POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS

CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C.,

I. ASPECTOS GENERALES DEL ESTUDIO PREVIO.

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

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO

ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS.

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131500	Servicio de Gestión, Servicios profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de residencias

1.2 VALOR ESTIMADO

CATORCE MILLONES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS CON DIECIOCHO CENTAVOS MONEDA LEGAL CORRIENTE ($14.138.888.18) IVA INCLUIDO.

ÍTEM Y/O LOTE	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RECURSO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO, INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO INLCUIDO IVA
1	020202-02007002 01 1	MECAR	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS	10	2 MESES	$ 7 069 444.09	$ 14 138.888.18
						VALOR TOTAL ESTIMADO	$ 14 138.888 18

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

No.	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	Recurso	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor total
1			MECAR	10	Arrendamiento	2	$ 7.069.444.09	$ 14.138.888 18
Total							$ 7.069 444 09	$ 14 138 888 18

1.4 CLASE DE CONTRATO	Contrato de Arrendamiento.
1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES	Todas las personas naturales o jurídicas Nacionales o extranjeras, en forma individual o conjunta (consorcio, unión temporal y promesas de sociedad), que tengan dentro de su objeto social o actividad expresamente el objeto de este proceso y cumplan con todos los requisitos exigidos para el mismo.

1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

La política archivística en Colombia inicia con la creación del Archivo General de la Nación como ente rector y se consolida a partir de la expedición de la Ley 594 de 2000, Ley General de Archivos, en la cual se fija la obligatoriedad de que las entidades conformen archivos, elaboren y apliquen tablas de retención documental, cuenten con depósitos para archivo, utilicen materiales especializados, capaciten a su personal y sobre todo, se responsabilicen por la producción, recepción y entrega de archivos, en cabeza de sus secretarios generales y en los servidores públicos como responsables de la organización, conservación, uso y manejo de los documentos.

Esta organización de los archivos tiene como fin principal que la información institucional sea recuperada para el uso de la administración al servicio del ciudadano y como fuente de la historia de la nación.

Que en concordancia con lo expuesto, el artículo 21 de la Ley 594 de 2000 señala que las entidades de la administración pública y las empresas privadas que cumplan funciones públicas deberán elaborar programas de gestión documental, en cuya aplicación atenderán los principios y procesos archivísticos; el artículo 23 de la norma ibídem, en relación a la formación de archivos dispone que teniendo en cuenta el ciclo vital de los documentos, los archivos se clasifican en: Archivos de Gestión, Archivos Centrales y Archivos Históricos.

De acuerdo a lo anterior, es imprescindible mencionar que todas las unidades de la Policía Nacional deben tener archivos centrales de manera obligatoria, y es de vital importancia contar con un espacio que permita llevar a cabo todas las actividades del programa de gestión documental, ya que actualmente la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias (MECAR), no cuenta con instalaciones propias o en comodato, con una ubicación estratégica en el departamento, para el funcionamiento del archivo central, tampoco se tiene prevista la adquisición de inmueble con esa finalidad, y menos se cuenta con el presupuesto para tal adquisición y con base en las estrategias definidas por el mando institucional, en cumplimiento de la política integral de seguridad y defensa para la prosperidad democrática definida por el gobierno nacional, se requiere el arrendamiento de un bien Inmueble , donde se pueda ubicar el archivo central de la Policía Metropolitana de Cartagena de indias, que cumpla con las condiciones óptimas para el desarrollo de las actividades propias del proceso.

La necesidad existente se satisface mediante el arrendamiento de un inmueble que cumpla con las especificaciones que establece el acuerdo 001 del 29 de febrero del 2024 *"Por el cual se establece el Acuerdo Único de la Función Archivística, se definen los criterios técnicos y jurídicos para su implementación en el Estado Colombiano y se fijan otras disposiciones."*.

Después de una ardua gestión y búsqueda, no se logró encontrar un espacio que cumpla con las especificaciones que establece el acuerdo 001 del 2024, por lo tanto, es conveniente considerar, el arrendamiento de un depósito que cuente con un precio razonable de acuerdo a la disponibilidad de recurso, por lo tanto, se debe realizar un contrato de arrendamiento por el término de dos (02) meses con posibilidad de prórroga.

Por otro lado, dentro de la estructuración del presente estudio previo se realizó la verificación al cumplimiento del instructivo N°024/DIPON-DIRAF70 del 14/09/2020 "LINEAMIENTOS PARA SUSCRIBIR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LA POLICÍA NACIONAL"

En cumplimiento al numeral 8 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 2015, mediante el cual se deja constancia que una vez verificada 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 "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICIA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS ", no está cubierto bajo las obligaciones de carácter internacional derivadas de los acuerdos, toda vez que por excepción a la aplicabilidad de los acuerdos comerciales, el proceso corresponde a una contratación directa.

La presente contratación se requiere a partir del mes de octubre de 2026

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

Con el fin de dar a conocer aciertos o desaciertos de los últimos tres contratos celebrados en los años anteriores iguales o similares al objeto a contratar, se consultó la página web www.contratos.gov.co, obteniendo como resultado los siguientes registros.

UNIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	OBJETO	NÚMERO DE PROCESO	ACIERTOS	PROBLEMAS
POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS NUBIA TRIVIÑO CARABALLO	72-1-10043-23 01-12-2023	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS.	PN MECAR CD 064/2023	EL CONTRATO FUE CELEBRADO A SATISFACCION	NINGUNO
POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS NUBIA TRIVIÑO CARABALLO	72-1-10016-24 26-07-2024	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS.	PN MECAR CD 021/2024	EL CONTRATO FUE CELEBRADO A SATISFACCION	NINGUNO

POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS NUBIA TRIVIÑO CARABALLO	72-1-10039-24 29-11-2024	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICIA METROPOLITANA DE CARTAGENA	PN MECAR CD 054/2024	EL CONTRATO FUE CELEBRADO A SATISFACCION	NINGUNO

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

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

CONTRATACIÓN DIRECTA. Teniendo en cuenta que las instalaciones de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias no cuenta con un espacio propicio para la ubicación del archivo central, establece para el presente proceso contractual, la modalidad de contratación directa, de conformidad con la normatividad vigente el numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 y Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, en concordancia con el Artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015; y el capítulo II numeral 4 de la resolución 03049 de 2014, expresan:

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

Causales de esta Modalidad:

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

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

  Para este tipo de contratos deberá revisarse lo dispuesto en el numeral 2.2.4.2.5.3 de la resolución 03049 de 2014 y el instructivo 024 del 2020 de DIRAF.

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Los factores de verificación técnicas están descritos en el Anexo No. 2 del presente estudio de conveniencia y oportunidad, los cuales se comprobarán como cumple o no cumple.

4.1.1. EXPERIENCIA PROPONENTE

No Aplica

4.1.2. NIVEL DE EDUCACIÓN O NIVEL ACADÉMICO (En caso que aplique)

No Aplica

4.1.3. EXPERIENCIA (En caso que aplique)

No Aplica

4.1.4. EXPERIENCIA DEL PERSONAL (En caso de que aplique)

No Aplica

4.1.5. CAPACIDAD OPERATIVA (En caso de que aplique)

Los factores de verificación técnicas están descritos en el Anexo No. 2 del presente estudio de conveniencia y oportunidad, los cuales se comprobarán como cumple o no cumple.

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

Los factores de verificación técnicas están descritos en el Anexo No. 2 del presente estudio de conveniencia y oportunidad, los cuales se comprobarán como cumple o no cumple.

4.2. CONDICIONES TÉCNICAS ADICIONALES DE CALIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN

(Aplica para licitación pública y selección abreviada de menor cuantía):

No Aplica

4.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA (dependiendo de la modalidad de selección)

No Aplica

4.3.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA

Teniendo en cuenta la modalidad de selección se realizará de la siguiente forma:

Por ser de la Metropolitana de Cartagena de Indias el arrendatario, se verificarán las condiciones del mercado inmobiliario de los inmuebles en la ciudad de Cartagena, además analizará y comparará las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento.

4.3.2. FACTORES ADICIONALES DE CALIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN:

No aplica

4.3.3. CRITERIOS DE DESEMPATE

No aplica

5. CONDICIONES DEL CONTRATO O DE LA ORDEN DE COMPRA (dependiendo de la modalidad de selección)

Juega un factor importante las condiciones de lugar de entrega, forma de ejecución y forma de pago, entre otras, que se encuentran relacionadas a continuación:

5.1. LUGAR DE ENTREGA O LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El lugar de entrega donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto del arrendamiento es en la ciudad de Cartagena.

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN

La forma de ejecución será cánones mensuales de acuerdo con la necesidad plasmada de manera mensual con el usufructo del inmueble por parte de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias.

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato que surja del presente proceso será a partir de la expedición de la carta de inicio suscrita por parte de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, hasta el 30/11/2026.

5.4. FORMA DE PAGO

La Policía Metropolitana de Cartagena de Indias cancelará el valor del contrato en moneda legal colombiana de la siguiente forma:

Los pagos se realizarán en forma mensual dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la radicación de la factura, con la certificación de recibido a satisfacción suscrita por el supervisor del contrato junto con los soportes de autorización de servicios y los documentos requeridos por la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, de acuerdo con el derecho a turno y la programación del plan anual de caja (PAC).

Si los documentos en referencia son devueltos por la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, por inconsistencias como la falta de información o mal diligenciamiento de los mismos. La Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, se obliga a la asignación nuevamente del turno, siempre y

cuando se hubieren subsanado las observaciones y se haya cumplido con el trámite documental dentro del plazo indicado.

El contratista deberá presentar con la oferta la Certificación de Existencia de Cuenta Corriente o de Ahorros expedida por la entidad bancaria.

El acta de entrega, aunque se encuentre suscrita por el supervisor del contrato, no implica el recibo o aprobación definitiva por parte de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias del bien o servicio suministrado (según corresponda) y, por consiguiente, no exime al CONTRATISTA de su responsabilidad en cuanto a la calidad, cantidad y buena calidad del bien o servicio contratado o de cualquier otra obligación contractual o de responsabilidad civil.

Si el acta de entrega no ha sido bien elaborada o no se acompaña a esta de los documentos que para cada caso se soliciten en esta contratación, los términos anteriores sólo empezarán a contarse desde la fecha en que quede corregida el acta o desde aquella en que se haya aportado el último de los documentos.

Todas las demoras que se presenten por estos conceptos serán de responsabilidad del CONTRATISTA, quien no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. Lo mismo se predicará en el caso de que el CONTRATISTA no elabore y presente las respectivas actas a la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias.

5.5. SUPERVISOR, INTERVENTOR Y/O COORDINADOR

El supervisor del contrato será; el jefe del grupo de Gestión Documental de la Policía Metropolitana De Cartagena o quien haga sus veces o en su defecto designe el Señor comandante de Policía Metropolitana de Cartagena de Indias y tendrá las siguientes obligaciones:

- El supervisor del contrato realizará seguimiento continuo, así mismo verificará novedades e informará inmediatamente al proveedor, al jefe Administrativo y al comandante de Metropolitana.

- Informará periódicamente al Comando de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, el porcentaje de ejecución del contrato en el formato establecido.

- Dara cumplimiento a la resolución 00090 del 15 de enero de 2018, emanada de la Dirección General de la Policía Nacional. "Por la cual se reglamenta la actividad de los Interventores, Supervisores y Coordinadores de los contratos y/o convenios en la Policía Nacional".

5.6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Las obligaciones del contratista están descritas en el Anexo OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

5.7. OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

Las obligaciones de la Policía Nacional están descritas en el Anexo OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

6. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del contrato se realizará en forma total, esto teniendo en cuenta los aspectos técnicos, jurídicos y económicos.

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

Descritas en el Anexo, estimación, tipificación, asignación de riesgos y determinación de garantías.

II. ESTUDIO DEL SECTOR

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, es de gran importancia la correcta administración de la memoria histórica documental de la Institución, así como el buen estado de conservación de la misma, por esto surge la necesidad de adquirir un espacio adecuado que cumpla con las condiciones mínimas requeridas para las edificaciones destinadas para el archivo central de acuerdo a lo preceptuado en la guía preventiva de conservación documental, para el adecuado uso, manejo, cuidado y conservación de los acervos documentales pertenecientes a la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias.

Atendiendo a las anteriores preocupaciones, se analiza la necesidad de poder ubicar el archivo central y la oficina de gestión documental de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, en un inmueble que cumpla con las condiciones óptimas para el desarrollo de las actividades, y de esta manera se cumpla con las condiciones necesarias para salvaguardar la información de carácter institucional, para dar aplicación a la Ley 594 de 2000.

La Institución para satisfacer esta necesidad, cuenta con disponibilidad presupuestal en el plan de compras de la vigencia 2026, para ser ejecutado en la vigencia mencionada.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

DESCRIPCIÓN DEL MERCADO

En el mercado de bienes inmuebles, se solicitó a personas naturales e inmobiliarias de la ciudad de Cartagena, sobre la existencia y disponibilidad de instalaciones que sean similares o cumplan con las especificaciones técnicas requeridas por el grupo de gestión documental de la Policía Metropolitana de Cartagena de indias para el funcionamiento del archivo central, quienes con el suministro de las cotizaciones demostraron contar en el momento con este tipo de inmuebles, pero al comparar el canon de arrendamiento de esos depósitos, sobrepasa por gran diferencia el valor del arriendo que tiene la bodega con la que actualmente se tiene contrato, igualmente el arrendador

manifestó no tener ningún interés en solicitar las instalaciones donde actualmente se encuentra el Archivo central, además de cambiar o arrendar otro sitio esto generaría un gasto adicional en cuento a desplazamientos y empleo de logística, lo cual se considera totalmente innecesario para la entidad.

Aunado a esto el contratista o arrendador hasta el momento ha cumplido con lo establecido en los contratos anteriores.

De acuerdo con la disponibilidad de recurso debe realizarse un contrato de arrendamiento contado a partir de la fecha de la aprobación de la carta de inicio hasta el 30 de Noviembre de 2026 con posibilidad de prórroga.

De acuerdo con lo anterior se contemplan los siguientes parámetros:

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

IDENTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR: Los proveedores que pueden participar en el proceso son todas las personas naturales e inmobiliarias que posean bienes inmuebles (tipo bodegas y/o depósitos), que cumplen con las especificaciones técnicas que se requieren para ubicar archivos centrales y prestan el servicio de arrendamiento.

ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA DE COSTO: Con relación al costo se tiene en cuenta el histórico de los contratos celebrados en años o vigencias anteriores, por lo que solo se ajusta mencionado canon de arrendamiento a lo establecido en la ley colombiana para estos casos.

COSTOS DE OPORTUNIDAD: El costo de oportunidad para esta contratación está determinado por los precios de los arriendos que son competitivos, la estacionalidad del bien, la ubicación del inmueble y la oportunidad de arrendar instalaciones dentro de la ciudad de Cartagena, que cumplan con las especificaciones técnicas requeridas.

NUBIA DEL CARMEN TRIVIÑO CARABALLO
Dirección: Bosque san isidro calle primera labrador No 53-34
Teléfono fijo 6722216-6439819-6722740

PARQUE INDUSTRIAL SANTA CRUZ
Dirección: Variante Mamonal – Gambote Arjona - Bolívar
Teléfono 312 2129231

JENNIFER JULIO
Dirección: Barrio el bosque transversal 53 diagonal 21B
Celular: 3235763666

VALORACIÓN DE BENEFICIOS: Teniendo en cuenta que el trámite de arrendamiento de un bien inmueble para que funcione el archivo central de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias,

se realizará a través de contratación directa, la institución resultará beneficiada, pues existe pluralidad de proveedores, habilitados para presentar ofertas lo cual consecuentemente beneficia a la entidad, debido a que los precios serán valorados económicamente, optando por adjudicar el más beneficioso o económico para la policía nacional, garantizando la continuidad del archivo y del acervo documental de la unidad.

COSTOS INDIRECTOS: Para el presente proceso contractual el oferente deberá tener en cuenta que el Gobierno Nacional ha dispuesto una Póliza de responsabilidad civil extracontractual en todo el territorio nacional, con el fin de contrarrestar y resarcir acciones que afecten dichos bienes inmuebles sea por caso fortuito y/o fuerza mayor.

Sin embargo, el proponente debe prever el cumplimiento de todos los requisitos exigidos en el presente estudio previo, con el fin de evitar posibles sanciones y multas con ocasión al mismo, que generen costos indirectos a la ejecución del contrato.

4. MONEDA A CONTRATAR

La moneda en la cual se debe presentar la oferta y celebrarse el contrato es el peso colombiano

5. ANÁLISIS DE PRECIOS

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

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

5.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP (OTRAS ENTIDADES)

La unidad deberá consultar en la plataforma transaccional del SECOP, contratos de igual o similar objeto al que se pretende contratar llevados a cabo por otras entidades.

ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	OBJETO	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	NÚMERO DE PROCESO	VALOR
ALCALDIA MUNICIPIO DE ZIPAQUIRA INVERMERC SAS	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE ZIPAQUIRÁ	A-568-2025 09/07/2025	A-568-2025	$ 19.200.077,75

ALCALDÍA MUNICIPAL DE EL SOCORRO TERMINAL DE TRANSPORTE DEL SOCORRO S.A.	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL, UBICADO EN LA CARRERA 17 N 16 40 LOCAL 14 DEL MUNICIPIO DEL SOCORRO, SANTANDER	02 08/03/2024	CA-SOC-2024-002	$ 13.281.880.00
ALCALDÍA MUNICIPAL DE CANDELARIA VALLE NIDIA DEL CARMEN PEÑAFIEL MORALES	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 7 CON CALLE 7B Y 8 NO. 7-51 DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA, DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE ARCHIVO DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA DE LA ALCALDÍA DE CANDELARIA VALLE.	203-11-01-001 12/03/2024	MDC-SDA-CD-085-2024	$ 12.000.000.00

Habiendo observado en el SECOP, los valores de los contratos de arrendamientos establecidos por otras entidades del orden nacional, sus precios varían en cuanto a especificaciones técnicas del sitio y condiciones del contrato, por lo que es de suma importancia tener en cuenta dicha información, debido a que son similares al precio por el cual se pretende contratar.

Anexo pantallazos del proceso

Resumen de información del proceso

▲ INFORMACIÓN

Información

Número del proceso A-568-2025

Título ARRENDAMIENTO

Estado Proceso adjudicado y celebrado

Tipo de proceso Contratación directa

Unidad de contratación 6. SECRETARIA GENERAL

Proceso para celebrar un Acuerdo Marco de Precios No

Datos del contrato

Tipo de contrato Arrendamiento de inmuebles

Justificación de la modalidad de contratación Arrendamiento de inmuebles

Descripción ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE ZIPAQUIRÁ

Duración del contrato 12 (Meses)

Fecha de terminación del contrato: 8/07/2026 6:00:00 PM (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito

Dirección de ejecución del contrato Calle 5 N° 7 -70 Plaza Los Comuneros Zipaquirá Cundinamarca COLOMBIA

Valor estimado 230 400 933,85 COP

Lotes? Sí No

Resumen de información del proceso

▲ INFORMACIÓN

Información

Número del proceso	CA-SOC-2024-002
Título	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL, UBICADO EN LA CARRERA 17 N 16 40 LOCAL 14 DEL MUNICIPIO DEL SOCORRO
Estado	Proceso adjudicado y celebrado
Tipo de proceso	Contratación directa
Unidad de contratación	UNIDAD DE CONTRATACION
Proceso para celebrar un Acuerdo Marco de Precios	No

Resumen de información del proceso

▲ INFORMACIÓN

Información

Número del proceso	MDC-SDA-CD-085-2024
Título	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 7 CON CALLE 7B Y 8 NO 7-51 DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA, DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE ARCHIVO DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA DE LA ALCALD
Estado	Proceso adjudicado y celebrado
Tipo de proceso	Contratación directa
Unidad de contratación	SECRETARIA DE DESAROLLO ADMINISTRATIVO
Proceso para celebrar un Acuerdo Marco de Precios	No

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

5.2. PRECIOS HISTÓRICOS

ÍTEM	ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DE CONTRATO	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO PROYECTADO CON IPC
1	POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS NUBIA TRIVIÑO CARABALLO	72-1-10013-23	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS	$ 5'568.316.00	$ 6'298.879.00
2	POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS NUBIA TRIVIÑO CARABALLO	72-1-10043-23	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS	$ 6'298.879.00	$ 6'817.009.00
3	POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS NUBIA TRIVIÑO CARABALLO	72-1-10016-24	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS	$ 6'817.009.00	$ 6'817.009.00

Con relación al análisis del precio histórico, de acuerdo con los tres últimos contratos celebrados por la Policía Nacional con este mismo objeto contractual se puede observar que este se ha tomado de acuerdo con los precios de mercado y acuerdos pactados por las partes teniendo en cuenta que este incremento corresponde a un canon de arrendamiento comercial, por lo cual es conveniente tenerlos en cuenta en el proceso de contratación, con el fin se lleve a cabo un trámite con total transparencia.

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

5.3. PRECIOS DE CATÁLOGO O PORTALES WEB

El grupo de gestión documental de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, verificó los precios de catálogo en los sitios o portales web que se relacionan https://bodegassantacruz.com, https://asesorarinmobiliaria.com, de algunas empresas que ofrecen bienes inmuebles en arrendamiento, que cumplen con las especificaciones técnicas que se pretende contratar.

BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
Inmueble	02/07/2025	PARQUE INDUSTRIAL SANTA CRUZ	$ 19.400.000.00
Inmueble	01/07/2025	ASESORAR INMOBILIARIA	$ 12.000.000.00
Inmueble	02/07/2025	NUBIA DEL CARMEN TRIVIÑO CARABALLO	$ 7.069.444.09

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

5.4. PRECIOS DE MERCADO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	COTIZACION No 1	COTIZACION No 2	COTIZACION No 3	
		PARQUE INDUSTRIAL SANTA CRUZ	ASESORAR INMOBILIARIA	NUBIA DEL CARMEN TRIVIÑO CARABALLO	MENOR VALOR COTIZADO
1	Arrendamiento de un bien inmueble para que funcione el grupo de gestión documental y archivo central de la policía metropolitana de Cartagena	$ 19.400.000.00	$ 12.000.000.00	$ 7.069.444.09	$ 7.069.444.09
VALOR TOTAL					$ 7.069.444.09

Nota: En atención a las solicitudes realizadas a las diferentes empresas del mercado, se realizó análisis de precios con el fin de obtener la oferta más favorable y que cumplen con las especificaciones técnicas que se pretende contratar el proceso que tiene por objeto el arriendo para el funcionamiento del archivo central de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias.

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

5.5 ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	PRECIO SECOP	PRECIOS DE CATÁLOGO	PRECIOS HISTÓRICOS PROYECTADOS	PRECIOS DE MERCADO	VALOR ESTIMADO
1	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICIA METROPOLITANA DE CARTAGENA	$ 19.200.077,75	$ 19.400.000.00	$ 6.298.879,00	$ 19.400.000.00	$ 19.400.000.00
2	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICIA METROPOLITANA DE CARTAGENA	$ 13.281.880,00	$ 12.000.000.00	$ 6.817.009,00	$ 12.000.000.00	$ 12.000.000.00
3	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICIA METROPOLITANA DE CARTAGENA	$ 12.000.000,00	$ 7.069.444.09	$ 6.817.009,00	$ 7.069.444.09	$ 7.069.444.09
	VALOR TOTAL	$ 44.481.957,75	$ 38.469.444.09	$ 19.932.897,00	$ 38.469.444.09	$ 38.469.444.09

A fin de hallar el valor estimado del bien inmueble a contratar, con las especificaciones técnicas que requiere el grupo de gestión documental de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, se procede a realizar el comparativo de los precios, se llegó a la conclusión que el valor conveniente para contratar es $ 7.069.444.09 teniendo en cuenta que es el precio más bajo del mercado analizado, cabe resaltar que de acuerdo al rubro asignado en las vigencias para 2026, está dentro de los parámetros del total del mismo y se puede acceder al contrato a partir de la realización del acta de inicio, por un término de dos (02) meses, causando un valor estimado de $ 14.138.888.18

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

5.6 VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

Una vez calculado el valor estimado se debe diligenciar el siguiente cuadro, el cual debe trasladarse al estudio previo:

ÍTEM Y/O LOTE	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	RECURSO	UNIDAD DE DESTINO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO, INLCUIDO IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO INLCUIDO IVA,
1	020202-02007002	10	MECAR	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA METROPOLITANA DE CAARTAGENA DE INDIAS	Dos (2) meses	$ 7.069.444.09	$ 14.138.888.18
						VALOR TOTAL ESTIMADO	$ 14.138.888.18

En atención al análisis realizado para determinar el valor estimado, se concluye que es de $ $ 14.138.888.18 incluido el IVA, de acuerdo a los valores tomados de los precios de catálogo o portales web, registrado en este estudio previo, así mismo en cumplimiento a los lineamientos expuestos por la entidad, en relación a la austeridad del gasto y paralelamente a lo dispuesto por el Gobierno Nacional, frente a la racionalización del presupuesto asignado a las entidades estatales, Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, determinó que, para el valor estimado de la presente contratación, se tuvo en cuenta el precio más bajo, acorde a las características enunciadas en la justificación.

Subintendente **ELVIR ESNEIDER OROZCO AUDIBET**
Responsable de archivo

Patrullero **JOSÉ LIBARDO SÁNCHEZ HERNÁNDEZ**
Estructurador de estudio previo

En mi calidad de Jefe del Grupo de Bienes Raíces de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, manifiesto con la suscripción de esta CERTIFICACION que consultado el Aplicativo SIBIN (Sistema de Bienes Inmuebles para la Policía Nacional) no existe en la Policía Metropolitana de Cartagena de Inedias un bien inmueble propiedad de la institución, que cumpla con las condiciones técnicas mínimas que deben poseer las instalaciones destinadas para archivos, establecidas por la Ley 594 de 2000 "Ley General de Archivos" para continuar brindando plena custodia y preservación de la información institucional y fondos documentales que posee el Archivo central de la MECAR, por tal razón la mejor forma de resolver la necesidad es mediante la contratación arrendamiento de un bien inmueble con un tercero.

Subintendente **CASTAÑEDA CANTILLO MERARI ELIANA**
Auxiliar Servicios Públicos e Impuesto Predial

Documentos Anexos al Estudio Previo:
Los documentos seleccionados en la siguiente lista, aplican para el proceso de Seleccionar modalidad de contratación cuyo objeto es **ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO CENTRAL DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS"**

Aplica	**Anexos**
X	Certificación de la necesidad
X	Especificaciones técnicas mínimas
☐	Constancia de idoneidad y experiencia (aplica para prestación de servicios profesionales)
X	Estimación, tipificación, asignación de riesgos y determinación de garantías
☐	Análisis del riesgo y forma de mitigarlo.
☐	Ficha técnica
X	Obligaciones de la policía nacional (no aplica para mínima cuantía)
X	Obligaciones del contratista (no aplica para mínima cuantía)

Aplica	**Formularios adjuntos al estudio previo**
☐	Factores de verificación y ponderación.
☐	Apoyo a la industria nacional
☐	Indicación de trato nacional
☐	Experiencia del proponente
☐	Certificación de contratos para acreditación de experiencia proponente extranjero sin sucursal o domicilio en Colombia
☐	Clasificación proponente extranjero
☐	Acuerdo de confidencialidad (obligatorio)
X	Sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo (obligatorio)
X	Compromiso anticorrupción (obligatorio)
☐	Capacidad financiera
☐	Certificación de compromiso del fabricante y/o oferente
☐	Certificación de la capacidad técnica
☐	Personal, experiencia y tiempos de dedicación mínimos
☐	Carta de compromiso postventa

ANEXO 2

ÍTEM	CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS	CUMPLE	NO CUMPLE
1	El inmueble debe tener espacio suficiente para bodegas, oficinas o zonas administrativas, así mismo deberá cumplir con las condiciones mínimas de almacenamiento y de seguridad medio ambiental que garanticen el adecuado almacenamiento transitorio de evidencias.		
2	El predio no deberá presentar riesgos de humedad o inundación que no ofrezca estabilidad. Preferiblemente el piso debe ser en concreto.		
3	La bodega tendrá una altura considerable, con espacios abiertos, que controle la luz directa para evitar el deterioro de elementos y documentos.		
4	El inmueble ofrecerá facilidades de acceso y medios de transportes, con el fin de garantizar el desplazamiento al personal institucional que la ocupe.		
5	El inmueble tendrá la disponibilidad de un baño, para el uso del personal policial que labora en las instalaciones.		
6	Que el inmueble se encuentre cercano a las instalaciones del Comando del Departamento de Policía Bolívar y/o Policía Metropolitana de Cartagena de Indias.		
7	El inmueble debe estar a paz y salvo por conceptos de impuestos y de servicios públicos, en el momento de la entrega por parte del arrendador.		
8	El arrendador debe presentar documento de paz y salvo de Impuesto Predial.		
9	El arrendador asume los gastos ocasionados por el desgaste natural del bien inmueble.		

Subintendente **ELVIR ESNEIDER OROZCO AUDIBET**
Responsable de archivo

Patrullero **JOSÉ LIBARDO SÁNCHEZ HERNÁNDEZ**
Estructurador de estudio previo

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	20% DEL VALOR DEL CONTRATO	CONTRATISTA	VIGENTE POR UN TÉRMINO IGUAL A LA VIGENCIA DEL CONTRATO Y 60 DÍAS CALENDARIO MÁS	AMPARA EL RIESGO DE INCUMPLIMIENTO DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO Y 60 DÍAS CALENDARIO MÁS. LA ESTIMACIÓN DEL RIESGO CUBRE EL 20% DEL VALOR DEL CONTRATO COMO QUIERA QUE SE PRETENDA EL PAGO PARCIAL O DEFINITIVO DE LOS PERJUICIOS QUE CAUSE A LA ENTIDAD, EN LOS MISMOS TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA.

CLAUSULAS SANCIONATORIAS

MECANISMO DE COBERTURA	CLASE DE RIESGO	TIPIFICACIÓN DE LOS RIESGOS	ESTIMACIÓN DEL RIESGO	ASIGNACIÓN DEL RIESGO	VIGENCIA	JUSTIFICACIÓN COBERTURA / VIGENCIA
MULTA	RIESGO JURIDICO	LA NO CONSTITUCION DENTRO DEL TERMINO Y EN LA FORMA PREVISTA EN EL CONTRATO O EN ALGUNO DE SUS MODIFICATORIOS LA POLIZA DE GARANTIA UNICA	MULTA CUYO VALOR SE LIQUIDARÁ CON BASE EN UN CERO PUNTO DOS (0.2%) DEL VALOR DEL CONTRATO	CONTRATISTA	LA MULTA SE APLICARÁ POR CADA DIA DE RETARDO Y HASTA POR DIEZ (10) DIAS	CUANDO EL CONTRATISTA NO CONSTITUYA DENTRO DEL TERMINO Y EN LA FORMA PREVISTA EN EL CONTRATO O EN ALGUNO DE SUS MODIFICATORIOS, A POLIZA DE GARANTIA UNICA
MULTA	RIESGO JURIDICO	INCUMPLIMIENTO PARCIAL	MULTAS CUYO VALOR SE LIQUIDARÁ CON BASE EN UN CERO PUNTO CINCO (0 5%) DEL VALOR DEJADO DE CUMPLIR O ENTREGAR	CONTRATISTA	LA MULTA SE APLICARÁ POR CADA DIA DE RETARDO HASTA POR UN PLAZO DE QUINCE (15) DIAS CALENDARIO QUE SE DESCONTARÁ DEL SALDO QUE LE ADEUDE LA ENTIDAD. ESTA SANCION SE IMPONDRA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO MOTIVADO EN EL QUE SE EXPRESARA LAS CAUSAS QUE DIERONLUGAR A ELLA	AMPARA LA MORA O INCUMPLIMIENTO PARCIAL DE ALGUNA OBLIGACION DERIVADA DEL CONTRATO POR CAUSAS IMPUTABLES AL CONTRATISTA
CLAUSULA PENAL PECUNIARIA	RIESGO JURIDICO	INCUMPLIMIENTO TOTAL DECLARATORIA DE CADUCIDAD	VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO	CONTRATISTA	EL VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO CUANDO SE TRATE DE INCUMPLIMIENTO TOTAL DEL CONTRATO Y PROPORCIONAL AL INCUMPLIMIENTO PARCIAL DEL CONTRATO	AMPARA EL INCUMPLIMIENTO PARCIAL O DEFINITIVO DEL CONTRATO POR PARTE DEL CONTRATISTA, SE BUSCA EL PAGO PARCIAL Y DEFINITIVO DE LOS PERJUICIOS QUE SE CAUSEN A LA ENTIDAD

Subintendente ELVIR ESNEIDER OROZCO AUDIBET
Responsable de archivo

POLICÍA NACIONAL

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS

ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

No.	1
Clase	Específico
Fuente	Interno
Etapa	Ejecución
Tipo	Económicos
Descripción	Variación de los precios ofertados.
Consecuencia de la Ocurrencia del Evento	La propuesta económica forma parte integral del contrato, por tal razón el contratista está obligado a sostener los precios de su oferta, dado el carácter
Probabilidad	1
Impacto	3
Calificación Total	4
Prioridad	Bajo
¿A quién se le asigna el riesgo?	Contratista
Tratamiento controles a ser implementados	Se realizará seguimiento por parte de las instancias responsables como supervisor del contrato, con el fin de controlar la ocurrencia del riesgo.
Impacto después del tratamiento: Probabilidad	1
Impacto	2
Calificación	3
Calificación total	Bajo
Afecta la ejecución del contrato	NO
¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	SUPERVISOR
Persona responsable por implementar el tratamiento	MENSUAL
Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	MENSUAL
Fecha estimada en que se complementa el tratamiento	Verificación del sector y al mercado objeto del proceso por parte del supervisor
Monitoreo y Revisión: ¿Cómo se realiza el monitoreo?	Informe supervisor mensual
Monitoreo y Revisión: Periodicidad ¿Cuándo?	1

1LF-FR-0071
Versión:10

aprobación: 17/06/2024

						vinculante de esta, en caso de que se presenten variaciones en los precios unitarios de los elementos ofertados, asume este riesgo en su totalidad el contratista.																
2	Especifico	Interno	Ejecución	Económicos	Deficiencia y errores en la propuesta económica.	El oferente deberá revisar todas las erogaciones de tipo tributario en que se	2	2	4	Bajo	Contratista	Se realizará seguimiento por parte de las instancias responsables como	1	2	3	Bajo	NO	ADMINISTRACION	EN LA OCURRENCIA DEL EVENTO	MENSUAL	Seguimiento en la propuesta económica por parte de los evaluadores	Informe supervisor mensual	2

						incurra en el presente proceso a fin de ser tenidas en cuenta al momento de presentar la oferta. La MECAR NO se responsabilizará por tributos dejados de pagar por el oferente al momento de presentar la oferta, ni por las variaciones en la legisla					es la Administración, Contratos, evaluadores económicos y financieros, con el fin de controlar la ocurrencia del riesgo												

| | | |

						das totalmente por el contratista																
3																						

Subintendente **ELVIR ESNEIDER OROZCO AUDIBET**
Responsable de archivo

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Incluir aquellas obligaciones propias de cada proceso que coadyuven al cumplimiento de las obligaciones contractuales.

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

NOTA: además de las propias de su condición, deberá indicarse aquellas que correspondan a actividades o trámites a cargo de la administración, a partir de los cuales, el contratista estará obligado al cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

En los procesos que se adelantan bajo el amparo de un Acuerdo Marco de Precios, deberá citarse la cláusula correspondiente a las obligaciones de la Entidad Compradora, contenida en la minuta del respectivo acuerdo marco.

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 UNIDAD EJECUTORA o quien haga sus veces, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato, la Garantía Única.

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

7. No acceder a peticiones o amenazas, de quienes actuando por fuera de la ley pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, el CONTRATISTA deberá Informar de tal evento a la UNIDAD EJECUTORA de la Policía Nacional y a las autoridades competentes para que se adopte las medidas necesarias.

8. Mantener activa la cuenta corriente o de ahorros reportada para los pagos con el fin de evitar traumatismos en el proceso de ejecución del contrato.

9. Restituir a LA POLICÍA NACIONAL los elementos que haya colocado a su disposición para el desarrollo del objeto contractual, cuando se lo requiera o al finalizar el contrato, en caso de que se hayan suministrado.

10. CATALOGACIÓN. - EL CONTRATISTA deberá proporcionar la información necesaria para denominar, clasificar, identificar y numerar los artículos de abastecimiento relacionados y/o incluidos en el objeto del contrato, dentro del plazo y en las condiciones señaladas por el Supervisor, quien acreditará el cumplimiento de la presente cláusula, mediante un certificado en que conste la entrega total de la información requerida. La presente certificación será necesaria para la liquidación del contrato. Entendiéndose no finalizada la entrega de los bienes objeto del contrato, en tanto no se cumplan las obligaciones de la cláusula de catalogación.

11. Incluir todas aquellas obligaciones que el contratista debe cumplir con el fin de alinear la actividad contractual a las buenas prácticas en materia ambiental. Tener además en cuenta lo establecido en la resolución 03049 del 2014, *"Por medio del cual se adopta el Manual de Contratación de la Policía Nacional"*, actualizada, modificada y complementada por las Resoluciones Nos. 00090 del 2018 apéndice 1 y apéndice 2 del 2020.

12. Así mismo incluir las obligaciones en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo y los lineamientos del gobierno nacional en el tema del COVID.

13. Para la facturación de los bienes o servicios contratados, se debe tener en cuenta los lineamientos y parámetros contemplados en la circular externa 016 del 09 de marzo de 2021 establecidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, por medio del cual se implementa el modelo de recepción de facturas de venta, notas débito y/o notas crédito, la cual es de obligatorio cumplimiento, de acuerdo con la Directiva Presidencial 09 del 17 de septiembre de 2020 "*Lineamientos para el Pago de Proveedores del Estado*" y la Resolución No. 000042 del 05 de mayo de 2020, "*Por la cual se desarrollan los sistemas de facturación, los proveedores tecnológicos*" y el registro de la factura electrónica de venta.

14. Las demás obligaciones del CONTRATISTA contenidas en el artículo 5° de la Ley 80 de 1993, así mismo, será civil y penalmente responsable por sus acciones u omisiones en la actuación contractual.

NOTA: se deben precisar claramente las obligaciones que con ocasión del contrato deberá cumplir el contratista, que sean relevantes en su cumplimiento. Para su concreción podrán usarse verbos como: realizar, entregar, ejecutar, suministrar, atender, etc. Así mismo actualizar los lineamientos relacionados con la normatividad cuando se generen cambios.

En los procesos que se adelantan bajo el amparo de un Acuerdo Marco de Precios, deberá indicarse la cláusula correspondiente a las obligaciones del proveedor en la operación secundaria, contenida en la minuta del respectivo acuerdo marco.

En el caso de servicios de mantenimiento de bienes inmuebles, se debe relacionar y referenciar las obligaciones contractuales contempladas en el modelo indicado por la dependencia institucional competente, conforme lo establecido en la guía "*Lineamientos para el mantenimiento de bienes inmuebles en la Policía Nacional*".

7 700028 305677

$0499 Mayo 4/10.-

NOTARIA SEXTA DEL CIRCULO DE CARTAGENA

ESCRITURA No. 0499.--CERO CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE.----------

FECHA DE OTORGAMIENTO: MAYO 4 DE 2010.--

CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA LOTE.----------

CUANTIA $89.600.000.oo.----------

OTORGADA POR: LEONARDO FUENTES LARA.----------

A FAVOR DE: LEONARDO LOAIZA TORRES.-C.C.No 73.104.602.----------

INMUEBLE: LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CALLE LABRADOR No 53-44 BARRIO EL BOSQUE DE LA CIUDAD DE CARTAGENA.----------

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 060-31381.----------

REFERENCIA CATASTRAL: 01-03-0256-0011-000.----------

En la ciudad de Cartagena, Capital del Departamento de Bolivar. en la República de Colombia, a los CUATRO (4) días del mes de MAYO---------- del año Dos Mil Diez (2010), al despacho de esta Notaría SEXTA (6ª) del Circulo de Cartagena, de la cual es Notaria Titular la Doctora MARTHA LUZ MENDEZ DE ORDOSGOITIA, Compareció el señor LEONARDO FUENTES LARA, varón, mayor de edad, de esta vecindad y residencia, quien manifiesta ser de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, ---------- portador de la cedula de ciudadania No 9.076.320 expedida en Cartagena (Bol.), obrando en este otorgamiento en su propio nombre y representación, y manifestó:-PRIMERO.- Que en el carácter antes indicado, transfiere a titulo de venta a favor del señor LEONARDO LOAIZA TORRES, el derecho de dominio y la posesión material que viene ejerciendo sobre un lote de terreno ubicado en la calle El Labrador No. 53-44 hoy con dirección catastral Diagonal 22A No.53-44 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Cartagena, con una superficie de 300 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: Por el Frente, calle en medio con propiedad de Rosa Amelia Suárez y Leandra Cuadrada y mide diez (10.oo) metros; Por la derecha, entrando, linda con propiedad de Guillermo Escobar y mide treinta (30.oo) metros; Por la izquierda, entrando, linda con propiedad de Guillermo Escobar y mide treinta (30.oo) metros y por el fondo, con propiedad que es o fue de Guillermo Escobar y mide diez (10.oo) metros.- Área total 300 M2.-. Este lote tiene la matricula inmobiliaria No. 060-31381 y la Referencia Catastral No.01-03-0256-0011-000. PARAGRAFO:- No obstante las medidas y linderos acabados de expresar, la venta del lote se realiza considerándola como cuerpo cierto - SEGUNDO.- Que en el

EDC No 0499 Mayo 4/10.-

JAIRO MERCADO Protocolista NOTARIA SEXTA

REPUBLICA DE COLOMBIA Martha Luz Mendez De Ordosgoitia NOTARIA SEXTA CARTAGENA

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Powered by CamScanner

lote de terreno lo adquirió en su totalidad el vendedor por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio, proferida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cartagena, de fecha 25 de Marzo de 2010, debidamente registrada en el folio de matricula inmobiliaria No.060-31381 en la Oficina de Registrote Instrumentos Públicos de Cartagena.-TERCERO: Que el precio de la compraventa ha sido convenido en la suma de OCHENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS ($89.600.000.oo) moneda legal colombiana, los cuales declara el vendedor declara haber recibido en dinero efectivo de manos del comprador a su entera satisfacción, sin poder decir ni alegar nada en contrario en ningún tiempo ni lugar.- CUARTO.- El vendedor le garantiza al comprador que el lote vendido es de su exclusiva propiedad que no lo ha vendido a ninguna otra persona por acto anterior al presente y se encuentra libre de toda clase de gravámenes o limitaciones del dominio pero que como vendedor saldrá al saneamiento de la venta en los casos de ley.-En tal virtud, hace entrega del inmueble a paz y salvo con los impuestos prediales, valorización y demás contribuciones causados hasta la fecha de esta escritura.-Presente en este otorgamiento el señor LEONARDO LOAIZA TORRES, mujer, mayor de edad, vecino y domiciliado en Cartagena, portador de la cedula de ciudadanía No.73.104.662 expedida en Cartagena, quien manifiesta ser casado con sociedad conyugal vigente, obrando en este otorgamiento en su propio nombre y representación y manifestó que acepta la presente escritura, las declaraciones que ella contiene y en especial la venta que le viene hecha a su favor, por estar todo ajustado con el contrato celebrado.- Que ha recibido el lote de terreno materia de esta venta, a su entera satisfacción y en el estado en que se encuentra.----------

EL (LOS) COMPARECIENTE (S) HACE (N) CONSTAR QUE HA (N) VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SUS NOMBRES COMPLETOS, ESTADO (S) CIVIL (ES), EL (LOS) JUAN CARLOS OSPINA DE ARMASNUMERO (S) DE SU (S) DOCUMENTO (S) DE IDENTIDAD, DECLARA (N) QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS Y, EN CONSECUENCIA, ASUME (N) LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LOS MISMOS. CONOCEN LA LEY Y SABEN QUE EL NOTARIO RESPONDE DE LA REGULARIDAD FORMAN DE LOS INSTRUMENTOS QUE AUTORIZA PERO NO DE LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS.- Los comparecientes leyeron personalmente el presente instrumento, lo aprobaron y firman en señal de asentimiento.- A LOS INTERESADOS SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE DENTRO DE DOS (2) MESES CONTADOS A PARTIR

Powered by CamScanner

7 700028 305684

DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO - INCUMPLIMIENTO - CAUSARA - INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCION DE MES DE RETARDO.- DERECHOS NOTARIALES $318.079.-- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO $3.570.oo.-FONDO ESPECIAL DEL NOTARIADO $3.570.oo.- IVA $ 56.681.--Retención en la ----- Fuente 1.124.850. Los derechos notariales se liquidaron de acuerdo con el avaluó catastral.- Art.72, 73, y 90-1. del Estatuto Tributario.- Se aportaron los siguientes comprobantes ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS.-IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO LEY 44/90.- FACTURA NUMERRO 101010101109753-61.-FECHA DE EMISION - 12/01/2010.- REFERENCIA CATASTRAL No 01-03-0256-0011-000.-MATRICULA INMOBILIARIA.....----------- AVALUO $ 112.485.000.-DIRECCION D 22A 53 44.- PROPIETARIO GONZALEZ FERRER SAMUEL.- CANCELADO EN AVV FIDUCIARIA LA PREVISORA 20100113.- DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION.-PAZ Y SALVO No. 59076.- EXPEDIDO PARA EL PREDIO 010302560011000.— DIRECCION D 22A 53 44 .- -VALIDO HASTA 18 de MAYO DE 2010.--DADO EN CARTAGENA, A ABRIL 19 DE 2010.- -FIRMADO.- --Este protocolo se ha elaborado en las hojas de papel notarial Nos. 7 700028 305677 Y 7 700028 305684.--

LEONARDO FUENTES LARA--
C.C.No. 9'076.320 de C/gena.

LEONARDO LOAIZA TORRES-
C.C.No. 73104662

LA NOTARIA SEXTA PRINCIPAL (1a.).-- COPIA DE LA ESCRITURA NO. 1499.-- DEL 4.-- DE MAYO.-- DE 2010.-- EN 5.-- HOJAS UTILES CON DESTINO A LA PARTE INTERESADA.-- CARTAGENA 11.-- DE MAYO.-- DE 2010.--

MARTHA LUZ MENDEZ DE ORDOSGOITIA
NOTARIA SEXTA
CARTAGENA

ES FIEL Y TOMADA DE SU ORIGINAL QUE EXPIDO Y AUTORIZO

REPUBLICA DE COLOMBIA NOTARIA SEXTA Marcha Luz Méndez De Ordosgoitia

J. mercado.

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL - NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Powered by CamScanner

Bod 2

ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C
SECRETARÍA DE HACIENDA DISTRITAL

RECIBO OFICIAL DE PAGO
No. 202600267560

Escanee QR Pago PSE

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	01-03-00-00-0256-0011-0-00-00-0000			**VENCE:**	31/03/2026
REFERENCIA CATASTRAL:	01-03-0256-0011-000				
MATRICULA INMOBILIARIA	060-31381	**DIRECCIÓN:**	D 22A 53 44		
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICA DEL PREDIO					
AREA TERRENO (M2)	300	**ÁREA CONSTRUIDA (M2)**	664	**AVALÚO:**	$493.480.000
DESTINO	MIXTO	**ESTRATO**	2	**TARIFA:**	5/1000

IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN			
LEONARDO LOAIZA TORRES .	TIPO	C	NUMERO	73104662

ESTADO DE CUENTA DETALLADO

AÑO - CONCEPTO	BASE GRAV	CAPITAL	INTERES	TOTAL
2026-1 Impuesto Predial	$493.480.000	$2.467.400	$0	$2.467.400
2026-1 Sobretasa Al Medio	$493.480.000	$740.220	$0	$740.220
2025-1 Impuesto Predial	$479.107.000	$0	$0	$0
2025-1 Sobretasa Al Medio	$479.107.000	$0	$0	$0
2024-1 Impuesto Predial	$465.152.000	$0	$0	$0
2024-1 Sobretasa Al Medio	$465.152.000	$0	$0	$0
2023-1 Impuesto Predial	$445.079.000	$0	$0	$0
2023-1 Sobretasa Al Medio	$445.079.000	$0	$0	$0
2022-1 Impuesto Predial	$188.968.000	$0	$0	$0
2022-1 Sobretasa Al Medio	$188.968.000	$0	$0	$0
2021-1 Impuesto Predial	$183.464.000	$0	$0	$0
2021-1 Sobretasa Al Medio	$183.464.000	$0	$0	$0
2020-1 Impuesto Predial	$178.120.000	$0	$0	$0
2020-1 Sobretasa Al Medio	$178.120.000	$0	$0	$0
2019-1 Impuesto Predial	$172.932.000	$0	$0	$0
2019-1 Sobretasa Al Medio	$172.932.000	$0	$0	$0
2018-1 Impuesto Predial	$167.895.000	$0	$0	$0
2018-1 Sobretasa Al Medio	$167.895.000	$0	$0	$0
2017-1 Impuesto Predial	$163.005.000	$0	$0	$0
2017-1 Sobretasa Al Medio	$163.005.000	$0	$0	$0
2016-1 Impuesto Predial	$158.257.000	$0	$0	$0
2016-1 Sobretasa Al Medio	$158.257.000	$0	$0	$0
2015-1 Impuesto Predial	$153.648.000	$0	$0	$0
2015-1 Sobretasa Al Medio	$153.648.000	$0	$0	$0
- Total Vig. 2014 - Vig. 1993		$0	$0	$0

TOTAL CAPITAL:	$3.207.620	**TOTAL INTERÉS:**	$0	**TOTAL DEUDA:**	$3.207.620
VIGENCIAS EN EL ACUERDO:				**SALDO VIGENCIAS EN EL ACUERDO:**	
VIGENCIAS ELEGIDAS PARA PAGO	2026	**CAPITAL:** $3.207.620	**INTERES:** $0	**TOTAL:** $2.886.860	

(415)7709998012806(8020)202600267560(3900)0000002886860(96)20260331

TOTAL A PAGAR:	$3.207.620
DESCUENTOS:	$320.760
SALDO A FAVOR:	$0
VALOR A PAGAR:	$2.886.860

TASA DE INTERÉS ANUAL: 23,6200 — **TASA DE INTERÉS DIARIA:** 0,0644

TASA VIGENTE DESDE: 01/03/2026 Hasta 31/03/2026

PUNTOS DE PAGO:BANCO AV VILLAS, BANCO BBVA, BANCO DE BOGOTA, BANCO SCOTIABANK COLPATRIA, BANCO DAVIVIENDA, BANCO GNB SUDAMERIS, BANCO DE OCCIDENTE, BANCO POPULAR, ECITY

CONTRIBUYENTE

P PORTAL - 17/03/2026-10:21:22 AM

DAVIVIENDA 51-577 H.N. 19 MAR. 2026 CAJERO 3 RECIBIDO CON PAGO

Powered by CamScanner

Señor Policía Metropolitana de Cartagena de indias

Cotización:

El Parque Industrial Santa Cruz es un centro de bodegas, lotes y patios logísticos para venta y alquiler en areas desde 485 m2 hasta 40.000 m2, el cual cuenta con una ubicación muy estratégica: Está localizado sobre la Variante Mamonal - Gambote, vía que comunica los puertos de Cartagena con las principales ciudades del país por un canon de arrendamiento de $ 19.400.000.00

Pertenece al nuevo sector de desarrollo industrial de Bolivar, zona de alta valorización con beneficios tributarios: Descuento del 100% en impuesto ICA y 90% descuento del impuesto predial.



LO DE DESARROLLO INDUSTRIAL

PARQUE INDUSTRIA
SANTA CRUZ

Cartagena
De Indias.

Ciudad reconocida por su crecimiento industrial, por el más eficiente desarrollo portuario y grandes oportunidades.



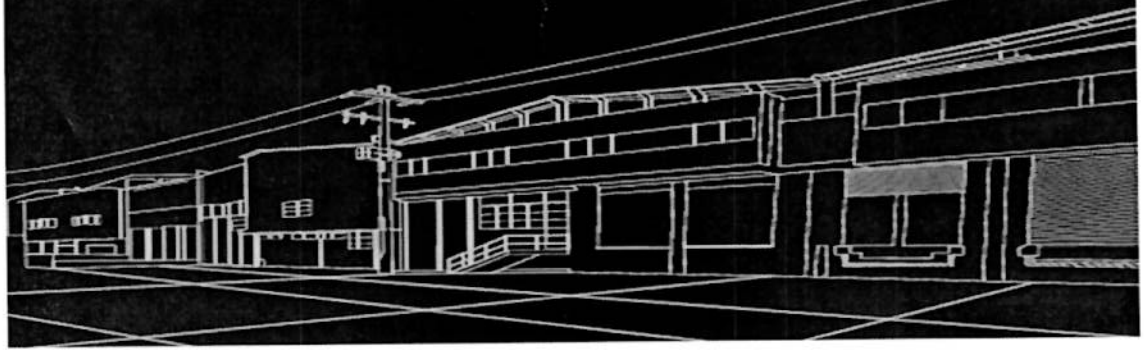
www.bodegassantacruz.com

AQUÍ ESTÁ
El polo industrial
de Cartagena

UBICACIÓN:
Lugar estratégico en el polo de desarrollo industrial de Cartagena, con excelentes rutas de acceso desde el sur y norte del país.
Strategic location in the industrial development pole of Cartagena, with excellent access routes from the south and north of the country.

VERSATILIDAD Y FLEXIBILIDAD:
Estructuras de acuerdo con la necesidad, condicionadas para adaptarse a las demandas futuras.
Located on the dual carriageway Mamonal - Gambote, an exclusive road for heavy traffic where cargo leaves the ports of Cartagena to the main cities of the country.

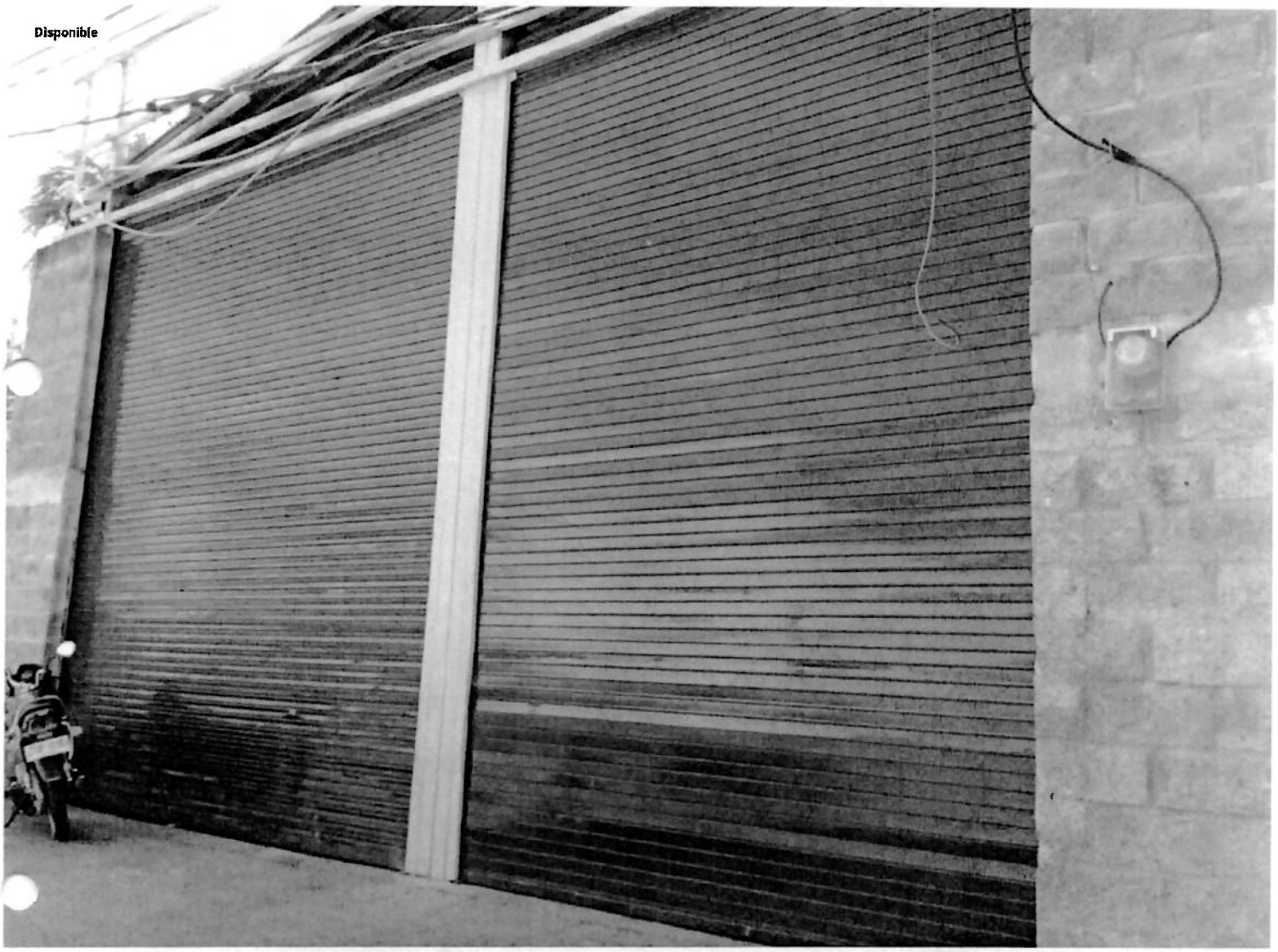
PRECIOS Y BENEFICIOS TRIBUTARIOS:
Precios de venta y arriendo altamente competitivos con baja carga impositiva.
Highly competitive sales and rental prices with low tax burden.



BODEGA EN ARRIENDO EL BOSQUE - CARTAGENA

Galeria

Disponible





Precio arriendo

$12.000.000 Mensual

COP

Detalle del Inmueble

Estado: Usado

Ciudad: Cartagena de Indias.

Área Terreno: 503 m²

Baños: 0

Piso: 1

Negocio: Arriendo

País: Colombia

Zona: Bosque

Área Privada: 503 m²

Garaje: 0

Año construcción: 2000

Departamento: Bolívar

Área Construida: 503 m²

Alcobas: 0

Estrato: 3

Tipo de inmueble: Bodega



Compartir:

Creado con la tecnología de Wasi.co

Cartagena de Indias, D. T. y C., 04 de Septiembre del 2026

Señores
POLICIA METROPOLITANA DE CARTAGENA
La Ciudad

Ref. Propuesta Económica Para Alquiler Bodega

La bodega consta de un área de 300 metros, dimensiones 10 mtr de frente por 30 mtr de fondo, altura 3 mtr, cuenta con 20 cuerpos de estantería con altura de 3 metros, frente 2.50 fondo y 0.85, un baño de 2 metros x 2 metro.

Ubicación Barrio Bosque Sector San Isidro calle primera del labrador #53 34 primer piso, parqueadero para dos vehículos, valor canon $7.069.444,09 (SIETE MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE 09) con vigencia para el año 2026

Servicios Independientes de Luz, Agua y alcantarillado serán asumidos por el Arrendatario en su totalidad. Aumento de canon de arrendamiento anula Índice de precio al consumidor, piso en cemento, cielo raso en Drywall, puerta principal en lámina galvanizada, piso en concreta con pintura epoxica, cámara de seguridad externa, entrega material 45 días después de firmado el contrato de arrendamiento.

Atentamente,

NUBIA DEL CARMEN TRIVIÑO CARABALLO
C.C. #45.457.082 de Cartagena

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260819898514138958 3 **Nro Matrícula: 060-31381**

Impreso el 19 de Agosto de 2026 a las 04:00:38 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: CASTRO MARRUGO GUILLERMO

DE: CASTRO PEDROZA ROSA EUGENIA

A: GONZALEZ FERRER SAMUEL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-05-1980 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 75 DEL 30-01-1976 NOTARIA 1 DE CARTAGENA VALOR ACTO: $80,000

ESPECIFICACION: OTRO: 120 DECLARACION DE CONSTRUCCION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: GONZALEZ FERRER SAMUEL **X**

.NOTACION: Nro 004 Fecha: 21-04-2010 Radicación: 2010-060-6-7264

Doc: SENTENCIA S N DEL 25-03-2010 JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA AREA 300.00 M2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: FUENTES LARA LEONARDO **CC# 9076320** **X**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-05-2010 Radicación: 2010-060-6-9440

Doc: ESCRITURA 0499 DEL 04-05-2010 NOTARIA SEXTA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: $89,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FUENTES LARA LEONARDO CC# 9076320

A: LOAIZA TORRES LEONARDO **CC# 73104662** **X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2006-720 Fecha: 16-05-2006

COMENTARIO"POSESION"INCLUIDO VAL EART. 35 DCTO.1250 DE 1970.

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: C2006-720 Fecha: 16-05-2006

ESWOECIFICACION CORREGIDA VALE ART. 35 DCTO.1250 DE 1970.

---

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260819898514138958 3 **Nro Matrícula: 060-31381**

Pagina 1 TURNO: 2026-060-1-142488

Impreso el 19 de Agosto de 2026 a las 04:00:38 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA DE INDIAS VEREDA: CARTAGENA

FECHA APERTURA: 14-05-1980 RADICACIÓN: 80-02841 CON: SIN INFORMACION DE: 14-05-1980

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

POR EL FRENTE CALLE DICHA EN MEDIO, LINDA CON PROPIEDAD DE ROSA AMELIA SUAREZ Y LEANDRA CUADRADO Y MIDE 10.00 MTS. POR LA DERECHA, ENTRANDO LINDA CON PROPIEDAD DE GUILLERMO ESCOBAR Y MIDE 30,00 MTS. POR LA IZQUIERDA ENTRANDO LINDA CON PROPIEDAD DE GUILLERMO ESCOBAR Y MIDE 30,00 MTS Y POR EL FONDO LINDA CON PROPIEDAD QUE FUE O ES DE GUILLERMO ESCOBAR Y MIDE 10,00 MTS. CASA PARA HABITACION DE FAMILIA DE UNA SOLA PLANTA HECHA DE PAREDES DE MATERIAL., TECHOS DE ETERNIT, CIELO RASO DE ETERNIT, Y PISO DE MOSAICO, LA CUAL TIENE EL SIGUIENTE REPARTO: TERRAZA EXTERNA, SALA-COMEDOR, TRES RECAMARAS, SERVICIO SANITARIO COMPLETO CON SU BAÑO ENCHAPADO, COCINA, PATIO COMPLETAMENTE TAPIADO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL LABRADOR BARR DEL BOSQUE LT CASA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-05-1961 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 128 DEL 14-05-1961 NOTARIA 3 DE CARTAGENA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 0608 COMPRAVENTA POSESION CON ANTECEDENTE REGISTRAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ESCOBAR GUILLERMO CC# 9069658

A: CASTRO MARRUGO GUILLERMO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-04-1973 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 272 DEL 15-03-1973 NOTARIA 3 DE CARTAGENA VALOR ACTO: $8,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 0608 COMPRAVENTA POSESION CON ANTECEDENTE REGISTRAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2608198985141389583 **Nro Matrícula: 060-31381**

Impreso el 19 de Agosto de 2026 a las 04:00:38 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

= = = =

Pagina: 1 de 6	PROCEDIMIENTO: REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES	POLICÍA NACIONAL
Código: 2BS-FR-0033		
Fecha: 6/12/2021	FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES	
Versión: 2		

1. INFORMACIÓN GENERAL

Objeto del Avalúo:	AVALÚO PARA EL ARRIENDO DE INMUEBLES	Tipo de Avalúo:	URBANO
Dirección (nomenclatura):	D 22A N° 53-44	Nombre del Inmueble:	Archivo Central MECAR
Barrio/vereda/sector/urb.:	Barrio el Bosque sector San Isidro	Clase de Inmueble:	CONSTRUCCIÓN
Corregimiento:	No aplica	Propiedad Horizontal:	SI
Municipio:	Cartagena de Indias	Fecha de la visita:	24/08/2026
Departamento:	Bolivar	Fecha Entrega Informe:	25/08/2026

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

Tipo de Título:	COMPRA	Modo de Adquisición:	TRADICIÓN
Documento del Título:	ESCRITURA PÚBLICA	Documento de Registro:	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD
No. Documento título.	0499	No. Documento Registro:	060-00031381
Fecha expedición ó firma.	04/05/2010	Fecha de Registro:	11/05/2010
Entidad que lo Expide:	Notaría 6 de Cartagena de Indias	Círculo Registral:	Cartagena
Titular.	Leonardo Loaiza Torres	Propietario:	Leonardo Loaiza Torres
Documento de Catastro:	CERTIFICADO CATASTRAL Y/O ESPECIAL	Limitantes del Dominio:	NINGUNO
Fecha de Inscripción:	20/04/2025	Fecha Ingreso UNIDAD:	N/A
Entidad que lo Expide:	Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital	No.Registro SAP/SILOG:	N/A
Titular en Catastro:	Leonardo Loaiza Torres	ID_Sistema Información:	27472.
Código Catastral:	010302560011000	Número Predial Nacional:	010300000256001100000000

3. INFORMACIÓN ECONÓMICA:

Clase de Plan O.Territorial:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Actividad Ppal.del Sector:	Zona mixta de Industria y Comercio.
Documento del Plan:	DECRETO	Estrato:	3
No. Documento POT :	0977	Redes Serv. Públicos:	Energía, Acueducto, Alcantari., Aseo, GasNat., Tel.Fijo.
Fecha de Aprobación	20/11/2001	Presenta frente con vía:	SI
Quien lo Expide:	ALCALDE MUNICIPAL	Tipo de Vía:	Secundaria (a cargo de los Dptos y Municipios).
Clase Suelo Ubicación:	URBANO	Características Vía:	Loza de Concreto
Clase Suelo Destinación:	RESIDENCIAL Ó HABITACIONAL	Transporte Público:	Interno (buses, colectivos y/o taxis).
Clasificación Destinación:	COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	Último Avalúo Catastral:	$499,480,000 (2026)

4. INFORMACIÓN FÍSICA:

Área total de terreno:	300,00		Forma Geométrica:	POLÍGONO REGULAR	
Fuente Área de terreno:	DOCUMENTO DE CATASTRO		Ubicación en Manzana:	MEDIANERO	
En el caso que se presente invasiones, indicar el % aproximado	NO APLICA		Estado de Ocupación:	OCUPADO POR PARTE DE LA PONAL	
Topografía:	Plana (0% a 3%)	100% del terreno	Coordenadas MAGNA - SIRGAS: DATUM - BOGOTÁ:	LATITUD - NORTE	10°23'24"N
	Ondulada (4% a 10%)	0% del terreno		LONGITUD - OES	75°30'5"W
	Escarpada (11% a 45%)	0% del terreno	Fuente Coordenadas:	GOOGLE MAPS	
Colindantes del predio:	NORTE:	Carrera 49B	ESTE:	vivienda familiar	
	SUR:	Diagonal 21	OESTE:	Calle florencia	
Amenazas y Riesgos:	NO		Fuente de los linderos:	Geoportal del Gestor Catastral	
Afectaciones:	NO		Unidad Contable terreno:	Particular - No aplica	

OBSERVACIONES 1:

El encargo valuatorio del presente informe es para la suscripción de un contrato de arrendamiento para el funcionamiento del Achivo de la Policia Metropolitana de Cartagena de Indias.

5. VALOR DEL TERRENO

Método Valuatorio:	ACIÓN Y/O ESTUDIO DE M	Soporte Cálculos:	(VER ANEXO 1)
Valor M2 adoptado de Terreno:	NO APLICA	Valor Total de Terreno:	NO APLICA

6. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

6.1 RELACION DE CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES: Fuente Área Construcción: | DOCUMENTO DEL TITULO

No.	NOMBRE EDIFICACIÓN	ÁREA CONST.	UNIDAD	No. PISOS	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID.CONTA.
1	Area de oficina administrativa	43,33	M2	1	BUENA (2)	14 Años	NO APLICA
2	Area de almacenamiento	189,18	M2	1	BUENA (2)	14 Años	
3	Area de parqueadero	35,96	M2	1	BUENA (2)		
4							
5		268,46					

6.2 RELACIÓN DE ZONAS DURAS: Fuente Área Zonas Duras:

No.	NOMBRE ZONA DURA	ÁREA CONST.	UNIDAD	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID. CONTA.
A						
B						
C						
D						
E						

6.3 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES:

No.	ESTRUCTURA				ACABADOS PRINCIPALES			
	ARMAZÓN	MUROS	CUBIERTA	CONSERVACIÓN	FACHADA	UBRIMIENTOS MURO	PISOS	CONSERVACIÓN
1	CONCRETO ≤ 3 PISOS	BLOQUE Y/O LADRILLO	PLACA SENCILLA - AZOTEA	BUENA	BUENA	ESTUCO PLÁSTICO	CERÁMICA	BUENA
2								
3								
4								
5								

OBSERVACIONES 2:

6.4 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES:

No.	BAÑO				COCINA			
	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN
1								
2								
3								
4								
5								

6.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DURAS:

No.	PISOS	CONSERVACIÓN
A		
B		
C		
D		
E		

OBSERVACIONES 3:

La edificacion corresponde a un edificio con sistema constructivo de muros de carga, columnas y entrepisos en concreto, con cimentacion, estructura mampostería y acabados tradicionales en muy buen estado. Áreas construidas cubiertas y descubiertas destinadas para la prestacion de servicios administrativos y espacios de almacenamiento, peatonal, y demas esqupamientos afines.

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

Nota 2: En este capítulo debe escoger un método de avalúo que más se ajuste al tipo de inmueble y hacer el cálculo por cada construcción y zona dura del Cap.6

Método Valuatorio:	COMPARACIÓN Y/O ESTUDIO DE MERCADO	Soporte Cálculos:	(VER ANEXO 1)
Valor M2 adoptado de edificación:	NO APLICA	Valor Total de Terreno:	NO APLICA

8. RESULTADOS AVALÚO CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

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

8.1 RELACIÓN PRECIOS CONSTRUCCIONES:

No.	NOMBRE CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN	ÁREA CONST.	UNIDAD	# DE CONST.	VALOR FINAL / M2	UNID.CONTAB.
1	Área de oficina administrativa	43,33	M2	1	$ 26.332,87	MECAR
2	Área de almacenamiento	189,18	M2	2	$ 26.332,87	MECAR
3	Área de parqueadero	35,96	M2	3	$ 26.332,87	MECAR
4						
5	TOTAL area a utilizar	**268,46**				

8.2 RELACIÓN PRECIOS ZONAS DURAS:

No.	NOMBRE DE LA ZONA DURA	ÁREA CONST.	UNIDAD	# DE CONST.	VALOR FINAL / M2	UNID. CONTA.
A						
B						
C						
D						
E						

OBSERVACIONES 4:

El estudio de mercado se realizó a traves de paginas web especializadas en comercializacion de bienes inmuebles, sobre ofertas inmobiliarias comparables con el predio objeto de estudio (localizacion, tipo de sector, area construida, destinación económica, tipologia constructiva, tipo de edificación, materiales y terminacion de acabados, mobiliario, área construida, entre otros), de las cuales se clasificaron datos homogeneos según caracteristicas fisicas descriptivas del predio y análisis estadistico.

CARGO ACTUAL: AUXILIAR DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

10. ANEXOS

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

1	Álbum Fotográfico bien inmueble.	certificado catastral.
2	Certificado de Tradición y Libertad	
3	Escritura pública. Certificado	

ANEXO 1. ÁLBUM FOTOGRÁFICO BIEN INMUEBLE

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









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

NO APLICA

ANEXO 3. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

9. RESULTADOS FINALES AVALÚO

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

VARIABLE	PRECIO FINAL	PRECIO FINAL EN LETRAS	UNID. CONTA.
TERRENO:	**NO APLICA**	**NO APLICA**	**NO APLICA**
CONTRUCCIONES 1:	**$ 7.069.444,09**	Siete millones sesenta y nueve mil cuatrocientos cuarenta y cuatro con nueve centavos	**MECAR**
ZONAS DURAS 1:	**NO APLICA**	**NO APLICA**	**NO APLICA**
TOTAL:	**$ 7.069.444,09**	Siete millones sesenta y nueve mil cuatrocientos cuarenta y cuatro con nueve centavos	

OBSERVACIONES 5:

NOTAS ACLARATORIAS Y CONSIDERACIONES:

• El bien inmueble objeto de avaluo corresponde a una sola unidad predial, juridica y fisicamente independiente, la cual fué valorada de forma integral como un solo bien inmueble, de conformidad con la tipologia constructiva, funcionalidad de la edificaccion, uso y destinacion economica de la construccion (edificio de oficinas y servicios administrativos)

• A diferencia del arrendamiento de vivienda urbana, el incremento del canon de arrendamiento para inmuebles de uso comercial no está regulado por la ley, mientras que los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la Ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial, se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato.

• El valor adoptado como canon de arrendamiento en el presente avaluó, se asume como valor base de negociación que puede o no aproximarse de acuerdo con el criterio y los términos de negociación entre las dos partes. (La unidad de medida del avalúo comercial es metro cuadrado (M2) para el cálculo de las medidas tomadas en terreno, sin embargo, el valor comercial estimado para el presente canon de arrendamiento, podrá variar según el área final que se establezca en el negocio jurídico).

• El cálculo del valor comercial del canon mensual de arrendamiento no incluye el pago de servicios públicos domiciliarios, gastos de administración y/o servicios complementarios que tenga el predio.

• El método valuatorio adoptado, se rige de acuerdo con los señalado en la Resolución No.620 del 23/09/2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. El Método Comparativo de datos de Mercado se realizó con base en la comparacion y de datos de mercado que tienen atributos y/o variables directas e indirectas similares a los del bien evaluado.

• El valor estimado como canon de arrendamiento en el avaluó incluye IVA (19%) de conformidad con el impuesto a las ventas establecido en los contratos de arrendamiento analizados en el estudio de mercado, el cual, por regla general está gravado con una tarifa general del 19%, aplicable a los bienes destinados para comercio, locales, oficinas, bodegas, lotes, etc.

• El objeto y alcance del presente informe está definido el Instructivo No.024/DIPON-DIRAF-70 del 14/09/2020 "LINEAMIENTOS PARA SUSCRIBIR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LA POLICIA NACIONAL", enmarcado dentro de los principios del proceso de contratación directa establecido en el Manual de Contratación de la Policía Nacional y la Resolución No.00090 del 15/01/2018 por la cual se actualiza, modifica y complementa.

• La informacion fisica, juridica, económica y catastral se tomó de los documentos aportados por la unidad dueña de la necesidad, con apoyo de las plataformas de internet de las páginas Web especializadas en sistemas de información geográfica y norma urbana.

• El presente informe no corresponde a un informe de avalúo comercial (sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013 "Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones"), sino a un estudio de mercado estimativo o aproximado del valor de referencia por metro cuadrado ($/m2) según el comportamiento del mercado inmobiliario actual para proceso de contratacion de entidades publicas y de la Policia Nacional, requerido dentro de los procedimientos de arrendamiento de bienes inmuebles de la Policía Nacional.

FIRMA FUNCIONARIO AVALUADOR:	
GRADO Y POSFIRMA:	SI. DAGOBERTO PEREZ MUÑOZ
IDENTIFICACIÓN Y LUGAR DE EXPEDICIÓN:	C.C. 1047394774 expedida en Cartagena de Indias - Bolivar
No. CELULAR:	3043496767
CORREO ELECTRÓNICO:	dagoberto.perez2859@correo.policia.gov.co
UNIDAD POLICIAL:	POLICIA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS
GRUPO:	ÁREA BIENES INMUEBLES

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

ITEM	MUESTREO DE OFERTAS	imagen	ARRIENDO DE INMUEBLES valor	area M²	precio M²
1	https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-arriendo-en-el-bosque-cartagena-3770197?d=1		$ 11.000.000	403	$ 27.295,29
2	https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-arriendo-en-el-bosque-cartagena-3563722?d=1		$ 34.000.000	1300	$ 26.153,85
3	https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-arriendo-en-el-bosque-cartagena-3483976?d=1		$ 45.000.000	1577	$ 28.535,19

PROMEDIO		$ 27.328,11
DESVIACIÓN ESTANDAR		1191,012885
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4,4%
Limite Superior		$ 28.519,12
Limite Inferior		$ 26.137,10

CALCULO VALOR DE ARRENDAMIENTO	CALCULOS
m2 lote	0
$/m2 lote	$ -
VALOR LOTE	$ -

construccion/m2	268,46
valor m2 reposicion	$ 27.328,11
VALOR RN	$ 7.336.503,96

edad edificacion/años	14
vida util	100
vida remanente del predio	86
porcentaje vida remanente	14,00%

clase de conservacion	1,5
% depresiacion (Fito y Corvini)	8,00%
DEPRECIACION	$ 586.920,32
VALOR DE REPOCICION	$ 6.749.583,64
VALOR AVALUO	$ 6.749.583,64

VALOR M2 REPOSICION 1	$ 27.295,29
VALOR M2 REPOSICION 2	$ 26.153,85
VALOR M2 REPOSICION 3	$ 28.535,19
VALOR M2 REPOSICION NUEVO	$ 27.328,11
LIMITE SUPERIOR	$ 28.519,12
LIMITE INFERIOR	$ 26.137,10
% DEPRESIACION FITTO Y CORVINNI	8,00%
VALOR M2 REPOSICION DEPRECIADO	$ 26.332,87
AREA CONSTRUIDA	268,46
VALOR CONSTRUCCION DEPRECIADA	$ 7.069.322,96
VALOR TERRENO	$ -
VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	$ 7.069.322,96