POLICÍA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRÁ

Medellín, 08 OCT 2026

I. ASPECTOS GENERALES DEL ESTUDIO PREVIO.

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

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO

EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL HOGAR MADRE MARÍA DE SAN LUIS DE LA POLICÍA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRÁ.

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131501	SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN	SERVICIOS INMOBILIARIOS	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES	ARRENDAMIENTO DE RESIDENCIAS

1.2 VALOR ESTIMADO

El valor estimado del presente proceso de contratación es de ONCE MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL TREINTA Y OCHO PESOS CON CERO CENTAVOS. (11.812.038,00) moneda legal colombiana impuestos incluidos, recursos distribuidos así:

VIGENCIA 2026

ÍTEM Y/O LOTE	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RECURSO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO, INLCUIDO IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO INLCUIDO IVA.
1	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS	MEVAL	Arrendamiento de bien inmueble destinado para el Hogar Madre María de San Luis de la Policía Metropolitana del Valle de Aburra.	10	2 meses	5.906.019,00	11.812.038,00
VALOR TOTAL ESTIMADO							11.812.038,00

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	17/09/2026	178	M3HOMAS HOGAR MADRE MARÍA DE SAN LUIS	10	Arrendamiento De Bien Inmueble Destinado Para El Hogar De Paso Madre María De San Luis De La Policía Metropolitana Del Valle De Aburra	1	$ 11.812.038,00	$ 11.812.038,00
Total								$ 11.812.038,00

	Nota: La cantidad uno (1) registrada en la Certificación del Plan Anual de Adquisiciones n.° 178 corresponde a un (1) proceso de contratación por valor total de $11.812.038,00. Para efectos de la determinación del presupuesto oficial, este valor comprende dos (2) cánones mensuales de arrendamiento por valor de $5.906.019,00 cada uno. La entidad adelanta el trámite de autorización de vigencias futuras para respaldar la eventual continuidad de la necesidad en la vigencia fiscal 2027. La posible adición y/o prórroga del contrato estará condicionada a la autorización previa de dichas vigencias, a la disponibilidad presupuestal, a la persistencia de la necesidad, a la conveniencia institucional y al cumplimiento de los requisitos legales y contractuales aplicables. Esta previsión no compromete recursos de vigencias posteriores ni genera obligación de continuidad contractual.
1.4 CLASE DE CONTRATO	Arrendamiento, artículo 1973 y siguientes del Código Civil, adoptado mediante la Ley 84 de 1873, y las disposiciones compatibles del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.1873).
1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES	Podrá celebrar el contrato de arrendamiento la persona natural o jurídica que ostente la calidad de propietaria del inmueble seleccionado o que acredite facultad jurídica suficiente para ofrecerlo y entregarlo en arrendamiento a la Policía Nacional. Cuando el eventual contratista actúe como administrador inmobiliario, mandatario o apoderado del propietario, deberá aportar el contrato de administración, mandato, poder o documento equivalente vigente, en el que consten expresamente sus facultades para ofrecer el inmueble, negociar el canon, celebrar el contrato, conceder su uso y goce, recibir los pagos, suscribir actas y atender las obligaciones derivadas del arrendamiento. La persona natural o jurídica deberá acreditar capacidad legal para contratar, inexistencia de inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de intereses, cumplimiento de sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral y aportes parafiscales cuando corresponda, identificación tributaria y los demás requisitos jurídicos, financieros y documentales aplicables. Tratándose de una persona jurídica, su objeto social deberá guardar relación con la propiedad, administración, gestión o arrendamiento de bienes inmuebles, y la persona que actúe en su representación deberá contar con facultades suficientes para la celebración del negocio jurídico.

1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

i) LA NECESIDAD

En observancia del lineamiento institucional de Humanismo, articulado mediante el Objetivo Estratégico *"OE1 - Potenciar el desarrollo humano y la calidad de vida para el policía y su familia"* del Plan Estratégico Institucional 2023–2026 *"Estrategia integral de seguridad con énfasis en convivencia ciudadana y cambio climático"*, la Dirección de Bienestar Social y Familia tiene la responsabilidad de estructurar y mantener programas de bienestar que respondan integralmente a las contingencias sociales y de salud del personal uniformado y sus beneficiarios.

Dentro de este marco, se evidencia una constante demanda de traslados médicos hacia el municipio de Medellín por parte de usuarios del Subsistema de Salud de la Policía Nacional. Pacientes procedentes de diversos departamentos —tales como Antioquia, Chocó y Córdoba, entre otros— requieren ser atendidos en centros hospitalarios de alta complejidad o

someterse a tratamientos médicos especializados. Gran parte de esta población carece de redes de apoyo familiar o habitacional en la capital antioqueña, situación que genera vulnerabilidad económica al verse obligados a costear hospedajes particulares durante periodos prolongados o de convalecencia.

En respuesta a esta realidad, desde el año 2012 la Dirección de Bienestar Social y Familia dispuso la operación del Hogar de Paso Madre María de San Luis, orientado a suministrar albergue y alimentación temporal. Este servicio materializa el mandato de solidaridad y dignificación del servidor público policial, garantizando un entorno idóneo que mitigue el impacto psicosocial derivado de los procesos de recuperación médica.

Para asegurar la continuidad de este componente misional, se requiere la contratación de un bien inmueble que cumpla con especificaciones técnicas, operativas y de localización fundamentadas en la Resolución No. 00130 del 18 de enero de 2016 de la Dirección de Bienestar Social de la Policía Nacional (Reglamento para el funcionamiento de los Hogares de Paso), el Procedimiento Institucional 1DH-PR-0037.

Especificaciones físicas: Inmueble con una cabida superficiaria mínima de 230 m², distribuido en uno (1) o dos (2) niveles, con capacidad operativa no inferior a cinco (5) habitaciones, batería sanitaria suficiente y zonas comunes integradas (cocina, sala, comedor y área de lavandería para la preparación autónoma de dietas médicas y autocuidado conforme a la Resolución 00130 de 2016). Asimismo, debe contemplar condiciones físicas y adecuaciones arquitectónicas para el tránsito de personas con discapacidad o movilidad reducida, además de un área delimitada para la gestión administrativa y logística de la unidad.

Entorno urbanístico: Sector estrictamente residencial, tranquilo y exento de focos de contaminación auditiva o congestión propios de zonas comerciales de alto impacto o corredores viales principales. Dicho entorno debe propiciar el reposo, bienestar y recuperación integral de pacientes en fase postoperatoria o bajo tratamientos rigurosos.

Ubicación estratégica y conectividad: Localización intermedia dentro de la malla urbana de Medellín con óptima cobertura de transporte público y conexión directa con el circuito prestador de salud. Lo anterior responde a la distribución de la demanda del servicio, en la cual el 70% de los usuarios requiere atención en la red hospitalaria de tercer y cuarto nivel de Medellín (Hospital Pablo Tobón Uribe, Clínica León XIII, Clínica Las Américas, Clínica Cardio VID, Clínica San Diego, Fundación San Vicente de Paúl), mientras que el 30% restante acude a la Unidad Prestadora de Servicios de Salud Clínica de la Policía Nacional, ubicada en la Carrera 43A con Calle 48C Sur # 45 del municipio de Envigado. La presente contratación encuentra sustento funcional y legal en el artículo 32 de la Resolución No. 0266 del 25 de enero de 2023, *"Por la cual se define la estructura orgánica interna de la Dirección de Bienestar Social y Familia"*, que preceptúa a los hogares de paso como unidades desconcentradas orientadas a brindar hospedaje transitorio y soporte asistencial al personal activo, en asignación de retiro o pensionado que se encuentre en tránsito con ocasión de hospitalización o tratamiento médico.

Por lo expuesto, la celebración del contrato de arrendamiento del bien inmueble descrito constituye una medida necesaria, técnica y legalmente justificada para preservar la operatividad ininterrumpida del Hogar de Paso Madre María de San Luis en la ciudad de Medellín.

Adicionalmente, se tiene que la Policía Metropolitana del Valle de Aburrá sí cuenta con un inmueble de propiedad que cumple con las características locativas y de infraestructura requeridas para el Hogar de Paso Madre María de San Luis, lo cual se evidencia mediante el comunicado oficial GS-2026-270907-MEVAL. En atención a ello, se realizó la solicitud al Grupo de Talento Humano mediante comunicado GS-2026-274040-MEVAL para verificar si dicho inmueble se encontraba disponible para su uso, obteniéndose respuesta mediante comunicado oficial GS-2026-274040-MEVAL el cual se informa que el inmueble antes mencionado se encuentra actualmente asignado bajo contrato.

Con base en lo anterior, se determina la necesidad de suscribir un contrato de arrendamiento de un inmueble que permita brindar alojamiento a los beneficiarios de la Dirección de Bienestar Social que se encuentran de manera transitoria en Medellín, al ser remitidos a la ciudad para atender una orden médica y/o tratamiento en su salud. Lo anterior exige contar

con un espacio que cumpla con las condiciones habitacionales adecuadas para el cumplimiento de este objetivo, condiciones que reúne el inmueble ubicado en la Carrera 80 N.° 28A-44, Barrio La Palma, comuna Belén, de la ciudad de Medellín.

ii) LA CONVENIENCIA

La formalización del contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble que reúna las especificaciones técnicas requeridas trasciende la mera provisión de una infraestructura física: constituye la vía jurídica y operativa indispensable mediante la cual la Dirección de Bienestar Social y Familia materializa la oferta institucional de hospedaje temporal en la jurisdicción de la Policía Metropolitana del Valle de Aburrá.

Esta contratación impacta directamente los siguientes componentes misionales y normativos:

Alineación con directrices del Gobierno Nacional e Institucional:

Se da estricto cumplimiento al lineamiento de Humanismo y al Objetivo Estratégico *"OE1 - Potenciar el desarrollo humano y la calidad de vida para el policía y su familia"*, articulándose plenamente con las directrices de la Política Integral de Bienestar para la Fuerza Pública y sus Familias 2023–2027, formulada por la Presidencia de la República. De este modo, se mitiga el riesgo psicosocial de los uniformados y sus núcleos familiares, quienes deben trasladarse fuera de sus lugares de residencia habitual y enfrentan situaciones de alta vulnerabilidad física, económica y emocional derivadas de tratamientos médicos complejos en una ciudad donde carecen de redes de soporte primario.

Garantía de continuidad y seguridad jurídica:

Disponer de un vínculo contractual formal asegura para la Policía Nacional, la Dirección de Bienestar Social y Familia y la Policía Metropolitana del Valle de Aburrá certidumbre jurídica, estabilidad presupuestal y continuidad operativa. Esto garantiza que durante la vigencia del contrato el servicio se mantendrá disponible de manera ininterrumpida para los usuarios del Subsistema de Salud de la Policía Nacional que cumplan con los criterios de admisión por orden médica o requerimiento de hospitalización.

Justificación técnica de la ubicación específica:

El inmueble ubicado en la Carrera 80 N.° 28A-44, Barrio La Palma, Comuna Belén del municipio de Medellín, satisface a cabalidad los criterios de conveniencia, accesibilidad y movilidad requeridos. Su emplazamiento estratégico sobre este sector residencial ofrece las siguientes ventajas operativas:

Conectividad multimodal: Acceso inmediato a rutas alimentadoras y articuladas del sistema integrado de transporte masivo, lo que optimiza y abarata sustancialmente los desplazamientos diarios hacia las principales terminales terrestres (Norte y Sur), terminales aéreas y centros de atención hospitalaria.

Entorno protector y habitabilidad: Al ubicarse en un sector consolidado y predominantemente habitacional, proporciona un microentorno silencioso y seguro, indispensable para favorecer el descanso, la estabilidad emocional y el restablecimiento de los pacientes convalecientes.

Cumplimiento funcional: El diseño y áreas del predio permiten alojar cómodamente la capacidad de alcobas requerida, baterías sanitarias adecuadas, zonas sociales y de comedor, facilidades de accesibilidad para personas con movilidad reducida o en condición de discapacidad, y las áreas reservadas para la coordinación logística y administrativa de la unidad.

En mérito de lo expuesto, la toma en arrendamiento del predio individualizado resulta ser la alternativa técnica, logística y económicamente más favorable para garantizar la estancia digna y la atención integral de los uniformados y beneficiarios que acuden al Hogar de Paso Madre María de San Luis

iii) ***LA OPORTUNIDAD***

Para la Policía Metropolitana del Valle de Aburrá, el contrato de arrendamiento del inmueble donde actualmente opera el Hogar de Paso Madre María de San Luis finaliza su vigencia el 31 de octubre de 2026, razón por la cual esta necesidad fue debidamente programada y articulada en el Plan Anual de Adquisiciones a partir del mes de noviembre de 2026, respaldada con cargo a los recursos aprobados para gastos de funcionamiento de la unidad. Adicionalmente, si bien la Policía Metropolitana del Valle de Aburrá cuenta con un inmueble de su propiedad que posee condiciones físicas afines a las requeridas, este se encuentra legalmente comprometido mediante contrato de arrendamiento vigente, lo que impide su uso y ocupación inmediata. Asimismo, la institución no posee otro predio que pueda ser destinado mediante comodato o arrendamiento institucional, evidenciándose la inexistencia de infraestructura propia disponible para suplir de forma directa este requerimiento de hospedaje y bienestar. En consecuencia, resulta plenamente viable, conveniente y oportuno adelantar el respectivo proceso de contratación.

Se destaca el compromiso institucional frente al cumplimiento de las normas que garantizan la sostenibilidad a largo plazo de las finanzas públicas, del Gobierno Nacional y sus políticas de austeridad en su DECRETO No. 0618 DEL 17 DE JUNIO DE 2026 Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2026 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación.; por tal motivo, esta unidad ejecutora del gasto en la contratación del presente proceso, realizará la ejecución de estos recursos de una manera eficaz, prudente y austera. En tal sentido, se precisa que las medidas de optimización orientadas a reducir o no renovar arrendamientos físicos con ocasión de esquemas como trabajo en casa, teletrabajo o trabajo remoto, no resultan aplicables al presente objeto contractual, toda vez que se trata de un servicio netamente asistencial, presencial e indelegable, destinado a brindar albergue y bienestar directo a usuarios en condición de convalecencia o tratamiento médico.

Finalmente, en lo concerniente a la eventual cobertura por acuerdos internacionales y tratados de libre comercio (TLC) que vinculen al Estado colombiano, se verificaron las directrices fijadas por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente en su manual correspondiente, donde se determina que las entidades estatales que adelantan sus procesos de contratación al amparo de las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 no deben realizar el análisis de acuerdos comerciales cuando se acuda a las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía, condición jurídica que ampara plenamente el presente trámite de arrendamiento

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

Se consultó en la página web www.colombiacompra.gov.co, procesos que ha adelantado la Policía Metropolitana del Valle de Aburrá con base al código de clasificación y que el objeto fuera igual y/o similar al del presente estudio previo durante las últimas vigencias y ejecutados, evidenciando que se han realizados procesos con las especificaciones y condiciones en las vigencias antes mencionadas, así:

UNIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	OBJETO	NÚMERO DE PROCESO	ACIERTOS	PROBLEMAS
SURAMERICANA DE ARRENDAMIENTOS S.A	12-1-10046-24 del 02/10/2024	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, DESTINADO PARA EL HOGAR DE PASO MADRE MARÍA DE SAN LUIS.	PN MEVAL CD 012 2024	Ejecutado a satisfacción conforme a las condiciones	Ninguno

				técnicas pactadas y debidamente liquidado.	
SURAMERICANA DE ARRENDAMIENTOS S.A	12-1-10013-25 del 14/-02/2025	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, DESTINADO PARA EL HOGAR DE PASO MADRE MARÍA DE SAN LUIS.	PN MEVAL CD 002 2025	Ejecutado a satisfacción conforme a las condiciones técnicas pactadas y debidamente liquidado	Ninguno
SURAMERICANA DE ARRENDAMIENTOS S.A	12-1-10058-25 del 14/09/2025	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, DESTINADO PARA EL HOGAR DE PASO MADRE MARÍA DE SAN LUIS.	PN MEVAL CD 008 2025	Se viene ejecutando de acuerdo a las condiciones técnicas acordadas	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

Arrendamiento de bienes inmuebles, Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. Teniendo en cuenta que la Policía Metropolitana del Valle de Aburrá actuará como arrendataria del inmueble requerido para el funcionamiento del Hogar Madre María de San Luis y que actualmente no cuentan con espacio propicio para el desarrollo del objeto contractual, se establece la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA – ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, de conformidad con la normatividad vigente, artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. En concordancia con la reglamentación interna que para tal efecto establece la Policía Nacional, como lo es la Resolución 00090 de 2018 y el Instructivo 024 DIPON DIRAF del 14/09/2020 *"LINEAMIENTOS PARA SUSCRIBIR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LA POLICÍA NACIONAL"*.

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Los factores de verificación técnica, están descritos en *"especificaciones técnicas mínimas"* del presente estudio previo, 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 (No aplica)

4.1.3 EXPERIENCIA (No aplica)

4.1.4 EXPERIENCIA DEL PERSONAL (No aplica)

4.1.5 CAPACIDAD OPERATIVA (No aplica)

4.1.6 OTRAS CONDICIONES TÉCNICAS VERIFICABLES (No aplica)

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)

4.3.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA

El proponente debe presentar la propuesta en el SECOP II, bajo los parámetros de Colombia Compra Eficiente, la oferta económica del proponente debe considerar el valor mínimo a ofertar del canon de arrendamiento mensual establecido.

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)

5.1. LUGAR DE ENTREGA O LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Casa de habitación de dos plantas con Matrícula inmobiliaria 001-4407con una cabida superficiaria de 239,11 mts^2 situada en el municipio de Medellín lote # 1 de la manzana P urbanización La Palma de la comuna 16 Belén, con nomenclatura carrera 80 Nro. 28ª- 44, según linderos así:

Por el norte en 18,50 mts con la calle 29, por el sur en 18,50 mts con casa de habitación ubicada en el lote # 2 de la manzana P, por el oriente en 12,3 mts con casa de habitación ubicada en el lote # 4 de la manzana P, por el occidente con la carrera 80 en 12, 92 mts.

Lo anterior se requiere teniendo en cuenta las necesidades de la Policía Metropolitana del Valle de Aburra, cumpliendo con la infraestructura necesaria para satisfacer la necesidad.

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN

El objeto del contrato a celebrar se ejecutará en forma de tracto sucesivo, previa coordinación con el supervisor del contrato.

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo inicial de ejecución del contrato será de dos (2) meses, comprendido entre el 1 de noviembre y el 31 de diciembre de 2026, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, expedición del registro presupuestal y suscripción del acta de entrega e inicio, cuando corresponda, sin exceder la vigencia fiscal 2026.

La entidad adelanta las gestiones para obtener autorización de vigencias futuras con el fin de atender la continuidad de la necesidad durante la vigencia 2027. La eventual ampliación del plazo y adición del valor contractual estarán condicionadas a la autorización previa y expresa de las vigencias futuras, a la persistencia de la necesidad, a la disponibilidad presupuestal, a la evaluación actualizada de conveniencia y al cumplimiento de los requisitos legales e institucionales aplicables.

Esta previsión no constituye autorización para comprometer recursos de la vigencia 2027, no implica prórroga o renovación automática y no genera derecho de continuidad a favor del arrendador.

5.4. FORMA DE PAGO

La Policía Metropolitana del Valle de Aburrá pagará al contratista de forma parcial (mensual) el valor del canon de arrendamiento, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la presentación de la factura comercial debidamente radicada. Esta deberá acompañarse de la certificación de pago de aportes a la seguridad social y parafiscales, junto con el informe y recibo a satisfacción expedido por el supervisor del contrato, en el que conste la disponibilidad del inmueble, el goce pacífico del mismo y el cumplimiento de las obligaciones exigibles al arrendador durante el periodo facturado.

Los pagos estarán sujetos a la situación efectiva de los recursos por parte de la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional, así como a la programación del Plan Anual Mensualizado de Caja (PAC), el respeto estricto al derecho de turno previsto en el artículo 19 de la Ley 1150 de 2007 y el agotamiento de los trámites administrativos y fiscales a que haya lugar.

PARÁGRAFO PRIMERO: si los documentos en referencia no se reciben dentro del plazo estipulado o que recibidos sean devueltos por la Policía Metropolitana del Valle de Aburrá, por la inconsistencia, como la falta de información o mal diligenciado, la Policía Nacional – Metropolitana del Valle de Aburrá realizará el pago en el siguiente mes al que está programado el pago de dicha factura, siempre y cuando se hayan subsanado las observaciones y cumplido con el trámite documental solicitado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo a satisfacción, sin que sobrepase el plazo de ejecución del contrato, el contratista deberá presentar al supervisor del contrato la factura comercial de, servicios prestados.

En caso, que la factura se devuelva por no cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley y en el contrato, el contratista contará con un término máximo de dos (2) días para su corrección, sin que este término sobrepase el plazo de ejecución del contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: si los documentos recibidos son devueltos por la Policía Metropolitana del Valle de Aburrá, por inconsistencias, como la falta de información, mal diligenciado o son entregadas con posterioridad para el pago en el último mes del año 2026 la Policía Nacional – Policía Metropolitana del Valle de Aburrá constituirá la factura en cuentas por pagar y realizara el pago una vez la Dirección del Tesoro Nacional ubique los recursos para el pago de las cuentas por pagar del año 2027 siempre y cuando se hayan subsanado las observaciones y cumplido con el trámite documental solicitado. Lo anterior no acarreará ningún pago de intereses y se constituirá como un riesgo asumido por el contratista.

El valor total de la factura deberá ser presentado en pesos colombianos discriminado los valores en forma individual de los bienes y/o servicios a adquirir si es del caso, incluyendo descuentos, impuestos o cualquier otro aspecto que pudiera afectarlos, de modo que los mismos constituyan precios finales y no puedan ser objeto de modificaciones.

En cumplimiento al Artículo 19 de la ley 1150 de 2007 que a letra dice: El artículo 4° de la Ley 80 de 1993, tendrá un numeral 10 del siguiente tenor.

"Artículo 4°.

"10. Respetarán el orden de presentación de los pagos por parte de los contratistas. Sólo por razones de interés público, el jefe de la entidad podrá modificar dicho orden dejando constancia de tal actuación.

Para el efecto, las entidades deben llevar un registro de presentación por parte de los contratistas, de los documentos requeridos para hacer efectivos los pagos derivados de los contratos, de tal manera que estos puedan verificar el estricto respeto al derecho de turno. Dicho registro será público.

Lo dispuesto en este numeral no se aplicará respecto de aquellos pagos cuyos soportes hayan sido presentados en forma incompleta o se encuentren pendientes del cumplimiento de requisitos previstos en el contrato del cual se derivan".

Para dar cumplimiento a la ley en mención a partir de la fecha para acceder a dicho turno deberán presentar en el Grupo de Contratos – analista de contratos – SILOG de la Policía Metropolitana del Valle de Aburrá ubicada en la calle 48 45-58 piso No 2, los siguientes documentos:

- ✓ Formato constancia recibido a satisfacción código 2BS-FR-0045 ver. 3 (Diligenciado en su totalidad por parte del supervisor del contrato en cumplimiento de la Resolución 00090 de 2018, donde certifique la conformidad de la entrega en los términos, condiciones y características técnicas establecidas en el contrato y sus anexos) coordinar con el supervisor del contrato.

- ✓ Facturas o cuenta de cobro originales. Deben cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 617 y 618 del Estatuto Tributario, Decreto 1001 de 1997, articulo 17. Otros documentos equivalentes a la factura.

- ✓ Certificación aportes parafiscales vigente firmada por el representante legal o revisor fiscal. (se solicita verificar que en la certificación se mencione que durante los últimos seis (6) meses calendario legalmente exigibles, la empresa ha realizado el pago de los aportes al sistema de seguridad social y parafiscales exigidos por la ley").

- ✓ Planilla pago aportes parafiscales correspondientes al mes que se tramita el pago.

- ✓ Para la cancelación del dinero se deben facilitar los documentos requeridos por la Policía Metropolitana del Valle Aburrá y este estará sujeto a los trámites administrativos y fiscales vigentes, conforme con los cupos del PAC, que autorice la Dirección del Tesoro Nacional y la Dirección General de la Policía Nacional, al derecho a turno y de acuerdo con la manera en que se sitúen los recursos correspondientes.

- ✓ Si los documentos en referencia son devueltos por inconsistencias como la falta de información o mal diligenciamiento de estos, la Policía Metropolitana del Valle Aburrá, 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 que se indique.

- ✓ Si el documento de recibido a satisfacción no ha sido bien elaborado o no se acompaña de los documentos que para cada caso se soliciten en esta contratación, los términos anteriores solo se empezarán a contar desde la fecha en que se entreguen los documentos corregidos desde el momento en que se haya aportado el último documento requerido para tal fin.

- ✓ Todas las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del CONTRATISTA, quien no tendrá por ello derecho al pago de intereses de cualquier clase o compensación de ninguna naturaleza.

NOTA: EL contratista al momento de realizar la facturación deberá realizar las siguientes actividades, con el fin que se puede generar el pago correspondiente por el bien o servicio prestado en caso que esté obligado a facturar electrónicamente así:

- ➢ Contratista o proveedor (emisor).
- ➢ Elaborar factura electrónica mediante operador tecnológico autorizado, solución gratuita de la DIAN o software propio, previa habilitación ante la DIAN.
- ➢ Diligenciar en la sección de la factura Datos del Emisor, en el campo "correo" la dirección electrónica, en donde le será notificado en caso de existir fallas en la validación del correo.
- ✓ Diligenciar en el asunto o en la sección de la factura Notas Finales, según ejemplo:
- ✓ Si es en el asunto:

- 16-01-01-M3; #Contrato; correo.supervisor@correo.policia.gov.co
- código de identificación de la entidad a la cual le va a enviar la factura, numero del contrato y/o orden de compra, y correo del supervisor, debidamente separados por punto y coma

✓ Si es en la nota final:
- 16-01-01-M3; #Contrato; correo.supervisor@correo.policia.gov.co
- Código de identificación de la entidad a la cual le va a enviar la factura, numero del contrato y/o orden de compra, y correo del supervisor, debidamente separados por punto y coma

Registrar en la sección de la factura Datos del Adquiriente en el campo "Correo", el buzón electrónico siifnacion.facturaelectronica@minhacienda.gov.co dispuesto por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con el fin que, una vez generada la factura electrónica a través del medio seleccionado, éste la envíe automáticamente.

Generar factura obteniendo el contenedor electrónico -Documento ZIP (PDF, XML).

Enviar al buzón electrónico siifnacion.facturaelectronica@minhacienda.gov.co dispuesto por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el contenedor electrónico -Documento ZIP (PDF, XML), referenciando en el asunto de este correo el código de identificación de la entidad a la cual le va a enviar la factura, datos del contrato, y correo del supervisor o cuentadante de caja menor, debidamente separados por punto y coma.
Nota importante: De no darse el envío automático por parte del proveedor o contratista desde el operador tecnológico autorizado, solución gratuita de la DIAN o software propio, descrito en el numeral 4, estos podrán remitir la factura al buzón indicado para tal fin.

La factura se puede direccionar a la entidad del PGN o al supervisor del contrato, según el esquema que la entidad establezca para la recepción de la factura electrónica, siempre y cuando se diligencien los datos requeridos en el numeral 3 o en el numeral 6 o en los dos, y, de no registrarse dicha información en alguna de estas dos opciones, la factura será devuelta al correo registrado en el numeral 2, es decir, al correo electrónico registrado en los datos del emisor en el documento electrónico.

IMPUESTOS

a. El oferente deberá tener en cuenta los costos indirectos tales como: transporte, Póliza, Estampillas, e impuestos tributarios emitidos por la dirección de impuestos y aduanas nacionales, secretaria de hacienda y demás en los que se incurra al desarrollar el proceso de contratación y la ejecución del contrato.

b. **ESTAMPILLA**: Politécnico Colombiano Jaime Isaza Cadavid, por valor del punto cuatro por ciento (0.4%), el cual se hará a toda cuenta u orden de pago a favor de personas naturales y/o jurídicas que efectué el Departamento de Antioquia, municipios y en todos los actos y operaciones de las entidades descentralizadas y entidades de orden nacional que funcione en el Departamento de Antioquia, con cargo a todos los pagos realizados a toda clase de contratos, ampliación de los mismos, pedidos y facturas, el recaudo se realizada de acuerdo a lo estipulado en la ordenanza No. 16 del 01 de septiembre del 2019.

c. **ESTAMPILLA:** pro institución universitaria digital de Antioquia iu-digital 0,4%: de acuerdo a lo estipulado en el artículo 36 ordenanza N° 20 del 26 de agosto de 2023, la cual modifica la ordenanza 41 del 16 de diciembre, se establece realizar retención por concepto de estampilla PRO INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DIGITAL DE ANTIOQUIA IU-DIGITAL, a todo pago que provenga de proceso contractual suscritos por las entidades del orden nacional que funcionan en el Departamento de Antioquia y se liquidara a manera de retención con una tarifa del 0,4% de la base gravable antes de Iva.

Los demás impuestos establecidos por la autoridad competente.

5.5. SUPERVISOR, INTERVENTOR Y/O COORDINADOR

La supervisión del contrato estará a cargo del Administrador del Hogar madre María de San Luis o quien haga sus veces y que posteriormente designe el ordenador del gasto, quien verificará la ejecución y el cumplimiento del objeto del presente contrato de acuerdo con las funciones asignadas para el efecto Para estos efectos, el supervisor estará sujeto a lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 26 de la ley 80 del 1993, los artículos 83 y 84 de la ley 1474 del 2011, la resolución 00090 del 2018 y demás normas que regulen la materia.

5.6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

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

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 contratación se realizará de manera total, mediante la celebración de un único contrato de arrendamiento respecto de un solo inmueble destinado al funcionamiento del Hogar Madre María de San Luis.

El procedimiento aplicable será el de contratación directa para el arrendamiento de bienes inmuebles, conforme al literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y al artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. Para seleccionar el inmueble, la entidad deberá: i) verificar las condiciones del mercado inmobiliario en Medellín, y ii) analizar y comparar las condiciones de los inmuebles que satisfagan la necesidad y las opciones de arrendamiento, teniendo en cuenta criterios técnicos, jurídicos, económicos, de ubicación, accesibilidad, habitabilidad, disponibilidad y razonabilidad del canon.

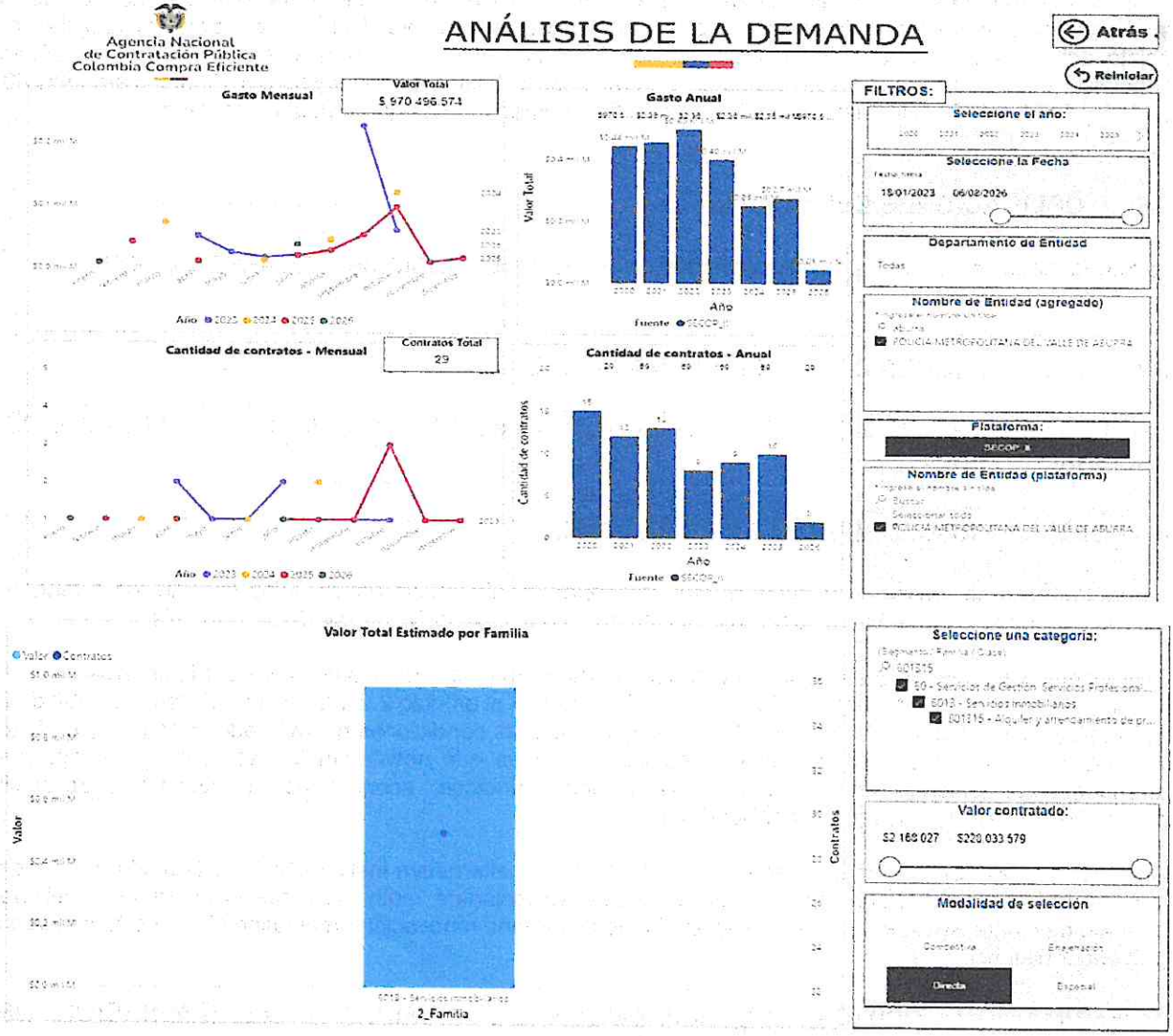
Cumplidas estas verificaciones, descartada formalmente la alternativa institucional y acreditada la capacidad y facultad jurídica del eventual arrendador, la entidad seleccionará motivadamente el inmueble y celebrará el contrato mediante SECOP II. La contratación directa no supone renovación automática ni selección obligatoria del proveedor histórico.

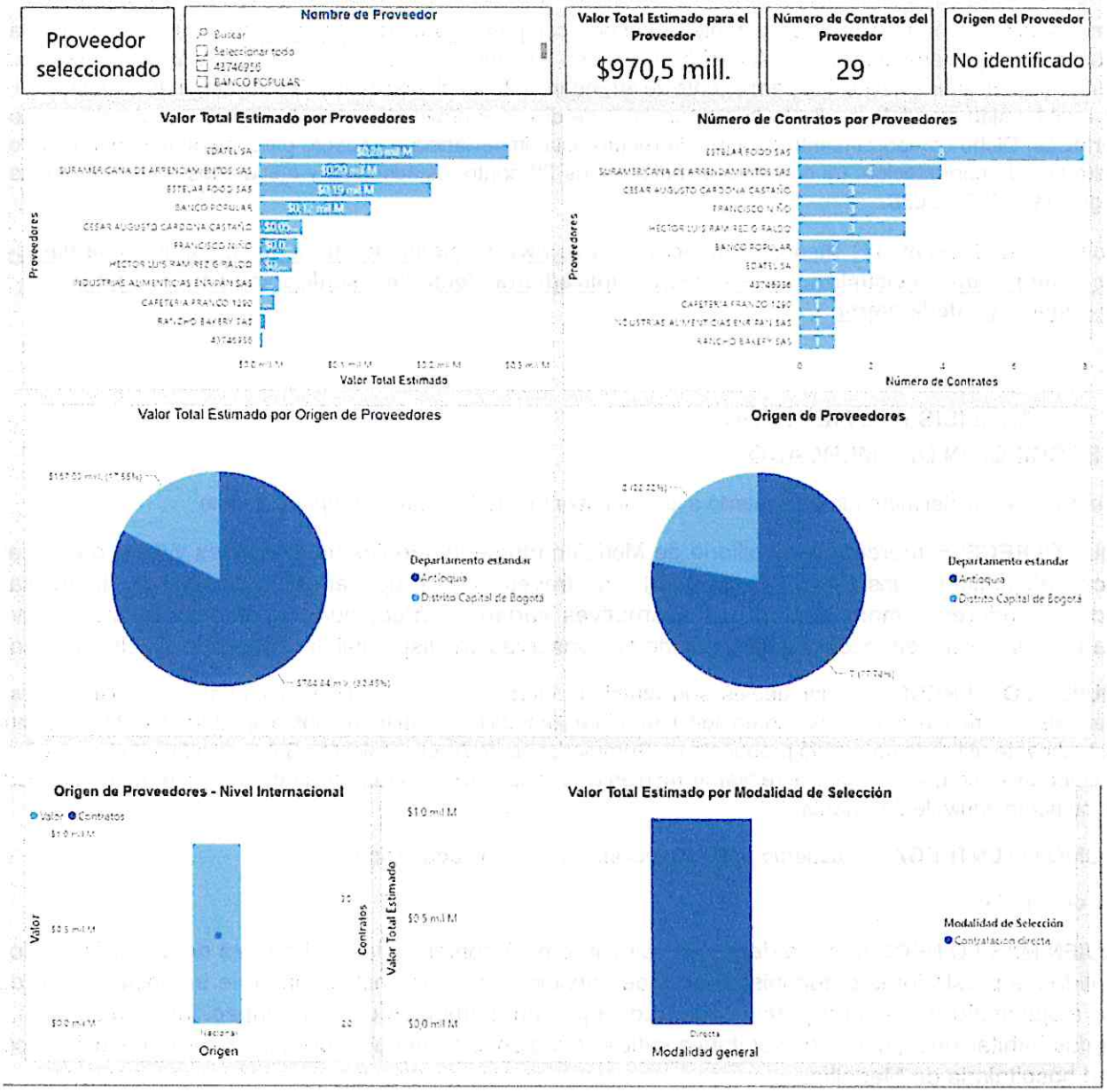
7. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE RIESGOS Y DETERMINACIÓN DE GARANTÍAS.

La entidad deberá establecer la distribución del riesgo, de conformidad con lo previsto en el artículo 4° de la ley 1150 de 2007, para lo cual deberá hacer la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación, de acuerdo con la naturaleza del Contrato y las actividades involucradas en él. Para estos efectos podrá usar como referencia el "*Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación (Versión 1)*", publicado por la Agencia Nacional de Contratación – Colombia Compra Eficiente.

II. ESTUDIO DEL SECTOR

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA





De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo.

Analizados los datos registrados durante el periodo comprendido entre 2023 y 2026, se evidencia que la Policía Metropolitana del Valle de Aburrá ha ejecutado 29 contratos relacionados con servicios inmobiliarios. Esta cifra refleja una necesidad permanente de arrendamiento de bienes inmuebles al interior de la institución, la cual ha sido atendida mediante la concurrencia de diversos proveedores, tanto personas naturales como jurídicas. Dicho comportamiento confirma la recurrencia, importancia e impacto presupuestal y operativo de este tipo de contratación, tal como se acredita en los 29 contratos suscritos y ejecutados a lo largo de las vigencias 2023 a 2026.

Power BI. (2026, sept.-16). [Reporte interactivo]. https://www.colombiacompra.gov.co/analisis-de-datos-de-compra-publica/visualizaciones-compra-publica/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

DESCRIPCIÓN DEL MERCADO

Para el análisis del mercado de acuerdo a los lineamientos de Colombia Compra Eficiente

QUE OFRECE: El mercado inmobiliario de Medellín ofrece inmuebles residenciales y de uso compatible con alojamiento institucional temporal, a través de propietarios, sociedades inmobiliarias, administradores y mandatarios. Las alternativas varían en área, número de habitaciones, servicios sanitarios, ubicación, accesibilidad, estado de conservación, disponibilidad, condiciones de uso y canon.

QUIEN LO OFRECE: Los inmuebles son ofrecidos directamente por sus propietarios o mediante personas naturales o jurídicas que actúan como administradores inmobiliarios, mandatarios o apoderados. Para el inmueble actualmente utilizado se recibió propuesta de Suramericana de Arrendamientos S.A., cuya facultad para ofrecerlo y celebrar el contrato deberá acreditarse mediante el respectivo contrato de administración, mandato, poder o documento equivalente vigente.

COMO LO ENTREGA: de acuerdo a las condiciones que exija cada entidad.

La demanda:

QUIEN MÁS LO NECESITA: La demanda relevante está conformada por hogares de paso, fundaciones, entidades prestadoras o administradoras de servicios de salud, instituciones de bienestar, operadores de alojamiento temporal y particulares que requieren inmuebles de gran capacidad habitacional, con varias habitaciones, servicios sanitarios suficientes, zonas comunes, accesibilidad y conectividad con la red hospitalaria de Medellín.

Para efectos del presente proceso, la demanda institucional corresponde a la necesidad de la Policía Nacional de disponer de un inmueble que permita el alojamiento temporal de usuarios remitidos a Medellín por hospitalización, tratamiento o atención médica.

QUE SOLUCIÓN HAN ADQUIRIDO ANTERIORMENTE: Históricamente, la necesidad se ha atendido mediante contratos de arrendamiento celebrados con Suramericana de Arrendamientos S.A. respecto del inmueble utilizado para el funcionamiento del Hogar Madre María de San Luis. Los contratos, periodos de ejecución, valores,

modificaciones y resultados de supervisión se relacionan en el apartado de antecedentes administrativos y en el anexo de precios históricos.

CUANTO LES HA COSTADO: El canon mensual vigente asciende a $5.752.978,00, según el contrato [identificar]. Para el periodo proyectado se recibió una propuesta económica de $5.906.019,00 mensuales, que representa un incremento nominal de $153.041,00 y una variación aproximada del 2,66 %.

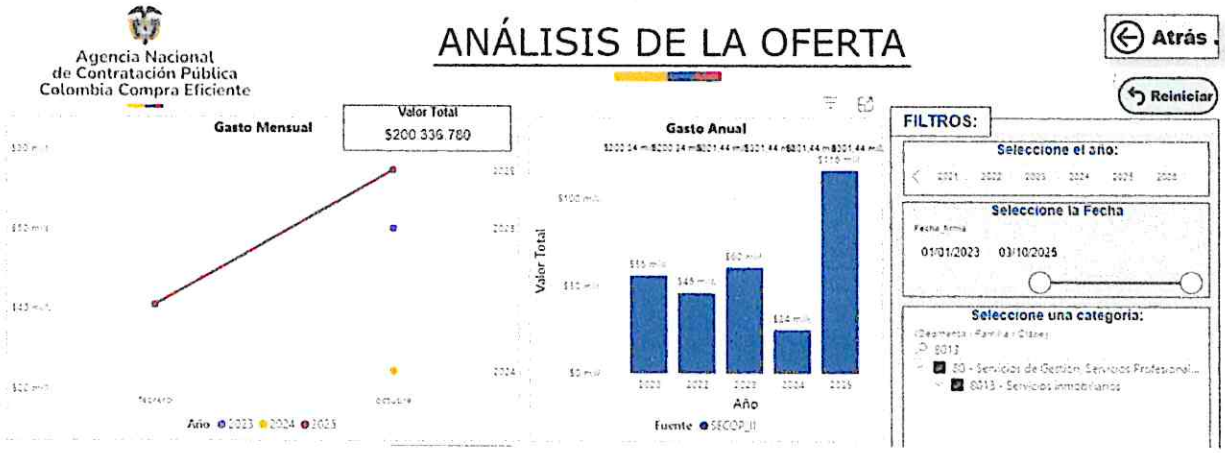
La razonabilidad del canon propuesto no se determinará únicamente por comparación con el IPC. También deberá verificarse frente al avalúo o estudio técnico de renta, el canon por metro cuadrado, los precios históricos, las condiciones del inmueble y las referencias del mercado inmobiliario.

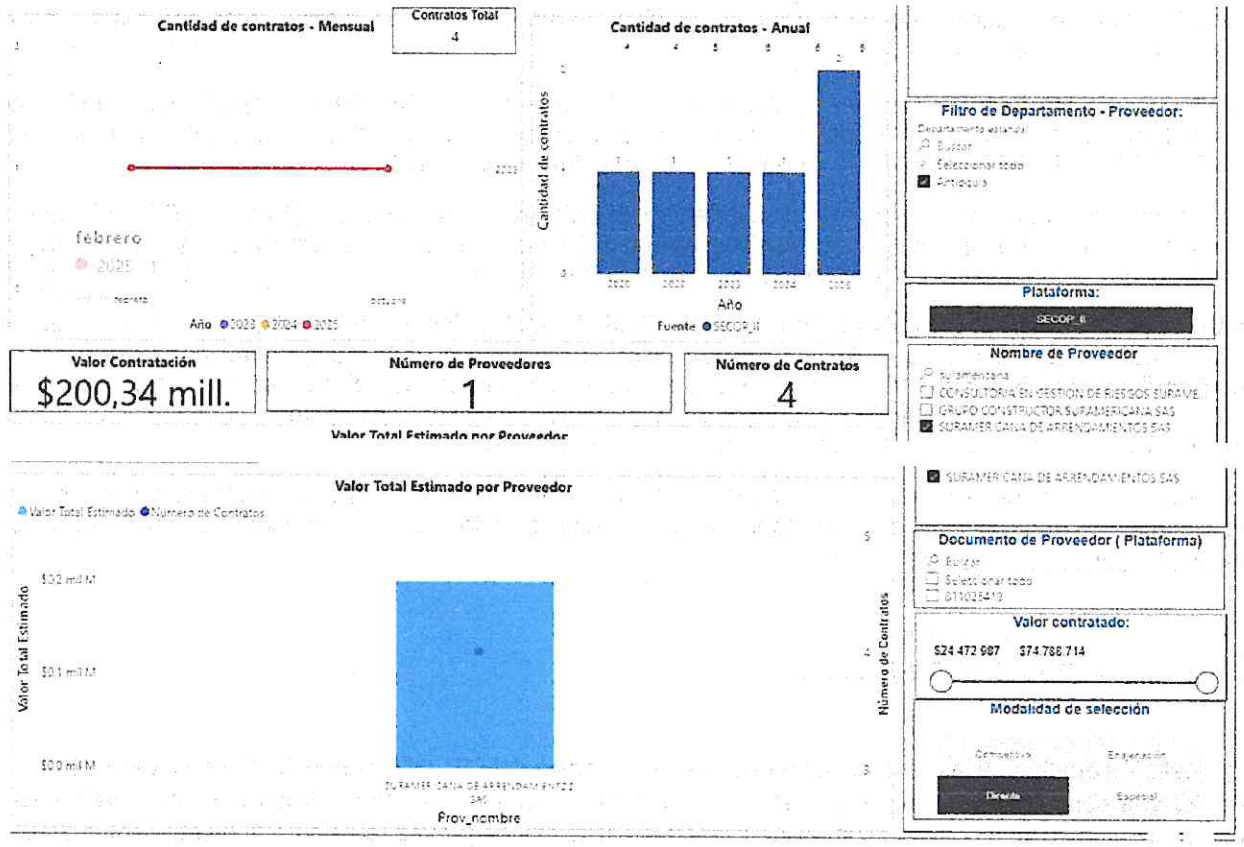
QUE RIESGOS HAN IDENTIFICADO Y QUE RESULTADOS HAN OBTENIDO: Los principales riesgos identificados corresponden a la limitada disponibilidad de inmuebles que reúnan simultáneamente capacidad, accesibilidad, habitabilidad, ubicación y uso del suelo compatible; variaciones en el canon; necesidad de adecuaciones; falta de facultad jurídica del oferente; defectos físicos o jurídicos del inmueble; costes adicionales no incluidos; y concentración de la oferta en el proveedor histórico.

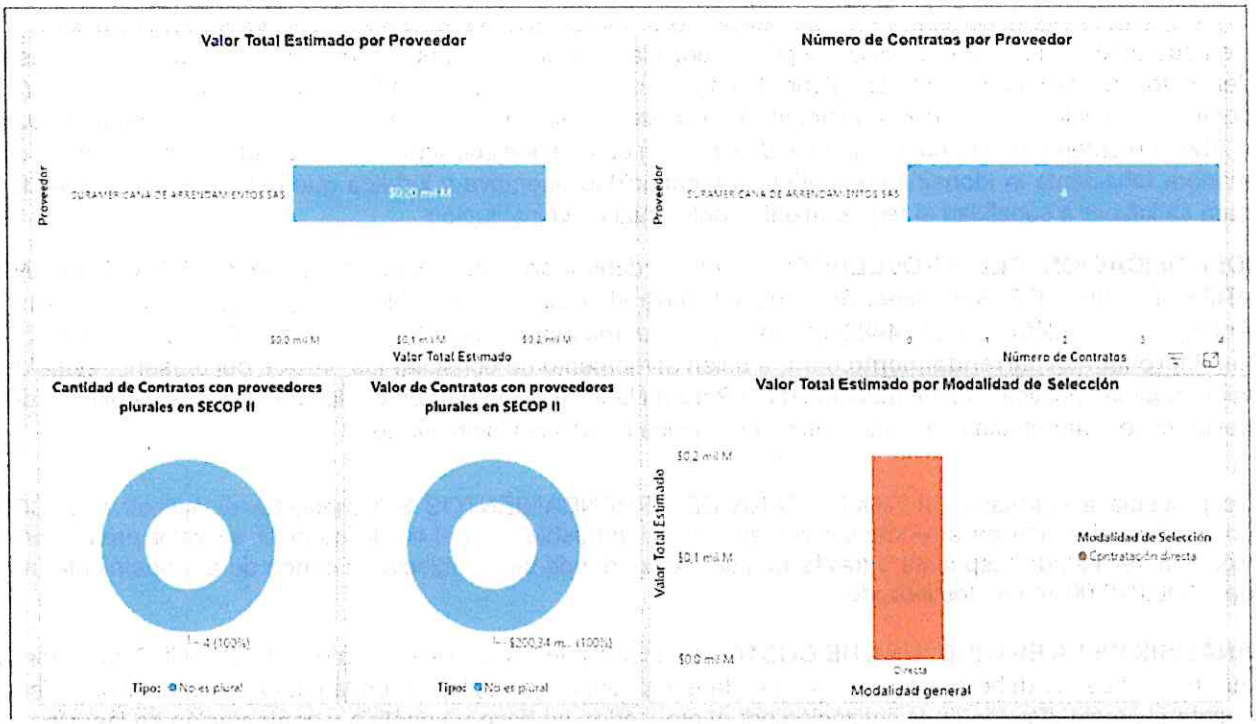
Los resultados de los contratos anteriores deberán sustentarse en los informes de supervisión, actas de visita, requerimientos, modificaciones y documentos de cierre. La matriz de riesgos del proceso desarrolla su tipificación, asignación, tratamiento y seguimiento

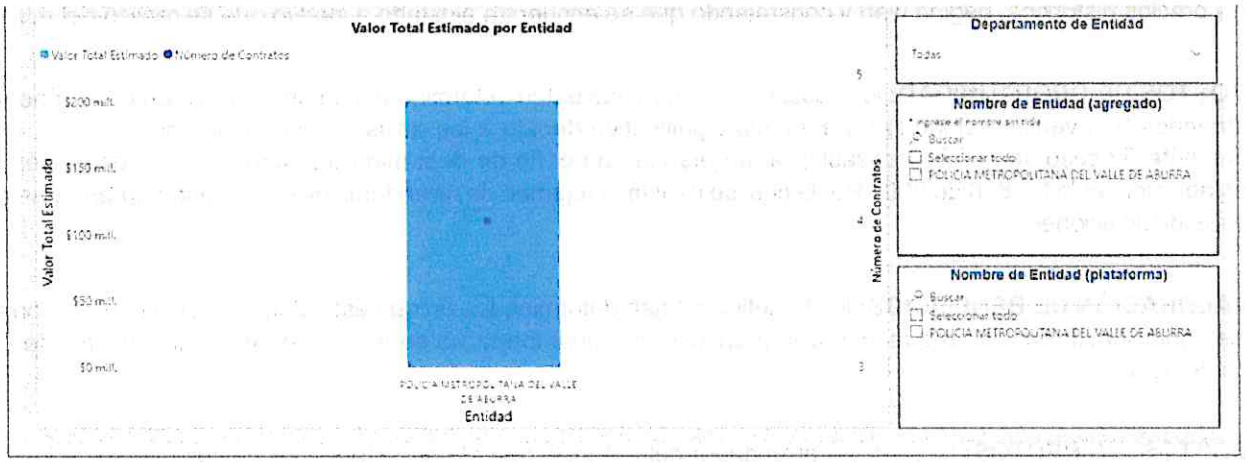
3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Se realizó el análisis de la oferta en la herramienta tecnológica del SECOPII con fecha de inicio del 1 de enero del 2023 a corte 03 de octubre del 2025, de acuerdo a la herramienta suministrada por Colombia compra eficiente como se ve a continuación, evidenciando la existencia de proveedores para el objeto contractual.




Cantidad de contratos - Mensual
Contratos Total
4
febrero
2025
Año 2023 2024 2025
Cantidad de contratos - Anual
Cantidad de contratos
Año
Fuente SECOP_II
Filtro de Departamento - Proveedor:
Plataforma:
SECOP_II
Nombre de Proveedor
CONSULTORIA EN GESTION DE RIESGOS SURAVE
GRUPO CONSTRUCTOR SURAMERICANA SAS
SURAMER CAIVA DE ARRENDAMIENTOS SAS
Valor Contratación
$200,34 mill.
Número de Proveedores
1
Número de Contratos
4
Valor Total Estimado por Proveedor
Valor Total Estimado
Número de Contratos
Valor Total Estimado
Prov_nombre
Documento de Proveedor (Plataforma)
Valor contratado:
$24.472.987
$74.788.714
Modalidad de selección
Directa
Especial





Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año		2023			2024			2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios	Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participa
8013 - Servicios inmobiliarios		1	$60.165.012	30,03%	1	$24.472.987	12,22%	2	$115.698.781	57,75%	4	$200.336.780	100,0
Total		1	$60.165.012	30,03%	1	$24.472.987	12,22%	2	$115.698.781	57,75%	4	$200.336.780	100,0

Power BI. (2026, septiembre 16). [Reporte interactivo]. https://www.colombiacompra.gov.co/analisis-de-datos-de-compra-publica/visualizaciones-compra-publica/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta

De acuerdo con el anterior análisis, se pudo identificar que el proveedor con el cual se estructuró el análisis del sector cuenta con un contrato celebrado en el año 2020 con la Fiscalía General de la Nación y cuatro (4) contratos suscritos con la Policía Nacional – Policía Metropolitana del Valle de Aburrá entre las vigencias 2023 y 2026. Lo anterior da cuenta de un total de cinco (5) contratos ejecutados con el Estado, lo cual acredita de manera fehaciente la idoneidad, experiencia y capacidad operativa y jurídica que ostenta dicho proveedor para satisfacer a cabalidad el requerimiento contractual de la institución.

IDENTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR: Se ubica dentro de este sector la empresa SURAMERICANA DE ARRENDAMIENTOS S.A, dirección sede administrativa Carrera 43A No 1A sur – 267 local 106 Envigado Antioquia, Teléfono (604) 4482008 opción 1 , representante legal Robert Vargas Pérez, correo electrónico semillerolider@suarrendamiento.com, a quien al momento de consultar los precios del presente estudio, se le informó de las políticas de contratación de la Policía Nacional en lo referente a las condiciones y costos indirectos del proceso, para efectos de la estimación de precios en pesos Colombianos,

Se procedió a solicitar a SURAMERICANA DE ARRENDAMIENTOS S.A mediante el aplicativo SECOPII la cotización del canon de arrendamiento mensual del inmueble, con el fin de conocer su valor para la presente vigencia, recibiendo respuesta a través de ese medio, donde se estableció un canon de arrendamiento mensual de 5.906.019,00 impuestos incluidos.

ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA DE COSTO: la variación de los costos se ve afectada por el IPC, las retenciones que por ley se les debe practicar al contratista e impuestos que apliquen en la ciudad de Medellín, teniendo en cuenta el precio ofrecido en la cotización por el proveedor, se hace un análisis y comparación de los mismos con los precios históricos, página web y constatando que se encuentra ajustado a avalúo que se realizó del mismo.

COSTOS DE OPORTUNIDAD: los costos de oportunidad están determinados en que actualmente los cánones de arriendos han venido sufriendo un aumento significativo debido a las alzas en los precios de mercado, para el presente proceso se solicita cotización a la persona con el fin de determinar el canon previa verificación de lo establecido en la ley 820 de 2003 Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.

VALORACIÓN DE BENEFICIOS: los beneficios están determinados en que este bien inmueble cumple con todas las condiciones técnicas requeridas por la entidad, de igual forma no se ha tenido ningún inconveniente con el contratista.

COSTOS INDIRECTOS: El eventual arrendador deberá incluir en el canon todos los costes directos e indirectos que legal y contractualmente se encuentren a su cargo para entregar el inmueble en las condiciones ofrecidas y garantizar su uso y goce pacífico durante el plazo contractual. Entre estos se encuentran los costes de preparación y presentación de la propuesta, la obtención de documentos y certificaciones a su cargo, las comisiones de intermediación o administración inmobiliaria, los seguros asociados a la propiedad del inmueble y aquellos que voluntariamente mantenga el arrendador, las reparaciones necesarias y estructurales no imputables a la entidad y los tributos cuyo sujeto pasivo sea el arrendador.

Las comisiones de intermediación, administración o corretaje no generarán pagos adicionales a cargo de la Policía Nacional. La entidad, como arrendataria, pagará el canon y únicamente los conceptos que la ley o el contrato le

asignen expresamente. La distribución de servicios públicos, administración, impuestos, seguros, mantenimiento y reparaciones deberá establecerse de forma clara en el contrato.

4.MONEDA A CONTRATAR

La oferta y el contrato a celebrar se realizarán en pesos colombianos.

5. ANÁLISIS DE PRECIOS

5.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP (OTRAS ENTIDADES)

ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	OBJETO	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	NÚMERO DE PROCESO	VALOR
DEPARTAMENTO DE POLICIA CESAR	Arrendamiento De Un Inmueble Para El Funcionamiento De La Subestación De Policía En El Corregimiento De Casacara, Vigencia 2025 Y Vigencia Futura 2026	23-1- 10012-25 del 8/07/2025	PN DECES CD 022 2025	$ 37.872.000,00
ALCALDÍA PUERTO BOYACÁ - AREA CONTRATACIÓN	Arrendamiento De Un Bien Inmueble Con Destino Al Funcionamiento Locativo De La Seccional De INVESTIGACION JUDICIAL SIJIN EN EL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ.	314 DE 2025 del 23/05/2025	CD-ARR-288 DE 2025	$ 39.463.456,00
MUNICIPIO DE LA MESA	Arrendamiento del bien inmueble ubicado en la calle 8 no. 22a 38 para la reagrupación de los hogares comunitarios de bienestar familiar que son niños niñas beneficiarias del casco urbano del municipio de la mesa Cundinamarca.	ARR-141-2025 del 04/06/2025	ARR-141-2025	$ 41.000.000,00
INSTITUTO MUNICIPAL DE CULTURA Y TURISMO DE TENJO	Arrendamiento de un bien inmueble con destino al fortalecimiento de la escuela de formación artística y cultural del instituto municipal de cultura y turismo de Tenjo	IMCTT-ARRENDAMIENTO-151-2025 del 27/05/2025	IMCTT-ARRENDAMIENTO-151-2025	$ 51.645.333,00

Si bien se pudo evidenciar la existencia en el portal único de contratación (SECOP) varios contratos cuyo objeto es similar al presente proceso contractual, no se tendrán en cuenta, ya que las características técnicas del inmueble no son exactamente las iguales a la necesidad que se tiene.

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
1	Suramericana de arrendamiento S. A	12-1-10064-23	Arrendamiento de bien inmueble	$ 5.013.751,00
2	Suramericana de arrendamiento S. A	12-1-10046-24	Arrendamiento de bien inmueble	$ 5.113.758,00
3	Suramericana de arrendamiento S. A	12-1-10058-25	Arrendamiento de bien inmueble	$ 5.752.978,00

Para la vigencia 2026, se proyecta un incremento moderado y favorable del canon de arrendamiento frente al comportamiento inflacionario y el Índice de Precios al Consumidor (IPC), equivalente a una variación del 2,66 % sobre el valor pagado en el período contractual anterior; porcentaje que se ubica significativamente por debajo del IPC consolidado por el DANE al cierre del año 2025, el cual fue del 5,10 %, garantizando así la optimización de los recursos institucionales al fijar el canon mensual actualizado en la suma de $5.906.019,00, frente al valor actual de $5.752.978,00.

5.3. PRECIOS DE CATÁLOGO O PORTALES WEB

Se realizó una búsqueda en dos de los portales de internet que publican clasificados inmobiliarios más importantes de Colombia, filtrando las características de los inmuebles que se asemejan al seleccionado, no obstante, no se tendrán en cuenta como precio de referencia ya que no cumplen con las mismas características así:

BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
Código: 11145 Casa en Arriendo en Belén, Medellín Encuentra el inmueble ideal para vivir o potenciar tu negocio en arriendo. Contamos con opciones en arrendamiento ubicadas en zonas estratégicas, con excelentes condiciones y listas para ocupar. Te acompañamos en todo el proceso para que tomes la mejor decisión de forma ágil, segura y sin complicaciones .	16/09/2026	Finca raíz https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo-en-belen-medellin/193894783	$ 8.500.000
Casa en arriendo en Belen la Palma. Excelente oportunidad para quienes buscan un espacio amplio y versátil, ideal tanto para vivienda como para uso comercial, ubicada en un sector estratégico con fácil acceso y buen flujo. La propiedad cuenta con garaje, dos niveles bien distribuidos, un patio grande que brinda iluminación y ventilación natural, además de cocina y closets completamente reformados que aportan un estilo moderno y funcional. Sus espacios permiten adaptarse a diferentes necesidades, ya sea para disfrutar en familia o desarrollar actividades comerciales con comodidad. No dejes pasar esta oportunidad, contáctanos para más información y agenda tu visita. Canon para comercio más IVA	16/09/2026	Finca raíz https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo-en-belen-medellin/193740413	$ 7.000.000
Se arrienda casa para vivienda o casa comercial en el sector de Belén la Palma Area de 330mts 5 habitaciones 5 closet 1 zona de recepción 2 salón amplio 2do piso 1 salón amplio bodega 1er piso Cocina integral 4 baños1 jacuzzi 1 ante jardín 3 Aire acondicionado 5 espacios de bodega Red de gas Balcón Zona de parqueo hasta 5 vehículos	16/09/2026	Finca raíz https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo-en-belen-la-palma-medellin/193966483	$ 13.000.000
Casa independiente para uso residencial en arriendo cerca a vía principal, supermercados, estación de metro, hospitales, rutas de transporte público y servicios complementarios. Piso en porcelanato, 4 alcobas con baño en la principal, cocina integral cerrada, alcoba y baño de servicio, balcones, y parqueadero independiente cubierto (1 cubierto) y citofonía *Inmuebles sujetos a verificación de disponibilidad.	16/09/2026	Finca raíz https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo-en-belen-medellin/191701415	$6.300.000

Casa local en arriendo ubicada en Alameda, el código A64311, cerca al Rompoy de Bulerias, al Centro Comercial Unicentro y a la Universidad Pontificia Bolivariana, estrato 5, con un área de 221 m2, cinco habitaciones, tres baños, un parqueadero, garaje, sala, zona de ropas, red de gas y cocina integral.	16/09/2026	Cien cuadras https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-arriendo-en-rosales-medellin-3770112	$9.000.000
Casa comercial en arriendo Belen, Medellin Oportunidad ideal para tu empresa o negocio. Esta casa comercial es amplia, luminosa y con excelente ubicación, en una de las zonas mas dinámicas de Belen, rodeada de vías principales y con gran visibilidad. Cuenta con 5 espacios ideales para oficinas o consultorios, 3 baños, 4 closets, sala-comedor, balcón, terraza, 2 patios y parqueadero, ofreciendo una distribución versátil que se adapta fácilmente a diferentes necesidades comerciales. Ubicada a pocos pasos del Parque de Belen, con fácil acceso a la Avenida 33 Medellin y la Avenida 80 Medellin, además de transporte público y rutas integradas. Una excelente oportunidad para posicionar o expandir tu negocio en una ubicación estratégica. Agenda tu visita!.	16/09/2026	Cien cuadras https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-arriendo-en-el-nogal-los-almendros-medellin-3666486	$ 6.500.000
Se arrienda casa para vivienda o casa comercial en el sector de Belen la Palma Area de 330mts5 habitaciones5 closet1 zona de recepcion2 salón amplio2do piso 1 salón amplio bodega1er piso Cocina integral4 baños1 jacuzzi1 ante jardín3 Aire acondicionado5 espacios de bodega Red de gas Balcón Zona de parqueo hasta 5 vehículos Cercanía se encuentra cerca a los molinos, a la avenida 80, a la calle 30, farmacias, clínica vida Agenda tu cita, 3245267385 Daniel Plata Arango	16/09/2026	Metro cuadrado https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-casa-medellin-belen-la-palma-5-habitaciones-4-banos-4-garajes/17465-M6839080?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos-casas%2Farriendo%2Fmedellin%2Fub-palma-30%2F&src_env=pro	$ 13.000.000

De las siete publicaciones consultadas se identificaron preliminarmente seis inmuebles únicos, por cuanto una de las referencias de 330 m² y canon de $13.000.000 aparece publicada en dos portales. Los anuncios presentan cánones entre $6.300.000 y $13.000.000 mensuales y valores aproximados entre $26.000 y $40.724 por metro cuadrado, sin efectuar todavía ajustes por IVA, administración, adecuaciones o diferencias de uso.

El canon proyectado para el inmueble seleccionado, de $5.906.019 mensuales, equivale provisionalmente a aproximadamente $24.700 por metro cuadrado, calculado sobre un área reportada de 239,11 m². Este valor se encuentra por debajo del rango observado en las referencias consultadas. Sin embargo, la conclusión sobre su razonabilidad estará condicionada a verificar si el área corresponde a superficie construida o útil, confirmar el tratamiento tributario, acreditar las condiciones incluidas en el canon y contrastar el resultado con el avalúo o estudio técnico de renta.

Los precios de los portales serán utilizados como referencias indicativas dentro del análisis económico, conjuntamente con los precios históricos, la propuesta económica, el avalúo o estudio técnico de renta y el coste total de ocupación. No constituyen por sí solos el presupuesto oficial ni sustituyen la visita técnica, la confirmación de disponibilidad y la verificación jurídica de cada inmueble.

La información fue revisada por los responsables de la necesidad, quienes deberán conservar en el expediente las capturas, fichas o archivos PDF de cada anuncio con fecha de consulta, dado que las publicaciones pueden modificarse o retirarse

5.4. PRECIOS DE MERCADO

Para establecer el valor estimado se consideró la propuesta económica recibida para el inmueble actualmente utilizado, junto con los precios históricos, las referencias de portales inmobiliarios y el avalúo o estudio técnico de renta. La cotización recibida constituye una referencia directa y no sustituye por sí sola el análisis integral del mercado.

EM	DESCRIPCIÓN	COTIZACIÓN No. 1	COTIZACIÓN No. 2	COTIZACIÓN No. 3	MENOR VALOR COTIZADO
1	Arrendamiento de bien inmueble destinado para El Hogar Madre María de San Luis de La Policía Metropolitana el Valle De Aburra	$5.906.019,00 mensuales – Suramericana de Arrendamientos S.A., 17/09/2026	No se recibió	No se recibió	No aplica: se recibió una única cotización
VALOR TOTAL		$ 5.906.019,00	N/A	N/A	N/A

Nota: las cotizaciones relacionadas en el análisis de mercado se obtuvieron a través de una invitación a cotizar publicada en SECOP II proceso PNMEVAL07092026 mediante comunicado oficial GS-2026-296547-MEVAL

- **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 bien inmueble destinado para El Hogar Madre María de San Luis de La Policía Metropolitana el Valle de Aburra	No se identificaron referencias externas comparables con información suficiente.	Rango mensual observado: $6.300.000 a $13.000. 000.	Canon anterior: $5.752.978. Proyección 2026: $5.906.019. Variación: 2,66 %.	$ 5.906.019,00	$ 5.906.019,00
VALOR TOTAL					$ 5.906.019,00	$ 5.906.019,00

El valor estimado se obtuvo por solicitud de información al proveedor realizada mediante el aplicativo SECOP II dirigida a SURAMERICANA DE ARRENDAMIENTOS S.A. con el fin de conocer el canon de arrendamiento para la presente vigencia, recibiendo respuesta donde se estableció un canon de arrendamiento mensual de $ 5.906.019,00 impuestos incluidos.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 18° de la Ley 820 de 2003, artículo 18°, el precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

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

5.6 VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

El valor estimado del presente proceso de contratación es de ONCE MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL TREINTA Y OCHO PESOS CON CERO CENTAVOS. (11.812.038,00) moneda legal colombiana impuestos incluidos, recursos distribuidos así:

VIGENCIA 2026

ÍTEM Y/O LOTE	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RECURSO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO, INLCUIDO IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO INLCUIDO IVA,
1	A-02-02-02-007-02 SERVICIOS INMOBILIARIOS	MEVAL	Arrendamiento de bien inmueble destinado para el Hogar Madre María de San Luis de la Policía Metropolitana del Valle de Aburra.	10	2 meses	$ 5.906.019,00	11,812.038,00
VALOR TOTAL ESTIMADO							11,812.038,00

Subintendente **CÉSAR MAURICIO JIMÉNEZ TABORDA**
Administrador Hogar Madre María de San Luis

Documentos Anexos al Estudio Previo:

Los documentos seleccionados en la siguiente lista, aplican para contratación directa cuyo objeto es EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL HOGAR DE PASO MADRE MARÍA DE SAN LUIS DE LA POLICÍA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRÁ.

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
x	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
x	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

Otros documentos adjuntos al Estudio Previo

GS-2026-296547-MEVAL Solicitud de cotización
Respuesta cotización SURAMERICANA DE ARRENDAMIENTO S.A.S.
Certificado Plan de compras
GS-2026-268585-MEVAL Solicitud búsqueda inventario GUBIE
GS-2026-270907-MEVAL Respuesta GUBIE
GS-2026-274040-MEVAL Solicitud disponibilidad inmueble GUTAH
GS-2026-294019-MEVAL Respuesta GUTAH

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
CERTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD (APLICA: COMPRAVENTA. SUMINISTRO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS)	

En mí calidad de Jefe del Grupo de Bienes Raíces de la Policía Metropolitana del Valle de Aburra, manifiesto con la suscripción de esta CERTIFICACIÓN, que no contamos con un inmueble disponible que reúna las características necesarias para prestar el servicio del Hogar Madre María de San Luis.

Por tal razón la única forma de resolver la necesidad es mediante el arrendamiento de un inmueble que cumpla con las características que requiere el Hogar Madre María de San Luis.

ÍTEM	CÓDIGO SAP SILOG	TALLA	DESCRIPCIÓN	NECESIDAD REAL	EXISTENCIA ALMACÉN VESTUARIO	CANTIDAD ADQUIRIR	DÉFICIT %
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

Intendente Jefe **REINEL ARBEY RESTREPO BEDOYA**
Jefe Grupo Bienes Raíces MEVAL (E)

Para lo anterior se diligencia la información en el siguiente cuadro:

CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS HABILITANTES

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CUMPLE SI / NO	
1	Vivienda que conste de dos pisos, con un área mínima 230 mts^2, con mínimo cinco habitaciones, con sus respectivas puertas y closet, mínimo 4 baños, sala, comedor, cocina integral, patio, zona de ropas, garaje, antejardín, servicios públicos de agua y energía, red de gas, sin línea telefónica.		

No	DESCRIPCION	SI CUMPLE	NO CUMPLE
1	**CONDICIONES AMBIENTALES Y TÉCNICAS**: El inmueble deberá poseer sistema de ventilación que permita la renovación del aire.		
2	**ASPECTOS ESTRUCTURALES**: los pisos y muros deben de estar construidos en materiales no inflamables y con buenas estructuras en material.		
3	**DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE**: El inmueble debe contar con mínimo cinco (5) habitaciones, sala, comedor, cocina integral, biblioteca, zona de ropas, garaje.		
4	**BAÑOS**: El inmueble debe contar con mínimo cuatro (4) baños distribuidos, así: 1 en habitación principal y 2 auxiliares en zonas comunes y 1 en habitación de servicio.		
5	**SERVICIOS PÚBLICOS**: Debe tener servicio de acueducto, alcantarillado, aseo, energía y red de gas. Pago de servicios públicos que serán asumidos por el arrendatario.		
6	**INVENTARIO**: El proponente entregará dentro de su oferta el inventario del inmueble, el cual no debe presentar ningún problema de daños en carpintería, paredes, humedades, plomería, conexiones eléctricas, etc.		
7	**REPARACIONES A DAÑOS**: El proponente se compromete a realizar las reparaciones y mantenimiento a las instalaciones ofrecidas cuando sufra daño que provenga del deterioro normal y uso del mismo, el cual se compromete a realizarlo en la mayor brevedad posible y se obliga a conservarlo en el mismo estado.		
8	**ESCRITURAS PÚBLICAS Y CATASTRO**: El proponente entregará en su oferta, copia de las escrituras públicas del inmueble para la prestación del servicio contratado. Igualmente copia de catastro, el cual debe encontrase a paz y salvo. En caso de inmobiliaria copia del contrato de administración del inmueble.		
9	**PROCESO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL PROYECTO DE ORGANIZACIÓN.** El proponente deberá dar un inmueble en arrendamiento con las siguientes características: Área construida mínima de 239 mts^2 la cual se pueda evidenciar en el certificado de libertad y tradición.		
10	El inmueble no deberá tener bombillas incandescentes y contar con un sistema de bajo consumo de energía lumínico y demás equipos eléctricos a cargo del arrendatario.		
11	El inmueble deberá contar con un sitio para almacenar y presentar los residuos sólidos que se generen en las instalaciones de acuerdo con lo previsto en los artículos 17, 22 del Decreto 2981 del 20 de diciembre de 2013 expedido por el Gobierno Nacional, o aquella norma que lo modifique, adicione o sustituya, frente a las obligaciones de los usuarios del servicio de aseo.		

12	Los servicios públicos serán asumidos por el arrendatario (POLICÍA NACIONAL).		
13	El oferente certificará que cumple con la aplicación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST con base al Decreto 1072 del 2015 y la Resolución 0312 de 2019 estándares mínimos.		
14	Los baños deberán tener adecuaciones para su uso por parte de personas en condición de discapacidad transitoria, permanente o con movilidad reducida		
	Se agrega.		

Subintendente **CÉSAR MAURICIO JIMÉNEZ TABORDA**
Administrador Hogar Madre María de San Luis

GARANTÍAS DEL PROCESO

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

Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos. (Decreto 1510 de 2013, artículo 77).

Por realizarse el proceso de selección por la modalidad de contratación directa, teniendo en cuenta el objeto del proceso, se prescinde de ampararlo con garantía única, toda vez que hay antecedentes de este proceso de contratación en las vigencias anteriores que datan desde el año 2023 y no se materializó ningún riesgo, además en este contrato la Institución funge como arrendatario.

CLAÚSULAS SANCIONATORIAS

MECANISMO DE COBERTURA	CLASE DE RIESGO	TIPIFICACIÓN DE LOS RIESGOS	ESTIMACIÓN DEL RIESGO	ASIGNACIÓN DEL RIESGO	VIGENCIA	JUSTIFICACIÓN COBERTURA / VIGENCIA
MULTA	RIESGO JURÍDICO	INCUMPLIMIENTO PARCIAL	MULTAS CUYO VALOR SE LIQUIDARÁ CON BASE EN 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 SANCIÓN SE IMPONDRÁ MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO MOTIVADO EN EL QUE SE EXPRESARA LAS CAUSAS QUE DIERON LUGAR A ELLA	AMPARA LA MORA O INCUMPLIMIENTO PARCIAL DE ALGUNA OBLIGACIÓN DERIVADA DEL CONTRATO POR CAUSAS IMPUTABLES AL 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

N°	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Alteraciones graves del orden público en el sector que impidan temporalmente el acceso o uso seguro del inmueble y afecten la continuidad del Hogar	Restricción de acceso, evacuación temporal, suspensión parcial del servicio, daños al inmueble o necesidad de alojamiento alternativo	1	5	6	ALTO	ARRENDADOR/ ARRENDATARIO	Verificación previa de condiciones del entorno; protocolo de reporte y coordinación; plan institucional de continuidad y evacuación; obligación del arrendador de informar afectaciones, permitir inspección y atender los daños del inmueble que le correspondan; verificación de los seguros vigentes del propietario	1	5	6	ALTO	SI	Arrendador, respecto del Inmueble; Policía Nacional, respecto de continuidad y seguridad; supervisor, respecto del seguimiento	Inicio de ejecución del contrato	Hasta el término del plazo de ejecución	Reportes de seguricad, novedades de la administración del Hogar, comunicaciones del arrendador y actas de seguimiento	Mensualmente
2	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Lluvias intensas o deficiencias en cubierta, impermeabilización, canales, bajantes, drenajes o redes que produzcan ingreso de agua, humedad o inundación	Afectación de la habitabilidad, deterioro del inmueble o de bienes, riesgos para usuarios, suspensión parcial o total del servicio	3	5	8	EXTREMO	ARRENDADOR	Inspección técnica previa; registro fotográfico; corrección de humedades antes de la entrega; limpieza y mantenimiento de cubiertas, canales y bajantes; protocolo de atención de emergencias; tiempos máximos de reparación; reubicación preventiva de equipos; descuento proporcional del canon por Indisponibilidad imputable al arrendador	3	5	8	EXTREMO	SI	ARRENDADOR	Inicio de ejecución del contrato	Hasta el término del plazo de ejecución	Inspección previa y posterior a lluvias intensas, reporte inmediato de filtraciones y seguimiento a reparaciones	Diariamente

ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS

ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

POLICÍA NACIONAL

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
3	ESPECIFICO	INTERNO	PLANEACIÓN	ECONÓMICO	Existencia de defectos estructurales, vicios ocultos o fallas en redes no detectadas durante la visita inicial	Inhabitabilidad total o parcial, riesgos para usuarios, suspensión del Hogar, reparaciones urgentes o necesidad de reubicación	3	4	7	BAJO	ARRENDADOR	Visita técnica previa; revisión de cubiertas, muros, pisos y redes; declaración del arrendador sobre estado del inmueble; obligación de informar defectos; reparación dentro de plazos definidos; terminación anticipada por inhabitabilidad; no pago o descuento proporcional durante indisponibilidad imputable al arrendador	1	2	3	BAJO	SI	DUEÑO DE LA NECESIDAD	Etapa de planeación	Hasta el término del plazo de ejecución	Revisión del estado del inmueble antes y durante la ejecución del contrato	Diariamente

Subintendente **CÉSAR MAURICIO JÍMENEZ TABORDA**
Administrador Hogar Madre María de San Luis

1. Recibir materialmente el inmueble mediante acta de entrega, inventario, registro fotográfico, lectura de medidores y entrega de llaves, dejando constancia de su estado y de los elementos incorporados.

2. Destinar el inmueble exclusivamente al funcionamiento del Hogar Madre María de San Luis y abstenerse de cambiar su uso, subarrendarlo, cederlo o entregar su tenencia a terceros sin autorización previa y escrita del arrendador y sin el cumplimiento de los requisitos legales y contractuales aplicables.

3. Pagar al arrendador los cánones efectivamente causados, en la forma y dentro del plazo pactados, previa certificación del supervisor y cumplimiento de los requisitos presupuestales, tributarios y financieros, con sujeción al derecho de turno y al Programa Anual Mensualizado de Caja, PAC.

4. Pagar oportunamente los servicios públicos domiciliarios y demás consumos causados durante el periodo efectivo de ocupación que le sean asignados en el contrato, conforme a las facturas y lecturas de medidores consignadas en las actas de entrega y restitución.

5. Conservar y custodiar diligentemente el inmueble, asumir las reparaciones locativas derivadas del uso ordinario que legalmente le correspondan y responder por los daños que resulten imputables a la entidad, sus funcionarios, usuarios o personas autorizadas, salvo el deterioro natural, los vicios ocultos, la fuerza mayor y las reparaciones a cargo del arrendador. Entre las obligaciones propias del arrendatario se encuentran usar el inmueble conforme al contrato, conservarlo, efectuar las reparaciones locativas, pagar la renta y restituirlo al finalizar el vínculo contractual.

6. Informar oportunamente al arrendador y al supervisor sobre daños, defectos, humedades, fallas de redes, perturbaciones o reparaciones necesarias, estructurales o urgentes que afecten el inmueble o su uso y goce.

7. Abstenerse de realizar modificaciones, mejoras, ampliaciones o intervenciones estructurales sin autorización previa y escrita del arrendador y sin el cumplimiento de los requisitos técnicos, urbanísticos, presupuestales y contractuales aplicables.

8. Permitir al arrendador inspeccionar el inmueble en condiciones previamente coordinadas con el supervisor, siempre que no se afecten la operación del Hogar, la seguridad institucional, la intimidad de las personas usuarias ni la confidencialidad de la información.

9. Ejercer la vigilancia, control y supervisión del contrato mediante el supervisor designado, quien verificará la disponibilidad, habitabilidad, uso y goce pacífico del inmueble, el cumplimiento de las obligaciones del arrendador y la correcta causación de los cánones.

10. Adelantar oportunamente los trámites administrativos, presupuestales y financieros necesarios para atender las obligaciones legalmente causadas, dentro de las apropiaciones disponibles y sin comprometer vigencias futuras no autorizadas.

11. Adelantar, cuando corresponda, las actuaciones necesarias para imponer las multas pactadas, declarar el incumplimiento y hacer efectiva la cláusula penal, con fundamento en los informes del supervisor y garantizando el debido proceso del arrendador.

12. Restituir el inmueble al vencimiento del plazo contractual, libre de ocupantes y bienes de la entidad, mediante acta de restitución, inventario final, registro fotográfico, lectura de medidores y entrega de llaves, en el estado registrado al inicio, salvo el deterioro natural derivado del uso legítimo y del transcurso del tiempo.

13. Suscribir las actas de entrega, inicio, visitas, novedades, restitución y cierre que resulten necesarias durante la ejecución contractual.

14. Restituir el inmueble al vencimiento del contrato, salvo que antes de esa fecha se haya formalizado una modificación o un nuevo contrato con respaldo presupuestal suficiente. La permanencia en el inmueble no generará prórroga o renovación automática. Al intervenir una entidad pública, el contrato de arrendamiento tiene carácter estatal y se somete tanto a las normas civiles y comerciales compatibles como al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública

1. Acreditar la propiedad del inmueble o las facultades suficientes y vigentes para ofrecerlo y entregarlo en arrendamiento, celebrar el contrato, conceder su uso y goce, recibir el canon y atender las obligaciones derivadas del negocio jurídico. Cuando actúe como administrador, mandatario o apoderado, deberá mantener vigente durante todo el plazo contractual el documento que acredite dicha calidad.

2. Entregar materialmente el inmueble en la fecha pactada, libre de ocupantes, disponible jurídica y materialmente y en condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad, accesibilidad y funcionamiento, mediante acta de entrega, inventario detallado, registro fotográfico, lectura de medidores y entrega de llaves.

3. Garantizar a la Policía Nacional el uso y goce pacífico del inmueble durante todo el plazo del contrato y permitir su destinación al funcionamiento del Hogar Madre María de San Luis, sin perturbaciones atribuibles al arrendador, al propietario o a terceros que invoquen derechos sobre el bien.

4. Mantener el inmueble en condiciones adecuadas para el uso convenido y atender oportunamente los vicios ocultos, daños, fallas de redes, reparaciones necesarias, urgentes y estructurales que legal o contractualmente se encuentren a su cargo.

5. Ejecutar, por su cuenta y dentro de los plazos acordados, las adecuaciones previas expresamente identificadas en el anexo técnico y aceptadas en su propuesta. Cualquier obra o intervención adicional requerirá acuerdo previo y escrito de las partes y el cumplimiento de los requisitos técnicos, urbanísticos y presupuestales aplicables.

6. Mantener en condiciones seguras y funcionales las redes hidrosanitarias, eléctricas, sanitarias y de gas que formen parte del inmueble, así como gestionar adecuadamente los residuos, escombros y demás elementos generados por las reparaciones o adecuaciones a su cargo.

7. Atender oportunamente los requerimientos formulados por el supervisor, informar cualquier situación que pueda afectar la titularidad, disponibilidad, habitabilidad o uso pacífico del inmueble y permitir las visitas técnicas o de seguimiento previamente coordinadas.

8. Mantener al día el impuesto predial, las contribuciones de valorización, las cuotas extraordinarias de administración y las demás obligaciones asociadas a la propiedad del inmueble, aportando los paz y salvos o soportes cuando sean requeridos. La administración

ordinaria y los servicios públicos serán asumidos por la parte a la que se asignen expresamente en el contrato.

9. Presentar oportunamente la factura electrónica o documento equivalente y los soportes exigidos para cada pago, acreditar el cumplimiento de las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral y aportes parafiscales cuando legalmente corresponda, e informar previamente cualquier modificación de la cuenta bancaria registrada.

10. Guardar reserva sobre la información institucional y los datos personales a los que excepcionalmente tenga acceso con ocasión de visitas, inspecciones, reparaciones, mantenimientos o emergencias, y extender esta obligación a sus empleados, dependientes, técnicos, contratistas y terceros autorizados.

11. Coordinar previamente con el supervisor cualquier ingreso al inmueble, salvo situaciones de urgencia debidamente justificadas, y abstenerse de tomar fotografías, realizar grabaciones, acceder a documentos o divulgar información sobre la operación del Hogar, sus usuarios o las medidas de seguridad institucional.

12. Obrar con lealtad y buena fe, abstenerse de generar dilaciones injustificadas y comunicar inmediatamente al supervisor y a las autoridades competentes cualquier presión, amenaza o petición ilegal relacionada con la ejecución contractual.

13. Abstenerse de cobrar a la Policía Nacional comisiones de intermediación, administración inmobiliaria, corretaje o conceptos adicionales al canon, salvo aquellos expresamente pactados en el contrato. Los costes derivados de la relación entre el propietario y la inmobiliaria serán asumidos por quien corresponda según el acuerdo entre estos.

14. Recibir el inmueble al finalizar el contrato y suscribir el acta de restitución, inventario final, registro fotográfico, lectura de medidores y entrega de llaves, sin perjuicio de las reclamaciones debidamente sustentadas por daños jurídicamente imputables a la arrendataria.

15. Cumplir las demás obligaciones previstas en la ley, en el contrato, en los estudios previos, en el anexo técnico y en los demás documentos que integren el negocio jurídico, y responder por sus actuaciones u omisiones en los términos legal y contractualmente aplicables

Ciudad, seleccionar la fecha.

Señores.
POLICÍA NACIONAL – DILIGENCIAR LA UNIDAD A LA QUE PRESENTA LA OFERTA
Ciudad.

Referencia: presentación sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo para el proceso de Elegir la modalidad de contratación. **Número** Diligenciar el número del proceso **cuyo objeto es:** Transcribir el objeto del proceso

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

La Policía Nacional, mediante la Resolución 03843 del 09/09/2019, prevé en el Artículo 2°, lo relacionado con la ***"Política del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo de la Policía Nacional"***, en lo siguiente:

> ***"La Policía Nacional de Colombia, en el ejercicio de su función de mantenimiento de seguridad y convivencia ciudadana, manifiesta su compromiso con la protección de la seguridad y salud en el trabajo de todos los funcionarios uniformados, no uniformados, contratistas y trabajadores en misión, mediante la identificación de peligros, evaluación y valoración de los riesgos laborales en todos los niveles de la Institución; para ello destinará el capital humano, financiero y tecnológico, que permita el cumplimiento de los requerimientos legales y las acciones de mejora continua".***

PERSONA JURÍDICA

Una vez leída y conocida la Política que define la Policía Nacional para el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo certifico que cumplo con los requisitos legales aplicables a mi actividad económica, clase de riesgo y tamaño de la empresa, actualizando los documentos técnicos y cumplimientos asociados al objeto del presente contrato.

PERSONA NATURAL

Una vez leída y conocida la Política que define la Policía Nacional para el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, certifico que cumplo con los requisitos legales aplicables a la actividad económica y clase de riesgo para la cual fui contratado, así mismo me comprometo a cumplir con las actividades y recomendaciones establecidas por el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo en el marco del objeto del presente contrato y de las instalaciones policiales en donde preste mis servicios.

Nota: seleccionar, según corresponda.

De igual manera en la ejecución del contrato adicional a los requerimientos exigidos para su ejecución, la persona natural o jurídica deberá:

- **Cumplir con las obligaciones del SGSST, que las normas legales vigentes y/o la Policía Nacional haya considerado en el contrato y acorde a la exposición del contratista o subcontratista a los riesgos encontrados en el centro de trabajo donde desarrolla la actividad.**

El proponente se compromete a no permitir que nadie, bien sea empleado de la compañía o un agente comisionista independiente, o un asesor o consultor lo haga en su nombre;

El proponente se compromete formalmente a impartir instrucciones a todos sus empleados, agentes y asesores, y a cualesquiera otros representantes suyos, exigiéndoles el cumplimiento en todo momento de las leyes de la República de Colombia, especialmente de aquellas que rigen el presente proceso de selección y la relación contractual que podría derivarse de ella, y les impondrá las obligaciones de:

No ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago a los funcionarios de LA UNIDAD EJECUTORA, ni a cualquier otro servidor público o privado que pueda influir en la adjudicación de la propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que, por su influencia sobre funcionarios públicos, puedan influir sobre la aceptación de la propuesta.

No ofrecer pagos o halagos a los funcionarios de la POLICÍA NACIONAL - UNIDAD EJECUTORA durante el desarrollo del contrato que se suscriba si llegase a ser aceptada su propuesta.

Asimismo, debe tener en cuenta que los acuerdos contrarios a la libre competencia, es decir, aquellos que tengan por objeto la colusión (convenio o contrato hecho en forma fraudulenta o engañosa) en los procesos o los que tengan como efecto la distribución de adjudicaciones de contratos, distribución de concursos o fijación de términos de las propuestas,1 son sancionables por la Superintendencia de Industria y Comercio.

El proponente se compromete a que los recursos utilizados para las gestiones pre-contractuales o contractuales derivadas del presente proceso no provendrán de actividades ilícitas tales como el lavado de activos, testaferrato, tráfico de estupefacientes o delitos contra el orden constitucional, o que de alguna manera contraríen las leyes de la República, la moral o las buenas costumbres.

El proponente asume a través de la suscripción del presente compromiso, las consecuencias previstas en la solicitud de oferta del proceso de contratación, si se verificare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción.

En constancia de lo anterior, y como manifestación de la aceptación de los compromisos unilaterales incorporados en el presente documento, se firma el mismo en la ciudad de (ciudad donde se firma el presente documento) a los (día del mes en letras y números, días del mes de del año).

El proponente:

_____

Firma del representante legal del proponente
Nombre o razón social del oferente: Diligenciar el nombre completo del proponente
Identificación (NIT ☐ C.C ☐ C.E ☐): Diligenciar la identificación del proponente
Nombre Representante Legal: Diligenciar el nombre completo del representante legal
Identificación (C.C ☐ C.E. ☐) Diligenciar el documento de identificación del representante legal
Dirección: Diligenciar la dirección del proveedor
Teléfono: Diligenciar teléfonos de contacto del proveedor
Email: Diligenciar correo electrónico de notificaciones

NOTA: para el caso de ofertas conjuntas, suscribirán el presente documento todas los que conforman el consorcio o unión temporal a través del integrante, representante legal o apoderado

[1] Decreto 2153 de 1992, Arts. 44 y 47.

Ciudad, seleccionar la fecha.

Señores.
POLICÍA NACIONAL – DILIGENCIAR LA UNIDAD A LA QUE PRESENTA LA OFERTA
Ciudad.

Referencia: Acuerdo de confidencialidad del proceso de Elegir la modalidad de contratación., Número Diligenciar el número del proceso cuyo objeto es: Transcribir el objeto del proceso

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

Primero: que la Policía Nacional adelanta un proceso de contratación a través de la modalidad de Elegir la modalidad de contratación, para la celebración de un contrato estatal para. Transcribir el objeto del proceso.

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

Cláusula primera. Compromisos asumidos.

El proponente, mediante suscripción del presente documento, asume los siguientes compromisos:

1. Mantener en reserva y no divulgar la **información confidencial** revelada por la **policía nacional** o por terceros formalmente designados para el efecto.

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

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

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

5. Reconocer que el recibo de la **información confidencial** no concede, ni expresa ni implícitamente, autorización, permiso o licencia de uso de marcas, patentes, derechos de autor, o de cualquier otro derecho de propiedad industrial o intelectual de la **Policía Nacional**.

6. Suscribir, con antelación a la revelación de la **información confidencial**, los acuerdos de confidencialidad que se ajustan a todo lo dispuesto en el presente acuerdo con todos sus empleados y/o familiares de los mismos, contratistas, subcontratistas, proveedores y demás personas naturales o jurídicas que haya involucrado, involucre o llegare a involucrar en la ejecución de las actividades que le correspondan para el cumplimiento del objeto del **contrato**.

7. El **proponente** mantendrá una lista de usuarios de la **información confidencial** que será entregada al **proponente** cuando lo solicite.

8. Utilizar única y exclusivamente la **información confidencial** que conozca o llegare a conocer, en desarrollo y ejecución de lo que le competa en relación con el contrato.

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

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

11. No usar la **información confidencial** de modo que pueda ser de alguna manera, directa o indirectamente, perjudicial para los intereses de la **policía nacional**.

12. No acceder, copiar, reproducir, distribuir o transmitir por ningún medio conocido o por conocer la **información confidencial**, en todo o en parte, sin previo y escrito consentimiento de la **Policía Nacional**.

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

El proponente:

_____
Firma del representante legal del proponente
Nombre o razón social del oferente: Diligenciar el nombre completo del proponente
Identificación (NIT ☐ C.C ☐ C.E ☐): Diligenciar la identificación del proponente
Nombre Representante Legal: Diligenciar el nombre completo del representante legal
Identificación (C.C ☐ C.E. ☐) Diligenciar el documento de identificación del representante legal
Dirección: Diligenciar la dirección del proveedor
Teléfono: Diligenciar teléfonos de contacto del proveedor
Email: Diligenciar correo electrónico de notificaciones