNAR RESPONSABLES TRANSFERENCIA DEL RIESGO	EN FORMA CONTINUA DESDE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO HASTA TERMINAR SU EJECUCIÓN
7	ESPECIFICO	EXTERNO	PLANEACIÓN	OPERACIONAL	FALSEDAD EN LOS DOCUMENTOS QUE CONFORMAN LA OFERTA	DECLARATORIA DESIERTO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN	1	4	5	MEDIO	CONTRATISTA	EVITAR EL RIESGO VERIFICACIÓN ESTRICTA DE LOS DOCUMENTOS QUE CONFORMAN LA OFERTA POR PARTE DEL COMITÉ EVALUADOR	1	1	2	BAJO	NO	INTEGRANTES DE LOS COMITÉS EVALUADORES	EVALUACIÓN DE LOS COMITÉS	PUBLICACIÓN DE LAS EVALUACIONES	VERIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LA OFERTA	DE ACUERDO A LA CRONOLOGÍA DEL PROCESO

Nota: Con la presentación de la oferta, el oferente acepta y aprueba los riesgos propuestos por la Policía Nacional, así como el análisis realizado por la Entidad para su mitigación y gestión.

TEA 21 **MARTHA LUCÍA CERCADO BONILLA**
Estructurador Estudio Previo

Teniente Coronel **MARTHA LUCÍA RAMÍREZ CÁRDONA**
Jefe Planeación (E) Inspección General

Vo. Bo. Si
Funcionario Grupo de Seguros DIRAF

ANEXO No. 6A
ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE RIESGOS Y DETERMINACIÓN DE GARANTÍAS.

GARANTÍAS DEL PROCESO

ETAPA CONTRACTUAL

MECANISMO DE COBERTURA	CLASE DE RIESGO	TIPIFICACIÓN DE LOS RIESGOS	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	ARRENDADOR	VIGENTE POR UN TERMINO IGUAL A LA VIGENCIA DEL CONTRATO Y SESENTA (60) DÍAS CALENDARIO MAS.	AMPARA EL RIESGO DE INCUMPLIMIENTO DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO Y SESENTA (60) DÍAS CALENDARIO MAS, LA ESTIMACIÓN DEL RIESGO CUBRE EL 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 CLAUSULA PENAL PECUNIARIA.

CLAÚSULAS SANCIONATORIAS

MULTA	RIESGO JURÍDICO	LA NO CONSTITUCIÓN DENTRO DEL TERMINO Y EN LA FORMA PREVISTA EN EL CONTRATO O EN ALGUNO DE SUS MODIFICATORIOS LA PÓLIZA DE GARANTÍA ÚNICA	MULTA CUYO VALOR SE LIQUIDARÁ CON BASE EN UN CERO PUNTO DOS (0.2%) DEL VALOR DEL CONTRATO	ARRENDADOR	LA MULTA SE APLICARÁ POR CADA DÍA DE RETARDO Y HASTA POR DIEZ (10) DÍAS CALENDARIO.	CUANDO EL ARRENDADOR NO CONSTITUYA DENTRO DEL TERMINO Y EN LA FORMA PREVISTA EN EL CONTRATO O EN ALGUNO DE SUS MODIFICATORIOS, A PÓLIZA DE GARANTÍA ÚNICA
MULTA	RIESGO JURÍDICO	INCUMPLIMIENTO PARCIAL	MULTAS CUYO VALOR SE LIQUIDARÁ CON BASE EN UN CERO PUNTO CINCO (0.5%) DEL VALOR DEJADO DE CUMPLIR O ENTREGAR	ARRENDADOR	LA MULTA SE APLICARÁ POR CADA DÍA DE RETARDO HASTA POR UN PLAZO DE QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO QUE SE DESCONTARÁ DEL SALDO QUE LE ADEUDE LA ENTIDAD. ESTA SANCIÓN 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 OBLIGACIÓN DERIVADA DEL CONTRATO POR CAUSAS IMPUTABLES AL ARRENDADOR.
CLAUSULA PENAL PECUNIARIA	RIESGO JURÍDICO	INCUMPLIMIENTO TOTAL	VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO	ARRENDADOR	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 ARRENDADOR, SE BUSCA EL PAGO PARCIAL Y DEFINITIVO DE LOS PERJUICIOS QUE SE CAUSEN A LA ENTIDAD. HABRA LUGAR A LA APLICACIÓN DE ESTA CLÁUSULA POR EL SIMPLE RETARDO.

TEA 21 **MARTHA LUCÍA CERCADO BONILLA**
Estructurador Estudio Previo

Teniente Coronel **MARTHA LUCÍA RAMÍREZ CARDONA**
Jefe Planeación (E) Inspección General

Vo. Bo. _____
Funcionario Grupo de Seguros DIRAF

FORMULARIO No. 1

ACUERDO DE CONFIDENCIALIDAD

El(los) suscrito(s) a saber. (nombre del representante legal de la sociedad, asociación o persona jurídica proponente, o nombre del representante legal del consorcio o unión temporal proponente) domiciliado en (domicilio de la persona firmante), identificado con (documento de identificación de la persona firmante y lugar de expedición), quien obra en calidad de (representante legal de la sociedad, del consorcio, de la unión temporal, o de la asociación proponente, si se trata de persona jurídica, caso en el cual debe identificarse de manera completa dicha sociedad, consorcio, unión temporal, o asociación, indicando instrumento de constitución y haciendo mención a su registro en la cámara de comercio del domicilio de la persona jurídica), quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR,** manifiesta(n) su voluntad de asumir, de manera unilateral, el presente compromiso, dentro de la invitación, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

PRIMERO: Que **LA POLICÍA NACIONAL** adelanta un proceso de contratación para la celebración de un contrato estatal para el **"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSPECCIÓN GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL".**

SEGUNDO: Que **EL ARRENDADOR** entiende que parte de la información a la cual tendrá acceso por causa o con ocasión de los procesos de contratación descritos en el numeral anterior se encuentra sujeta a reserva legal por tratarse de actividades relacionadas con la defensa y seguridad de la Nación.

CLAUSULA PRIMERA. COMPROMISOS ASUMIDOS.

EL ARRENDADOR, mediante suscripción del presente documento, asume los siguientes compromisos:

1. Mantener en reserva y no divulgar **LA INFORMACIÓN CONFIDENCIAL** revelada por **LA POLICÍA NACIONAL** o por terceros formalmente designados para el efecto.

2. Mantener en reserva y no divulgar ni utilizar, en provecho propio o de terceros y para fines distintos a los previstos en el **CONTRATO**, la información que le sea entregada directamente por **LA POLICÍA NACIONAL** y/o sus designados.

3. Mantener en reserva y no divulgar por ningún motivo la información que personalmente conozca o llegare a conocer en desarrollo y ejecución de las actividades que le competan por causa o con ocasión del **CONTRATO**.

4. Mantener en reserva y no divulgar la información protegida por derechos de autor o por secreto industrial de acuerdo a la normatividad vigente y que haga parte de **LA INFORMACIÓN CONFIDENCIAL**.

5. Reconocer que el recibo de **LA INFORMACIÓN CONFIDENCIAL** no concede, ni expresa ni implícitamente, autorización, permiso o licencia de uso de marcas, patentes, derechos de autor, o de cualquier otro derecho de propiedad industrial o intelectual de **LA POLICÍA NACIONAL**.

6. Suscribir, con antelación a la revelación de **LA INFORMACIÓN CONFIDENCIAL**, los Acuerdos de Confidencialidad que se ajustan a todo lo dispuesto en el presente Acuerdo con todos sus empleados y/o familiares de los mismos, contratistas, subcontratistas, proveedores y demás personas naturales o jurídicas que haya involucrado, involucre o llegare a involucrar en la ejecución de las actividades que le correspondan para el cumplimiento del objeto del **CONTRATO**.

7. **El ARRENDADOR** mantendrá una lista de usuarios de **LA INFORMACIÓN CONFIDENCIAL** que será entregada a **EL PROPONENTE** cuando ella lo solicite.

8. Utilizar única y exclusivamente **LA INFORMACIÓN CONFIDENCIAL** que conozca o llegare a conocer, en desarrollo y ejecución de lo que le competa en relación con el **CONTRATO.**

9. No utilizar **LA INFORMACIÓN CONFIDENCIAL** que conozca o llegare a conocer, en desarrollo y ejecución del **CONTRATO**, en provecho propio o de terceros y para fines distintos a los previstos en el mismo, prohibiéndose la divulgación inclusive para fines académicos.

10. Adoptar y mantener mecanismos internos de seguridad adecuados para proteger la confidencialidad de toda la información que conozca o llegare a conocer en desarrollo del **CONTRATO**.

11. No usar **LA INFORMACIÓN CONFIDENCIAL** de modo que pueda ser de alguna manera, directa o indirectamente, perjudicial para los intereses de **LA POLICÍA NACIONAL**.

12. No acceder, copiar, reproducir, distribuir o transmitir por ningún medio conocido o por conocer **LA INFORMACIÓN CONFIDENCIAL**, en todo o en parte, sin previo y escrito consentimiento de **LA POLICÍA NACIONAL**.

13. Cumplir con la confidencialidad en las mismas condiciones y formas, y con el mismo cuidado con que realiza la protección de la información confidencial.

Representante Legal Oferente - Arrendador
Firma y documento de identidad

Página 1 de 1	PROCEDIMIENTO: REALIZAR PROGRAMACIÓN Y SEGUIMIENTO CONTRACTUAL	POLICIA NACIONAL
Código:1DE-FR-0033		
Fecha: 14/05/2012	CERTIFICACIÓN PLAN DE COMPRAS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	
Versión: 2		

FECHA: 08 DE JUNIO DE 2018

CERTIFICADO No. 246

UNIDAD EJECUTA	UNIDAD QUE REQUIERE	UNIDAD DE AFECTACIÓN DEL GASTO	MES PROYECTADO COMPRA	CÓDIGO UNSPSC	RUBRO PRESUPUESTAL	DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y/O SERVICIO	VALOR UNITARIO (INCLUIDO IVA)	APORTES DE LA NACIÓN R10		FONDOS ESPECIALES R16		OTRO RECURSO_____	
									CANT	VALOR TOTAL	CANT	VALOR TOTAL	CANT	VALOR TOTAL
DIRAF	INSGE	000K	7		ARRENDAMAMIENTO BIENES INMUEBLES	A-2-0-4-10-2	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICIA NACIONAL	365.598.285,50	3,0	1.096.794.856,50				
DIRAF	INSGE	000A	7		ARRENDAMAMIENTO BIENES INMUEBLES	A-2-0-4-10-2	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICIA NACIONAL	365.598.285,50	1,25	456.997.856,88				
								TOTAL	-	1.553.792.713,38	-	-	-	-

VALOR TOTAL CERTIFICACIÓN 1.553.792.713,38

MEDIANTE SOLICITUD No. S-2018-013544-DIRAF DEL 08-06-2018

Patrullera ANDREA CASTAÑEDA ROJAS
Responsable Plan de Compras y Convenios DIRAF

Teniente ANGIE SORAIDA SOLER GALINDO
Jefe de Planeación DIRAF (E)

RECIBE:

Grado, Nombres y Apellidos

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL
DIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

Bogotá D. C., 08 de junio de 2018

CERTIFICACIÓN

En cumplimiento al numeral 8 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, el Responsable de Comercio Exterior de la Dirección Administrativa y Financiera, certifica que una vez verificados en la página web de Colombia Compra Eficiente y en la del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, los Acuerdos Comerciales y Tratados de Libre Comercio (TLC), negociados por Colombia en los capítulos de contratación pública, se estableció que el **"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL"**, **NO** está cubierto bajo las obligaciones de carácter internacional derivadas de los Acuerdos CAN, COREA, COSTA RICA, ALIANZA DEL PACIFICO, CANADÁ, CHILE, ESTADOS UNIDOS, EL SALVADOR, GUATEMALA, HONDURAS, LIECHTENSTEIN, SUIZA, MÉXICO Y UNIÓN EUROPEA; toda vez que por excepción a la aplicabilidad de los Acuerdos Comerciales, el proceso corresponde a una Contratación Directa.

Atentamente,

PRO03 **JOHN ALEXANDER MANTILLA**
Responsable Comercio Exterior DIRAF

ELABORADO POR: PRO03 JOHN MANTILLA
REVISADO POR: PRO03 JOHN MANTILLA
FECHA ELABORACIÓN: 08062018
UBICACIÓN: ESCRITORIO/CERTINT 2018

Carrera 59 26-21 CAN, Bogotá
Teléfonos 315 9550 – 315 9827
arcon.diraf @policia.gov.co
www.policia.gov.co

INSPIRADOS EN USTED

ISO 9001 icontec No. SC6545-5
ISO 14001 icontec No. SA-CER 27695
ISO/IEC No. GP 135-5

* *Excepción: Las convocatorias limitadas a Mipyme: Esta excepción sólo es aplicable en los casos en que la Entidad Estatal verifique las condiciones previstas en el artículo 2.2.1.2.4.2.2. del Decreto 1082 de 2015 para que una convocatoria sea limitada a Mipyme. Así, esta excepción no puede ser utilizada para excluir la cobertura del Acuerdo Comercial en el aviso de Convocatoria; los estudios y documentos previos; o, el borrador del pliego de condiciones.* (Colombia Compra Eficiente M-MACPC-12).

Consecutivo No.:___100___/DIRAF- PLANE

CONCEPTO AMBIENTAL

En atención a la solicitud enviada el pasado 08 de junio de 2018 donde se solicita verificar la condiciones ambientales del Estudio Previo cuya descripción general del objeto es: "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL ", de manera respetuosa informo que las observaciones a tener en cuenta que deberán ser incluidas dentro del estudio previo, son las que se describen a continuación, conforme a la Resolución 00090 del 15/01/2018 "Por la cual se actualiza, modifica y complementa el Manual de Contratación de la Policía Nacional, adoptado mediante Resolución 03049 de 2014", así:

Incluir dentro de las obligaciones del arrendador anexo No.4.

- El inmueble no deberá tener bombillas incandescentes y contar con un sistema de bajo consumo de energía lumínico y demás equipos eléctricos a cargo del arrendatario.

- El inmueble deberá tener sistema de ahorro, dispositivos e implementos de bajo consumo de agua o de uso eficientes, de no contar deberá dejar constancia del compromiso del cambio de los mismos (presentar el plan de acción para esta actividad).

- El inmueble deberá contar con un sitio para almacenar y presentar los residuos sólidos que se generen en las instalaciones de acuerdo con el Decreto 2981 del 20 de dic de 2013 expedido por el Presidente de la República de Colombia en su artículo 17, 22 frente a las obligaciones de los usuarios del servicio de aseo.

- El inmueble deberá tener plenamente identificado las rutas de evacuación, contar con sistemas de alerta, señalización y alarma según requerimientos de ley para la prevención, control de desastre y riesgos ambientales; así mismo contar con un sistema contra incendios con los respectivos kit (manguera, extintor, hacha, entre otros) en cada planta de la edificación.

- De contar con zona de cafetería el bien inmueble deberá contar con trampa de grasas para el control de vertimientos es responsabilidad del arrendador la

instalación de un dispositivo de pretratamiento de agua residual antes de la entrega del bien.

- En lo posible el bien inmueble deberá contar con un sistema recolección de aguas lluvias debidamente separadas de la red hidrosanitaria y un tanque de almacenamiento para las mismas que facilite su aprovechamiento.

Suprimir el numeral 10 del anexo 4 sobre las obligaciones del arrendador, toda vez que estas obligaciones no son exigibles en este tipo de proceso contractual.

Una vez se incorporen dichas observaciones, se da viabilidad al estudio previo presentado en lo referente al aspecto ambiental, dado a los 12/06/2018.

Atentamente,

Teniente, **RUBIELO ANTONIO CANTILLO GAMEZ**
Responsable Ambiental DIRAF
IP. 9471

Elaborado por: TE. Rubielo Antonio Cantillo Gámez
TE. Angie Soraida Soler Galindo
Fecha elaboración: 12/06/2018
Ubicación: D:\DOCUMENTOS /OFICIOS 2018