

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DE DISTRISSEGURIDAD PARA LAS SUBESTACIONES INSULARES Y CORREGIMENTALES DE LA POLICÍA NACIONAL.

Estudio y documentos previos en virtud de lo contemplado en la Ley 80 de 1993, especialmente en el artículo 25 numeral 7, la Ley 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto Reglamentario 1082 de 2015.

1. DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN		
Plan Anual de Adquisiciones	No. Versión 5	04 de junio de 2026 SECOP II
Tipo de Presupuesto Asignado	INVERSION.	
Programa y/o Rubro	SEGURIDAD YA CON DOTACIÓN PARA LOS ORGANISMOS DE SEGURIDAD, SOCORRO, JUSTICIA Y CONVIVENCIA EN CARTAGENA DE INDIAS.	
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN		
Fecha de elaboración del estudio previo:	Julio 2026	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo:	JULIO DE VOZ CARRASQUILLA	
Dependencia solicitante:	Dirección Operativa	
Tipo de Contrato:	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES	Otro:

3. ELEMENTOS DEL ESTUDIO.

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

La protección de los derechos como valor universal y elemento constitutivo del Estado Social de Derecho es responsabilidad del Estado y dentro de este, los entes territoriales deben no solo garantizar su protección, a partir de la garantía de derechos y libertades públicas como establece la Constitución Política y la Ley, sino que deben desarrollar actividades que regulen las conductas sociales que incidan en garantizar los principios de la convivencia democrática.

Así mismo, a los entes públicos les asiste el deber constitucional de velar por la vida, honra y bienes de los residentes en su jurisdicción y por lo tanto se deben propiciar medidas de seguridad y políticas dirigidas a conservar la convivencia pacífica ciudadana.

Las entidades públicas, deben contar con medios idóneos, y por supuesto legales, que le permitan cumplir satisfactoriamente su gestión administrativa, uno de los cuales es precisamente el contrato estatal. Para cumplir con la finalidad de la función pública, el Estado cuenta con instrumentos apropiados para alcanzar esos fines a través del ejercicio de la autonomía para contratar. De esta forma, los contratos de la administración pública representan un medio para la adquisición de bienes y servicios tendientes a lograr los fines del Estado en forma legal, armónica y eficaz.

Mediante Decreto Distrital No. 040 del 2003 se creó una entidad descentralizada vinculada al Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, denominado DISTRISSEGURIDAD, cuya naturaleza es la de un Establecimiento Público del orden Distrital con personería jurídica, dotada de autonomía administrativa, financiera y patrimonio propio, cuyo objeto corresponde a: 1. El aprovechamiento de los proyectos tecnológicos aplicados al servicio de la vigilancia y seguridad. 2. La consecución, aplicación y control de los bienes y servicios destinados al apoyo integral de los órganos de seguridad y la fuerza pública que opera en el distrito. 3. La participación en planes, programas y proyectos que sean diseñados por los organismos y por la Alcaldía Distrital para la prestación eficiente de servicios que garanticen la seguridad integral y fomenten la convivencia ciudadana.

A la Policía Nacional le corresponde por mandato constitucional garantizar el ejercicio de los derechos y las libertades públicas y en general mantener las condiciones necesarias de seguridad y convivencia de los colombianos. Para llevar a cabo su misión, la institución debe contar con la infraestructura que permita un desarrollo institucional y así garantizar la prestación servicios, operatividad con fines de seguridad y la presencia inmediata en la mayor parte del territorio del Distrito. El desarrollo de obras de infraestructura o en arrendamiento de las mismas para la seguridad y vigilancia, facilitará la prestación de un servicio de seguridad beneficiando a todos los habitantes del Distrito de Cartagena de Indias.

Para cumplir con la finalidad de la función pública, asignada al momento de su creación Distrisseguridad deberá emplear mecanismos e instrumentos que en ejercicio de su función administrativa le permitan desarrollar su objeto misional, las metas y objetivos trazados en el Plan de Desarrollo “Cartagena Ciudad de Derechos 2024-2027” y la ejecución de las actividades inherentes a sus proyectos de inversión. Para ello deberá contar con bienes inmuebles seguros e idóneos que le permita cumplir con esas metas. Algunas de esas metas se encuentran enmarcadas dentro del proyecto de inversión: CONSTRUCCIÓN Y DOTACIÓN PARA LOS ORGANISMOS DE SEGURIDAD, SOCORRO, JUSTICIA Y CONVIVENCIA EN

DISTRISSEGURIDAD	ESTUDIOS PREVIOS	Código: FCG – 005 Versión: 1.0 Fecha: 23/01/2024 Página 2 de 7
CARTAGENA DE INDIAS CON BPIN 2024130010032, inscrito y actualizado en el Banco de Proyectos con CODIGO BPIN “2024130010032”, Teniendo en cuenta que la seguridad es integral y transversal a todas las autoridades, con este proyecto se busca garantizar la seguridad y convivencia ciudadana en Cartagena mediante la gestión integrada y estratégica de la seguridad pública, asegurando la dotación de infraestructura y tecnología avanzada necesaria, así como la implementación de sistemas tecnológicos innovadores que apoyen la prevención del crimen y mejoren la respuesta de los organismos de seguridad y socorro del Distrito de Cartagena. Dentro de los componentes y actividades principales de este proyecto, conforme lo certifica la PUE de Planeación, mediante documento de fecha 3 de junio de 2026, se viabiliza la contratación de arrendamientos de bienes inmuebles para los organismos de seguridad, socorro justicia, emergencia y convivencia para el desarrollo del proyecto de inversión, esta actividad esta descrita en el numeral 06 de dicho certificado, así: “(…) 6. Garantizar la Permanencia con infraestructura en modalidad de arriendo de organismos de seguridad, socorro, justicia, emergencia y convivencia (Zona Corregimental y otros) (…)” El numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, establece la posibilidad que tienen las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública de adelantar el procedimiento previsto para la Contratación Directa siempre y cuando el contrato y/o el objeto contractual se adecúe a alguna de las causales allí previstas. Dentro de las mismas, se encuentra la inexistencia de pluralidad de oferentes en el mercado (literal (g) del numeral 4 el artículo 2 de la ley 1150 de 2007). Respecto de la misma el artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 Decreto No. 1082 de 2015 establece: “Arrendamiento de bienes inmuebles”. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: • Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Cartagena de Indias en la que la entidad estatal 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 de compra y contratación pública. Conforme a lo anterior, La Policía Metropolitana de Cartagena a través de oficio N. GS-2026 - MECAR de fecha 16 de enero de 2026, suscrito por el señor Brigadier General GELVER YESID PEÑA ARAQUE, Comandante Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, remitió los estudios técnicos de las subestaciones de la zona corregimental e insular para la vigencia 2026, que permitieron definir las especificaciones técnicas de los bienes inmueble objeto de arrendamientos, las cuales permitirían la continuidad del servicio y que se destinaran a la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias que presta los servicios de seguridad y vigilancia en dichos corregimientos. Entre ellos se describe la subestación de BAYUNCA que contiene las siguientes características: ““El lote de terreno en estudio pertenece a un globo de terreno de una extensión moderada aproximadamente a 608.12 m2 cuya porción verificada presentada topografía relativamente planda de consistencia superficial aparentemente firme. Terreno: Arcilloso de color amarillo, se considera barroso, maleable y no fértil Linderos: por el frente mide 13.22 metros ca le Grande de por medio, por el fondo mide 13.22 colinda con el lote N8, por la derecha mide 46 metros colinda con el lote No. 4 y por la izquierda mide 46 metros colinda con el lote N2, predio con particularidades cuadradas.. Servicios Públicos: Cuenta con servicio de acueducto, no presenta alcantari lado, ante esto cuenta con poza séptica, así mismo presenta servicio de energía eléctrica. Vías: Se accede al predio por vía terrestre por la carretera La Cordialidad o por la carretera vía al Mar, variante Pontezuela – Bayunca. Área del lote: presenta un área 608.12 M Características de la edificación: inmueble de dos plantas con placa entrepiso, se desconoce el Tipo de Cimentación, el sistema estructural presenta aparente firmeza, con muros en mampostería, acabados en revestimiento cerámicos, cubierta en tejas de asbesto cemento.” Teniendo en cuenta lo anterior, el Técnico operativo comunidades, a través del Memorando 0660 de 19/06/2026 y con Memorando de Alcance del 0711 del 06/07/2026, dio a conocer al director general la necesidad y viabilidad técnica para la contratación directa de arrendamiento de cuatro (4) inmuebles destinados a Subestaciones de Policía en corregimientos del		

Distrito (Zonas Rurales). Ante esta solicitud, la Dirección General a través del **volante de instrucción con fecha 6 de julio de 2026** autorizó iniciar los trámites correspondientes para la solicitud contratación directa de arrendamiento de cuatro (4) inmueble destinados a subestación de policía en corregimientos del distrito (zona rurales), señalando su plazo de ejecución, cuotas, canon, valor mensual y valor total , lo cual permite continuar garantizando la habitabilidad y operación de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, haciendo necesario suscribir contrato de arrendamiento para efectos de continuar desarrollando las funciones constitucionales a cargo de este organismo de seguridad especialmente las de proteger a todas las personas residentes en el territorio, garantizar el ejercicio de las libertades públicas, los derechos que de éstas se deriven, prestar el auxilio que requiere la ejecución de las leyes y las providencias judiciales y administrativas y ejercer, de manera permanente las funciones de: Policía Judicial, respecto de los delitos y contravenciones: educativa, a través de orientación a la comunidad en el respecto a la ley; preventiva, de la comisión de hechos punibles; de solidaridad entre la Policía y la comunidad; de atención al menor, de vigilancia urbana, rural y cívica; de coordinación penitenciaria; y, de vigilancia y protección de los recursos naturales relacionados con la calidad del medio ambiente, la ecología y el ornato público, en los ámbitos urbano y rural.

4. OBJETO CONTRACTUAL CON SUS ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN.

4.1. **OBJETO POR CONTRATAR:** *Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el corregimiento de Bayunca, que se destinara a la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias que presta los servicios de seguridad y vigilancia en dicho corregimiento, con el propósito de fortalecer la seguridad de esta jurisdicción y para el cumplimiento del proyecto de inversión “CONSTRUCCIÓN Y DOTACIÓN PARA LOS ORGANISMOS DE SEGURIDAD, SOCORRO, JUSTICIA Y CONVIVENCIA EN CARTAGENA DE INDIAS”. BPIN 2024130010032”*

4.2. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

El contrato tendrá un plazo de ejecución hasta el 31 de diciembre de 2026, y se contará a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución; esto es la expedición del registro presupuestal.

4.3. **LUGAR DE EJECUCIÓN:** *La Ejecución de las obligaciones del objeto contractual será realizado en la Ciudad de Cartagena. Ubicado en el corregimiento de Bayunca Manzana A. Lote N°3 En la Calle Grande sector abajo.*

4.4. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS.

De conformidad con la clasificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas.

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
F. Servicios	80. Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	13. Servicios inmobiliarios	15. Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	02. Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

4.5. **TIPO DE ADJUDICACIÓN:** Distriseguridad recomienda que el proceso a seguir en virtud del presente estudio previo se adjudique en forma **TOTAL**, atendiendo a que se requiere la contratación de la totalidad de los bienes o servicios que se relacionan en el Anexo Técnico.

4.6. ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE.

De conformidad con la necesidad descrita en el su oficio GS-2026 - MECAR de fecha 16 de enero de 2026 se requiere que el arriendo de un inmueble en el corregimiento para la subestación de BAYUNCA que cumpla con las siguientes especificaciones:

“El lote de terreno en estudio pertenece a un globo de terreno de una extensión moderada aproximadamente a 608.12 m2 cuya porción verificada presentada topografía relativamente planda de consistencia superficial aparentemente firme.

Terreno: Arcilloso de color amarillo, se considera barroso, maleable y no fértil

Linderos: por el frente mide 13.22 metros ca le Grande de por medio, por el fondo mide 13.22 colinda con el lote N8, por la derecha mide 46 metros colinda con el lote No. 4 y por la izquierda mide 46 metros colinda con el lote N2, predio con particularidades cuadradas..

Servicios Públicos: Cuenta con servicio de acueducto, no presenta alcantari lado, ante esto cuenta con poza séptica, así mismo presenta servicio de energía eléctrica.

Vías: Se accede al predio por vía terrestre por la carretera La Cordialidad o por la carretera vía al Mar, variante Pontezuela – Bayunca.

Área del lote: presenta un área 608.12 M

Características de la edificación: inmueble de dos plantas con placa entrepiso, se desconoce el Tipo de Cimentación, el sistema estructural presenta aparente firmeza, con muros en mampostería, acabados en revestimiento cerámicos, cubierta en tejas de asbesto cemento.””

4.7. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA LA EJECUCION DEL OBJETO CONTRACTUAL

N/A

4.8. DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO:

- Memorando de Necesidad 0660 de19/06/2026
- Memorando de alcance No 0711 del 06 de julio de 2026
- Oficio No GS-2026- -MECAR de fecha 16 de enero de 2026 (estudios técnicos de la policía).
- Volante de Instrucción de fecha 06/07/2026.

Todos los documentos señalados anteriormente hacen parte integral

4.9. MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURIDICOS.

“La **contratación directa** es un mecanismo de selección de carácter excepcional, en virtud del cual las entidades públicas en los casos expresan y taxativamente previstos en la ley [...], pueden celebrar contratos sin necesidad de realizar previamente un proceso de licitación pública o concurso, mediante un trámite simplificado, abreviado, ágil y expedito, que debe cumplir los mismos principios que la ley dispuso para la licitación pública”.

El numeral 4, del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, establece la posibilidad que tienen las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública de adelantar el procedimiento previsto para la Contratación Directa siempre y cuando el contrato y/o el objeto contractual se adecúe a alguna de las causales allí previstas. Dentro de las mismas, se encuentra la inexistencia de arrendamiento de bienes inmuebles en el mercado (literal i) del numeral 4 el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007). Respecto de la misma el DECRETO 1082 DE 2015 establece: Artículo 2.2.1.2.1.4.11. “Arrendamiento de bienes inmuebles”. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

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

4.10. ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO.

En cumplimiento del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, Subsección 6 “Análisis del Sector Económico y de los Oferentes por parte de las Entidades Estatales”, artículo 2.2.1.1.1.6.1 “Deber de análisis de las Entidades Estatales”, la entidad estatal adelantó el análisis necesario para conocer el Sector relativo al objeto del Proceso de Contratación, lo cual se indica a lo largo del presente Estudio, evidenciándose que las Personas Naturales y Jurídicas que pueden ofrecer los Bienes y/o Servicios indicados en el presente Estudio (**Ver anexo Análisis del sector**).

4.11. VALOR DEL CONTRATO.

El valor del contrato será por la cuantía presentada en la propuesta económica. No obstante, el presupuesto oficial estimado para satisfacer la necesidad será hasta por la suma de **VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$27.629.958)** incluido IVA (cuando aplique) y las demás erogaciones que correspondan.

4.12. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO.

DISTRISSEGURIDAD se compromete a pagar al arrendador el valor del contrato, **VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$27.629.958)** incluido IVA (cuando aplique) y las demás erogaciones que correspondan,en pesos colombianos mediante **PAGOS DE SESIS (6) CUOTAS PARCIALES PACTADAS ANTICIPADAS**, así:

CUOTA DE PAGO	FECHA ESTIMADA PARA TRAMITE DE PAGO	VALOR.
Primer pago	Con la expedición registro presupuestal	\$ 4.604.993,00
Segundo pago	05 de agosto del 2026	\$ 4.604.993,00
Tercer pago	05 de septiembre de 2026	\$ 4.604.993,00
Cuarto pago	05 de octubre de 2026	\$ 4.604.993,00

DISTRISSEGURIDAD	ESTUDIOS PREVIOS	Código: FCG – 005 Versión: 1.0 Fecha: 23/01/2024 Página 5 de 7
-----------------------------	-----------------------------	---

Quinto pago	05 de noviembre de 2026	\$ 4.604.993,00
Sexto pago	05 de diciembre de 2026	\$ 4.604.993,00
Valor total		\$27.629.958,00

La entidad procederá con el pago dentro de los sesenta (30) días calendarios contados a partir de la radicación de la documentación en debida forma por el Grupo Intendencia Regional Central y estará sujeto al Plan Anual Mensualizado de Caja (PAC).

Procedimiento para el trámite de pago: el arrendador deberá radicar cuenta de cobro o factura electrónica de venta (cuando aplique) acompañada de los siguientes documentos:

1. Copia del RUT.

2. Certificación Bancaria.

3. Planilla de seguridad social, acreditando el pago de los aportes al sistema de salud y pensión.

4. Todos los documentos para pagos deberán ser avalados, certificados y recibidos a satisfacción por el supervisor de Distriseguridad, en un término de diez (10) días hábiles después de recibidos los documentos para el pago.

4.13. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL.

Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. **94 de fecha 09 de julio de 2026.**

5. JUSTIFICACIÓN DE FACTORES DE SELECCIÓN.

Los factores de escogencia objetiva que se establecen para comparar las propuestas obedecen estrictamente a criterios jurídicos, técnicos y económicos - financieros, de conformidad con lo establecido por el artículo 5 de la Ley 1150 de 2011 “De la selección objetiva”, y Decreto reglamentario 1082 de 2015, POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL, LIBRO 2 “RÉGIMEN REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL”, PARTE 2 “REGLAMENTACIONES”, TÍTULO 1 “CONTRATACIÓN ESTATAL”, CAPÍTULO 1 “SISTEMA DE COMPRAS Y CONTRATACIÓN PÚBLICA”, SECCIÓN 2 “ESTRUCTURA Y DOCUMENTOS DE PROCESO DE CONTRATACIÓN”, SUBSECCIÓN 2 “SELECCIÓN” artículo 2.2.1.1.2.2.2. “Ofrecimiento más favorable”. De la siguiente manera.

REQUISITOS DE VERIFICACIÓN	
VERIFICACIÓN JURÍDICA	CUMPLE/ NO CUMPLE
VERIFICACIÓN ECONÓMICOS Y FINANCIEROS	CUMPLE/ NO CUMPLE
VERIFICACIÓN TÉCNICOS	CUMPLE/ NO CUMPLE

La verificación jurídica, técnica y financiera de las propuestas será del tipo **CUMPLE / NO CUMPLE**. Los documentos que pueden ser subsanados, sin que impliquen mejorar o modificar las propuestas deberán presentarse por los oferentes dentro del plazo fijado por la entidad para tal efecto so pena de que la propuesta sea descalificada por no cumplir con los requerimientos jurídicos, lo que la inhabilitará para seguir siendo evaluada.

5.1. VERIFICACIÓN JURÍDICA. Hace referencia a la capacidad jurídica la facultad de una persona para celebrar contratos con una Entidad Estatal, es decir, obligarse a cumplir el objeto del contrato y no estar incurso en inhabilidades o incompatibilidades que impidan la celebración del contrato.

Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en el proceso por parte de la entidad estatal, el Asesor Jurídico encargado emitirá el visto bueno 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. Los requisitos son los que a continuación se enuncian:

5.1.1. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA: El oferente deberá aportar la carta de presentación en los términos dispuestos en la "Carta de Presentación". Este documento contiene las declaraciones de inhabilidad, declaraciones de apoyo contra actos de corrupción, entre otras. Por esto, en caso de presentación de la oferta como oferente plural, es necesario que se suscriba por el representante de cada uno de los miembros.

5.1.2. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O CERTIFICADO DE MATRICULA DE PERSONA NATURAL: Acuerdo su naturaleza jurídica, el oferente deberá anexar el documento expedido por la Cámara de Comercio de su jurisdicción. El asesor jurídico verificará que el objeto de la sociedad o actividad mercantil se encuentre directamente relacionada con la del presente proceso de contratación; Que el Representante Legal se encuentre facultado para presentar oferta y suscribir el contrato en caso de resultar seleccionado. El documento no podrá tener fecha de expedición superior a treinta (30) días calendarios

contados desde el cierre del presente proceso y estar debidamente renovado. En caso de presentación de la oferta como oferente plural, cada uno de los miembros debe cumplir y acreditar este requisito de manera independiente.

- 5.1.3. **AUTORIZACIÓN:** En caso de que el Representante legal del oferente o persona que presenta la oferta disponga de limitaciones para obligarse, presentar la oferta o suscribir el futuro contrato en caso de resultar adjudicatario, deberá aportar autorización por parte del organismo y conforme a los estatutos de la sociedad.
- 5.1.4. **PODER GENERAL O ESPECIAL:** Cuando el proponente actúe por intermedio de un apoderado general o especial, deberá aportar los documentos en los que conste dicha representación, trátase de escritura pública o documento privado debidamente notariado o con nota de presentación personal, que reúna todos los requisitos definidos en la Ley, conforme lo dispone los Artículos 73 y del Código General del Proceso. El poder deberá señalar que el apoderado se encuentra facultado para presentar la oferta y/o suscribir el contrato en caso de resultar adjudicatario ante **Distriseguridad**.
- 5.1.5. **Hoja de vida persona jurídica DAFP** y Declaración de ausencia de inhabilidades e incompatibilidades para la persona jurídica y el representante legal.
- 5.1.6. **CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN** actualizado con fecha no mayor a treinta (30) días calendarios a efectos de verificar la propiedad del bien inmueble o Escritura de Posesión Notarial.
- 5.1.7. **FOTOCOPIA DOCUMENTO DE IDENTIDAD:** El proponente deberá aportar copia del documento de identidad vigente, legible de la persona natural, representante legal o persona que presenta la oferta.
- 5.1.8. **TENER SITUACIÓN MILITAR DEFINIDA** (Aplica para varones menores de 50 años y para personas que no se encuentren en la situación descrita en la sentencia T-476/14 del 9 de Julio de 2014) del Representante Legal o de quien firma la propuesta, acuerdo literal d) del artículo 36 de la Ley 48 de 1993. En caso de pérdida deberá anexar certificación de la Dirección de Reclutamiento donde conste que la situación militar se encuentra definida. En todo caso la entidad estatal se reserva el derecho de verificar directamente dicha información.
- 5.1.9. **COMPROMISO ANTISOBORNO:** Firmada por el oferente persona natural, representante legal para personas jurídicas, o por la persona designada para representar el Consorcio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura o apoderado debidamente constituido para el efecto. Se anexa formato de compromiso antisoborno de la oferta, para su diligenciamiento conforme a lo previsto en el presente pliego de condiciones electrónico.
- 5.1.10. **PACTO DE INTEGRIDAD PARA PROVEEDORES Y/O PROPONENTES:** Firmada por el oferente persona natural, representante legal para personas jurídicas, o por la persona designada para representar el Consorcio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura o apoderado debidamente constituido para el efecto. Se anexa formato de Pacto de Integridad de la oferta, para su diligenciamiento conforme a lo previsto en el presente pliego de condiciones electrónico.
- 5.1.11. **CONFLICTO DE INTERÉS Y AGENCIA DE INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** Firmada por la persona natural el oferente, el representante legal para personas jurídicas, o por la persona designada para representar el Consorcio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura o apoderado debidamente constituido para el efecto. Se anexa modelo de conflicto de interés de la oferta, el cual deberá diligenciar acuerdo anexo previsto en el presente pliego de condiciones electrónico.
- 5.1.12. **Certificación de Cumplimiento de Obligaciones Frente al Sistema de Seguridad Social Integral y Certificado de Aportes Parafiscales:** De conformidad a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 De que tratan los artículos 202 y 204 de la Ley 100 de 1993, el artículo 7° de la Ley 21 de 1982, los artículos 2° y 3° de la Ley 27 de 1974 y el artículo 1° de la Ley 89 de 1988 en virtud de lo establecido en la Ley 1607 de diciembre 26 de 2012, reglamentada por el Decreto 2763 de 2012, atendiendo que aplica para las sociedades y personas jurídicas y asimiladas contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta y complementarios o sociedades y entidades extranjeras contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta por sus ingresos de fuente nacional obtenidos mediante sucursales y establecimientos permanentes, para acreditar el cumplimiento del presente requisito, el oferente deberá presentar las siguientes certificaciones:
 - **Persona natural:** se acreditará con la certificación de afiliado activo en la EPS contributivo y la AFP.
 - **Persona natural con establecimiento de comercio con personal a cargo:** se acreditará con la certificación de paz y salvo expedida por el propietario del mismo y/o el revisor fiscal o contador público y la planilla única electrónica de pago.
 - **Persona natural con establecimiento de comercio sin personal a cargo:** se acreditará con la certificación de no tener personal a cargo expedida por el propietario del mismo, así mismo, el

propietario del establecimiento de comercio deberá aportar también, la planilla única electrónica de pago de sus aportes correspondientes al último mes.

- **Persona jurídica con personal a cargo:** se acreditará con la certificación de paz y salvo correspondiente a los seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre del presente proceso de selección, expedida por el representante legal. Si está obligado a tener revisor fiscal debe anexar **documento de identidad, tarjeta profesional y certificado de antecedentes de la junta central de contadores**, y la planilla única electrónica de pago correspondientes al último mes.
- **Persona jurídica sin personal a cargo:** se acreditará con la certificación de no tener personal a cargo, expedida por el representante legal, quien, a su vez, deberá indicar su tipo de vinculación a la persona jurídica; en caso estar vinculado contractualmente deberá aportar la planilla de pago de sus aportes correspondiente al último mes.
- Cuando de conformidad con lo establecido en la Ley 1607 de 2012 y el Decreto 862 de 2013, las personas jurídicas o naturales empleadoras se encuentren exentas de realizar los aportes al SENA, SALUD e ICBF, deberán manifestar dicha condición por escrito para el primer pago y la Entidad verificará en el Registro Único Tributario del contratista que este cumple dicha condición. No obstante, deberán aportar la planilla donde conste el pago a Pensión, ARL y Cajas de Compensación Familiar, acuerdo Decreto 3029 de 2013.

5.1.13. Anexar **certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos – REDAM** del representante legal de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 2097 de 2021.

5.1.14. Los siguientes documentos serán verificados directamente por la entidad estatal, así:

- Certificado de Antecedentes Fiscales (Contraloría General de la Nación) de la personal y/o persona jurídica cuando aplique.
- Certificado Judicial vigente del Representante Legal y de quien firma la Propuesta.
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios (Procuraduría General de la Nación).
- Certificado del Sistema de Medidas Correctivas (CSMC) Policía Nacional Ley 1801 de 2016.

5.2. VERIFICACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA.

Distriseguridad procederá a verificar la oferta, de conformidad con lo indicado en la “Oferta Económica” - Lista de Precios de la invitación publica establecida a través del Sistema Electrónico para la Contratación Pública - **SECOP II**. La oferta se debe presentarse por escrito archivo (PDF).

Con la presentación de la “Oferta Económica” se entiende que el Oferente contempló todos los Gastos, Actividades, impuestos (cuando aplique) y demás necesarios para el cumplimiento del objeto Contractual.

El Oferente interesado en participar en desarrollo del presente Proceso de Contratación no podrá sobrepasar el Presupuesto Oficial Asignado

Dentro de los Precios Ofertados, el oferente deberá contemplar todas y cada una de las especificaciones y generalidades técnicas establecidas por la Entidad, descritas en el Anexo Técnico y demás que lo complementen.

Los requisitos de verificación de carácter financiero se encuentran señalados en la invitación pública electrónica disponible en el SECOP II, las siguientes constituyen las generalidades o condiciones complementarias necesarias para la verificación de dichos factores:

- 1.1.1. **Certificación Bancaria:** El oferente deberá aportar certificación bancaria expedida por la entidad financiera de su preferencia, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendarios anteriores a la fecha de cierre del proceso. La certificación bancaria deberá corresponder a la persona natural o jurídica que presenta la oferta.
- 1.1.2. **Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) de la persona jurídica:** deberá aportar copia del RUT actualizado (vigencia 2026 no mayor a 30 días).

1.2. VERIFICACIÓN TÉCNICA.

El oferente deberá acreditar experiencia en los siguientes términos, así: Suministrar la ficha o anexo técnicos para validación del cumplimiento de las especificaciones técnicas requeridas.

1.3. CRITERIO DE EVALUACIÓN.

De conformidad con esta modalidad de selección, la Entidad verificará que el oferente cumpla las exigencias de los requisitos habilitantes que aseguran la capacidad jurídica, técnica y financiera para ejecutar el contrato proyectado. Por lo tanto, si la propuesta cumple con todos los aspectos se evaluará como **“CUMPLE”**. En caso contrario, se evaluará como **“NO CUMPLE”**.

6. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

6.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

- 6.1.1. utilizar el inmueble objeto del presente contrato para el funcionamiento de la Policía Metropolitana de Cartagena y no darle un uso que sea contrario a la ley, el orden público y las buenas costumbres;
- 6.1.2. Efectuar las reparaciones voluntarias y locativas, entendidas como parte de la obligación de mantener el INMUEBLE en el estado que lo recibió sin ser responsable de los deterioros que del tiempo uso legítimos de fuerza mayor caso fortuito de la mala calidad del INMUEBLE por su vetustez, por la naturaleza del suelo por defectos de construcción se causen.
- 6.1.3. Pagar oportunamente las cuotas pactadas por el servicio de arriendo.
- 6.1.4. Asumir y pagar mensualmente durante el plazo de ejecución del contrato el servicio domiciliario de energía eléctrica, para lo cual el supervisor gestionara con el arrendador la factura del mismo;
- 6.1.5. Tramitar ante el operador por medio de la Dirección administrativa y financiera, el asocio del NIC del inmueble a la base de datos de la entidad;
- 6.1.6. Restituir el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del contrato en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso del mismo, debe restituir el inmueble con todos los servicios conexos totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios(energía);
- 6.1.7. Cancelar las facturas debidas que lleguen posterior a la entrega del inmueble, pero causadas en vigencia del contrato (energía)
- 6.1.8. Comunicar a la policía metropolitana la suscripción de contrato y la responsabilidad de mantener el estado del bien inmueble

6.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. Las obligaciones del ARRENDADOR son entre otras:

- 6.2.1. Entregar al ARRENDATARIO el inmueble junto con los elementos que lo integran, en buen estado de conservación, seguridad, sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos;
- 6.2.2. Garantizar al ARRENDATARIO el goce, uso y tenencia de los bienes identificados y liberarlo de cualquiera perturbación que impida esto;
- 6.2.3. Efectuar las reparaciones o mejoras útiles y necesarias si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de fuerza mayor caso fortuito de mala calidad del INMUEBLE arrendado y por el deterioro natural por el tiempo, o autorizarlas al arrendatario a sus expensas, compensaciones, costos o deducciones conforme a la cláusula octava de mejoras.
- 6.2.4. Presentar mensualmente los documentos para el pago del canon de manera oportuna junto con los que acrediten el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales,
- 6.2.5. Mantener la reserva y confidencialidad sobre la información que conozca con ocasión de la ejecución del contrato
- 6.2.6. Hacer llegar por escrito al ARRENDATARIO la factura del servicio público domiciliario de energía eléctrica antes de su vencimiento, con el fin de que sea cancelada por este dentro del periodo respectivo, so pena de no pago.
- 6.2.7. Asumir y pagar el servicio del agua.

7. SUPERVISIÓN.

NOMBRE DEL FUNCIONARIO: CONSUELO LEONES GARCIA.
CARGO: Técnico Operativo de Comunidades.
DEPENDENCIA: Dirección Operativa

8. CONDICIONES DE ENTREGA Y DEVOLUCION DEL INMUBLE.

El Arrendador hará entrega del inmueble al supervisor de Distriseguridad en la misma fecha de suscripción del acta de inicio, mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien recibido. La devolución del inmueble por parte de DISTRISSEGURIDAD se realizará a la terminación y ejecución del presente contrato. En caso de no realizarse un nuevo contrato, se hará mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien entregado. Así mismo, el arrendador deberá otorgarle a Distriseguridad un plazo de Quince (15) días calendarios para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato, sin que se genere pago alguno.

9. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.

DISTRISSEGURIDAD	ESTUDIOS PREVIOS	Código: FCG – 005 Versión: 1.0 Fecha: 23/01/2024 Página 9 de 7
--	------------------	--

El contrato se liquidará de común acuerdo por las partes, una vez se haya dado cumplimiento al objeto contratado; y unilateralmente, cuando no exista acuerdo sobre el contenido de la liquidación o cuando se hubiere decretado la caducidad del contrato, caso en el cual dicha liquidación se realizará dentro de un término no mayor a cuatro (4) meses, contados a partir de la finalización del cumplimiento del contrato o desde la fecha en que quede en firme el acto administrativo que declare la caducidad.

10. SOMETIMIENTO A UN ACUERDO COMERCIO

N/A

11. GARANTÍA ÚNICA.

No aplica conforme al Art 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015.

12. VEEDURÍAS CIUDADANAS.

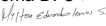
En cumplimiento del artículo 66 de la Ley 80 de 1993, se convoca a las Veedurías Ciudadanas, establecidas de conformidad con la ley, a realizar el control social al presente proceso de contratación, en concordancia con las funciones que les corresponden a las Veedurías Ciudadanas establecidas en el artículo 15 de la Ley 850 de 2003.

13. RESPONSABLES.



CONSUELO LEONES GARCIA
Técnico Operativo de Comunidades.

Proyecto: Yuris Arnedo- Asesora Externa D. O 

Milton Lemos- Asesor externo D.O 

Ajustó: Karen Orozco – Asesor externo D.O 

Reajustó: Juan Vicente Villarroya – Asesor Jurídico Externo 

Aprobó : JULIO DE VOZ CARRASQUILLA -DIRECTOR OPERATIVO 

MODELO DE PROPUESTA ECONOMICA

Ciudad. – D. T. y C., [Fecha]

Señores
DISTRISSEGURIDAD
Ciudad

Cordial saludo,

[Nombre del Representante Legal o de la Persona Natural Proponente], identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en [Nombre Propio o Calidad de Representante Legal] de [Nombre del Proponente], manifiesto bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado con la presentación del presente anexo, que conozco en su totalidad las especificaciones técnicas, fichas técnicas, plazo de ejecución, ubicación del lugar de ejecución y condiciones de entrega del contrato que se llegare a suscribir, y hacen parte del proceso No XXXXXXXXXXXXXXX, cuyo objeto **Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el corregimiento de Bayunca, que se destinara a la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias que presta los servicios de seguridad y vigilancia en dicho corregimiento, con el propósito de fortalecer la seguridad de esta jurisdicción y para el cumplimiento del proyecto de inversión “CONSTRUCCIÓN Y DOTACIÓN PARA LOS ORGANISMOS DE SEGURIDAD, SOCORRO, JUSTICIA Y CONVIVENCIA EN CARTAGENA DE INDIAS”. BPIN 2024130010032.** Presento Oferta para el Proceso de Contratación directa de la referencia:

No.	Descripción técnica del bien o servicios		Valor de referencia	Valor ofertado
1.	Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el corregimiento de bayunca, que se destinara a la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias que presta los servicios de seguridad y vigilancia en dicho corregimiento, con el propósito de fortalecer la seguridad de esta jurisdicción y para el cumplimiento del proyecto de inversión "CONSTRUCCIÓN Y DOTACIÓN PARA LOS ORGANISMOS DE SEGURIDAD, SOCORRO, JUSTICIA Y CONVIVENCIA EN CARTAGENA DE INDIAS". BPIN 2024130010032	Primer pago	\$ 4.604.993,00	
2.		Segundo pago	\$ 4.604.993,00	
3.		Tercer pago	\$ 4.604.993,00	
4.		Cuarto pago	\$ 4.604.993,00	
5.		Quinto pago	\$ 4.604.993,00	
6.		Sexto pago	\$ 4.604.993,00	
VALOR TOTAL				

Distrisseguridad efectuará la verificación aritmética de la oferta, en caso de encontrarse alguna inconsistencia, la Entidad requerirá aclaración al Oferente, sin que esta pueda en virtud de la aclaración modificar el valor total de la Oferta presentada.

La propuesta económica deberá ser presentada a través de la plataforma electrónica SECOP II, diligenciando la propuesta económica y expresado sin decimales.

En la preparación de las ofertas, el oferente deberá incluir todos los costos, gastos, impuestos (IVA cuando aplique), pago de servicios públicos (cuando aplique) y otros cargos que se causaren para la correcta ejecución del contrato, los cuales se entenderán incluidos en el arrendamiento ofertado en el presente anexo.

El Valor total = Sumatoria de los valores ofertados.

EL VALOR OFERTADO NO PODRÁ SER SUPERIOR AL VALOR OFERTADO. SO PENA DE INCURRIR EN CAUSAL DE RECHAZO.

Cordialmente,

Nombre del oferente: _____
Dirección: _____
Teléfono: _____ Fax: _____
Nombre del Representante Legal: _____
Firma del Representante Legal o Apoderado: _____

	ESTUDIOS PREVIOS	Código: FCG – 005 Versión: 1.0 Fecha: 23/01/2024 Página 1 de 7
---	-------------------------	--

MATRIZ DE RIESGOS

No		1	2	3	4	5
Clase		Específico	Específico	Específico	Específico	General
Fuente		Interno	Interno	Interno	Interno	externo
Etapa		Ejecución	Ejecución	Ejecución	Ejecución	Contratación-ejecución
Tipo		Operacional	Financiero	Operacional	Operacional	Regulatorio
Descripción (Que puede pasar y como puede Ocurrir)		Desabastecimiento del servicio de Agua Potable	Demora en el pago por parte de la entidad	Suspensión del servicio de Energía eléctrica por el No pago oportuno.	Incumplimiento de realización las Mejoras Útiles y necesarias.	Creación de nuevos impuestos y cambios Normativos o de Legislación Tributaria
Consecuencia de la Ocurrencia del evento		Suspensión temporal del servicio de Seguridad y orden publico en la Zona por parte de la Fuerza Pública	Acciones legales contra la entidad	Suspensión moderada y temporal del servicio de Seguridad y orden público en la Zona por parte de la Fuerza Pública	Suspensión temporal del uso del inmueble	Desequilibrio de la ecuación económica del contrato
Probabilidad		4	2	2	2	Raro (1)
Impacto		1	3	2	4	menor (2)
Calificación Total		5	5	4	6	3
Prioridad		(Medio)	(Medio)	(Medio)	(Alto)	Riesgo Bajo
¿A quién se le asigna?		Contratista (Arrendador)	Contratista	Entidad Estatal	Contratista (Arrendador)	Riesgo compartido. Entidad y contratista
Tratamiento/ Controles a ser implementados		Realizar el seguimiento periódico en el cumplimiento de suministro y pago oportuno del servicio de agua potable	Gestiones de Seguimiento y control por parte del supervisor en el pago oportuno por parte de la Entidad.	Realizar el seguimiento periódico del pago oportuno del servicio de energía eléctrica.	Realizar seguimientos periódicos al bien inmueble referente a las mejoras útiles y necesarias y notificar oportunamente para los correctivos pertinentes.	Verificación y seguimiento a la expedición de nuevas normas
Impacto después del tratamiento	Probabilidad	1	1	1	1	1
	Impacto	1	1	1	1	2
	Valoración	2	2	2	2	3
	Categoría	Riesgo bajo	Riesgo bajo	Riesgo bajo	Riesgo bajo	Riesgo Bajo
¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?		NO	SI	NO	NO	SI
Persona responsable por implementar el tratamiento		Supervisor del Contrato	Supervisor del Contrato	Supervisor del Contrato	Supervisor / Contratista (Arrendador)	Asesores y Supervisor del contrato
Fecha estimada en que se inicia el tratamiento		Durante la Ejecución del Contrato	Durante la Ejecución del Contrato	Durante la Ejecución del Contrato	En evento en que suceda	Desde la firma del contrato y ejecución.
Fecha estimada en que se completa el tratamiento		Durante la Ejecución del Contrato	Durante la Ejecución del Contrato	Durante la Ejecución del Contrato	Cuando se hagan las reparaciones	Terminación de ejecución del contrato.
Monitoreo y revisión	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Verificación del cumplimiento de pagos a servicios públicos.	Verificar trámites administrativos de la cadena de pago	Verificación del cumplimiento de pagos a servicios públicos	Revisión periódica del Inmueble	Revisión y actualización constante de reformas legislativas

DISTRISSEGURIDAD	ESTUDIOS PREVIOS	Código: FCG – 005 Versión: 1.0 Fecha: 23/01/2024 Página 2 de 7
-------------------------	-------------------------	---

	Periodicidad ¿Cuándo?	Mensual	Mensual	Mensual	Durante la Ejecución	Durante todo el proceso de contratación, ejecución y/o operación.
--	----------------------------------	---------	---------	---------	----------------------	---

g

N°	Factor de escogencia y calificación
Riesgo > 7	Riesgo Extremo: Se requiere un plan de acción detallado
6 <= Riesgo <= 7	Riesgo Alto: Se necesita una atención mayor de la administración
Riesgo = 5	Riesgo Medio: Especificar responsabilidad de la administración
Riesgo < 5	Riesgo Bajo: Administrar por procedimientos de rutina