Página: 1 de 1	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
Código: 1LF-FR-0072		
Fecha: 17/06/2024	REVISIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS	
Versión: 2		

UNIDAD

Fecha recibo estudio: _____ **Fecha de aprobación:** _____

Lugar: Comando de Policía DESAP

No. Consecutiva revisión: _____. **Nro. SISCO:** _____.

OBJETO	VALOR
OBJETO: "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA ISLAS, PARA HABITACIÓN Y ALOJAMIENTO DEL PERSONAL POLICIAL DESTINADO A LABORAR EN LA ESTACIÓN DE POLICÍA PROVIDENCIA, APALANCAMIENTO 2026 Y VIGENCIAS FUTURAS 2027".	**VALOR: $250.238.097,27**

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA

FUNCIONARIO - UNIDAD QUE PRESENTA EL ESTUDIO PREVIO: _____

IT Andres M Rodriguez

OBSERVACIONES DEL ESTUDIO PREVIO:

FUNCIONARIOS QUE PARTICIPAN EN LA REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO

CARGO	GRADO	NOMBRES Y APELLIDOS	FIRMA
RESPONSABLE PROCESO (UNIDAD DUEÑA NECESIDAD)	IT	Andres M Rodriguez M	
ANALISTA DE CONTRATOS (QUIEN REVISA)			
GRUPO DE CONTRATOS (UNIDAD QUIEN APRUEBA	CT	Carlos Andres Ramirez Parra	
JEFE ÁREA Y GRUPO ESTUDIOS PREVIOS DILOF (QUIEN APRUEBA)			
ASESOR JURÍDICO UNIDAD (QUIEN REVISA EL ESTUDIO PREVIO)	IT.	Jarrinson Ballo Angarita	Jarrinson Ballo A.

PROGRAMACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO

FECHA:		VALOR:	$250.238.097,27
GR.	NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA

DEPARTAMENTO DE POLICÍA SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA

San Andrés Islas, 01 de noviembre del 2026

I. ASPECTOS GENERALES DEL ESTUDIO PREVIO.

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

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO

ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA ISLAS, PARA HABITACIÓN Y ALOJAMIENTO DEL PERSONAL POLICIAL DESTINADO A LABORAR EN LA ESTACIÓN DE POLICÍA PROVIDENCIA, APALANCAMIENTO 2026 Y VIGENCIAS FUTURAS 2027.

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131501	Profesionales de Gestión y Negocios y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Arrendamiento y alquiler de inmuebles o edificios	Alquiler residencial

1.2 VALOR ESTIMADO

El valor estimado en condiciones de mercado es **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVENTA Y SIETE PESOS CON VEINTE SIETE CENTAVOS ($250.238.097,27)** moneda legal colombiana.

Vigencia	Unidad	Descripción	Recurso	Cantidad	Valor Mensual	Valor total estimado
2026	DESAP	SERVICIOS INMOBILIARIOS	10	1 mes	$37.535.714,59	$37.535.714,59
2027	DESAP	SERVICIOS INMOBILIARIOS	10	5 meses	$37.535.714,59	$187.678.572,95
2027	DESAP	SERVICIOS INMOBILIARIOS	10	20 días	$1.251.190,49	$25.023.809,73
Total						$ 250.238.097,27

VIGENCIA 2026: TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS ($37.535.714,59), moneda legal colombiana, amparado en el certificado de disponibilidad presupuestal número 6726 de fecha 26/08/2026 expedido por la jefe de presupuesto de la Unidad (E).

VIGENCIA 2027: Se cuenta con un presupuesto de DOSCIENTOS DOCE MILLONES SETECIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS ($212.702.382,68), moneda legal colombiana, autorizados cupo vigencias futuras 2027, por medio de las comunicaciones oficiales GS-2026-006699-OFPLA de fecha 18/10/2026 y 2-2026-072258 de fecha 16/10/2026 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

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

No	Vigencia	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	Recurso	Descripción	Valor total
1	2026			DESAP	10	SERVICIOS INMOBILIARIOS	$37.535.714,59
2	2027			DESAP	10	SERVICIOS INMOBILIARIOS	$187.678.572,95
3	2027			DESAP	10	SERVICIOS INMOBILIARIOS	$25.023.809,73
	Total						$ 250.238.097,27

	Plan anual de adquisiciones 2026 02-02-02-007-002 Arrendamiento de instalaciones para el personal de policías que labora en el Municipio de Providencia 2026 y vigencias futuras 2027. Nota: autorizados cupo vigencias futuras 2027, por medio de las comunicaciones oficiales GS-2026-006699-OFPLA de fecha 18/10/2026 y 2-2026-072258 de fecha 16/10/2026 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
1.4 CLASE DE CONTRATO	Ley 1150 de 2007, en el Artículo 2°-Numeral 4°, prevé dentro de las modalidades de selección, LA CONTRATACION DIRECTA, literal i) indica que es procedente la Contratación Directa en el caso de "El arrendamiento o adquisición de inmuebles", en concordancia con el instructivo 003 SUDIR-DIRAF, nos remite a la resolución 03049 del 30/07/2014 manual de contratación en su punto 2.2.4.5.3 procedimiento para el arrendamiento de inmueble.
1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES	La Policía Nacional del Departamento de Policía San Andrés, Providencia y Santa Catalina, requiere un espacio que brinde las condiciones necesarias para la calidad de vida y descanso del personal, además de habitar un lugar ubicado estratégicamente para el transporte del personal y lograr una eficiente prestación de los diferentes servicios de seguridad y convivencia, de esta manera se genera la necesidad de adquirir los servicios prestados por el señor BENJAMIN ULISES NEWBALL DAWKINS, propietario poseedor o tenedor del HOTEL EL ENCANTO, quien cumple con los requisitos exigidos de habilitación y que se ajusta a las condiciones técnicas mínimas considerando la carencia de bienes inmuebles que puedan ser arrendados y que cuenten con todos los beneficios en relación a servicios públicos, seguridad y calidad de vida en el Municipio de Providencia y Santa Catalina, hecho, situación que hace encarecer los precios de arrendamiento y reduce considerablemente la oferta de bienes inmuebles que contengan todas las condiciones necesarias que requiere la unidad.

1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

En la Isla de Providencia la Policía Nacional cuenta con un predio de propiedad con matrícula inmobiliaria 450-711 ubicado en el sector el caballete, donde se encontraba funcionando el servicio de Policía, el cual se vio afectado en sus instalaciones causando daños en la infraestructura de la Estación de Policía de Providencia, ocasionados por el fenómeno natural del huracán "IOTA". Para lo cual el señor presidente de la Republica ordeno al Ministerio del Interior se suscribiera el convenio interadministrativo Nro. 9677 SAIPRO- 1475-2020 con la Unidad Nacional de Gestión del Riesgo y el consorcio providencia que comprende la "*ORDEN DE RECONSTRUCCIÓN No. 001 PARA LA ESTACIÓN DE POLICÍA PROVIDENCIA, ADSCRITA AL DEPARTAMENTO DE POLICÍA SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA,OCACIONADO POR EL PASO DEL HURACÁN DE CATEGORÍA 5 IOTA, ASI COMO LOS CONTENIDOS CON FORMULA DE REAJUSTE DE LOS VALORES UNITARIOS*".

Teniendo en cuenta las obras a realizarse en las Instalaciones afectadas dentro del convenio antes mencionado, el consorcio providencia tenía como obligación ubicar el personal Policial en un inmueble en el que pudieran pernotar los policiales mientras que ellos ejecutaban y entregaban las instalaciones en funcionamiento; es de esta manera que el día 30 de marzo del 2021 se trasladaron los Policías a el hotel CABAÑAS EL ENCANTO ubicado en el sector de bahía agua dulce diagonal a la playa principal, y los responsables de asumir el canon de arrendamiento el Fondo Nacional de Gestión del Riesgo y Desastres fue hasta el mes de diciembre de la vigencia 2023.

También es vital poner en conocimiento que esta obra no se ha recibido a satisfacción por parte de la Policía Nacional, toda vez que, de acuerdo a lo informado por parte del Fondo Nacional de Gestión del Riesgo y Desastres (FNGRD), referente a la entrega de los diseños con los cuales se construyó la Estación de Estación de Policía, también en lo que respecta a la planta de tratamiento de aguas residuales y su disposición final.

Teniendo en cuenta lo anterior, se adelantó el estudio de mercado y se cuenta con el concepto del avaluó por el señor subintendente JIMMY FERNANDEZ BAEZ LEAL perito evaluador adscrito a la Policía Metropolitana

de Tuja, en este sentido el Departamento de Policía San Andrés, Providencia y Santa Catalina, consciente de la necesidad de brindar a todo el personal adscrito a esta unidad un alojamiento que garantice la seguridad y calidad de vida, requiere con prontitud tomar en arriendo un inmueble para hospedar transitoriamente al personal que labora en este Municipio, es decir, para alojar aproximadamente veintitrés (23) policías. Es también importante destacar, que la Policía del Municipio de Providencia presta sus servicios en la isla con un total de (3) tres patrullas por turno, un servicio en el Aeropuerto el Embrujo, gestores de participación ciudadana, también servicios de espacialidades como lo son Seccional de Investigación Criminal e Interpol (SIJIN), Seccional de Inteligencia Policial (SIPOL), Seccional de Protección y Servicios Especiales (SEPRO) y Grupo de Carabineros y Guías Caninos (SECAR); por consiguiente, es necesario habitar en un lugar cercano, con una ubicación estratégica que facilite el desplazamiento a ambos sitios para el cumplimiento de las actividades diarias, que permita dar respuesta oportuna e inmediata a algún requerimiento, contando con el personal disponible para la atención de situaciones con ocasión de la misionalidad, de igual modo que cuente con los servicios públicos básicos para la comodidad de los funcionarios, que permita el acceso de los vehículos de la Policía y todas aquellas consideraciones que en cumplimiento de la funciones operativas y administrativas le competen a la unidad, como las de organizar, dirigir y controlar los recursos asignados, con el propósito de brindar bienestar al personal, optimizando el desarrollo normal y armónico de las actividades que se deben llevar a cabo dentro de la misionalidad, por otra parte al no suscribir el contrato no se podría garantizar el descanso de los uniformados lo cual está enmarcado en el Plan dignidad y nos veríamos obligados a retirar el servicio de Policía.

POBLACIÓN OBJETO

La contratación de un bien inmueble está orientada a satisfacer las necesidades de alojamiento del personal de policías profesionales, auxiliares y personal en comisión, teniendo en cuenta que la Estación de Policía Providencia se encuentra en reconstrucción y al no contar con otros espacios institucionales para tal fin, es necesario el arrendamiento de un bien inmueble que cuente con los servicios públicos, con las comodidades básicas y dignas para hospedarse.

Actualmente el personal de la Policía Nacional pernota en el inmueble ubicado en Fresh Water Bay Primera Sección, un aproximado de veintitrés (23) policías que presta sus servicios.

IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVO

Las prestaciones de los servicios requeridos en el presente proceso no generan ningún tipo de contaminación o impacto negativo al medio ambiente conforme a la Resolución No. 00090 del 15 de enero de 2018, el contratista deberá cumplir con la normatividad legal vigente para el manejo de los residuos y deberá asumir como su responsabilidad cualquier infracción ambiental por omisión de permisos, concesiones o licencias ambientales que hubiese sido necesaria tramitar antes del inicio del servicio.

ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN

No hay alternativa diferente a la de contratar con una persona natural o jurídica que ofrezca las instalaciones de un bien inmueble para la ejecución del contrato para el ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES PARA EL PERSONAL DE POLICIAS DEL MUNICIPIO DE PROVIDENCIA.

Por lo anterior, se considera pertinente y necesario de conformidad con el Instructivo Nro. 024 DIPON-DIRAF-70 "lineamiento para suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional", hecho que nos indica la suscripción de un nuevo contrato que permita dar continuidad con el arrendamiento del bien inmueble donde actualmente se encuentra acantonado el personal de Policías; es por ello, que la Policía Nacional-Departamento de Policía San Andrés, Providencia y Santa Catalina, encuentra soportada la necesidad de continuar bajo la modalidad de contratación directa para el servicio de arrendamiento, el bien inmueble ubicado en el sector del ENCANTO, así mismo, siguiendo el mismo lineamiento el instructivo citado, nos remite a la resolución 03049 del 30/07/2014 manual de contratación en su punto 2.2.4.5.3 procedimiento para el arrendamiento de inmueble, es pertinente aclarar que el bien inmueble

ya ha sido arrendado anteriormente, se tendrá en cuenta el valor del avaluó tomado por el señor subintendente JIMMY FERNANDEZ BAEZ LEAL perito evaluador adscrito a la Policía Metropolitana de Tunja.

CABAÑAS EL ENCANTO REPRESENTADA LEGALMENTE POR BENJAMIN ULISES NEWBALL DAWKINS FRESH WATER BAY PRIMERA SECCION			
CARACTERISTICAS	CANTIDAD	VALOR DEL ARRIENDO 2026	TOTAL
ESTRUCTURA • Armazón Estructura en concreto de tres (3) pisos • Muros en bloque y ladrillo • Cubierta placa reforzada • conservación aceptable ACABADOS PRINCIPALES • Fachada sencilla • Cubrimientos muros pañete • Pisos tableta común • Conservación regular BAÑO • Tamaño pequeño • enchape con baldosín unicolor • Mobiliario regular COCINA • Tamaño pequeño • Enchapes baldosín unicolor • Sin mobiliario • Conservación regular HABITACIONES 12 habitaciones	Vigencia 2026 1 mes	$37.535.714,59	$37.535.714,59

CABAÑAS EL ENCANTO REPRESENTADA LEGALMENTE POR BENJAMIN ULISES NEWBALL DAWKINS FRESH WATER BAY PRIMERA SECCION			
CARACTERISTICAS	CANTIDAD	VALOR DEL ARRIENDO 2027	TOTAL
ESTRUCTURA • Armazón Estructura en concreto de tres (3) pisos • Muros en bloque y ladrillo • Cubierta placa reforzada • conservación aceptable ACABADOS PRINCIPALES • Fachada sencilla • Cubrimientos muros pañete • Pisos tableta común • Conservación regular BAÑO • Tamaño pequeño • enchape con baldosín unicolor • Mobiliario regular COCINA • Tamaño pequeño • Enchapes baldosín unicolor • Sin mobiliario • Conservación regular HABITACIONES 12 habitaciones	Vigencia 2027 5 meses y 20 días	$37.535.714,59	212.702.382,68

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

No hay antecedentes de este proceso con Policía Nacional.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

3.1. **CONTRATACIÓN DIRECTA** La Ley 1150 del 2007, articulo 2, Numeral 4, Literal i El arrendamiento o adquisición de inmuebles, Decreto 1082 de 2015, Resolución 3049 del 30 de Julio de 2014 Manual de Contratación de la Policía Nacional, numeral 2.2.4.2.5.3 Procedimientos para el arrendamiento de inmuebles.

3.1.1. El decreto 1082 del 2015, reglamenta la modalidad de selección de contratación directa en el capítulo II subsección 4, el cual para el caso debe seguir las reglas citadas en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 lo siguiente: "*Arrendamiento de bienes inmuebles.* Las entidades estatales

pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

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

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

No aplica por tratarse de un proceso de contratación directa, basta con que el oferente que se ajusta a las necesidades de la entidad, al que se tramite o se le curse invitación a entregar la oferta cumpla con la totalidad de los requisitos técnicos, económicos y jurídicos que se le soliciten.

4.1. ASPECTOS JURÍDICOS: En la oferta el proponente deberá incluir los documentos de verificación habilitantes que se relacionan a continuación:

4.1.1. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA: La carta de presentación de la propuesta se diligenciará conforme al modelo contenido en el Formulario No. 1 "Carta de Presentación de la Propuesta" y será firmada por el proponente o apoderado, si a ello hubiere lugar. Si la propuesta es presentada por una persona jurídica, en unión temporal o consorcio, deberá venir suscrita por el representante legal para el caso de las personas jurídicas debidamente facultado en los términos de Ley, y para los consorcios y uniones temporales, el Representante designado.

4.1.2. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.
Original del Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio con una vigencia no mayor a 30 días calendario a la fecha de presentación de la oferta. Nota. Si el representante legal es nombrado mediante decreto, acta de posesión o acto administrativo se debe anexar fotocopia de los mismos.
Las personas jurídicas deberán cumplir al momento de presentación de la propuesta con los siguientes requisitos:

• Acreditar su existencia y representación legal, mediante la presentación del original del Certificado de Existencia y Representación Legal o documento que lo acredite.

• Acreditar la suficiencia de la capacidad del Representante Legal para la presentación de la propuesta y para la suscripción del contrato ofrecido. Cuando el Representante Legal tenga limitaciones estatutarias. Se deberá presentar adicionalmente copia del acta en la que conste la decisión del Órgano Social correspondiente que autorice al Representante Legal para la presentación de la propuesta, la suscripción del contrato, y para actuar en los demás actos requeridos para la contratación en el caso de resultar adjudicatario.

• Acreditar que el objeto social principal de la sociedad se encuentra directamente relacionado con el objeto del contrato, de manera que le permita a la persona jurídica la celebración y ejecución del contrato, teniendo en cuenta para estos efectos el alcance y la naturaleza de las diferentes obligaciones que adquiere.

PERSONA NATURAL: Deberá presentar un Certificado de Inscripción en el Registro Mercantil expedido por la Cámara de Comercio en donde conste la determinación de su actividad. Este certificado debe tener fecha de expedición igual o inferior a un (1) mes anterior a la fecha de presentación de la propuesta.

NOTA: Con excepción a las personas que ejercen prestación de servicios inherentes a las profesiones liberales de conformidad con el Numeral 5 del Art. 23 del Código de Comercio.

4.1.3. CERTIFICACIÓN DE LIBERTAD Y TRADICIÓN. Documento que permite determinar quién es el propietario, si el bien está exento de hipotecas, embargos, o está afectado por otro acto jurídico que impida cualquier negocio jurídico.

4.1.4. BOLETÍN RESPONSABLES FISCALES
La POLICIA NACIONAL – Departamento de Policía San Andrés, Providencia y Santa Catalina, consultará el Boletín de responsables Fiscales de la Contraloría General de la República de la firma y del representante legal; una vez consultado dicho boletín y en caso de encontrarse reportados se procederá al rechazo de la oferta. (Art. 60 Ley 610 de 2000).
NOTA: No aplica para las personas (naturales y jurídicas) de origen extranjero sin sucursal en Colombia.

4.1.5. CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS
La Policía Nacional – Departamento de Policía San Andrés, Providencia y Santa Catalina, consultará el CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS, expedido por la Procuraduría General de la Nación, de las personas naturales, de los representantes legales de las personas jurídicas y/o de quien en nombre de la persona jurídica presente la oferta.

NOTA: No aplica para las personas (naturales y jurídicas) de origen extranjero sin sucursal en Colombia.

4.1.6. CERTIFICADO DE ANTECEDENTES JUDICIALES
La POLICÍA NACIONAL- Departamento de Policía San Andrés, Providencia y Santa Catalina, consultará el CERTIFICADO DE ANTECEDENTES JUDICIALES, de las personas Naturales, los representantes legales de personas jurídicas y/o de quien en nombre de la persona jurídica presente la oferta.

NOTA: No aplica para las personas (naturales y jurídicas) de origen extranjero sin sucursal en Colombia.

4.1.7. CERTIFICADO DEL REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS (REDAM). El oferente deberá aportar el certificado del registro de deudores alimentarios morosos de conformidad con lo preceptuado en el artículo 6, numeral 1 de la ley 2097 del 2021.

4.1.8. La Policía Nacional consultará el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República de la firma y del representante legal, antecedentes judiciales del oferente o su representante legal, certificado de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación del representante legal, así mismo se consultará en el sistema de registro nacional de medidas correctivas RNMC, a través de la página web de la policía nacional, los antecedentes de infracciones a la Ley 1801 de 2016 "Código Nacional de Policía y Convivencia", del representante legal y/o proponente; una vez consultados dichos antecedentes se determinarán si existe alguna inhabilidad para contratar.

4.1.9. IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA
El oferente nacional indicará su identificación tributaria e información sobre el régimen de impuestos al que pertenece, para lo cual aportará con la Oferta copia del Registro Único Tributario RUT; las personas jurídicas y/o naturales integrantes de un consorcio o unión temporal o promesa de sociedad

futura acreditarán individualmente éste requisito, cuando intervengan como responsables del impuesto sobre las ventas, por realizar directamente la prestación de servicios gravados con dicho impuesto. Lo anterior conforme el artículo 368 del Estatuto Tributario, en concordancia con el artículo 66 de la Ley 488 de 1998 que adicionó el artículo 437 del mismo Estatuto.

NOTA: No aplica para las personas naturales o jurídicas de origen extranjero sin sucursal en Colombia.

4.1.10. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN

El Oferente deberá proceder al diligenciamiento del **Formulario No. 3** y presentarlo junto con su oferta.

4.1.11. COPIA DEL DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL OFERENTE O REPRESENTANTE LEGAL.

El oferente deberá presentar copia legible de la cédula de ciudadanía del oferente o representante legal.

4.1.12. CERTIFICACIÓN BANCARIA

El oferente deberá presentar certificación bancaria a nombre del proponente, con fecha de expedición no mayor a 30 días.

4.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Los factores de verificación técnicas están descritos en el Anexo No. 2 del presente estudio previo, los cuales se comprobarán como **CUMPLE** o **NO CUMPLE.** Este aspecto se verificará en el **Anexo 2** Especificaciones Técnicas Mínimas.

CLAUSULA AMBIENTAL: El oferente deberá certificar el compromiso de recoger, transportar y realizar la disposición final de los residuos, repuestos o desechos provenientes de la prestación del servicio de arrendamiento para el bienestar y funcionamiento del personal acantonado en el Municipio de Providencia y Santa Catalina, en coordinación y con aprobación del supervisor del contrato, lo cual estará de acuerdo con la normatividad ambiental. Es necesario advertir que en los contratos cuyo objeto sea la adquisición de servicios se deberá tener en cuenta el análisis de impacto ambiental; por tal motivo el oferente se obliga a cumplir la Constitución Política y demás disposiciones normativas en materia ambiental, soportado de igual forma en el respeto por la Política Ambiental de la Policía Nacional, la compra verde o responsable y las buenas prácticas ambientales, diligenciando y comprometiéndose en el formulario N.º 4, denominado "Compromiso Sistema de Gestión Ambiental."

4.2.1 OTRAS CONDICIONES TÉCNICAS VERIFICABLE (en caso que aplique)

Se deben indicar aquellas condiciones que sean necesarias y que no estén registradas dentro de las condiciones técnicas mínimas.

4.3. EVALUACION ECONÓMICA Y FINANCIERA

4.3.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA

Para que la propuesta sea evaluada económicamente, el proponente deberá cumplir con los aspectos técnicos:

Arrendamiento y adquisición de inmuebles: Sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes de reforma urbana, reforma agraria, las entidades estatales podrán adquirir y/o arrendar, previas las autorizaciones a que haya lugar, bienes inmuebles mediante negociación directa. También se tendrá en cuenta para la verificación económica el incremento que se debe hacer, sin contravenir las leyes existentes a la fecha y todas sus normas reglamentarias como complementarias.

Además, deberá tener diligenciado:

- Oferta económica
- Certificación bancaria vigente
- Formato de terceros

Se verificará que la propuesta económica no supere el precio techo unitario estimado de lo contrario se rechazará la propuesta.

5. CONDICIONES

5.1. LUGAR DE ENTREGA O LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Será en el sector de Fresh Water Bay, Hotel El Encanto del Municipio de Providencia.

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN

El objeto del contrato a celebrar se ejecutará en mensualidades vencidas.

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del presente contrato será por seis (6) meses y 20 días, o hasta el 20 de junio de 2027 o hasta que se terminen las adecuaciones o se reciban las Instalaciones de la Estación de Policía Providencia, previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, la firma del contrato, aprobación de la garantía única y notificación oficio de inicio.

NOTA 1: Teniendo en cuenta la reparación y la reconstrucción de la Estación de Policía Providencia, se deja claro que en el momento en que esta obra sea entregada a la Policía Nacional se finalizaría el contrato sin tener derecho el contratista a indemnización.

NOTA 2: Es preciso indicar que el valor del canon de arrendamiento para la vigencia 2027, se mantendrá en lo dispuesto en el presente estudio previo, sin importar el incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) para el año 2026, hasta finalizar la ejecución del contrato

5.4. FORMA DE PAGO

El pago lo realizará la Policía Nacional – Departamento de Policía de San Andrés Providencia y Santa Catalina, en moneda legal colombiana, dentro de los sesenta (60) días calendarios siguientes a la radicación de la respectiva factura comercial o documento equivalente que se presente **mes vencido** al servicio prestado, previa aprobación de las formalidades de ella, junto con el recibo a satisfacción de los bienes, expedido por el supervisor del contrato según corresponda, y con los documentos requeridos para el Departamento de Policía de San Andrés Providencia y Santa Catalina.

El pago se realizará de conformidad con el derecho a turno contemplado en el artículo 19 de la Ley 1150 de 2007 y a la programación del Plan Anual de Caja (PAC) por parte de la Dirección Logística y Financiera de la Policía Nacional (DILOF). Estos documentos deberán ser allegados a la oficina del Grupo de Contratos del Departamento de Policía de San Andrés Providencia y Santa Catalina avenida Francisco Newball 5B-34.

Si los documentos en referencia son devueltos por el Departamento de Policía de San Andrés Providencia y Santa Catalina, por inconsistencias como la falta de información o mal diligenciamiento de los mismos, el Departamento de Policía de San Andrés Providencia y Santa Catalina pagará la factura comercial o documento equivalente al mes siguiente de la fecha programada en el Plan Anual de Caja (PAC) aprobado por la Dirección Logística y Financiera de la Policía Nacional (DILOF), siempre y cuando se hubieran subsanado las observaciones y se haya cumplido con el trámite documental dentro del plazo indicado.

5.5. FORMA DE PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS: El valor del canon de arrendamiento no incluye los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, agua, alcantarillado y aseo, etc. Los servicios públicos domiciliarios estarán a cargo del arrendador y deberán ser cancelados directamente por el mismo.

5.6. SUPERVISOR, INTERVENTOR Y/O COORDINADOR

El supervisor del contrato será el comandante de la Estación de Policía Providencia o quien haga sus veces, o quien con posterioridad designe el jefe de la unidad ordenadora del gasto, quien verificará la ejecución idónea y el cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con las funciones asignadas para el efecto en la Resolución No. 3256 del 16 de diciembre de 2004.

PROCEDIMIENTOS TÉCNICO-ADMINISTRATIVOS PARA EMISIÓN DEL RAS

El contratista debe allegar durante los primeros 5 días del mes siguiente a la prestación de los servicios, la factura con los soportes requeridos al supervisor del contrato quien emitirá el respectivo RAS.

5.7. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Las obligaciones del contratista están descritas en el anexo No. 3 del presente estudio de conveniencia y oportunidad.

5.8. OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

Las obligaciones de la Policía Nacional están descritas en el anexo No. 4 del presente estudio de Conveniencia y Oportunidad.

6. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Se adjudicará el contrato en forma total al oferente que cumpla con todas las condiciones técnicas, económicas y jurídicas descritas en el presente estudio previo, de conformidad con lo establecido en el decreto 1082 de 2015.

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

De acuerdo al Título I, Capítulo 2 Sección 3 Subsección 1 Artículo 2.2.1.2.3.1.1, Las disposiciones del presente título regulan los mecanismos de cobertura del riesgo en los contratos regidos por la ley 80 de 1993 y la ley 1150 de 2007, Decreto 1082 del 2015 artículo 2.2.1.2.3.1.1. ***Riesgos que deben cubrir las garantías en la contratación,*** por medio de los cuales se garantiza el cumplimiento de las obligaciones surgidas en favor de las entidades públicas con ocasión de (I). La presentación de las ofertas; (II) los contratos y de su liquidación; (III) los Riesgos a los que se encuentran expuestas las Entidades Estatales, derivados de la responsabilidad extracontractual que pueda surgir por las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas y subcontratistas, deben estar garantizadas en los términos de la ley y del presente decreto.

De acuerdo al Decreto 1082 de 2015 ***Restablecimiento o ampliación de la garantía***: Cuando el contrato es modificado para incrementar su valor o prorrogar su plazo, la Entidad Estatal debe exigir al contratista ampliar el valor de la garantía otorgada o ampliar su vigencia, según el caso.

Las relacionadas en el **ANEXO No. 5 ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE RIESGOS Y DETERMINACIÓN DE GARANTÍAS.** Los factores que se deben tener en cuenta en la identificación y distribución de los riesgos y garantías (Garantía Única) son:

RIESGO POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO

Tipificación: Cuando el contratista incumpla las obligaciones suscritas en el contrato asignación será responsabilidad total del contratista cumplir con las obligaciones a su cargo suscritas en el contrato, con excepción de situaciones de fuerza mayor y/o caso fortuito o en todas aquellas donde el contratista demuestre que no tuvo responsabilidad.

II. ESTUDIO DEL SECTOR

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

El Departamento de Policía San Andrés, Providencia y Santa Catalina consciente de la necesidad de brindar a todo el personal adscrito a esta unidad un alojamiento que garantice la seguridad y calidad de vida, requiere con prontitud tomar en arriendo un inmueble para hospedar transitoriamente al personal que labora en este Municipio, es decir, para alojar aproximadamente 23 policías, Es también importante destacar, que la Policía Nacional presta sus servicios en este municipio, por consiguiente, es necesario habitar un lugar cercano, con una ubicación estratégica que facilite el desplazamiento a ambos sitios para el cumplimiento de las actividades diarias, que permita dar respuesta oportuna e inmediata a algún requerimiento, contando con el personal disponible para la atención de situaciones con ocasión de la misionalidad, de igual modo que cuente con los servicios públicos básicos para la comodidad de los funcionarios, que permita el acceso de los vehículos de la Compañía y todas aquellas consideraciones que en cumplimiento de la funciones operativas y administrativas le competen a la unidad, como las de organizar, dirigir y controlar los recursos asignados, con el propósito de brindar bienestar al personal, optimizando el desarrollo normal y armónico de las actividades que se deben llevar a cabo dentro de la misionalidad.

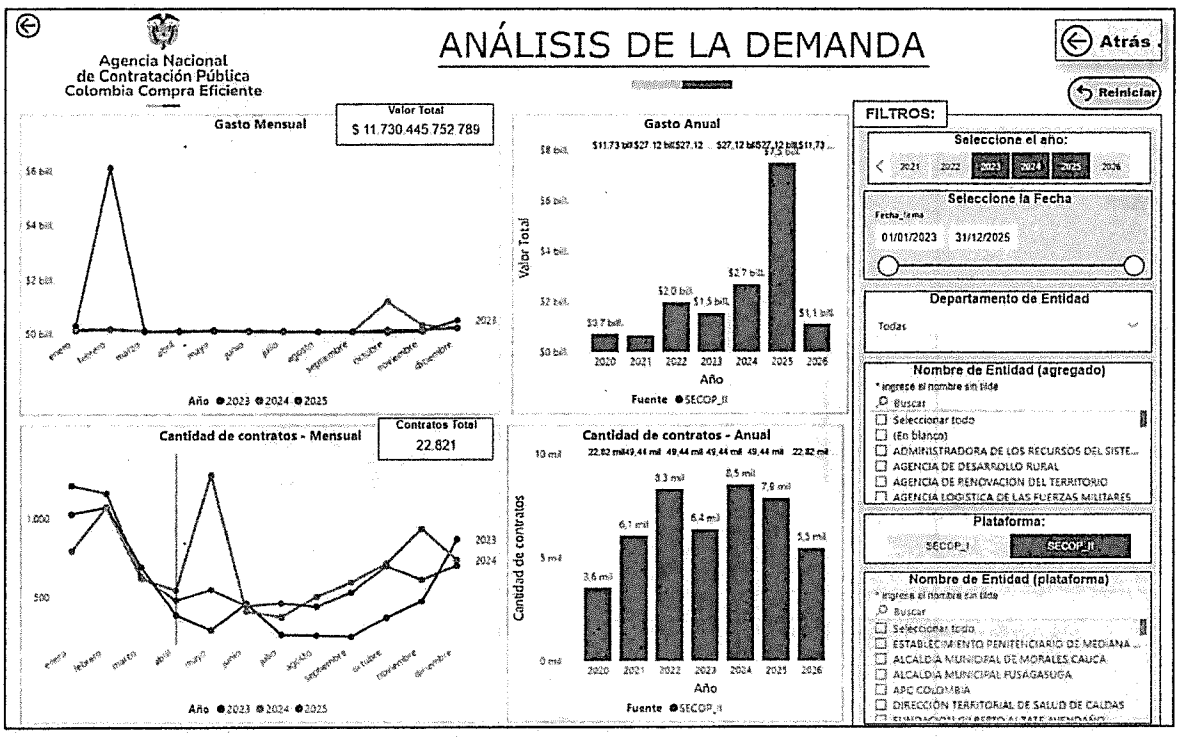
Se tuvo en cuenta además, que aunque la Policía Nacional cuenta con las instalaciones de alojamiento en la Estación de Policía Providencia, con el propósito de brindar de descanso y bienestar al personal acantonado en este Municipio, según datos manifestados por la Jefatura Administrativa del Departamento de Policía San Andrés, Providencia y Santa Catalina, este se encuentra en reconstrucción, imposibilitando que le personal policial se aloje en dichas instalaciones y dado que la institución no cuenta con otro bien inmueble con las características que se requieren en este municipio para la debida prestación del servicio policial cuyo objetivo primordial, entre otros, es la seguridad y convivencia ciudadana, surge la necesidad de contratar un predio en calidad de arriendo, que cumpla con las condiciones técnicas necesarias para el alojamiento del personal.

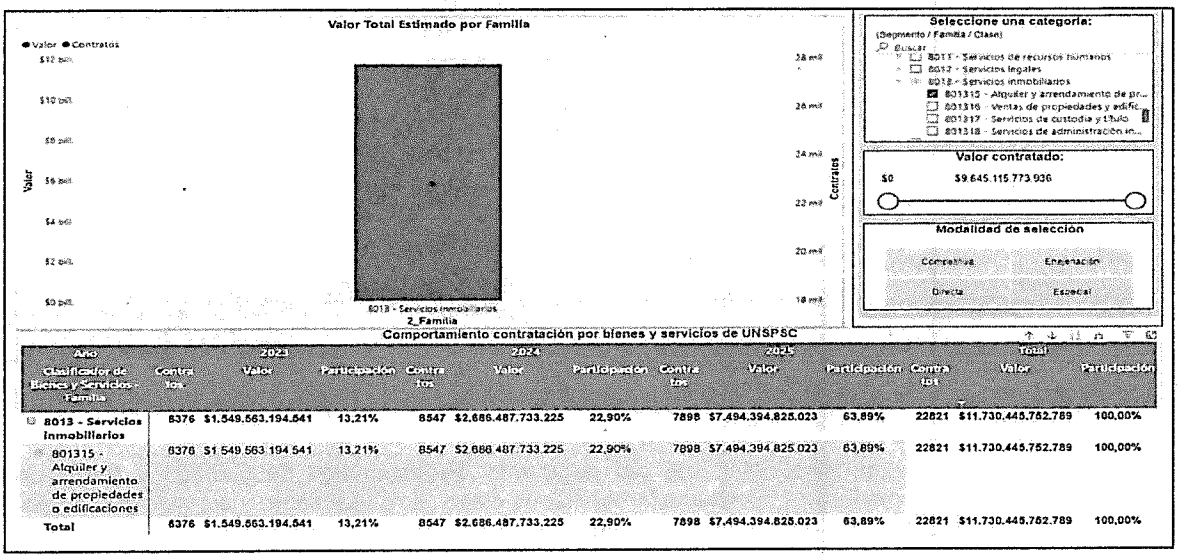
Por lo anterior, se considera pertinente y necesario suscribir un nuevo contrato de arrendamiento de un bien inmueble para el personal Policial del Municipio de Providencia; es por ello, que la Policía Nacional-Departamento de Policía San Andrés, Providencia y Santa Catalina -, encuentra soportada la necesidad de realizar un contrato de arrendamiento, con el señor BENJAMIN ULISES NEWBALL DAWKINS , representante legal de cabañas el encanto, quien cumple con los requisitos exigidos de habilitación y que se ajusta a las condiciones técnicas mínimas el bien inmueble ubicado en el sector FRESH WATER BAY PRIMERA SECCIÓN.

De igual forma, se indica que para esta contratación NO APLICAN los Acuerdos Internacionales o Tratados de Libre Comercio ni cumplimiento de reciprocidad vigentes para el Estado Colombiano en los términos del Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación Emitido por la entidad COLOMBIA COMPRA EFICIENTE, literal C.

MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO (MAE)

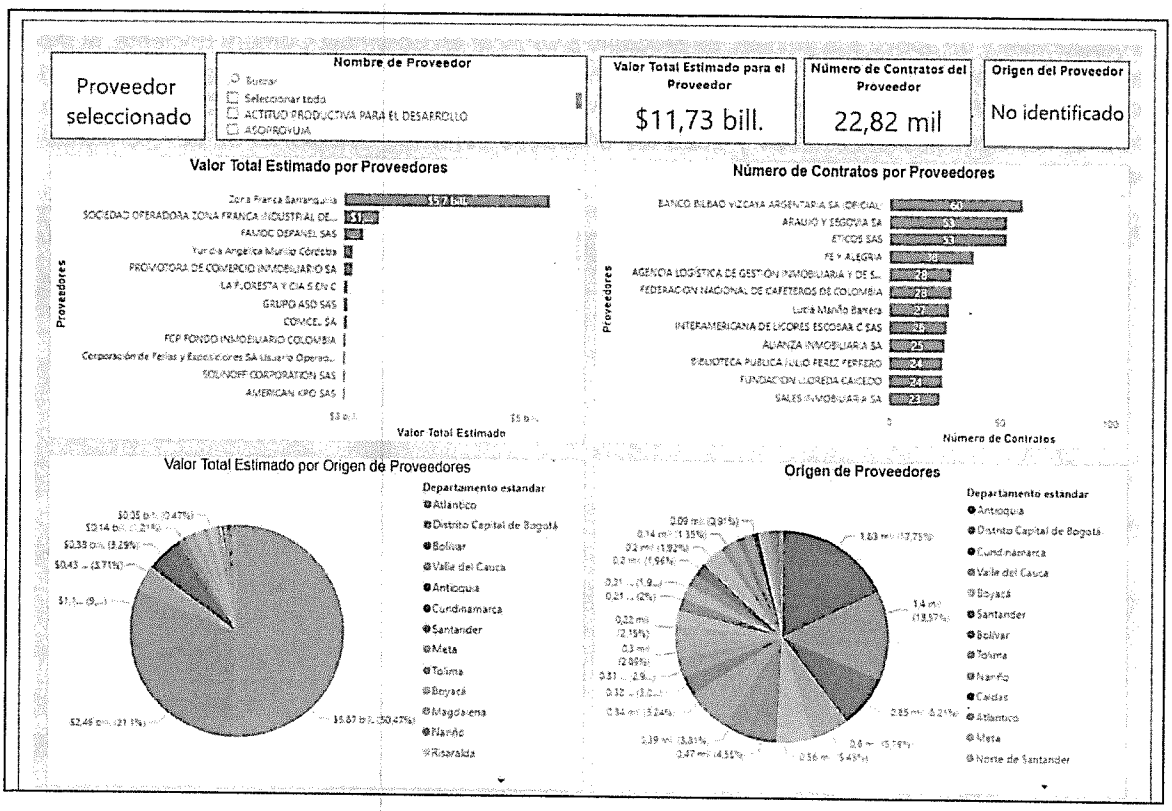
Con el fin de establecer el comportamiento de las contrataciones de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, se procedió a verificar en Colombia Compra Eficiente, el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), herramienta de análisis de demanda, en categoría se registró el código UNSPSC correspondientes al segmento, familia y clase, así: 80131500, encontrando que durante las vigencias 2023, 2024 y 2025 las entidades estatales celebraron 22.821 contratos, por valor de $ 11.730.445.752.789, así:

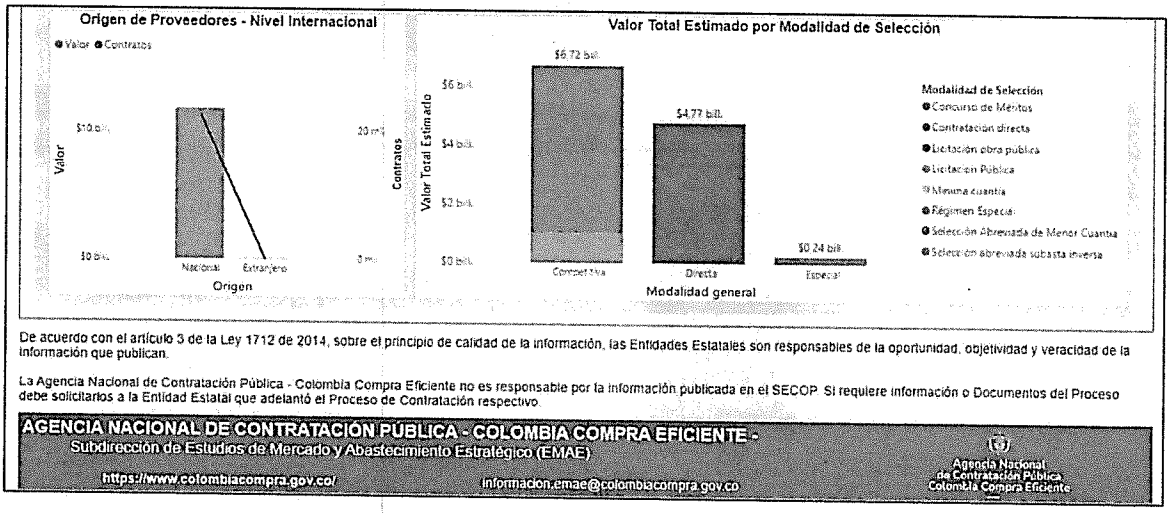




Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2023			2024			2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	6376	$1.549.563.194.541	13,21%	8547	$2.686.487.733.225	22,90%	7898	$7.494.394.825.023	63,89%	22821	$11.730.445.752.789	100,00%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	6376	$1.549.563.194.541	13,21%	8547	$2.686.487.733.225	22,90%	7898	$7.494.394.825.023	63,89%	22821	$11.730.445.752.789	100,00%
Total	6376	$1.549.563.194.541	13,21%	8547	$2.686.487.733.225	22,90%	7898	$7.494.394.825.023	63,89%	22821	$11.730.445.752.789	100,00%





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.

AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE -
Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)
https://www.colombiacompra.gov.co/ informacion.emae@colombiacompra.gov.co
Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente

https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiNjkwMzhkMjItNjZjZC00YzA3LWI1MDMtMGEyNzlmYWRjNDYxIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

De lo anterior, se puede evidenciar que del segmento: Profesionales de Gestión y Negocios y Servicios Administrativos familia: Servicios inmobiliarios clase: Arrendamiento y alquiler de inmuebles o edificios Producto; Alquiler residencial, durante las últimas tres (03) vigencias, se adjudicaron 6.376

contratos en 2023 por valor de $ 1.549.563.194.541,00, 8.547 contratos en 2024 por valor de $ 2.686.487.733.225,00, y 7.898 contratos en 2025 por valor de $ 7.494.394.825.023,00.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

ANÁLISIS DEL MERCADO

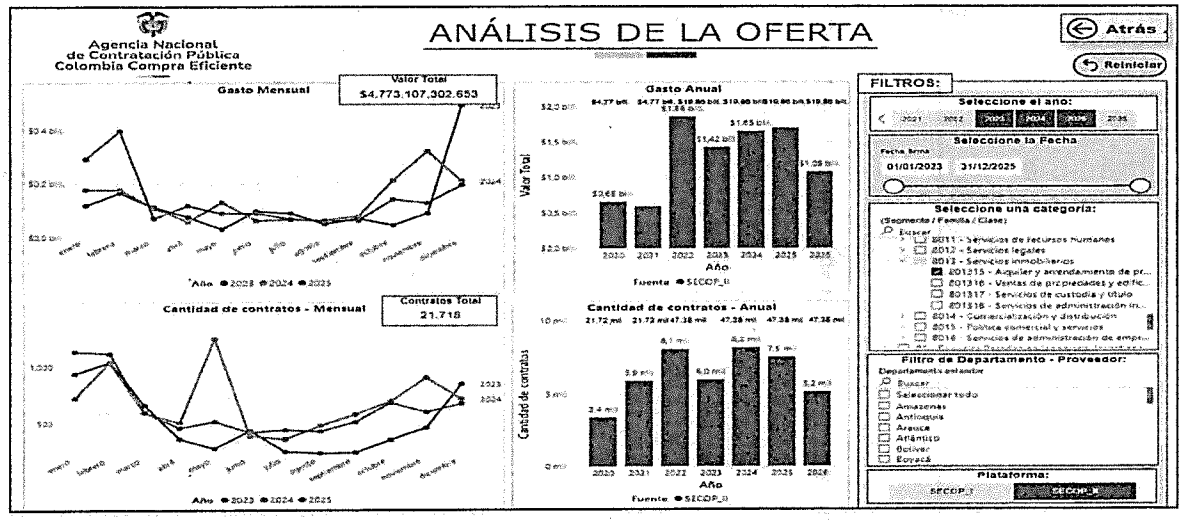
Teniendo como consideración la necesidad de suscribir un nuevo contrato que permita brindar a todo el personal adscrito a esta unidad un alojamiento que garantice la seguridad y calidad de vida de los funcionarios del Municipio de Providencia, se solicitó cotizaciones a diferentes empresas propietarias de inmuebles, con el fin de determinar el valor del canon del arrendamiento para la vigencia 2026.

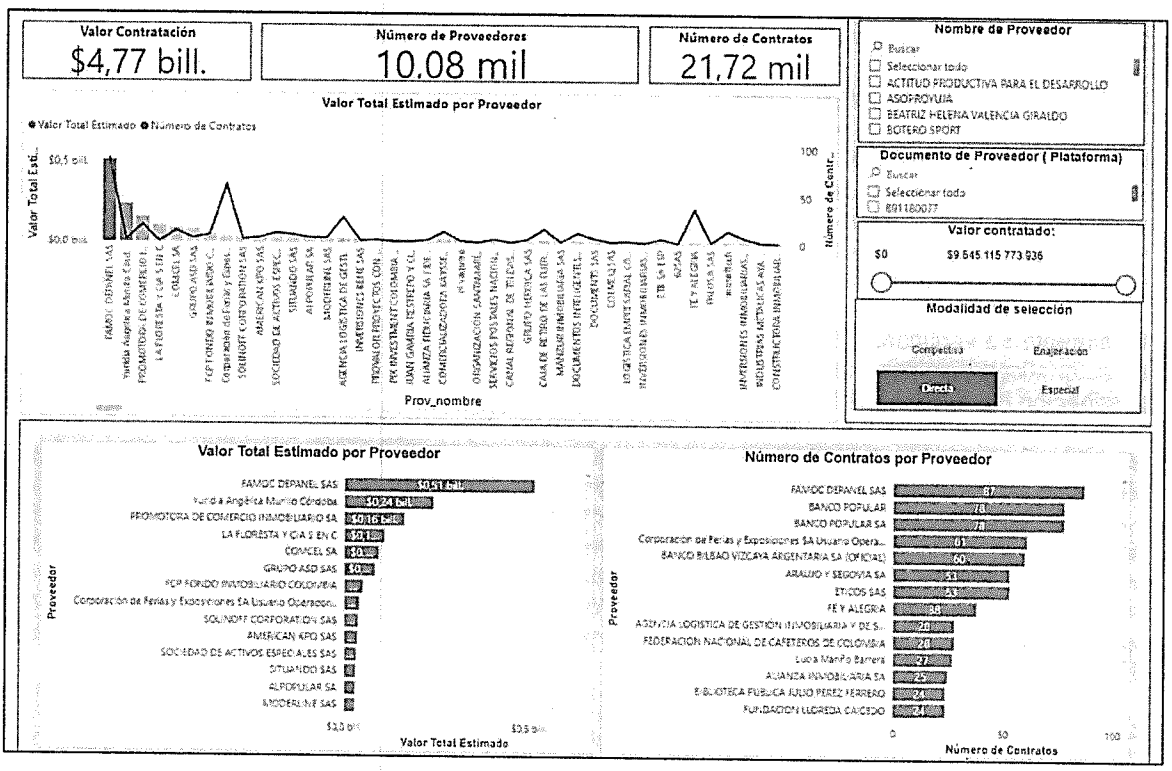
Igualmente se verificaron los precios históricos y SECOP, los cuales dependen directamente de las características técnicas, ubicación y estado del inmueble, presentando variabilidad de acuerdo a la destinación del mismo, razón por la cual estos valores no son susceptibles de correlación estadística, teniendo en cuenta que el inmueble que se solicita debe cumplir con unas condiciones mínimas técnicas, como son la capacidad instalada, ubicación y seguridad, sin embargo en el mercado del Municipio de Providencia, solo fue posible encontrar un inmueble con las características necesarias y acorde a las necesidades de la institución, por lo tanto se tomó como precio único de referencia, la cotización de CABAÑAS EL ENCANTO quienes son poseedores del bien inmueble donde actualmente se encuentra acantonado el personal de Policiales de este Municipio, siendo pertinente aclarar que el bien inmueble ya ha sido arrendado anteriormente y para esta cotización se tuvo en cuenta el valor del canon actual con el respetivo incremento del índice de precios del consumidor (IPC).

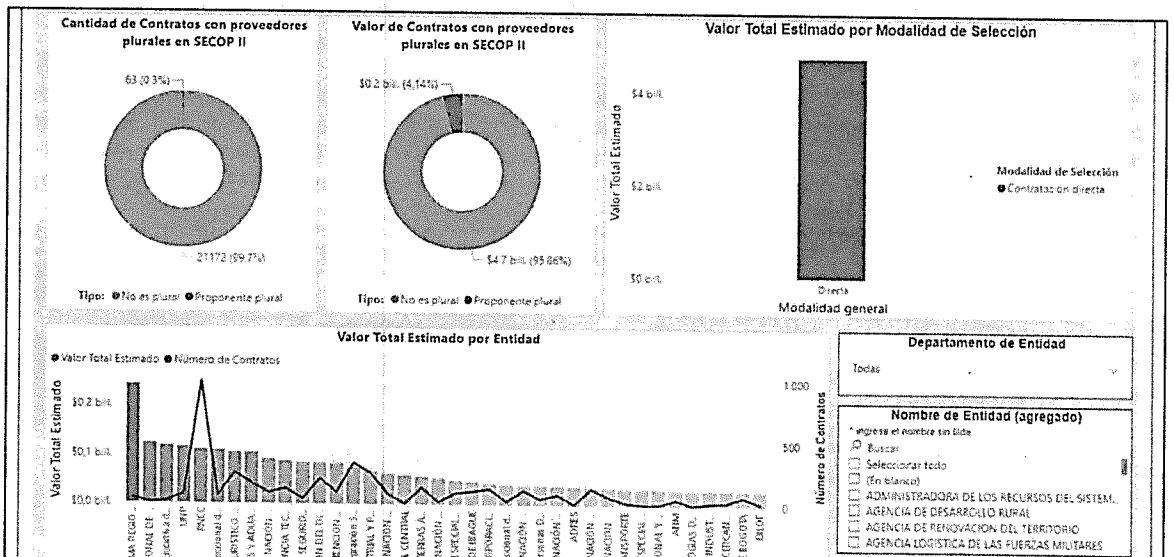
3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

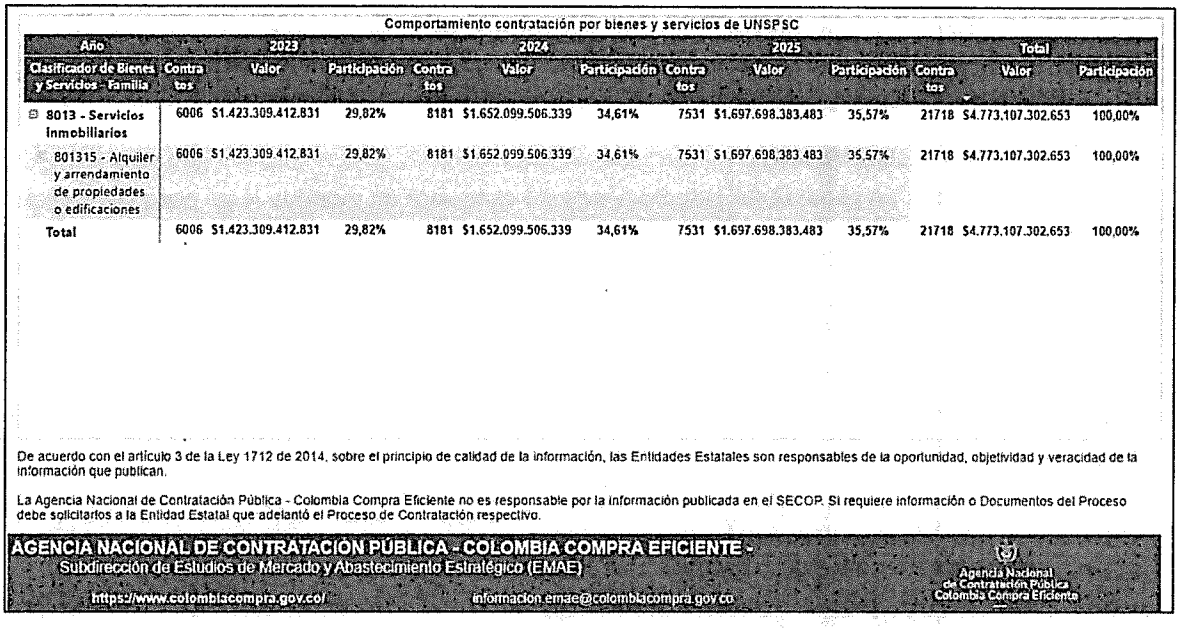
MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO (MAE)

Con el fin de establecer el comportamiento de las contrataciones de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, se procedió a verificar en Colombia Compra Eficiente, el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), herramienta de análisis de oferta, en categoría se registró el código UNSPSC correspondientes al segmento, familia y clase, así: 80131500, encontrando que durante las vigencias 2023, 2024 y 2025 las entidades estatales celebraron **21.718** contratos, así:




Valor Contratación
$4,77 bill.
Número de Proveedores
10,08 mil
Número de Contratos
21,72 mil
Valor Total Estimado por Proveedor
Valor Total Estimado
Número de Contratos
Prov_nombre
Nombre de Proveedor
Documento de Proveedor (Plataforma)
Valor contratado:
$0
$9.545.115.773.936
Modalidad de selección
Competitiva
Enajenación
Directa
Especial
Valor Total Estimado por Proveedor
Proveedor
Valor Total Estimado
Número de Contratos por Proveedor
Proveedor
Número de Contratos


Cantidad de Contratos con proveedores plurales en SECOP II
63 (0.3%)
21172 (99.7%)
Tipo: No es plural Proponente plural
Valor de Contratos con proveedores plurales en SECOP II
$0.2 bill. (4.14%)
$4.7 bill. (95.86%)
Tipo: No es plural Proponente plural
Valor Total Estimado por Modalidad de Selección
Valor Total Estimado
Modalidad de Selección
Contratación directa
Directa
Modalidad general
Valor Total Estimado por Entidad
Valor Total Estimado
Número de Contratos
Entidad
Departamento de Entidad
Todas
Nombre de Entidad (agregado)
Nombre de Entidad (plataforma)



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	Participación
8013 - Servicios Inmobiliarios	6006	$1.423.309.412.831	29,82%	8181	$1.652.099.506.339	34,61%	7531	$1.697.698.383.483	35,57%	21718	$4.773.107.302.653	100,00%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	6006	$1.423.309.412.831	29,82%	8181	$1.652.099.506.339	34,61%	7531	$1.697.698.383.483	35,57%	21718	$4.773.107.302.653	100,00%
Total	6006	$1.423.309.412.831	29,82%	8181	$1.652.099.506.339	34,61%	7531	$1.697.698.383.483	35,57%	21718	$4.773.107.302.653	100,00%

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.

AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE -
Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)
https://www.colombiacompra.gov.co/ información.emae@colombiacompra.gov.co
Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente

https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiNjkwMzhkMjItNjZjZC00YzA3LWI1MDMtMGEyNzImYWRjNDYxIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

De lo anterior, se puede evidenciar que durante las últimas tres (03) vigencias, se contrataron 21.718 proveedores siendo la entidad con mayor valor total estimado la empresa FAMOC DEPAPEL SAS.

a) ANALISIS DEL SECTOR: En el mercado inmobiliario de la economía de este territorio insular se intermedia y se comercializa bienes raíces, muy importantes y prácticamente de la economía isleña, dada la característica de esta economía, basada en un gran porcentaje del turismo, circunstancia, que condicionan los precios y más aún las consecuciones de inmuebles disponibles para ser arrendados, es por esto que los altos costos en que se mueve este mercado es muy diferente al resto del país. Dado a que es una economía muy especial **(Sui Generis).**

Se encuentra una oferta limitada de sitios adecuadas para el funcionamiento de la Policía del Municipio de Providencia, que esté ubicada en un sitio estratégico para la prestación de los servicios. De igual manera, para el arrendador significaría una considerable inversión la adecuación de un espacio con las condiciones necesarias para su personal, por tanto, el complejo habitacional cubre los requerimientos, con un canon mensual acorde al mercado y sin problemas en sus instalaciones, siendo así, recomendable continuar con el contrato.

b) **IDENTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR:** Se requiere contratar con el señor **BENJAMÍN ULISES NEWBALL DAWKINS** dueño del Hotel El Encanto en el municipio de Providencia, que cuenta con el perfil y la experiencia requerida para desarrollar las actividades del objeto contractual.

c) **PRECIOS DE MERCADO:** El precio de mercado del canon de arrendamiento mensual es de **TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS ($37.535.714,59) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** para la vigencia 2026 y 2027.

d) CONDICIONES DEL CONTRATO: Juega un factor importante las condiciones de forma de pago, plazo de entrega, lugar y sitio de entrega, entre otras.

e) **COSTOS INDIRECTOS:** Se incurre al desarrollar el proceso de contratación y la ejecución del contrato en gastos de legalización, tales como garantía única, otros impuestos, gastos de administración y demás erogaciones de ley y mantenimiento de las instalaciones.

4. MONEDA A CONTRATAR

El servicio a contratar en el presente estudio previo se cancelará en moneda legal peso colombiano.

5. ANÁLISIS DE PRECIOS

Nota: Para el presente proceso solo se tendrá en cuenta la mensualidad de canon de arrendamiento, no se tendrán en cuenta otros costos, toda vez que la institución solo requiere el arriendo del inmueble.

5.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP

Se realizó consulta en la página www.contratos.gov.co, encontrándose en publicaciones de contratos en una entidad estatal a nivel país, con objeto igual o similar al requerido en el estudio de conveniencia y oportunidad, así:

ENTIDAD	OBJETO	NÚMERO DE CONTRATO	FECHA	VALOR
DEPARTAMENTO DE POLICIA CESAR	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD POLICIAL PARA LA EDIFICACION DE LA PAZ UNIPEP UBICAR2 EN EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE ORIENTE MUNICIPIO DE LA PAZ, VIGENCIA 2025 Y VIGENCIA FUTURA 2026	PN DECES CD 023 2025 23-1-10016-25	01/07/2025	$ 26.093.424,00
POLICIA METROPOLITANA SANTIAGO DE CALI	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE LA CUMBRE-VALLE DEL CAUCA, PARA HABITACIÓN Y ALOJAMIENTO DEL PERSONAL POLICIAL DESTINADO A LABORAR EN LA ESTACIÓN DE POLICÍA LA CUMBRE	PN MECAL CD 055 2025 11-1-30047-2025	01/07/2025	$ 23.484.040,00
CORPORACIÓN AUTÓNOMA DEL RÍO GRANDE DE LA MAGDALENA	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA SECCIONAL NEIVA DE LA CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL RIO GRAND DE LA MAGDALENA - CORMAGDALENA	0-274-2-2025	02/12/2025	$ 85.017.379,00

En consideración a los datos registrados, se determina que el valor estimado por metro cuadrado de arrendamiento depende directamente de las características técnicas, ubicación y estado del inmueble, presentado variabilidad de acuerdo a la destinación y uso del mismo, entre otras variables como ubicación del inmueble, ciudad, extensión, entre otras, razón por la cual estos valores no son susceptibles de corrección estadística, sin embargo, no se tomó como precios de referencia.

5.2. PRECIOS HISTÓRICOS

ÍTEM	ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DE CONTRATO	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	DEPARTAMENTO DE POLICIA DE SAN ANDRES PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA y BENJAMIN ULISES NEWBALL DAWKINS	38-1-10009-24	ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES PARA EL PERSONAL DE POLICIAS QUE LABORA EN EL MUNICIPIO DE PROVIDENCIA	$35.714.286	$ 303.571.431,00
2	DEPARTAMENTO DE POLICIA DE SAN ANDRES PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA. Y BENJAMIN ULISES NEWBALL DAWKINS	38-1-10030-24	ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES PARA EL PERSONAL DE POLICIAS QUE LABORA EN EL MUNICIPIO DE PROVIDENCIA	$35.714.286	$ 275.000.002,2
3	DEPARTAMENTO DE POLICIA DE SAN ANDRES PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA. Y BENJAMIN ULISES NEWBALL DAWKINS	38-1-10019-25	ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES PARA EL PERSONAL DE POLICIAS QUE LABORA EN EL MUNICIPIO DE PROVIDENCIA	$35.714.286	$ 571.428.576,00

5.3. PRECIOS DE MERCADO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	COTIZACIÓN No. 1 EL RECREO	COTIZACIÓN No. 2 EL ENCANTO	MENOR VALOR COTIZADO (Canon mensual)
1	Arrendamiento de instalaciones para el personal del Municipio de Providencia y Santa Catalina **(Canon mensual)**	$ 49.000.000,00	$ 37.535.714,59	$ 37.535.714,59

5.4 ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

ANÁLISIS VALOR ESTIMADO					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	PRECIO SECOP	PRECIOS HISTÓRICOS PROYECTADOS	PRECIOS DE MERCADO	VALOR ESTIMADO
1	Arrendamiento de instalaciones para el personal de Policías del Municipio de Providencia, y Santa Catalina. (Canon mensual)	N/A	N/A	$ 37.535.714,59	$ 37.535.714,59

NOTA: Para determinar el valor estimado, se tomó la propuesta, en donde el representante legal de CABAÑAS EL ENCANTO ofrece la tarifa equivalente a $ 37.535.714,59 para el canon mensual, cumpliendo además las especificaciones técnicas requeridas, pero se toma para el valor estimado el precio de mercado por un valor de $ 37.535.714,59.

5.5 VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

El valor estimado para el proceso de contratación es de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVENTA Y SIETE PESOS CON VEINTE SIETE CENTAVOS ($250.238.097,27)** moneda legal colombiana.

Vigencia	Unidad	Descripción	Recurso	Cantidad	Valor Mensual	Valor total estimado
2026	DESAP	SERVICIOS INMOBILIARIOS	10	1 mes	$37.535.714,59	$37.535.714,59
2027	DESAP	SERVICIOS INMOBILIARIOS	10	5 meses	$37.535.714,59	$187.678.572,95
2027	DESAP	SERVICIOS INMOBILIARIOS	10	20 dias	$1.251.190,49	$25.023.809,73
Total						**$ 250.238.097,27**

Intendente **ANDRÉS MAURICIO RODRIGUEZ ARIAS**
Jefe Grupo de Bienes Raíces DESAP

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

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

ANEXO 1

CERTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

En mí calidad de Jefe Grupo de Bienes Raíces del Departamento de Policía San Andrés, Providencia y Santa Catalina, manifiesto con la suscripción de esta CERTIFICACIÓN que consultado el Coordinador Logístico DESAP, el Aplicativo SIBIN (Sistema de Bienes Inmuebles para la Policía Nacional) y verificando con la Oficina de Instrumentos Públicos de San Andrés Providencia y Santa Catalina no existe un bien inmueble propiedad de la Policía en condiciones para ser habitado como quiera que los que se encuentran en la actualidad están siendo intervenidos por reconstrucción a causa del Huracán IOTA y por tal razón la única forma de resolver la necesidad es mediante la contratación de arrendamiento de un bien inmueble con un tercero.

Intendente **ANDRÉS MAURICIO RODRIGUEZ ARIAS**
Jefe Grupo de Bienes Raíces DESAP

ANEXO 2

ESPECIFICACIONES MÍNIMAS REQUERIDAS

Con el fin de adquirir el servicio de arrendamiento de un bien inmueble para el alojamiento del personal de Policías del Municipio de Providencia, además que cumpla con las especificaciones técnicas que se requieren para el desarrollo de las actividades normales del personal, este servicio debe reunir los requisitos de infraestructura, que garanticen la seguridad del personal y la buena calidad de vida, como se específica en el siguiente cuadro.

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	CONDICIONES TÉCNICAS MINIMAS	CUMPLE	NO CUMPLE
1	Unidad	El oferente deberá está en capacidad de suministrar el arrendamiento del bien inmueble con las siguientes especificaciones: • Conjunto cerrado con muros y malla de seguridad perimetral que cubra la totalidad de las instalaciones permitiendo mantener la seguridad de quienes pernoctan es este lugar, puerta para acceso vehicular y peatonal. • El predio cuenta con 02 edificios una con 08 apartamentos con baño interno con capacidad para 4 a 6 personas cada una y el segundo edificio cuenta con 06 apartamentos con las mismas condiciones para lo cual sumaria 14 apartamentos. • El predio cuenta con 02 tanques de reserva que suman 100 mil litros de agua y un tanque elevado de 10.000 litros. • El predio cuenta con una zona común para la formación del personal o reunión que sea necesaria. • El predio cuenta con zona de estar. • El predio cuenta con una cocina y un comedor. • El predio cuenta con zona de lavandería. • el predio cuenta con parqueadero. • El predio cuenta con bodega. • El predio cuenta con planta de energía para emergencias o déficit de la misma de la empresa que preste el servicio. • El predio cuenta con 03 baños auxiliares. • El predio cuenta con una oficina empleada como Armerillo		

OTRAS CONDICIONES TÉCNICAS

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	CONDICIONES TÉCNICAS VERIFICABLES	CUMPLE	NO CUMPLE
1		El arrendatario se compromete a mantener en buen estado de funcionamiento el bien inmueble entregado en arrendamiento, y realizará sin costo alguno, los arreglos que se lleguen a necesitar, como producto de daños de la infraestructura por desgaste natural y uso del mismo.		
2		El arrendatario suministrará y proveerá elementos necesarios relacionados a continuación: • Dotación de Nevera para cada habitación • Pintura parte interior de los edificios preferiblemente blanca incluido los apartamentos. • Aseo interior a las habitaciones, 02 veces por semana. • Fumigación general de plagas trimestral.		

		• Mantenimiento preventivo o correctivo mensual de aires acondicionados y renovación de los obsoletos. • Mantenimiento bimensual de pozos de aguas negras. • Mantenimiento de zonas comunes de lunes a sábado, podado de césped. • Poda de árboles una vez al año, para evitar afectación a las cabañas o a las personas por caída de los mismos. Con previa aprobación de la autoridad ambiental CORALINA.		
3		Las personas que realicen mantenimiento de las instalaciones deben contar con los elementos protección personal, de seguridad y salud en el trabajo,		
4		Los daños causados por el arrendador, por causa diferentes al uso normal y desgaste natural del inmueble y los electrodomésticos con que se encuentran dotados (nevera, televisor), serán asumidos por el funcionario que los ocasione		
5		**FORMA DE PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS:** El valor del canon de arrendamiento no incluye los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, agua, alcantarillado y aseo, etc, Los servicios públicos domiciliarios estarán a cargo del arrendador y deberán ser cancelados directamente por el mismo.		

Intendente **ANDRES MAURICIO RODRIGUEZ ARIAS**
Jefe Grupo de Bienes Raíces DESAP

ANEXO 3

En desarrollo de la ejecución del contrato, serán obligaciones de la Policía Nacional las siguientes:

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

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

3. Recibir a satisfacción los bienes y/o servicios que sean entregados por el **ARRENDADOR,** cuando estos cumplan con las condiciones establecidas y en especial las especificaciones u obligaciones técnicas contenidas en el anexo No.2

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

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

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

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

8. Ejercer un apropiado control sobre la ejecución del presente contrato de arrendamiento, con el fin de prevenir que se desborden el valor total del contrato o se continúe ocupando el inmueble, sin el respectivo respaldo presupuestal y contractual necesario.

9. Restituir el inmueble arrendado a la finalización del contrato, en las mismas condiciones en las que lo recibió, evento en el cual las partes suscribirán las respectivas actas.

ANEXO 4

En desarrollo de la ejecución del contrato, serán obligaciones del contratista las siguientes:

1. Cumplir oportunamente con el objeto del contrato dentro del plazo de ejecución del mismo, conforme a lo establecido.

2. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y trabas.

3. Cumplir cabalmente con sus obligaciones, frente al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, Sena e ICBF), por cuanto el cumplimiento de esta obligación es requisito indispensable para la realización de cualquier pago.

4. Constituir en debida forma y aportar al Grupo Contractual – Área de Contratos del Departamento de Policía San Andrés Providencia y Santa Catalina, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato, la Garantía Única.

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

6. No acceder a peticiones o amenazas, de quienes actuando por fuera de la ley pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, el CONTRATISTA deberá Informar de tal evento a la POLICÍA NACIONAL- DEPARTAMENTO DE POLICÍA SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA y a las autoridades competentes para que se adopte las medidas necesarias.

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

8. Incluir todas aquellas obligaciones que el contratista debe cumplir con el fin de alinear la actividad contractual a las buenas prácticas en materia ambiental.

9. Sostener y facturar de acuerdo a los valores pactados en el contrato hasta el tiempo de ejecución establecido o adición que se presente.

10. Informar de forma escrita al Departamento de Policía San Andrés, Providencia y Santa Catalina, o en su defecto al supervisor del contrato cuando el valor total del contrato este en un 70% ya ejecutado.

11. Presentar la facturación correspondiente al mes causado dentro de los primeros cinco (05) días del mes siguiente en la Oficina Central de Cuentas del DESAP. En esta Facturación debe aparecer el número de contrato vigente al que se carga la cuenta, y dando cumplimiento a la ley 594 del 14 de julio de 2000 "Ley General de Archivo" así:

- Factura que cumpla con los requisitos legales vigentes.
- Factura electrónica a nombre del Departamento de Policía San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

12. Suspender el servicio cuando el valor facturado haya llegado al 100% de ejecución del monto total del contrato.

13. Garantizar la calidad del servicio y en consecuencia, a subsanar a sus expensas y a entera satisfacción del CONTRATANTE, en el término previsto en la solicitud de oferta, aquellos servicios o productos que presenten baja calidad, según lo determinen las especificaciones técnicas. Los servicios tendrán, en todo caso, una garantía igual a la ofrecida.

14. Acatar las observaciones y sugerencias que durante el desarrollo del contrato le imparta el Supervisor, siempre y cuando el Contratista cumpla con el objeto contractual.

15. Proveer a su costo todos los bienes y servicios necesarios para el cumplimiento de los objetivos y funcionalidades requeridas del contrato.

16. Obtener con la oportunidad debida, las licencias, autorizaciones y permisos a que hubiere lugar para el cumplimiento de todas las obligaciones que le correspondan en los términos del contrato.

17. Responder en los plazos que el CONTRATANTE establezca en cada caso, los requerimientos de aclaración o de información que le formule.

18. Reportar de manera inmediata al Supervisor, cualquier novedad o anomalía que afecte la debida ejecución del contrato.

19. Colaborar con el CONTRATANTE, en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla y que éste sea de la mejor calidad.

20. En general, la obligación de cumplir cabalmente con las condiciones y modalidades previstas contractualmente para la ejecución y desarrollo del contrato, para lo cual el CONTRATISTA deberá actuar razonablemente en el marco de sus obligaciones contractuales.

21. Teniendo en cuenta que los fenómenos naturales pueden afectar la estructura del mismo y podrían generar entre otras situaciones, inundaciones, fallas eléctricas, fallas hidráulicas, problemas estructurales y demás, estos deben ser solucionados de forma inmediata por el arrendador una vez acontecidos.

22. Con base en el anterior apartado, el arrendador debe tener establecido un plan de mantenimiento preventivo de las instalaciones que contemple la mitigación de este tipo de eventos.

23. Cancelar los servicios públicos domiciliarios correspondiente a acueducto, alcantarillado y energía, etc.

ANEXO 5

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

MECANISMO DE COBERTURA	CLASE DE RIESGO	TIPIFICACION DE LOS RIESGOS	ESTIMACION DEL RIESGO	ASIGNACION DEL RIESGO	VIGENCIA	JUSTIFICACION COBERTURA / VIGENCIA
GARANTIA UNICA	RIESGO JURIDICO	INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.	VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR DEL CONTRATO	CONTRATISTA	VIGENTE POR UN TERMINO IGUAL A LA VIGENCIA DEL CONTRATO Y SESENTA (60) DIAS CALENDARIO MAS	AMPARA EL RIESGO DE INCUMPLIMIENTO DURANTE EL PLAZO DE EJECUCIÓN Y LIQUIDACION DEL CONTRATO LA ESTIMACION DEL RIESGO CUBRE EL 20% DEL VALOR DEL CONTRATO COMO QUIERA QUE SE PRETENDE EL PAGO PARCIAL O DEFINITIVO DE LOS PERJUICIOS QUE CAUSE A LA ENTIDAD EN LOS MISMOS TERMINOS DE LA CLAUSULA PENAL PECUNIARIA.
GARANTIA UNICA	RIESGO OPERATIVO	CALIDAD DEL INMUEBLE	CINCUENTA POR CIENTO (50%) DEL VALOR DE LOS BIENES ESTIMADOS EN EL DIEZ PORCIENTO (10%) DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO	CONTRATISTA	VIGENTE POR UN TERMINO IGUAL A LA VIGENCIA DEL CONTRATO Y CUATRO (4) MESES CALENDARIO MAS	AMPARA EL RIESGO DE MALA CALIDAD DEL BIEN DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO Y 4 MESES MÁS BUSCANDO RESARCIR EL DETRIMENTO CAUSADO A LA ENTIDAD POR MALA CALIDAD O INSUFICIENCIA DEL SERVICIO

CLAUSULAS SANCIONATORIAS

MULTA	RIESGO JURIDICO	LA NO CONSTITUCION DENTRO DEL TERMINO Y EN LA FORMA PREVISTA EN EL CONTRATO O EN ALGUNO DE SUS MODIFICATORIOS LA POLIZA DE GARANTIA UNICA	MULTA CUYO VALOR SE LIQUIDARÁ CON BASE EN UN CERO PUNTO DOS (0.2%) DEL VALOR DEL CONTRATO	CONTRATISTA	LA MULTA SE APLICARÁ POR CADA DIA DE RETARDO Y HASTA POR DIEZ (10) DIAS	CUANDO EL CONTRATISTA NO CONSTITUYA DENTRO DEL TERMINO Y EN LA FORMA PREVISTA EN EL CONTRATO O EN ALGUNO DE SUS MODIFICATORIOS, A POLIZA DE GARANTIA UNICA
MULTA	RIESGO JURIDICO	INCUMPLIMIENTO PARCIAL	MULTAS CUYO VALOR SE LIQUIDARÁ CON BASE EN UN CERO PUNTO CINCO (0.5%) DEL VALOR DEJADO DE CUMPLIR O ENTREGAR	CONTRATISTA	LA MULTA SE APLICARÁ POR CADA DIA DE RETARDO HASTA POR UN PLAZO DE QUINCE (15) DIAS CALENDARIO QUE SE DESCONTARÁ DEL SALDO QUE LE ADEUDE LA ENTIDAD. ESTA SANCION SE IMPONDRA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO MOTIVADO EN EL QUE SE EXPRESARA LAS CAUSAS QUE DIERONLUGAR A ELLA	AMPARA LA MORA O INCUMPLIMIENTO PARCIAL DE ALGUNA OBLIGACION DERIVADA DEL CONTRATO POR CAUSAS IMPUTABLES AL CONTRATISTA
CLAUSULA PENAL PECUNIARIA	RIESGO JURIDICO	INCUMPLIMIENTO TOTAL DECLARATORIA DE CADUCIDAD	VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO	CONTRATISTA	EL VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO CUANDO SE TRATE DE INCUMPLIMIENTO TOTAL DEL CONTRATO Y PROPORCIONAL AL INCUMPLIMIENTO PARCIAL DEL CONTRATO	AMPARA EL INCUMPLIMIENTO PARCIAL O DEFINITIVO DEL CONTRATO POR PARTE DEL CONTRATISTA, SE BUSCA EL PAGO PARCIAL Y DEFINITIVO DE LOS PERJUICIOS QUE SE CAUSEN A LA ENTIDAD

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
FORMATO DE DILIGENCIAMIENTO PARA LA ELABORACIÒN DE ESTUDIOS PREVIOS	POLICÍA NACIONAL

MATRIZ DE RIESGOS ARRENDAMIENTO PROVIDENCIA DESAP

NUMERO	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	A QUIEN SE LE ASIGNA EL RIESGO	TRATAMIENTO/CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	COMO SE REALIZA EL MONITOREO	PERIODICIDAD CUANDO
1	ESPECÍFICO	INTERNO	PLANEACIÓN	OPERACIONAL	Ambigüedad del espacio exclusivo, capacidad e inventario del inmueble a ocupar.	Controversias de alcance e insuficiencia del alojamiento para 23 policías.	3	4	7	ALTO	DESAP	Precisar áreas, apartamentos y zonas comunes en Anexo 2; verificar capacidad y levantar inventario firmado sin presumir ocupación exclusiva de todo el hotel.	1	4	5	MEDIO	SÍ	Área técnica y Bienes Raíces DESAP	Estudios previos	Antes de contratar	Acta de visita y Anexo 2 concordantes.	Antes de firma
2	ESPECÍFICO	EXTERNO	CONTRATACIÓN	OPERACIONAL	Falta de acreditación de facultad del oferente para conceder el uso del inmueble.	Imposibilidad de contratar o perturbación del uso por terceros.	2	4	6	ALTO	DESAP VERIFICA; OFERENTE ACREDITA	Revisar tradición, título o autorización suficiente y limitaciones; no equiparar tenencia con facultad para arrendar.	1	4	5	MEDIO	SÍ	Área jurídica DESAP y oferente	Verificación jurídica	Antes de firma	Documentos vigentes y concepto jurídico.	Antes de firma y ante cambio
3	ESPECÍFICO	EXTERNO	PLANEACIÓN	ECONÓMICO	Oferta local limitada de inmuebles aptos para alojamiento policial.	Canon elevado o falta de alternativa oportuna.	3	4	7	ALTO	DESAP	Contrastar cotizaciones y avalúo citados; documentar comparación por capacidad, ubicación y servicios; justificar negociación directa.	2	3	5	MEDIO	SÍ	Bienes Raíces y área económica DESAP	Estudio de mercado	Antes de contratar	Comparación y soportes de precios.	Antes de firma
4	ESPECÍFICO	INTERNO	PLANEACIÓN	OPERACIONAL	Inconsistencia entre canon, presupuesto, plazo y obligaciones de las partes.	Pagos discutidos y asignación errada de reparaciones y servicios.	3	4	7	ALTO	DESAP	Conciliar cifras y plazo; corregir arrendador/arrendatario; definir servicios, reparaciones y exclusiones antes de firmar.	1	4	5	MEDIO	SÍ	Estructuradores técnicos, económico y jurídico	Revisión del estudio	Antes de firma	Lista de concordancia de anexos y minuta.	Antes de firma
5	GENERAL	INTERNO	CONTRATACIÓN	FINANCIERO	Falta de soporte presupuestal suficiente para obligaciones de 2026 y 2027.	Demora del inicio o compromisos sin respaldo suficiente.	2	5	7	ALTO	DESAP	Verificar apropiación, autorizaciones de vigencias futuras y registros exigibles antes de comprometer recursos; conciliar valor por vigencia.	1	5	6	ALTO	SÍ	Ordenador del gasto y presupuesto DESAP	Preparación contractual	Antes de ejecutar	Soportes presupuestales y cronograma.	Antes de firma e inicio

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
FORMATO DE DILIGENCIAMIENTO PARA LA ELABORACIÒN DE ESTUDIOS PREVIOS	POLICÍA NACIONAL

MATRIZ DE RIESGOS ARRENDAMIENTO PROVIDENCIA DESAP

NUMERO	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	A QUIEN SE LE ASIGNA EL RIESGO	TRATAMIENTO/CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	COMO SE REALIZA EL MONITOREO	PERIODICIDAD CUANDO
6	ESPECÍFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	ECONÓMICO	Variación ordinaria de costos de conservación e insumos durante el arriendo.	Presión sobre costos y solicitudes de aumento del canon.	3	3	6	ALTO	ARRENDADOR EN SUS COSTOS	Prever costos asumidos y canon pactado; definir expresamente reajustes. El paso a 2027 no activa por sí solo un incremento no convenido.	2	3	5	MEDIO	SÍ	Arrendador y supervisor	Negociación del canon	Fin del arriendo	Comparar facturas con canon y cláusulas.	Mensual
7	ESPECÍFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Interrupción del agua o energía y falla de reservas o planta de emergencia.	Pérdida temporal de habitabilidad y gastos de contingencia.	3	4	7	ALTO	POR COMPETENCIA	Verificar tanques y planta del Anexo 2; precisar operación, combustible y mantenimiento; DESAP paga servicios según estudio; registrar cortes externos.	2	4	6	ALTO	SÍ	Supervisor y arrendador	Antes del inicio	Fin del arriendo	Pruebas de respaldo, consumos y reportes.	Mensual y ante corte
8	ESPECÍFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Filtraciones, humedad o deterioro de redes e infraestructura afectan habitabilidad.	Habitaciones inutilizables y reparaciones no programadas.	3	4	7	ALTO	SEGÚN CAUSA Y PACTO	Inspeccionar estado inicial; definir reparaciones necesarias, locativas y daños por uso; acordar plazos. No resolver inversión de roles sin corregir el estudio.	2	4	6	ALTO	SÍ	Supervisor y arrendador	Inspección inicial	Restitución	Actas, fotos y órdenes de reparación.	Mensual y ante novedad
9	ESPECÍFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Plagas, aguas residuales o deficiencias de aseo afectan condiciones sanitarias.	Riesgo sanitario y pérdida de disponibilidad de espacios.	3	4	7	ALTO	SEGÚN OBLIGACIÓN DEFINIDA	Precisar quién ejecuta aseo, fumigación y pozos; definir la expresión bimensual; exigir soportes y seguimiento sin invertir roles del contrato.	2	4	6	ALTO	SÍ	Supervisor y responsable que se pacte	Antes de inicio	Fin del arriendo	Registros de aseo y mantenimiento sanitario.	Según frecuencia corregida
10	ESPECÍFICO	INTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Interferencia entre alojamiento policial, otros ocupantes y personal de mantenimiento.	Afectación de seguridad, privacidad y uso tranquilo.	3	4	7	ALTO	DESAP: CONTROL; ARRENDADOR: USO	Delimitar áreas y accesos; coordinar visitas; verificar cierre perimetral y control de llaves; preservar reserva institucional.	2	4	6	ALTO	SÍ	Supervisor y arrendador	Antes de inicio	Restitución	Control de accesos y registro de novedades.	Continuo
11	ESPECÍFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	DE LA NATURALEZA	Lluvias y vientos estacionales afectan cubiertas, drenajes y accesos.	Daños ordinarios previsibles e interrupción del alojamiento.	3	4	7	ALTO	POR COMPETENCIA	Inspeccionar cubiertas, drenajes y árboles; mantenimiento pactado y alertas. DESAP activa contingencia; arrendador conserva según contrato.	2	4	6	ALTO	SÍ	Arrendador y supervisor	Inspección inicial	Fin del arriendo	Alertas oficiales y estado del inmueble.	Mensual y ante alerta

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS

FORMATO DE DILIGENCIAMIENTO PARA LA ELABORACIÒN DE ESTUDIOS PREVIOS

POLICÍA NACIONAL

MATRIZ DE RIESGOS ARRENDAMIENTO PROVIDENCIA DESAP

NUMERO	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	A QUIEN SE LE ASIGNA EL RIESGO	TRATAMIENTO/CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	COMO SE REALIZA EL MONITOREO	PERIODICIDAD CUANDO
12	ESPECÍFICO	INTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Recepción de la estación reconstruida exige finalizar antes del 31 de julio de 2027.	Menor ingreso esperado y controversia sobre corte y restitución.	3	4	7	ALTO	SEGÚN CLÁUSULA ACORDADA	Precisar hito verificable, aviso y liquidación proporcional; informar condición al arrendador y acordar restitución. No validar renuncia genérica a derechos.	2	3	5	MEDIO	SÍ	Supervisor, jurídica y arrendador	Negociación de cláusula	Restitución efectiva	Acta de recepción de estación y aviso.	Mensual y al recibir estación
13	ESPECÍFICO	INTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Estación no disponible al vencimiento y continuidad de la ocupación sin título vigente.	Obligaciones no respaldadas o desalojo sin alternativa.	3	4	7	ALTO	DESAP	Monitorear entrega de obra; preparar alternativa o modificación previa si procede, con soporte presupuestal; no presumir prórroga automática.	1	4	5	MEDIO	SÍ	Supervisor, Bienes Raíces y ordenador	Desde inicio	Antes de vencimiento	Estado de obra y plan de traslado.	Mensual y antes de vencer
14	GENERAL	INTERNO	EJECUCIÓN	FINANCIERO	Demora en pago del canon pese a cuenta completa y servicio recibido.	Mora, reclamaciones y tensión sobre continuidad.	3	3	6	ALTO	DESAP	Radicar en primeros 5 días; verificar RAS y soportes; planear PAC y controlar plazo de 60 días calendario previsto en estudio.	1	3	4	BAJO	SÍ	Supervisor y área financiera DESAP	Primera mensualidad	Pago final	Fechas de radicación y vencimiento.	Por cuenta
15	ESPECÍFICO	INTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Consumos de servicios no separados o deudas de períodos ajenos al arriendo.	Cobros no atribuibles a DESAP y suspensión por mora.	3	3	6	ALTO	DESAP: CONSUMO; ARRENDADOR:	Registrar medidores y saldos; definir reparto si son compartidos; verificar facturas y periodos; conciliar antes de pagar.	1	3	4	BAJO	SÍ	Supervisor y arrendador	Acta inicial	Cuenta final	Lecturas, recibos y conciliación.	Mensual
16	ESPECÍFICO	INTERNO	TERMINACIÓN	OPERACIONAL	Disputa sobre daños, inventario o fecha de devolución del inmueble.	Costos de reparación y reclamación de cánones adicionales.	3	3	6	ALTO	SEGÚN IMPUTABILIDAD	Comparar actas y fotografías; distinguir desgaste normal de daño imputable; conciliar consumos y llaves; documentar entrega o intento de restitución.	1	3	4	BAJO	SÍ	Supervisor, Bienes Raíces y arrendador	Inventario inicial	Restitución y cierre	Actas y soportes de daños y consumos.	Inicio, cierre y ante daño