MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL
ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICIA DE COLOMBIA
"BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GÓMEZ"
DESARROLLO CURRICULAR

Nro. GS-2026- 014166 **- CENOP - 11.3**

San Luis Tolima, 17 de noviembre de 2026

Señor coronel
GOSSER FREDDY RANGEL TORRES
Director Escuela CENOP
Vereda la laguna
San Luis - Tolima

Asunto: Solicitud autorización inicio proceso contractual directa restaurante y cafetería "CASA ARMY"

De manera atenta y respetuosa me permito solicitar a mi coronel, estudie la posibilidad de autorizar el presente estudio previo, con el fin de ser entregado a la oficina del Grupo de Contratos de la unidad, para que se dé inicio a la etapa precontractual y posteriormente la contractual.

En atención a la caracterización del proceso **adquirir bienes y servicios** el cual dentro del ciclo PHVA (Planear, Hacer, Verificar y Actuar), se encuentra inmerso el punto de control que se describe a continuación, por lo que se requiere dar cumplimiento al mismo así: "Estudio Previo revisado y aprobado por el ordenador del gasto".

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO	**"ARRENDAMIENTO DE UN AREA DE 220 M2, DENOMINADA "CASA ARMY" DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN RESTAURANTE, Y CAFETERÍA EN LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP)".**
VALOR ESTIMADO	El valor estimado en el presente estudio previo es de **TRECE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($13.140.000,00).**
CLAUSULA PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El plazo de ejecución del contrato será de **doce (12) meses**, contados a partir de la suscripción del contrato y aprobación de las pólizas.
SUPERVISOR DEL CONTRATO	La supervisión será ejercida por el funcionario que designe el ordenador del gasto, quien realizará el seguimiento técnico, administrativo, financiero, jurídico y operativo de la ejecución contractual, de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias e institucionales aplicables., quien verificará la ejecución idónea y el cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con las funciones asignadas para el efecto en la Resolución No.00090 del 15/01/2018. El supervisor designado verificará el cumplimiento idóneo, oportuno y permanente de las obligaciones contractuales a cargo del **ARRENDATARIO**, de conformidad con la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, Manual de Contratación de la Policía Nacional, Resolución No. 00090 del 15 de enero de 2018, Instructivo No. 024/DIPON-DIRAF-70 del 14 de septiembre de 2020 y demás normas o lineamientos institucionales aplicables.

Atentamente;



Intendente **LUIS CARLOS PRADA ORTIZ**
Responsable Gestión Académica

Vereda La Laguna San Luis, Tolima
Teléfono IP: (1) 315 9000 Ext. 320507
cenop.guged@policia.gov.co
www.policia.gov.co

INFORMACIÓN PÚBLICA

ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÌA DE COLOMBIA "BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GÓMEZ" (CENOP)

San Luis - Tolima, 11/11/2026

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 AREA DE 220 M2, DENOMINADA "CASA ARMY" DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN RESTAURANTE, Y CAFETERÍA EN LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP)".

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131502	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

1.2 VALOR ESTIMADO

El valor estimado del contrato corresponde a la suma de **TRECE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($13.140.000,00),** correspondiente al canon de arrendamiento de un área de **doscientos veinte metros cuadrados (220 M2)** destinada al funcionamiento de un restaurante, y cafetería en la ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP)", por un plazo de ejecución de **doce (12) meses**.

El canon mensual de arrendamiento será **por la suma de** UN **MILLÓN NOVENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($1.095.000,00)** y deberá cancelarse en forma anticipada, conforme a las condiciones establecidas en el contrato.

ÍTEM Y/O LOTE	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	MESES	CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL	VALOR TOTAL CANON DE ARRENDAMIENTO
1	N/A	DIEPO-CENOP	"ARRENDAMIENTO DE UN AREA DE 220 M2, DENOMINADA "CASA ARMY" DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN RESTAURANTE, Y CAFETERÍA EN LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP)".	12	$1.095.000,00	$13.140.000,00
VALOR TOTAL						$13.140.000,00

El futuro **CONTRATISTA** se obliga a cancelar el canon de arrendamiento de manera **mensual y anticipada**. El primer pago deberá efectuarse dentro de los **cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de inicio de ejecución del contrato registrada en SECOP II**, una vez cumplidos los requisitos correspondientes, incluida la aprobación de las garantías contractuales. Para los pagos subsiguientes, se tomará como referencia dicha fecha de inicio, de manera que cada mensualidad se contará a partir del mismo día calendario de los meses siguientes, debiendo el **CONTRATISTA** efectuar el pago dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada período contractual, a favor del **CONTRATANTE Policía Nacional – Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia**

"Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, de conformidad con las siguientes condiciones:

Nombre: Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP
NIT: 900.276.535-8
Número de cuenta: 296-28586-9 DTN PONAL Fondos Especiales CENOP
Entidad bancaria: BANCO DE BOGOTÁ
Tipo de cuenta: CORRIENTE
Código de consignación: 01 Arrendamiento

El incumplimiento en el pago oportuno del canon de arrendamiento generará a cargo del **ARRENDATARIO** un interés equivalente al **cero punto cinco por ciento (0,5%)** del valor dejado de pagar, por cada día calendario de retardo y hasta por quince (15) días calendario, sin perjuicio de las demás acciones contractuales, sancionatorias o de terminación que resulten procedentes.

Los servicios públicos domiciliarios y demás consumos generados por la actividad desarrollada en el área arrendada estarán a cargo exclusivo del **ARRENDATARIO**, así:

Energía eléctrica: estará a cargo del **ARRENDATARIO** y deberá ser cancelada en consignación diferente a la del canon de arrendamiento, de acuerdo con la liquidación periódica que realice la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP con base en las lecturas del medidor independiente o derivado del principal, según corresponda. La lectura del medidor deberá realizarse en el sitio, con la presencia del supervisor del contrato y del **ARRENDATARIO**, en la fecha de corte programada, dejando constancia escrita o registro verificable de la lectura anterior, lectura actual, consumo liquidado y periodo facturado, conforme a los lineamientos del **Instructivo No. 024/DIPON-DIRAF-70 del 14 de septiembre de 2020**.

El pago por concepto de energía eléctrica deberá realizarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación oficial mediante la cual se informe la liquidación correspondiente, en la cuenta destinada para tal fin:

Nombre: Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP
NIT: 900.276.535-8
Número de cuenta: 296-28587-7 DTN PONAL Servicios Personales CENOP
Entidad bancaria: BANCO DE BOGOTÁ
Tipo de cuenta: CORRIENTE
Código de consignación: 01 Servicios Públicos

Recolección de residuos: deberá ser asumida y cancelada directamente por el futuro **ARRENDATARIO** ante la empresa prestadora del servicio o conforme al mecanismo que determine la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, según las condiciones de operación del área arrendada y las directrices ambientales institucionales.

Gas propano: deberá ser adquirido y cancelado directamente por el futuro **ARRENDATARIO**, quien asumirá la totalidad de los costos asociados a su suministro y consumo para la operación de la cafetería y restaurante. Así mismo, será responsable de su instalación, manejo, almacenamiento y utilización, cuando corresponda, observando las condiciones de seguridad y la normatividad vigente aplicable, así como las directrices

	establecidas por la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP. El **ARRENDATARIO** deberá acreditar mensualmente ante el supervisor del contrato el pago del canon de arrendamiento y de los servicios públicos o consumos a su cargo, como requisito para verificar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
1.3 CERTIFICACIÓN PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES, GASTOS DE FUNCIONAMIENTO Y/O INVERSIÓN Y/O VIGENCIAS FUTURAS.	Teniendo en cuenta que el presente proceso contractual corresponde al arrendamiento de un área física interna de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, en el cual actúa en calidad de **ARRENDADOR**, el contrato no comporta erogación presupuestal a cargo de la unidad, sino el recaudo de un canon de arrendamiento a favor de la misma. En consecuencia, no se requiere la expedición de Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) para amparar el pago del canon de arrendamiento, toda vez que el valor será cancelado por el **ARRENDATARIO** en favor de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, conforme a las condiciones financieras, cuentas institucionales y códigos de consignación definidos para tal fin.
1.4 CLASE DE CONTRATO	**ARRENDAMIENTO.** (Artículo 32 de la ley 80 de 1993, código civil y código de comercio)
1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES	Podrán participar personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras con representación o sucursal en Colombia, en forma individual o conjunta, siempre que acrediten capacidad jurídica, comercial, técnica, operativa, financiera, de seguridad y administrativa. El futuro arrendatario deberá acreditar idoneidad para la administración, operación y funcionamiento de un establecimiento de cafetería, destinado a la preparación, almacenamiento, conservación, exhibición, expendio y comercialización de productos comestibles, bebidas y refrigerios autorizados, garantizando condiciones adecuadas de calidad, inocuidad, higiene, seguridad, continuidad y oportunidad en la atención de la comunidad institucional usuaria del CENOP. Así mismo, deberá cumplir con los requisitos jurídicos, técnicos, comerciales, tributarios, laborales, de seguridad social, seguridad y salud en el trabajo, seguridad institucional, protección ambiental y demás condiciones exigidas por la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP para el uso temporal del área física objeto de arrendamiento.

1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

1.6.1 Competencia para contratar

De conformidad con la **Resolución No. 00502 del 05 de marzo de 2026**, *"Por la cual se delega la ordenación del gasto y competencias propias de la Gestión Contractual y Convenios en la Policía Nacional de Colombia, y se dictan otras disposiciones"*, se delega en los directores, comandantes de policías metropolitanas, comandantes de departamentos de Policía, jefes regionales de aseguramiento en salud y jefes de unidades prestadoras de salud tipo A, la competencia para comprometer, ordenar el gasto y contratar en desarrollo de las apropiaciones incorporadas al presupuesto de la Policía Nacional de Colombia, a través de las modalidades de selección establecidas en las Leyes 1150 de 2007 y 2069 de 2020, sin límite de cuantía e independientemente de su objeto contractual, para aquellos que cuentan con entorno administrativo dentro de sus estructuras orgánicas.

Así mismo, el numeral 4.3, **"Contrato de arrendamiento"**, de la citada resolución faculta a los ordenadores del gasto señalados en su artículo 2 para celebrar contratos de arrendamiento regulados por el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, previo cumplimiento del procedimiento establecido en el **Instructivo No. 024/DIPON-DIRAF-70 del 14 de septiembre de 2020**, *"Lineamientos para suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional"*, o la disposición que lo modifique, adicione o sustituya.

Para efectos administrativos y contractuales, la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP se encuentra identificada dentro de los códigos de unidades policiales ejecutoras con el código **105** y la sigla **CENOP**, de conformidad con el artículo 21 de la Resolución No. 00502 del 5 de marzo de 2026.

En consecuencia, el Director de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, en calidad de ordenador del gasto y dentro del marco de la delegación vigente, cuenta con competencia para adelantar el presente proceso de contratación directa por arrendamiento de bien inmueble, en el cual la Escuela actúa como **ARRENDADORA** de un área física interna de **220 m²**, denominada "CASA ARMY", y el particular seleccionado actuará como **ARRENDATARIO**, obligado al pago del canon de arrendamiento, los servicios, consumos y demás obligaciones contractuales que se encuentren expresamente a su cargo.

1.6.2 Identificación de la necesidad

La Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP cuenta con un área física interna de **220,00 m²**, **denominada CASA ARMY**, susceptible de ser entregada en arrendamiento para el funcionamiento controlado de una cafetería y restaurante, destinada a la preparación, conservación, exhibición, expendio y comercialización de productos comestibles y bebidas autorizados, así como a la prestación de los servicios complementarios expresamente permitidos en los documentos del proceso.

La necesidad se origina en las características de ubicación y operación de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, la cual se encuentra situada en zona rural del municipio de San Luis, Tolima, y alberga diariamente una población permanente y flotante integrada, entre otros, por personal de planta, oficiales, suboficiales, mandos del nivel ejecutivo, patrulleros, patrullero de policía, agentes, personal no uniformado, auxiliares de Policía, docentes, discentes, visitantes autorizados y personal que participa en actividades de instrucción, capacitación, entrenamiento, reentrenamiento, ascenso y demás programas académicos o propios del servicio policial.

Esta población requiere disponer, dentro de las instalaciones, de un servicio complementario de cafetería y restaurante que permita acceder de manera oportuna a productos comestibles, bebidas, refrigerios y productos autorizados, especialmente durante las jornadas académicas, administrativas, operativas y de entrenamiento, sin necesidad de desplazarse fuera de la unidad.

La ubicación rural de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, las distancias hacia establecimientos comerciales externos, los controles de ingreso y salida, la continuidad de las actividades académicas y de servicio, así como la necesidad de reducir desplazamientos innecesarios, justifican la disponibilidad de un establecimiento autorizado al interior de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP.

En este sentido, se requiere entregar en arrendamiento un espacio físico que permita la operación de una cafetería y restaurante bajo condiciones de calidad, continuidad, oportunidad, higiene, inocuidad, seguridad alimentaria, adecuada atención al usuario, precios visibles, cumplimiento de horarios, conservación del inmueble, manejo ambiental, control institucional y sujeción a la supervisión contractual.

La operación deberá atender las necesidades de la comunidad institucional sin afectar el normal desarrollo de las actividades académicas, administrativas, policiales y de seguridad que se adelantan en la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP.

1.6.3 Justificación de la contratación

La entrega en arrendamiento del área física de **220 m², CASA ARMY,** resulta conveniente y necesaria para fortalecer las condiciones de bienestar de la comunidad institucional de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, facilitando al personal de planta, estudiantes, docentes, uniformados, no uniformados y demás usuarios autorizados el acceso oportuno a productos comestibles, bebidas y refrigerios durante las jornadas académicas, administrativas, de entrenamiento y servicio.

La operación de la cafetería y el restaurante permitirá reducir desplazamientos hacia establecimientos externos y tiempos de interrupción de las actividades, facilitar la alimentación complementaria durante jornadas prolongadas y contribuir a las condiciones de bienestar, seguridad y permanencia del personal, manteniendo un mayor control sobre las condiciones sanitarias, ambientales y de seguridad del establecimiento.

El área destinada para la cafetería y restaurante cuenta con condiciones físicas, de ubicación y seguridad para su funcionamiento. El arrendatario deberá garantizar, entre otros aspectos, el uso exclusivo y conservación del inmueble, pago oportuno del canon y consumos a su cargo, cumplimiento de las condiciones sanitarias y de manipulación de alimentos, adecuado manejo de residuos, control de su personal, cumplimiento de los horarios y condiciones de seguridad, así como la restitución del inmueble al finalizar el contrato.

El canon de arrendamiento se encuentra sustentado en el avalúo correspondiente y en los análisis técnicos, administrativos y comerciales adelantados por esta sede multicampus. Asimismo, la Solicitud de Información No. 056 de 2026 permitió recopilar información del mercado relacionada con interesados, capacidad operativa, experiencia, portafolios y condiciones comerciales, como insumo para la estructuración del proceso.

En consecuencia, resulta procedente adelantar la contratación directa para el arrendamiento del inmueble, en la cual esta unidad ejecutora, actuará como ARRENDADOR y el particular seleccionado como ARRENDATARIO, quien estará obligado al pago del canon y al cumplimiento de las condiciones establecidas en los estudios previos, especificaciones técnicas, contrato, inventario, acta de entrega y demás documentos que integren el proceso.

1.6.4 Destinación exclusiva y actividades no autorizadas

El área objeto de arrendamiento estará destinada exclusivamente al funcionamiento de una cafetería y restaurante, para la preparación, almacenamiento, conservación, exhibición, expendio y comercialización de productos comestibles y bebidas autorizados. El futuro ARRENDATARIO no podrá modificar su destinación, ceder su uso, permitir su explotación por terceros ni desarrollar actividades diferentes sin autorización previa y escrita del CENOP.

Queda prohibida la comercialización o almacenamiento de bebidas alcohólicas, productos de tabaco, vapeadores, sustancias que generen dependencia y demás productos no autorizados; así como la instalación de juegos de suerte o azar, el uso del espacio como vivienda o alojamiento, el almacenamiento injustificado de sustancias peligrosas, la comercialización de productos vencidos, adulterados o que incumplan requisitos sanitarios y cualquier actividad que afecte la seguridad, disciplina, salubridad, convivencia o normal funcionamiento de la unidad.

La operación deberá desarrollarse de conformidad con las disposiciones sanitarias, de inocuidad alimentaria, Seguridad y Salud en el Trabajo – SG-SST, gestión ambiental, seguridad institucional y demás normas aplicables.

El futuro ARRENDATARIO no podrá utilizar áreas distintas a las entregadas ni realizar obras o modificaciones en las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de gas o extracción sin autorización previa. La utilización de equipos para la distribución de productos comestibles deberá cumplir las condiciones técnicas, sanitarias, ambientales, de prevención de incendios y de seguridad institucional aplicables.

El futuro ARRENDATARIO asumirá bajo su responsabilidad la instalación, operación, mantenimiento y retiro de los equipos y elementos utilizados para el funcionamiento de la cafetería.

1.6.5 Tratados internacionales y acuerdos comerciales

El presente proceso no se encuentra cobijado por Acuerdos Internacionales o Tratados de Libre Comercio, teniendo en cuenta que corresponde a una contratación directa por arrendamiento de bien inmueble, de conformidad con lo previsto en el artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

Verificados los antecedentes contractuales que reposan en la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, se estableció que, durante vigencias anteriores, se celebraron contratos de arrendamiento de espacios físicos internos destinados al funcionamiento de cafeterías y restaurante para la atención del personal de planta, personal en formación, docentes, discentes y demás usuarios autorizados.

Estos antecedentes evidencian que la disponibilidad de servicios de cafetería y restaurante al interior de la Escuela ha contribuido al bienestar de la comunidad institucional, a la reducción de desplazamientos fuera de la unidad, a la continuidad de las actividades académicas, administrativas y del servicio policial, así como al control de las condiciones de ingreso, operación y seguridad de los establecimientos comerciales autorizados.

De acuerdo con los informes de supervisión, actas y demás documentos revisados en los expedientes contractuales, los contratos relacionados a continuación cumplieron, en términos generales, con el objeto pactado. No obstante, los antecedentes serán utilizados como referencia administrativa, técnica y operativa, teniendo en cuenta que existen diferencias respecto del área, destinación especifica, condiciones físicas y vigencia del proceso actual.

UNIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	OBJETO	NÚMERO DE PROCESO	ACIERTOS	PROBLEMAS
CENOP / AGROINVERSIONES LYH S.A.S.	105-1-10036-23 1/10/2023	ARRENDAMIENTO DE UNAS ÁREAS DESTINADAS AL FUNCIONAMIENTO DEL COMEDOR PRINCIPAL, COMEDOR Y CAFETERÍA CASINO DE OFICIALES, CAFETERÍA CASINO DE SUBOFICIALES Y COMEDOR CASINO DE SUBOFICIALES.	PN CENOP CD 043 2023	SE CUMPLIÓ EL OBJETO CONTRACTUAL Y SE GARANTIZÓ LA CONTINUIDAD DEL SERVICIO EN BENEFICIO DE LA COMUNIDAD INSTITUCIONAL.	NO SE REPORTARON PROBLEMAS RELEVANTES.
NELSON ALBEIRO CASTAÑO	105-1-10006-24	ARRENDAMIENTO DE UN AREA DE 87,70 M2, DENOMINADA "CASA ARMY" DESTINADA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA PANADERIA Y CAFETERIA EN LA ESCUELA NACIONAL DE ENTRENAMIENTO POLICIAL BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP).	PN CENOP CD 006 2024	Se cumplió el objeto contractual	No se presentaron
NELSON ALBEIRO GOMEZ CASTAÑO	105-1-10017-25	ARRENDAMIENTO DE UN AREA DE 87,70 M2, DENOMINADA "CASA ARMY" DESTINADA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA PANADERIA Y CAFETERIA EN LA ESCUELA NACIONAL DE ENTRENAMIENTO POLICIAL BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP).	PN CENOP CD 026 2025	Se cumplió el objeto contractual	No se presentaron

- 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

La modalidad de selección aplicable al presente proceso corresponde a la **contratación directa por arrendamiento de bien inmueble**, de conformidad con lo previsto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 dispone que las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa y establece que deben verificar las condiciones del mercado inmobiliario y analizar las condiciones de los bienes y las opciones de arrendamiento, teniendo en cuenta los principios y objetivos del Sistema de Compra Pública.

La **Resolución No. 00090 del 15 de enero de 2018**, mediante la cual se actualiza, modifica y complementa el **Manual de Contratación de la Policía Nacional**, constituye igualmente marco interno aplicable al presente proceso, particularmente en lo relacionado con la etapa de planeación, elaboración de estudios previos, selección de contratistas, contratación directa y desarrollo de la gestión contractual institucional. La citada resolución dispone que las unidades policiales deberán observar el Manual de Contratación y sus modificaciones, complementaciones y apéndices.

Adicionalmente, el Manual contempla que, para las diferentes modalidades de selección, incluida la **contratación directa**, el procedimiento deberá ajustarse a las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, al Decreto 1082 de 2015 y a las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

La **Resolución No. 00502 del 05 de marzo de 2026**, "Por la cual se delega la ordenación del gasto y competencias propias de la Gestión Contractual y Convenios en la Policía Nacional de Colombia, y se dictan otras disposiciones", establece las competencias para adelantar esta clase de procesos. A su vez, el numeral **4.3 "Contrato de arrendamiento"** dispone la observancia del **Instructivo No. 024/DIPON-DIRAF-70 del 14 de septiembre de 2020 – "Lineamientos para suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional"**, o la disposición que lo modifique, adicione o sustituya.

Para el presente proceso, estas disposiciones deben interpretarse y aplicarse atendiendo la posición contractual de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, que actúa como **ARRENDADORA** de un espacio físico interno bajo su administración, y no como entidad interesada en tomar un inmueble de un tercero.

En consecuencia, el análisis previo se orienta a verificar:

- las condiciones físicas, técnicas y funcionales del área;
- su aptitud para el funcionamiento de una cafetería y restaurante;
- las condiciones del mercado de potenciales arrendatarios u operadores;
- la estimación objetiva del canon;
- los antecedentes contractuales;
- la capacidad jurídica, técnica, operativa, comercial, financiera y de seguridad del interesado;
- las restricciones derivadas de su ubicación dentro de una instalación policial;
- la conveniencia institucional de su entrega en arrendamiento.

El inmueble objeto del proceso corresponde a un área física de **220 m²**, denominada CASA ARMY, ubicada al interior de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, destinada exclusivamente al funcionamiento de una cafetería y restaurante para la atención de la comunidad institucional y demás usuarios autorizados.

Por tratarse de la entrega temporal de un área física interna administrada por la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, bajo

condiciones de destinación exclusiva, control institucional, pago de canon, asunción de servicios y consumos, supervisión, conservación y restitución del espacio, resulta aplicable la modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA – ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**.

Así mismo, la Resolución No. 00502 del 5 de marzo de 2026, **"Por la cual se delega la ordenación del gasto y competencias propias de la Gestión Contractual y Convenios en la Policía Nacional de Colombia, y se dictan otras disposiciones"**, faculta a los ordenadores del gasto señalados en su artículo 2 para celebrar contratos de arrendamiento regulados por el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.

El citado instructivo regula expresamente los casos en los cuales la Policía Nacional actúa como arrendadora de inmuebles o espacios ubicados al interior de sus instalaciones para la prestación de servicios en beneficio de la comunidad institucional. En aplicación de sus lineamientos, el presente proceso deberá contemplar, entre otros, los siguientes aspectos:

- avalúo del canon de arrendamiento;
- verificación de medidor independiente o derivado para servicios públicos;
- estudio de seguridad y confiabilidad del arrendatario y del personal que laborará en el área;
- duración máxima del contrato;
- prohibición de prórrogas o renovaciones automáticas;
- supervisión contractual;
- entrega y recibo del inmueble mediante acta e inventario;
- liquidación del contrato;
- actualización del aplicativo institucional de bienes inmuebles;
  cumplimiento de obligaciones ambientales y de seguridad aplicables

El canon mensual se encuentra soportado en el avalúo realizado mediante el formato institucional aplicable, con visita técnica efectuada el **15 de septiembre de 2026** soportado **mediante comunicado oficial No GS-2026-105245-METIB de fecha 25/09/2026,** en el cual se determinó para el área física de **220 m²** un canon mensual de **UN MILLÓN NOVENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($1.095.000,00)**.

Por lo anterior, resulta jurídicamente procedente adelantar el presente proceso bajo la modalidad de **contratación directa por arrendamiento de bien inmueble**, teniendo en cuenta que el CENOP actúa como **ARRENDADOR** de un área física interna, y el particular seleccionado actuará como **arrendatario**, obligado al pago del canon, servicios públicos, conservación del área, cumplimiento de las obligaciones contractuales y restitución del espacio al finalizar el plazo pactado

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Las especificaciones técnicas mínimas se encuentran establecidas en las **Especificaciones Técnicas Mínimas**, el cual hace parte integral del presente estudio previo y será verificado bajo el criterio **CUMPLE / NO CUMPLE**.

4.1.1. EXPERIENCIA PROPONENTE

Las especificaciones técnicas mínimas se encuentran descritas en el **Anexo No. 2 – Especificaciones Técnicas Mínimas**, el cual hace parte integral del presente estudio previo. Dichas condiciones serán verificadas bajo el criterio **CUMPLE / NO CUMPLE**.

4.1.2 NIVEL DE EDUCACIÓN O NIVEL ACADÉMICO (para la contratación de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión)

No aplica.

4.1.3 EXPERIENCIA (para la contratación de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión)

No aplica.

4.1.4 EXPERIENCIA DEL PERSONAL

Este aspecto se verificará en el **Anexo No. 2 – Especificaciones Técnicas Mínimas**, bajo el criterio **CUMPLE / NO CUMPLE**.

4.1.5 CAPACIDAD OPERATIVA

Este aspecto se verificará en el **Anexo No. 2 – Especificaciones Técnicas Mínimas**, bajo el criterio **CUMPLE / NO CUMPLE**.

4.1.6 OTRAS CONDICIONES TÉCNICAS VERIFICABLES

Este aspecto se verificará en el **Anexo No. 2 – Especificaciones Técnicas Mínimas**, bajo el criterio **CUMPLE / NO CUMPLE**.

4.2 EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

La oferta económica será válida siempre que el canon mensual ofrecido **no sea inferior al valor base establecido por la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP**, determinado con fundamento en el avalúo comercial contenido en la **comunicado oficial No GS-2026-105245-METIB de fecha 25/09/2026**, elaborado por perito valuador competente, mediante el cual se estableció un canon mensual de arrendamiento por valor de **UN MILLÓN NOVENTA Y CINCO MIL PESOS ($1.095.000,00).**

En consecuencia, el canon mensual mínimo aceptable para el presente proceso será de **UN MILLÓN NOVENTA Y CINCO MIL PESOS ($1.095.000,00),** y, para un plazo de doce (12) meses, el valor total estimado del contrato corresponde a **TRECE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($13.140.000,00).**

El valor señalado corresponde exclusivamente al **canon de arrendamiento** y no incluye servicios públicos, recolección de residuos, adecuaciones, mobiliario, equipos, personal, garantías, obligaciones laborales, tributarias, comerciales, ambientales ni demás consumos o costos asociados con la operación de la cafetería, los cuales estarán a cargo del futuro **ARRENDATARIO**, de conformidad con las condiciones establecidas en el proceso.

El interesado deberá acreditar **capacidad económica y financiera suficiente** para garantizar el pago oportuno del canon y asumir los costos y obligaciones derivados de la operación de la cafetería durante el plazo contractual.

Para su verificación, el CENOP evaluará los documentos financieros, comerciales y tributarios establecidos en el proceso, tales como certificado de existencia y representación legal o registro mercantil, estados financieros, RUT y demás soportes requeridos, con el propósito de establecer que el interesado cuenta con **respaldo económico y capacidad suficiente para el cumplimiento de las obligaciones contractuales**.

4.3 FACTORES ADICIONALES DE CALIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN: N/A

4.4 CRITERIOS DE DESEMPATE

No aplica.

5. CONDICIONES DEL CONTRATO

5.1. LUGAR DE ENTREGA O LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El predio está ubicado al interior de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "CENOP" ubicado en la Vereda la Laguna del Municipio de San Luis Tolima, que cuenta con un área física interna de 220 m², denominada Casa Army, destinado para el funcionamiento de una cafetería y restaurante.

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN

El funcionamiento del establecimiento autorizado se realizará bajo las condiciones de conveniencia, seguridad, control institucional y bienestar definidas por la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, garantizando la prestación oportuna, continua y adecuada de los servicios autorizados al personal de planta, personal en instrucción, capacitación, entrenamiento, reentrenamiento, ascenso y demás usuarios autorizados.

El **ARRENDATARIO** deberá desarrollar sus actividades únicamente dentro del área entregada en arrendamiento y conforme a la destinación autorizada, sin que pueda modificar, ampliar, ceder, subarrendar, transferir, prestar, entregar a terceros o variar el uso del espacio sin autorización previa, expresa y escrita del ordenador del gasto o de quien este delegue, conforme a lo establecido en el contrato y en el **Anexo No. 2 – Especificaciones Técnicas Mínimas**.

El establecimiento operará, como mínimo, en los siguientes horarios:

Lunes a domingo: de 05:00 a 21:00 horas.

Cuando el futuro ARRENDATARIO requiera ampliar el horario habitual de funcionamiento de la cafetería y restaurante por necesidades propias de su operación, deberá solicitarlo previamente por intermedio del supervisor del contrato, quedando sujeto a la autorización y a las condiciones de seguridad y funcionamiento establecidas por esta unidad policial.

Cuando el CENOP requiera ampliar el horario habitual de funcionamiento de la cafetería y el restaurante con ocasión de actividades académicas, operativas, institucionales, de bienestar o necesidades del servicio, dicha ampliación será previamente coordinada con el futuro ARRENDATARIO por intermedio del supervisor del contrato.

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será de **doce (12) meses**, contados a partir de la suscripción del contrato y aprobación de las pólizas.

El contrato no tendrá prórroga automática ni renovación tácita. Cualquier modificación o prórroga deberá estar debidamente justificada, contar con la aprobación del ordenador del gasto y formalizarse por escrito, de conformidad con las normas y lineamientos institucionales aplicables.

Vencido el plazo, el **ARRENDATARIO** deberá restituir el área en buen estado de conservación, salvo el deterioro normal derivado del uso autorizado, mediante acta de recibo, inventario, registro fotográfico y paz y salvo por canon, servicios públicos y demás obligaciones a su cargo.

5.4. FORMA DE PAGO

El futuro **ARRENDATARIO** se obliga a cancelar el canon de arrendamiento de manera **mensual y anticipada**. El primer pago deberá efectuarse dentro de los **cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de inicio de ejecución del contrato registrada en SECOP II**, una vez cumplidos los requisitos correspondientes, incluida la aprobación de las garantías contractuales. Para los pagos subsiguientes, se tomará como referencia dicha fecha de inicio, de manera que cada mensualidad se contará a partir del mismo día calendario de los meses siguientes, debiendo el **CONTRATISTA** efectuar el pago dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada período contractual, a favor del **CONTRATANTE.**

El canon mensual corresponde a **UN MILLÓN NOVENTA Y CINCO MIL PESOS ($1.095.000,00),** Para un plazo de doce (12) meses, el valor total estimado del contrato asciende a **TRECE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($13.140.000,00).**

El pago del canon deberá realizarse a favor de la **Policía Nacional – Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP**, en la cuenta institucional dispuesta para tal fin, así:

Nombre: Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP
NIT: 900.276.535-8
Número de cuenta: 296-28586-9 DTN PONAL Fondos Especiales CENOP
Entidad bancaria: BANCO DE BOGOTÁ
Tipo de cuenta: CORRIENTE
Código de consignación: 01 Arrendamiento

El incumplimiento en el pago oportuno del canon de arrendamiento generará a cargo del **ARRENDATARIO** un interés equivalente al **cero punto cinco por ciento (0,5%)** del valor dejado de pagar, por cada día calendario de retardo y hasta por quince (15) días calendario, sin perjuicio de las demás acciones contractuales, sancionatorias, declaratorias de incumplimiento, afectación de garantías o terminación del contrato que resulten procedentes.

Los servicios públicos domiciliarios y demás consumos generados por la actividad desarrollada en el área arrendada estarán a cargo exclusivo del **ARRENDATARIO**, así:

Energía eléctrica: estará a cargo del **ARRENDATARIO** y deberá ser cancelada en consignación diferente a la del canon de arrendamiento, conforme a la liquidación periódica que realice el CENOP con base en la lectura del medidor independiente o derivado del principal, según corresponda. La lectura deberá ser verificada por el supervisor del contrato, preferiblemente en presencia del arrendatario, conforme a los lineamientos institucionales aplicables.

El pago por concepto de energía eléctrica deberá realizarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación oficial mediante la cual se informe la liquidación correspondiente, en la cuenta destinada para tal fin:

Nombre: Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP
NIT: 900.276.535-8
Número de cuenta: 296-28587-7 DTN PONAL Servicios Personales CENOP
Entidad bancaria: Banco de Bogotá
Tipo de cuenta: Corriente
Código de consignación: 01 Servicios Públicos

Recolección de residuos: deberá ser asumida y cancelada directamente por el **ARRENDATARIO** ante la empresa prestadora del servicio o conforme al mecanismo que determine la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, según las condiciones de operación del área arrendada y las directrices ambientales institucionales.

Gas propano: deberá ser adquirido y cancelado directamente por el futuro **ARRENDATARIO**, quien asumirá la totalidad de los costos asociados a su suministro y consumo para la operación de la cafetería y el restaurante. Así mismo, será responsable de su instalación, manejo, almacenamiento y utilización, cuando corresponda, observando las condiciones de seguridad y la normatividad vigente aplicable, así como las directrices establecidas por la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP.

5.5. SUPERVISOR, INTERVENTOR Y/O COORDINADOR

La supervisión será ejercida por el funcionario que designe el ordenador del gasto, quien realizará el seguimiento técnico, administrativo, financiero, jurídico y operativo de la ejecución contractual, de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias e institucionales aplicables., quien verificará la ejecución idónea y el cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con las funciones asignadas para el efecto en la Resolución No.00090 del 15/01/2018.

El supervisor designado verificará el cumplimiento idóneo, oportuno y permanente de las obligaciones contractuales a cargo del **ARRENDATARIO**, de conformidad con la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, Manual de Contratación de la Policía Nacional, Resolución No. 00090 del 15 de enero de 2018, Instructivo No. 024/DIPON-DIRAF-70 del 14 de septiembre de 2020 y demás normas o lineamientos institucionales aplicables.

El supervisor deberá informar oportunamente al ordenador del gasto cualquier situación que pueda constituir mora, incumplimiento, uso indebido del área, afectación a la seguridad institucional, daño al inmueble, incumplimiento de pagos, ingreso de personal no autorizado o desarrollo de actividades no permitidas, con el fin de adelantar las actuaciones administrativas, contractuales o sancionatorias que correspondan.

5.6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Las obligaciones del ARRENDATARIO están descritas en el Anexo OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

5.7. OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

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

6. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La selección del contratista se realizará mediante la modalidad de contratación directa por arrendamiento de bien inmueble, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. y conforme a lo establecido en la plataforma SECOP II.

Teniendo en cuenta que el proceso se adelanta bajo la modalidad de **contratación directa por arrendamiento de bien inmueble**, no se asignarán puntajes ni se conformará orden de elegibilidad por factores ponderables. La verificación de los requisitos se realizará bajo el criterio **CUMPLE / NO CUMPLE**, sin perjuicio de la revisión de la oferta económica, la cual no podrá ser inferior al canon mensual establecido por el avalúo vigente.

El acto administrativo de adjudicación será notificado y publicado conforme a lo previsto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, la Resolución No. 00502 del 05 de marzo de 2026, el Instructivo No. 024/DIPON-DIRAF-70 del 14 de septiembre de 2020 y las reglas aplicables en la plataforma SECOP II.

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007, en los procesos de contratación estatal se debe realizar la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación, de acuerdo con la naturaleza del contrato, las obligaciones pactadas, las condiciones de ejecución y las actividades que se desarrollarán durante su vigencia.

Para la elaboración del presente análisis se toma como referencia el **Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación**, expedido por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, el cual establece que las entidades estatales deben identificar, clasificar, evaluar, asignar, tratar, monitorear y revisar los riesgos del proceso contractual, incluyendo aquellos que puedan afectar la planeación, selección, contratación, ejecución, terminación, liquidación y cierre del contrato. El citado manual recomienda que la matriz de riesgos incluya, como mínimo, la clase, fuente, etapa, tipo, descripción del riesgo, consecuencia de su ocurrencia, probabilidad, impacto, valoración, categoría, asignación, tratamiento, responsable, fechas de implementación, forma de monitoreo y periodicidad de revisión.

En atención a la naturaleza del presente contrato, correspondiente al **arrendamiento de un área física interna de 220 m² ubicada al interior del CENOP**, en el cual la Policía Nacional – CENOP actúa como **ARRENDADOR** y el particular seleccionado como **ARRENDATARIO**, se identifican riesgos asociados al pago del canon, pago de servicios públicos, conservación y restitución del área, seguridad institucional, control de personal, uso autorizado del espacio, prohibición de actividades no permitidas, manejo ambiental, atención a usuarios y cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Si bien en contratos celebrados en vigencias anteriores no se reportaron inconvenientes relevantes, ello no elimina la obligación de identificar y administrar los riesgos previsibles del presente proceso, especialmente por tratarse de un área ubicada al interior de una instalación policial, con acceso restringido, población institucional usuaria y condiciones particulares de seguridad, bienestar y control.

La estimación, tipificación, asignación y tratamiento de los riesgos se desarrolla en la matriz anexa al presente estudio previo, Estimación, Tipificación, Asignación de Riesgos y Determinación de Garantías", la cual hará parte integral de los documentos del proceso y deberá ser observada durante toda la ejecución contractual por el supervisor designado, el arrendatario y las dependencias competentes del CENOP

II. ESTUDIO DEL SECTOR

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

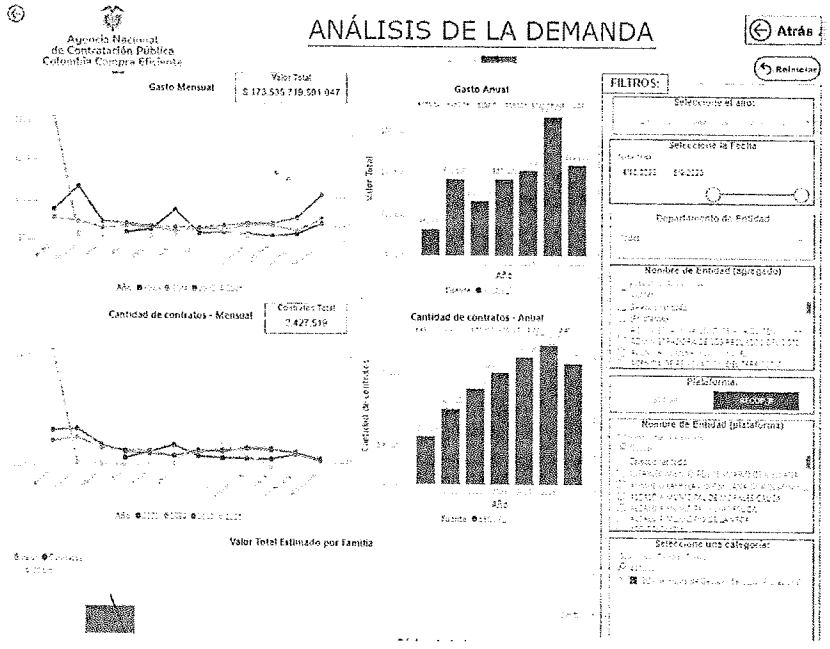
El análisis de la demanda permite identificar el comportamiento histórico y actual de la necesidad institucional, tomando como referencia procesos anteriores con objeto igual o similar, así como las condiciones particulares de la población beneficiaria, con el propósito de contar con elementos objetivos para la estructuración del presente proceso.

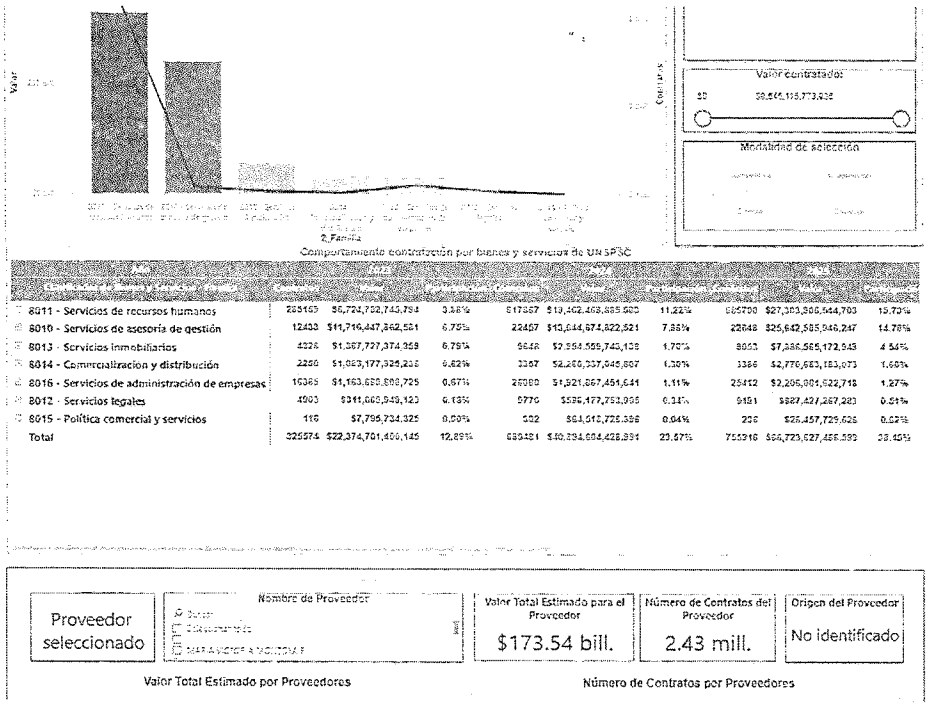
Para el caso concreto, la demanda se encuentra asociada al arrendamiento de un área física interna de 220 m², denominada Casa Army, destinada exclusivamente al funcionamiento de una cafetería y restaurante, para la preparación, conservación, expendio y comercialización de bebidas, productos de panadería, pastelería, comidas rápidas, refrigerios, snacks y demás productos propios o complementarios del servicio de cafetería y restaurante, autorizados dentro de las instalaciones del CENOP.

La necesidad institucional se fundamenta en disponer de un establecimiento autorizado que atienda oportunamente al personal de planta, estudiantes, docentes, personal en instrucción, capacitación, entrenamiento, reentrenamiento y ascenso, auxiliares de Policía, visitantes autorizados y demás integrantes de la comunidad institucional, contribuyendo a reducir desplazamientos hacia establecimientos externos, disminuir tiempos de interrupción de las actividades y fortalecer las condiciones de bienestar y permanencia del personal.

Teniendo en cuenta que el CENOP se encuentra ubicado en zona rural del municipio de San Luis, Tolima, la disponibilidad interna del servicio de cafetería y restaurante resulta conveniente para facilitar el acceso oportuno a productos comestibles, bebidas y refrigerios durante las diferentes jornadas académicas, administrativas, de entrenamiento y servicio.

Con fundamento en la información histórica verificada, se identificaron los siguientes antecedentes:





8011 - Servicios de recursos humanos	255153	$6,724,792,743,794	3.86%	617357	$19,402,468,885,603	11.22%	865700	$27,303,386,944,703	15.73%
8010 - Servicios de asesoría de gestión	12433	$11,716,447,362,521	6.75%	22457	$13,644,674,822,521	7.85%	22848	$25,642,585,946,247	14.78%
8013 - Servicios inmobiliarios	4226	$1,367,727,374,958	0.79%	9648	$2,564,555,745,138	1.70%	9863	$7,386,565,172,943	4.54%
8014 - Comercialización y distribución	2256	$1,083,177,325,235	0.62%	3357	$2,280,937,945,667	1.30%	3386	$2,770,683,183,073	1.60%
8016 - Servicios de administración de empresas	16385	$1,163,680,886,725	0.67%	25080	$1,921,867,454,641	1.11%	25412	$2,296,001,622,718	1.27%
8012 - Servicios legales	4903	$311,665,949,120	0.18%	5770	$526,477,753,995	0.34%	9151	$887,427,267,283	0.51%
8015 - Política comercial y servicios	116	$7,795,734,325	0.00%	502	$61,512,726,596	0.04%	256	$26,457,729,626	0.02%
Total	325574	$22,374,701,466,145	12.89%	689421	$40,294,694,428,891	23.57%	751916	$56,725,627,456,593	32.65%

De acuerdo con los filtros aplicados en la herramienta, y el Códigos consultados 80131502 identificó que durante las vigencias **2023, 2024 y 2025** las entidades estatales registraron procesos asociados a dichos códigos, evidenciándose una demanda relacionada con contratos de arrendamiento de espacios físicos.

Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico – MAE (Colombia compra eficiente) https://www.colombiacompra.gov.co/content/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta

La información histórica evidencia que la necesidad de contar con servicios de cafetería al interior de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP ha sido recurrente y ha sido atendida mediante contratos de arrendamiento celebrados bajo la modalidad de contratación directa.

Los antecedentes también permiten establecer que las condiciones económicas han variado según el área entregada, la vigencia, la destinación y las características particulares de cada espacio. En consecuencia, los valores históricos constituyen una referencia administrativa, pero no sustituyen el avalúo vigente realizado para el área de **220 m²**, denominada Casa Army.

Para el presente proceso deberán actualizarse el canon, las obligaciones sanitarias y ambientales, el manejo de servicios y consumos, los controles de seguridad, la gestión de residuos y vertimientos, el uso de gas y equipos de cocción, la conservación del inmueble y las condiciones para su restitución.

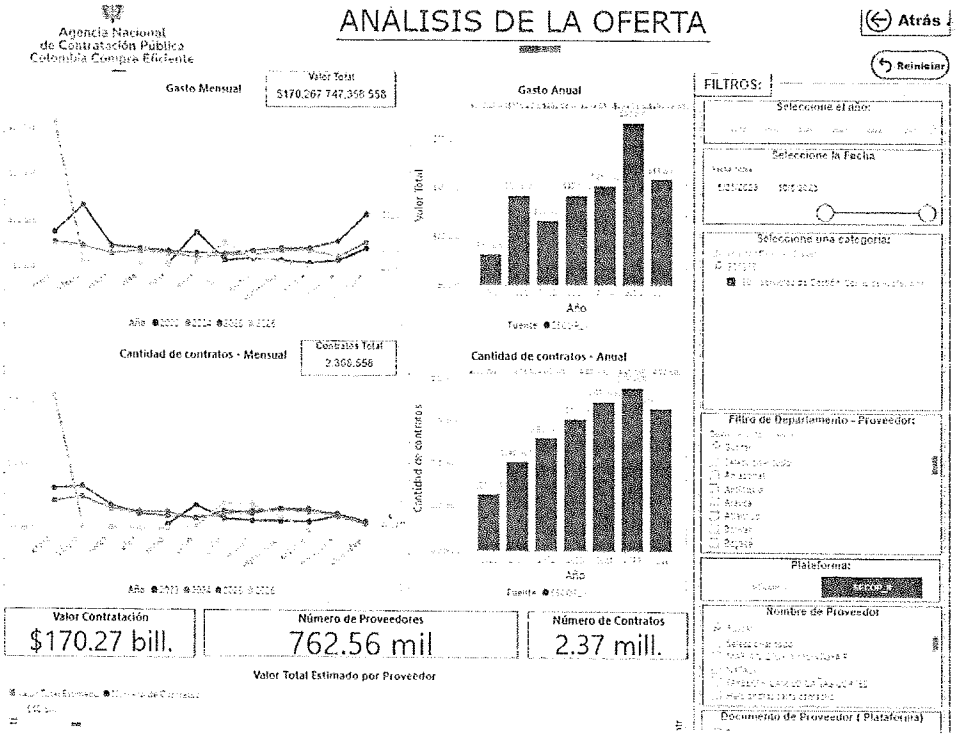
No se requieren licencias de construcción ni actividades de diseño u obra, dado que el proceso tiene por objeto la entrega temporal de un espacio existente para el funcionamiento de una cafetería y restaurante. Cualquier adecuación deberá contar con autorización previa, expresa y escrita de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP.

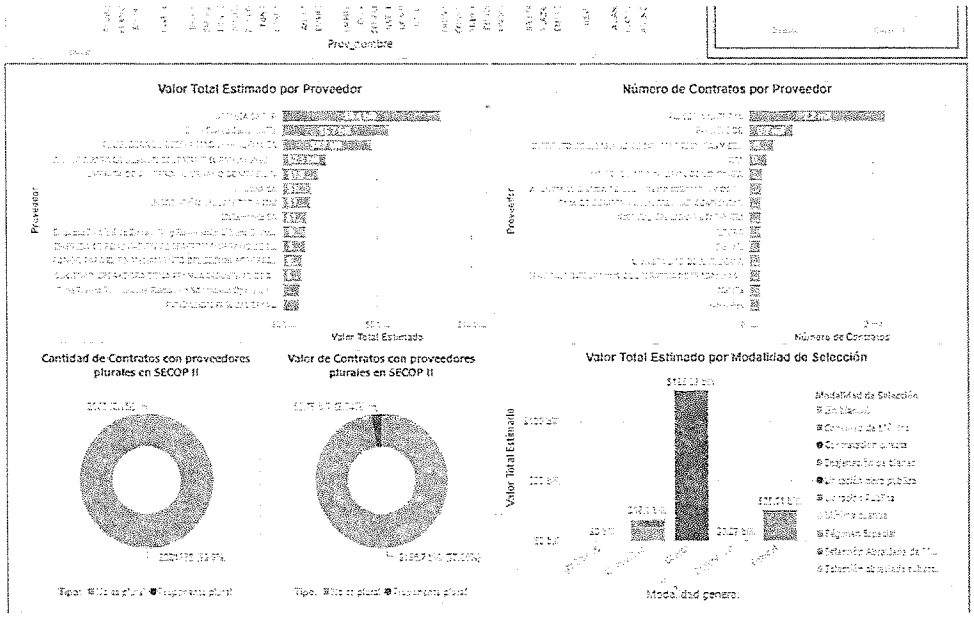
Tampoco se generan erogaciones presupuestales a cargo de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, toda vez que el contrato establece el pago de un canon a favor del CENOP. El futuro **ARRENDATARIO** deberá asumir, además, los servicios y consumos expresamente definidos en los documentos del proceso.

En conclusión, existe una necesidad institucional vigente y recurrente de contar con una cafetería y restaurante al interior de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP. El presente proceso corresponde a una nueva contratación y no constituye prórroga automática, renovación tácita ni continuidad del contrato anterior.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

DESCRIPCION DE MERCADO





De acuerdo con los filtros aplicados en la herramienta, y el Códigos consultados 80131502 identificó que durante las vigencias **2023, 2024 y 2025** las entidades estatales registraron procesos asociados a dichos códigos, evidenciándose una demanda relacionada con contratos de arrendamiento de espacios físicos.

Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico – MAE (Colombia compra eficiente) https://www.colombiacompra.gov.co/content/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta

El análisis del mercado se aborda desde dos perspectivas complementarias: el mercado inmobiliario relacionado con el arrendamiento de espacios comerciales o institucionales y el mercado de operadores con capacidad para prestar servicios de cafetería y restaurante.

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, el análisis del sector comprende las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de riesgos. Para el presente proceso se consideran las características del área, su ubicación dentro de una instalación policial, las restricciones de acceso, la población usuaria y la destinación institucional del predio.

El área objeto de arrendamiento no corresponde a un local comercial abierto al público, sino a un espacio de 220 m², denominado Casa Army, ubicado al interior de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP. Por esta razón, sus condiciones no son plenamente comparables con locales urbanos, centros comerciales o establecimientos de libre acceso.

En cuanto al mercado de operadores, podrán participar personas naturales o jurídicas con experiencia y capacidad para operar cafeterías, panaderías, establecimientos de comidas rápidas o establecimientos dedicados a la preparación, expendio y comercialización de productos propios o complementarios del servicio

de cafetería, siempre que acrediten las condiciones jurídicas, técnicas, operativas, financieras, sanitarias, ambientales y de seguridad exigidas para el desarrollo del objeto contractual..

La operación dentro de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP implica condiciones particulares relacionadas con el control de ingreso, estudios de seguridad del personal, cumplimiento de horarios, manipulación de alimentos, manejo de residuos y vertimientos, pago del canon y servicios, conservación del inmueble y sujeción a la supervisión contractual.

Para verificar la pluralidad de interesados, la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP adelantó la solicitud de información No. 056 de 2026 y podrá consultar el directorio de SECOP II bajo la clasificación UNSPSC 80131502 – Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales. La información obtenida permite identificar posibles operadores, conocer su capacidad y analizar las condiciones del mercado.

El futuro **ARRENDATARIO** asumirá por su cuenta y riesgo la adquisición de productos comestibles, bebidas, insumos, equipos, utensilios, mobiliario y demás elementos requeridos para la operación de la cafetería y el restaurante, sin generar obligaciones económicas a cargo de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP.

El canon mensual se encuentra soportado principalmente en el avalúo vigente realizado para el área de **220 m²**, que determinó un valor mensual de **UN MILLÓN NOVENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($1.095.000,00),** sin incluir servicios públicos ni demás costos derivados de la operación. Este avalúo constituye el soporte técnico principal del valor estimado del contrato, complementado con los antecedentes contractuales y la información obtenida en la solicitud de información.

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

3.1 Identificación del proveedor o posible arrendatario

Para el presente proceso, la oferta se analiza a partir de la identificación de personas naturales o jurídicas que cuenten con la capacidad jurídica, económica, financiera, técnica y operativa para asumir en arrendamiento el área física de 220 m², denominada Casa Army, ubicada al interior de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, destinada exclusivamente al funcionamiento y operación de una cafetería y restaurante, para la preparación, almacenamiento, conservación, expendio y comercialización de bebidas, productos de panadería, pastelería, comidas rápidas, refrigerios, snacks y demás productos propios o complementarios del servicio de cafetería y el restaurante, autorizados por el CENOP.

De conformidad con el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el proceso se adelanta mediante contratación directa por arrendamiento de bien inmueble, en el cual la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP actúa como **ARRENDADORA** y el particular seleccionado como **ARRENDATARIO**.

Podrán participar personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras con representación o sucursal en Colombia, en forma individual o conjunta, siempre que acrediten capacidad jurídica, comercial, técnica, operativa, financiera, de seguridad y administrativa.

El posible ARRENDATARIO podrá ser una persona natural o jurídica cuya actividad económica guarde relación con la operación de cafeterías y restaurante, preparación, suministro, expendio o comercialización de bebidas, productos de panadería, pastelería, comidas rápidas, refrigerios, snacks y demás productos propios o complementarios del servicio de cafetería y el restaurante, y que cuente con capacidad suficiente para desarrollar la operación objeto del contrato.

El interesado deberá acreditar condiciones jurídicas, económicas, financieras, técnicas y operativas que le permitan operar dentro de una instalación policial, atendiendo las condiciones especiales de seguridad, control de ingreso, horarios, atención a los usuarios y supervisión establecidas por el CENOP.

En particular, deberá demostrar capacidad para atender la comunidad institucional; garantizar disponibilidad, calidad, conservación e inocuidad de los alimentos y bebidas; contar con personal idóneo para su preparación y manipulación; cumplir los horarios establecidos; asumir oportunamente el canon, servicios y demás consumos a su cargo; mantener el área en adecuadas condiciones de aseo, orden y salubridad; y cumplir las obligaciones sanitarias, laborales, tributarias, comerciales, ambientales, de seguridad social y de Seguridad y Salud en el Trabajo aplicables.

El personal destinado a la operación deberá estar previamente informado al CENOP y someterse a los controles de ingreso y estudios de seguridad que resulten aplicables. Igualmente, estará prohibido el subarriendo, cesión o explotación del área por terceros no autorizados y el desarrollo de actividades diferentes a las establecidas contractualmente.

Con el propósito de identificar posibles interesados y obtener información del mercado, el CENOP adelantó la Solicitud de Información No. 056 de 2026 a través de SECOP II, utilizando el código UNSPSC 80131502 – Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales, mediante la cual se recopilaron insumos relacionados con las condiciones técnicas, operativas, comerciales, económicas y financieras requeridas para la estructuración del proceso.

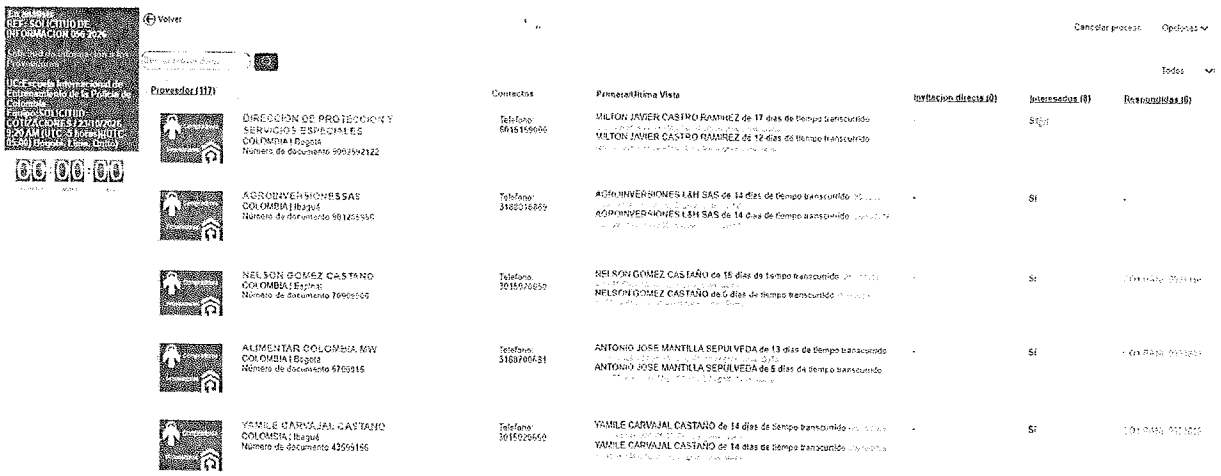
La Solicitud de Información tuvo carácter preliminar y exclusivamente informativo, como instrumento para el análisis y estudio de mercado, por lo cual no constituyó invitación formal a contratar, proceso de selección, oferta, aceptación, adjudicación ni generó obligación contractual para la Policía Nacional – CENOP.

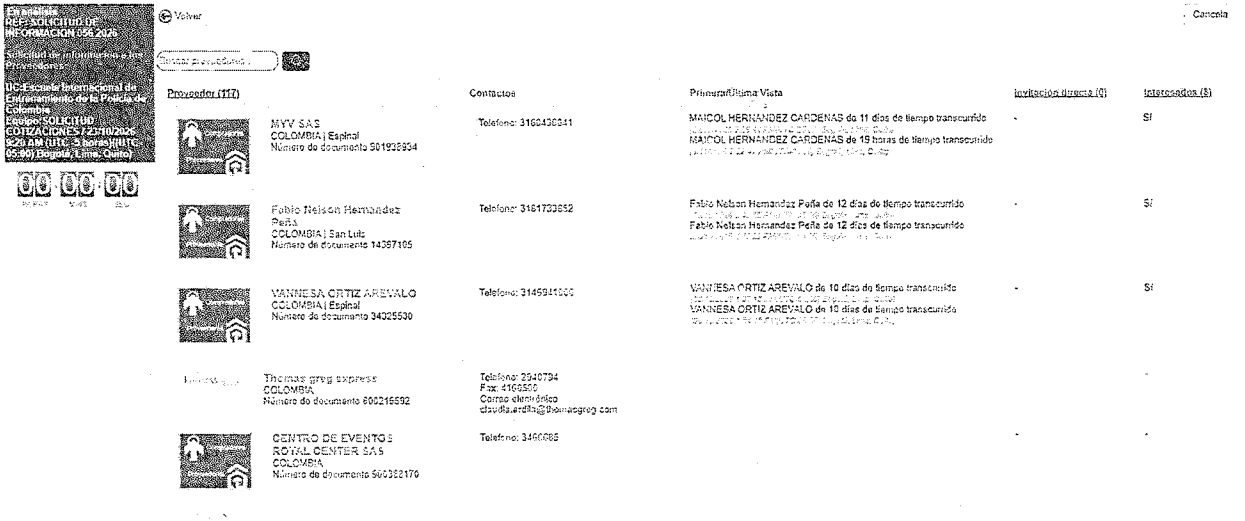
A través de la solicitud se requirió a los interesados información y documentación relacionada, entre otros aspectos, con su existencia y representación legal o registro mercantil, RUT, experiencia, capacidad operativa y financiera, condiciones sanitarias y de manipulación de alimentos, personal disponible, infraestructura y equipos, portafolio de productos, lista de precios, cumplimiento de obligaciones laborales y de seguridad social, SG-SST, obligaciones ambientales, antecedentes, inhabilidades e incompatibilidades y origen lícito de los recursos, así como los demás documentos establecidos por el CENOP para el análisis del mercado.

Como resultado de dicha solicitud de información, se recibieron respuestas de los siguientes interesados a través de la plataforma SECOP II:

No.	Posible interesado	Actividad o información reportada	Medio de recepción
1	**YAMILE CARVAJAL CASTAÑO**	Acredita capacidad financiera respaldada por Contador Público con un patrimonio de \$120.000.000 M/CTE y aforo operativo para 300 comensales. Su experiencia aportada corresponde al ejercicio de labores como Administradora empleada del contratista titular saliente. Pendiente por subsanar la nómina completa de exámenes médicos y carnés de BPM, así como la certificación del SG-SST a su nombre.	SECOP II

2	**NELSON ALBEIRO GÓMEZ CASTAÑO**	Presentó Estados Financieros auditados, extractos bancarios en tres entidades financieras, certificación del SG-SST emitida por ARL SURA, Plan de Manejo Ambiental formal con gestor autorizado de residuos de aceite y capacidad logística probada para 300 comensales. Acredita experiencia directa ininterrumpida operando en la sede del CENOP.	SECOP II
3	**ALIMENTAR COLOMBIA**	Presentó excelente experiencia institucional directa en CENOP mediante las certificaciones de los Contratos No. 105-1-10021-24 y 105-1-10031-25. No obstante, omitió adjuntar el juego completo de Estados Financieros auditados por Contador Público (solo presentó Declaración de Renta 2025) y las certificaciones físicas de BPM y SG-SST de su personal, quedando en estado habilitado subsanable	SECOP II
4	**FABIO NELSON HERRERA PEÑA**	no presentar RUT, estados financieros, certificaciones de experiencia, portafolio de servicios, estudio de capacidad operativa, BPM, SG-SST ni plan ambiental. Matrícula mercantil registrada el mismo día límite del proceso (27/10/2026).	SECOP II
5	**MYV RESTAURANTE PUERTO Y CARBONERA**	Omitió adjuntar la tarjeta profesional y certificación JCC del Contador. Registra una inconsistencia severa de antigüedad: afirma en su portafolio contar con "más de 15 años de experiencia", pero su Certificado de Cámara de Comercio prueba que la sociedad fue constituida apenas el 03 de abril de 2025. Omitió certificaciones de BPM, SG-SST y Plan Ambiental	SECOP II
6	**VANNESA ORTIZ AREVALO**	Presento toda la documentación excepto certificaciones de BPM, SG-SST y Plan Ambiental.	SECOP II





Como resultado de la **Solicitud de Información a Proveedores No. 056 de 2026**, publicada a través de la plataforma **SECOP II**, se recibieron dentro del término establecido **seis (06) propuestas** de personas naturales y jurídicas interesadas, quienes allegaron información relacionada con su experiencia, capacidad jurídica, técnica, operativa, logística y financiera, así como documentación comercial, portafolios de servicios, propuestas económicas, listas de precios de referencia y demás soportes requeridos para el análisis del mercado.

La participación obtenida permite evidenciar la existencia de oferta en el mercado con capacidad e interés para desarrollar actividades relacionadas con la operación de una cafetería dentro de las instalaciones del CENOP. No obstante, la presentación de información, manifestaciones de interés, portafolios, cotizaciones o propuestas dentro del estudio de mercado no genera derecho adquirido, adjudicación automática ni obligación de contratar por parte de esta unidad, toda vez que el futuro **ARRENDATARIO** deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos y condiciones jurídicas, técnicas, económicas, financieras, operativas, sanitarias, de seguridad y demás que se establezcan para el proceso contractual.

Para el análisis se consolidó la información aportada por los interesados mediante una matriz comparativa, considerando, entre otros aspectos, la documentación jurídica y tributaria, **RUT, Cámara de Comercio, experiencia acreditada, capacidad operativa y logística, infraestructura disponible, existencia de establecimientos de comercio en funcionamiento, capacidad económica y financiera, portafolio de productos y servicios, valores agregados ofrecidos y precios de referencia**. Este ejercicio permitió obtener elementos objetivos para conocer las condiciones del mercado y apoyar la estructuración del proceso de arrendamiento.

Así mismo, para la estructuración económica del proceso se tendrá como referencia el avalúo comercial contenido en el **radicado No. GS-2026-105245-METIB del 25 de septiembre de 2026**, mediante el cual se determinó para el área objeto de arrendamiento un **canon mensual de UN MILLÓN NOVENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($1.095.000,00)**. Para un término estimado de doce (12) meses, el valor correspondiente al canon asciende a **TRECE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($13.140.000,00)**. Este valor corresponde exclusivamente al arrendamiento del área física y no comprende servicios públicos, manejo o recolección de residuos, adecuaciones, equipos, personal ni demás costos asociados a la operación de la cafetería, los cuales estarán a cargo del futuro **ARRENDATARIO**, de conformidad con las condiciones que se establezcan contractualmente.

La información recopilada permite evidenciar la existencia de pluralidad de potenciales interesados en operar la cafetería y restaurante. No obstante, la presentación de una manifestación, portafolio o respuesta a la solicitud de información no genera derecho adquirido, habilitación, adjudicación automática ni obligación de contratar.

El futuro **ARRENDATARIO** deberá cumplir integralmente los requisitos y condiciones establecidos en la invitación, el estudio previo y sus anexos. La oferta presentada deberá contemplar un canon mensual que no podrá ser inferior a **UN MILLÓN NOVENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($1.095.000,00)**, sin incluir servicios públicos, consumos ni demás costos derivados de la operación del establecimiento, los cuales estarán a cargo del futuro **ARRENDATARIO**.

3.2 Análisis de la estructura de costo

El presente proceso no corresponde a la adquisición de bienes o servicios por parte de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, sino al arrendamiento de un área física interna de **220 m²**, denominada Casa Army, en el cual el particular seleccionado pagará un canon a favor de la Escuela y asumirá por su cuenta y riesgo los costos necesarios para la operación de la cafetería.

El canon mensual no se determina con fundamento en los costos de preparación o comercialización de productos y bebidas, sino en el avalúo vigente del inmueble, sus condiciones físicas, ubicación dentro de una instalación policial, restricciones de acceso, área disponible, población usuaria autorizada y antecedentes contractuales aplicables.

En consecuencia, la estructura de costos del futuro **ARRENDATARIO** comprende, entre otros, los siguientes conceptos:

Concepto	Descripción
Canon de arrendamiento	Valor mensual anticipado que deberá pagarse a favor de la Escuela, conforme con el avalúo vigente y la oferta aceptada.
Servicios y consumos	Pago de energía eléctrica, recolección de residuos y demás conceptos expresamente establecidos a su cargo, conforme con los mecanismos de medición y liquidación definidos.
Alimentos, bebidas e insumos	Adquisición, transporte, almacenamiento, reposición y control de materias primas, productos, empaques, elementos de limpieza y demás insumos requeridos para la operación.
Personal	Salarios, prestaciones sociales, seguridad social, parafiscales, dotación, capacitación y demás obligaciones laborales del personal vinculado.
Equipos, utensilios y mobiliario	Adquisición, instalación, operación, mantenimiento y reposición de equipos de refrigeración, cocción, extracción, mobiliario y utensilios necesarios.
Condiciones sanitarias y ambientales	Costos asociados con manipulación de alimentos, limpieza y desinfección, control de plagas, manejo de residuos, aceites usados, grasas, vertimientos y demás exigencias aplicables.
Garantías y seguros	Constitución, ampliación, modificación y mantenimiento de las garantías y amparos exigidos en los documentos del proceso.
Obligaciones comerciales y tributarias	Matrícula mercantil, RUT, facturación, impuestos, tasas, registros, permisos y demás obligaciones derivadas de la actividad.
Seguridad y control institucional	Identificación del personal, estudios de seguridad, cumplimiento de controles de acceso y medidas internas establecidas por la Escuela.
Mantenimiento y conservación	Aseo, mantenimiento locativo menor, reparación de daños imputables, conservación de redes, equipos e instalaciones y restitución del área.

Estos costos serán asumidos exclusivamente por el **ARRENDATARIO** y deberán incorporarse en su análisis económico antes de presentar la oferta, sin que generen reconocimiento, compensación o reembolso a cargo de la Escuela.

3.3 Costos de oportunidad

Para la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, el costo de oportunidad se relaciona con las consecuencias de mantener sin operación el espacio destinado a cafetería y restaurante. La ausencia del servicio podría generar mayores desplazamientos del personal fuera de la unidad, interrupciones en las jornadas académicas y operativas, dificultades para acceder oportunamente a productos comestibles y bebidas y afectación de las condiciones de bienestar institucional.

El arrendamiento permite utilizar de manera temporal, regulada y controlada un espacio físico existente, sin transferir su dominio ni alterar la destinación institucional del predio. También permite percibir un canon mensual sustentado en avalúo, sin generar erogaciones presupuestales por la operación comercial.

Para el futuro **ARRENDATARIO**, el costo de oportunidad consiste en operar dentro de un mercado con acceso restringido y población usuaria determinada, pero con una demanda recurrente derivada de la presencia permanente y flotante de personal de planta, estudiantes, docentes y demás usuarios autorizados. Por ello, deberá valorar previamente el nivel esperado de ventas, los horarios, costos operativos, restricciones institucionales y obligaciones contractuales.

3.4 Valoración de beneficios

La celebración del contrato de arrendamiento genera beneficios institucionales y operativos que deben ser valorados dentro del análisis del sector, sin que ello implique que la finalidad de la Policía Nacional sea el lucro o la explotación comercial ordinaria de bienes inmuebles.

Entre los principales beneficios se identifican los siguientes:

Beneficio	Valoración para la Escuela
Bienestar institucional	Facilita la disponibilidad interna de alimentos y bebidas para la comunidad institucional y usuarios autorizados.
Reducción de desplazamientos	Disminuye la necesidad de salida del personal hacia establecimientos externos.
Continuidad académica y operativa	Reduce interrupciones en actividades de formación, entrenamiento y servicio.
Atención de jornadas institucionales	Permite disponer de alimentación complementaria durante jornadas ordinarias, extendidas y actividades especiales.
Seguridad institucional	La operación se desarrolla en un espacio controlado, con personal identificado y autorizado.
Control sanitario y ambiental	Permite establecer obligaciones de higiene, inocuidad, manejo de residuos, grasas, aceites y vertimientos.
Aprovechamiento regulado del área	Autoriza el uso temporal del espacio sin transferencia de dominio ni modificación de su destinación institucional.
Recaudo institucional	Genera el pago de un canon a favor de la Escuela conforme con el avalúo vigente.
Control contractual	Facilita el seguimiento de pagos, horarios, personal, condiciones de operación, conservación y restitución del inmueble.

Estos beneficios evidencian la conveniencia de adelantar el proceso, siempre que se mantengan condiciones estrictas de control institucional, seguridad, uso autorizado del área, pago de canon, conservación del inmueble, manejo ambiental y cumplimiento de las obligaciones contractuales.

3.5 Costos indirectos

Durante la estructuración, ejecución y terminación del contrato se identifican costos indirectos que estarán principalmente a cargo del futuro **ARRENDATARIO**, entre ellos:

a. Constitución y mantenimiento de las garantías contractuales.
b. Obtención y actualización de registros, certificados, permisos y documentos comerciales, tributarios o sanitarios.

c. Afiliaciones, seguridad social, parafiscales, dotación y demás obligaciones laborales del personal.
d. Implementación y mantenimiento del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, cuando corresponda.
e. Adecuaciones menores, equipos, mobiliario y utensilios, previa autorización cuando impliquen intervención del área.
f. Aseo, desinfección, control de plagas, mantenimiento locativo y conservación del espacio.
g. Manejo, transporte y disposición de residuos, aceites de cocina usados, grasas y demás elementos derivados de la operación.
h. Administración, contabilidad, facturación, transporte, abastecimiento y control de inventarios.
i. Cumplimiento de medidas sanitarias, ambientales, de seguridad y control de ingreso.
j. Desmonte de instalaciones autorizadas, reparación de daños y restitución del área al finalizar el contrato.
k. realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de los tanques de gas (tanto en su parte interna, como externa), así como la instalación o conservación de los respectivos sistemas cortafuegos.

Los costos indirectos anteriormente descritos deberán ser asumidos por el **ARRENDATARIO** por su cuenta y riesgo, sin que generen erogación presupuestal, reconocimiento económico, compensación, descuento, cruce de cuentas o reembolso a cargo de la Policía Nacional – Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP.

3.6 Conclusión del análisis de la oferta

Del análisis realizado se concluye que existe oferta potencial en el mercado representada por personas naturales y jurídicas con experiencia o actividad relacionada con cafeterías, restaurantes, panaderías, expendio de productos comestibles y servicios de alimentación.

La Solicitud de Información No. 056 de 2026 permitió identificar posibles interesados y recopilar información relacionada con su experiencia, capacidad técnica, operativa, comercial, económica y financiera, así como conocer las condiciones del mercado asociadas a la operación del establecimiento. La información allegada fue utilizada exclusivamente como insumo para la estructuración técnica, jurídica, financiera y comercial del proceso contractual, permitiendo identificar potenciales interesados y conocer las condiciones del mercado, sin generar derechos adquiridos, preferencias u obligaciones contractuales para la Policía Nacional.

Por tratarse de una cafetería y restaurante ubicada dentro de una instalación policial, el futuro **ARRENDATARIO** deberá cumplir condiciones adicionales a las ordinarias del mercado, especialmente en materia de seguridad institucional, control de personal, horarios, manipulación de alimentos, manejo ambiental, pago del canon y servicios, conservación del área y restitución del inmueble.

En consecuencia, se considera que existe un mercado con pluralidad suficiente de posibles interesados, sujeto a que el seleccionado cumpla integralmente los requisitos jurídicos, técnicos, financieros, operativos, sanitarios, ambientales y de seguridad establecidos en el estudio previo, la invitación, los anexos, la matriz de riesgos y la minuta contractual.

4. MONEDA A CONTRATAR

El canon de arrendamiento, los pagos mensuales, los servicios públicos y demás obligaciones económicas derivadas del contrato deberán expresarse y pagarse en moneda legal colombiana, esto es, en pesos colombianos (COP).

5. ANÁLISIS DE PRECIOS

El análisis de precios tiene como finalidad sustentar el canon mensual que deberá pagar el futuro **ARRENDATARIO** por el uso y goce temporal del área física de **220 m²**, denominada Casa Army, ubicada al

interior de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP.

Teniendo en cuenta la naturaleza del presente proceso, el análisis de precios no se estructura como una adquisición de bienes, suministro, obra o prestación de servicios a favor del CENOP, sino como un contrato de arrendamiento de bien inmueble, en el cual la Policía Nacional – CENOP actúa como **ARRENDADOR** y el particular seleccionado como **ARRENDATARIO**.

Para determinar el canon se tuvieron en cuenta las siguientes variables:

a. Área física objeto de arrendamiento: **220 m²**.
b. Ubicación dentro de una instalación policial situada en zona rural de San Luis, Tolima.
c. Condiciones físicas, funcionales y de conservación del espacio.
d. Restricciones de acceso, permanencia y seguridad institucional.
e. Población usuaria permanente y flotante autorizada.
f. Destinación exclusiva para el funcionamiento de una cafetería.
g. Condiciones sanitarias, ambientales, operativas y de supervisión aplicables.
h. Antecedentes de contratos de arrendamiento de cafeterías celebrados por el CENOP.
i. Información recopilada mediante la Solicitud de Información No. 056 de 2026.
j. Avalúo vigente realizado para establecer el canon mensual.
k. Costos de operación que deberá asumir directamente el **ARRENDATARIO**.

Concepto	Área	Canon mensual	Plazo	Valor total estimado
"ARRENDAMIENTO DE UN AREA DE 220 M2, DENOMINADA "CASA ARMY" DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN RESTAURANTE, Y CAFETERÍA EN LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP)."	220 m²	$1.095.000,00	12 meses	$13.140.000,00

El valor anterior corresponde exclusivamente al canon de arrendamiento. No incluye servicios públicos, energía eléctrica, recolección de residuos, adecuaciones, mobiliario, equipos, personal, inventario, garantías, obligaciones tributarias, comerciales, laborales, ambientales ni demás costos derivados de la operación del establecimiento, los cuales estarán a cargo exclusivo del **ARRENDATARIO**.

Para efectos de complementar el análisis de precios, se tendrán en cuenta los siguientes referentes:

5.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP (OTRAS ENTIDADES)

Con el fin de complementar el análisis de precios, se consultaron en la plataforma SECOP procesos adelantados por otras entidades públicas para el arrendamiento de espacios físicos destinados al funcionamiento de cafeterías, restaurantes y servicios de alimentación dentro de instalaciones públicas.

Como resultado de la consulta, se identificaron los siguientes antecedentes:

Entidad contratante y ARRENDATARIO	Objeto	Número del contrato y fecha de suscripción	Número de proceso	Valor
Policía Metropolitana de Ibagué – MARÍA EDILMA CAPERA CADENA,	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO DESTINADO AL SERVICIO DE CAFETERÍA Y COMIDAS RÁPIDAS EN EL DISTRITO DE POLICÍA No. 1 IBAGUÉ	PN METIB 87-1-30042-2023 DEL 25/04/2023	PN METIB CD 044 2023	$6.120.000,00
ESCUELA DE FORMACION INPEC- BONETT ESCOBAR HERNANDO DE JESUS	DAR EN ARRENDAMIENTO DOS ESPACIOS FÍSICOS, (INCLUYE 1 KIOSCO) EN LA ESCUELA DE FORMACIÓN INPEC PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA Y RESTAURANTE PREPARACIÓN Y	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No.84 DE 2024 DEL 22/01/2024	ARRENDAMIENTO DE COMEDOR DE ESTUDIANTES Y CAFETERIA	$30.000.000,00

	SUMINISTRO DE ALIMENTACIÓN AL PERSONAL DE AUXILIARES BACHILLERES, ESTUDIANTES EN GENERAL, SERVIDORES PÚBLICOS Y VISITANTES			
ESTABLECIMIENTO PENITENCIARIO DE MEDIANA SEGURIDAD Y CARCELARIO DE MANIZALES- CORPORACIÓN JUNTOS ES MAS FACIL	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FISICO DISPUESTO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERIA Y RESTAURANTE A LOS FUNCIONARIOS ADMINISTRATIVOS, CCV, AUXILIARES DEL CUERPO DE CUSTODIA Y VISITANTES DEL EPMSC MANIZALES	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No CD -.01 DE 20250020DEL 09/01/2025	CONTRATO CD - 01 2025 CAFETERIA Y RESTAURANTE	$6.000.000,00

- La información anterior fue verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que suscriben el presente estudio previo.

Los antecedentes consultados evidencian que distintas entidades públicas han recurrido al arrendamiento de espacios internos para garantizar servicios de cafetería y alimentación a su población. No obstante, los valores identificados no son directamente comparables con el presente proceso, debido a las diferencias existentes en cuanto al área, ubicación, características físicas, población usuaria, restricciones de acceso, servicios disponibles, destinación, plazo y condiciones particulares de operación.

No obstante, los valores identificados en SECOP no son plenamente comparables entre sí ni con el presente proceso, debido a que el canon de arrendamiento depende de variables particulares de cada inmueble, tales como:

a. Área física entregada en arrendamiento.
b. Ubicación geográfica del inmueble.
c. Ubicación interna dentro de la instalación policial.
d. Estado físico y características del espacio.
e. Restricciones de acceso al público.
f. Población usuaria potencial.
g. Destinación autorizada.
h. Condiciones de seguridad y control institucional.
i. Servicios públicos disponibles.
j. Plazo contractual y forma de pago.
k. Actividades comerciales permitidas.

En ese sentido, los procesos consultados se toman como **referentes orientadores del mercado institucional**, mas no como base directa para fijar el canon del presente proceso, toda vez que las áreas, condiciones de ubicación, población usuaria, restricciones de acceso y características físicas de los inmuebles son diferentes.

Por lo anterior, los precios SECOP consultados no se adoptan como valor directo para la estimación del canon, sino como soporte complementario para evidenciar la existencia de antecedentes contractuales similares y la razonabilidad de adelantar el presente proceso bajo la modalidad de **contratación directa por arrendamiento de bien inmueble**.

5.2. PRECIOS HISTÓRICOS

De conformidad con lo previsto en la Resolución No. 03049 del 30 de julio de 2014, Manual de Contratación de la Policía Nacional, actualizada, modificada y complementada por la Resolución No. 00090 de 2018, para los procesos de contratación directa por arrendamiento de bienes inmuebles se deben observar los lineamientos aplicables al procedimiento correspondiente, especialmente cuando la Policía Nacional actúa como arrendadora.

En este sentido, tratándose de contratos en los cuales la Policía Nacional entrega en arrendamiento bienes inmuebles, áreas o espacios físicos internos, la determinación del canon de arrendamiento debe contar con el

apoyo técnico correspondiente, a través de funcionario evaluador capacitado por el IGAC o de la dependencia competente en materia de infraestructura o bienes inmuebles, con el fin de establecer el valor del canon teniendo en cuenta las variables aplicables al caso particular y las normas vigentes sobre la materia.

Así mismo, cuando el bien o área haya sido objeto de arrendamiento anterior, podrá tomarse como referencia el canon histórico pagado, actualizándolo a valor presente mediante el índice de precios al consumidor (IPC), siempre que las condiciones técnicas, físicas, jurídicas, económicas y de destinación del área no hayan variado de manera sustancial.

Para el presente proceso, el área física interna de **220 m²**, denominada **Casa Army**, ubicada al interior de la **Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP**, se encuentra destinada al funcionamiento de una **cafetería y restaurante**, orientada a la preparación, almacenamiento, conservación, expendio y comercialización de productos comestibles, bebidas y refrigerios autorizados para atender las necesidades de la comunidad institucional.

En consecuencia, se revisan los antecedentes históricos del canon de arrendamiento, así:

Vigencia	Contrato / proceso	Área	Plazo contractual	Valor total	Observación
2023–2024	105-1-10036-23	77,50 m²	12 meses	$12,180,000,00	ARRENDAMIENTO DE UNAS ÁREAS DESTINADAS AL FUNCIONAMIENTO DEL COMEDOR PRINCIPAL, COMEDOR Y CAFETERÍA CASINO DE OFICIALES, CAFETERÍA CASINO DE SUBOFICIALES Y COMEDOR CASINO DE SUBOFICIALES
2023-2024	105-1-10006-24	87,70 M2,	12 meses	6,000,000.00	ARRENDAMIENTO DE UN AREA DE 87,70 M2, DENOMINADA "CASA ARMY" DESTINADA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA PANADERIA Y CAFETERIA EN LA ESCUELA NACIONAL DE ENTRENAMIENTO POLICIAL BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP).
2024-2025	105-1-10017-25	87,70 M2,	12 meses	11,220,000.00	ARRENDAMIENTO DE UN AREA DE 87,70 M2, DENOMINADA "CASA ARMY" DESTINADA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA PANADERIA Y CAFETERIA EN LA ESCUELA NACIONAL DE ENTRENAMIENTO POLICIAL BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP).

Nota: El contrato No. 105-1-10036-23 se incorpora únicamente como antecedente institucional de prestación de servicios de alimentación en la unidad, sin que constituya referencia directa para la determinación económica del canon del presente proceso, debido a las diferencias de áreas, destinación y condiciones de operación.

La información correspondiente a los antecedentes contractuales deberá encontrarse soportada en los respectivos expedientes y será validada por los funcionarios responsables de la necesidad que suscriben el presente estudio previo.

Los antecedentes identificados permiten evidenciar la **continuidad de la necesidad institucional de disponer de áreas destinadas al funcionamiento de cafeterías y restaurante** al interior del CENOP, así como observar el comportamiento de los cánones establecidos en vigencias anteriores. No obstante, sus valores no deben ser considerados de manera aislada como referencia directa para determinar el canon del presente proceso, teniendo en cuenta las diferencias existentes en cuanto al área, ubicación, distribución física, condiciones particulares del inmueble, vigencia del contrato y demás circunstancias consideradas para cada contratación.

Para el presente proceso, el canon se sustenta en el **avalúo comercial vigente contenido en el radicado GS-2026-105245-METIB del 25 de septiembre de 2026**, realizado específicamente para el área de **220 m² denominada Casa Army**, mediante el cual se determinó un canon mensual de **UN MILLÓN NOVENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($1.095.000,00)**, equivalente a **TRECE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($13.140.000,00)** para un periodo estimado de doce (12) meses.

En consecuencia, los antecedentes contractuales constituyen un elemento de referencia para el análisis histórico de la demanda; sin embargo, la determinación económica del canon para la nueva contratación se soporta principalmente en el **avalúo comercial vigente efectuado sobre el inmueble objeto del presente proceso**.

5.3. PRECIOS DE CATÁLOGO O PORTALES WEB

Para el presente proceso no se adoptan como referencia principal los precios publicados en catálogos o portales web, por cuanto el objeto corresponde al arrendamiento de un área física de **220 m²**, denominada Casa Army, ubicada dentro de una instalación policial con condiciones particulares de acceso, uso y operación.
Aunque existen publicaciones comerciales sobre arrendamiento de locales destinados a cafeterías y restaurante o actividades similares, sus valores no son directamente comparables debido a que:

a. El espacio se encuentra al interior del CENOP, con acceso restringido y control institucional.
b. La población usuaria está limitada al personal y demás usuarios autorizados.
c. La operación está sujeta a horarios, estudios de seguridad, supervisión y disposiciones internas.
d. La destinación está restringida exclusivamente al funcionamiento de una cafetería.
e. No existe libre explotación comercial ni acceso abierto al público.
f. El canon depende de las condiciones físicas, ubicación, área, servicios disponibles y restricciones propias del inmueble.

En consecuencia, los precios de portales web tendrán únicamente carácter orientador y no constituyen la base directa para determinar el canon. El valor estimado se sustenta principalmente en el avalúo vigente, complementado con los antecedentes contractuales, los referentes consultados en SECOP y la información obtenida mediante la Solicitud de Información No. 056 de 2026.

5.4. PRECIOS DE MERCADO

Para determinar el precio de mercado del presente proceso se tomó como soporte principal el avalúo vigente realizado sobre el área física de **220 m²**, denominada Casa Army, ubicada al interior de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP.

El avalúo comercial del área objeto de arrendamiento fue elaborado por el funcionario competente, previa visita técnica al inmueble, y se encuentra contenido en el **GS-2026-105245-METIB del 25 de septiembre de 2026**, mediante el cual se determinó para la **Casa Army, con un área de 220 m²**, un canon mensual de **UN MILLÓN NOVENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($1.095.000,00)**.

Para establecer dicho valor se consideraron, entre otras, las siguientes variables:

a. Área física objeto de arrendamiento: **220 m²**.
b. Ubicación dentro del CENOP, en zona rural del municipio de San Luis, Tolima.
c. Acceso restringido por tratarse de una instalación policial.
d. Población usuaria limitada al personal institucional y demás usuarios autorizados.
e. Destinación exclusiva para el funcionamiento de una cafetería y restaurante.
f. Condiciones físicas, funcionales y estado de conservación del área.
g. Servicios disponibles y consumos a cargo del futuro **ARRENDATARIO**.
h. Restricciones de uso, horarios, seguridad y control institucional.
i. Antecedentes históricos de arrendamiento de espacios con destinación similar.
j. Condiciones sanitarias, ambientales y operativas exigidas para la actividad.

El valor determinado no incluye servicios públicos, recolección de residuos, gas propano, adecuaciones, equipos, mobiliario, personal, productos comestibles, insumos, garantías, impuestos ni demás costos derivados de la operación, los cuales estarán a cargo exclusivo del **ARRENDATARIO**.

Como elementos complementarios se tuvieron en cuenta los antecedentes contractuales, los referentes consultados en SECOP y la información obtenida mediante la **Solicitud de Información No. 056 de 2026**. No obstante, el avalúo vigente constituye el soporte técnico principal para fijar el canon.

En consecuencia, el canon mensual mínimo aceptable será de **$1.095.000,00**, para un valor total estimado de **$13.140.000,00** durante doce (12) meses de ejecución contractual.

5.5 ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

Una vez revisados los referentes SECOP, los precios históricos, la información de mercado y el avalúo vigente del área objeto de arrendamiento, se determina que el valor estimado del proceso corresponde al canon mensual que deberá pagar el futuro **ARRENDATARIO** a favor de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP.

El valor definido resulta técnicamente razonable frente a las condiciones físicas y funcionales del área, su ubicación dentro de una instalación policial, las restricciones de acceso, la población usuaria autorizada, la destinación exclusiva para cafetería y restaurante, las condiciones de seguridad, supervisión y control institucional.

El canon mensual no incluye servicios públicos, recolección de residuos, gas propano, adecuaciones, mobiliario, equipos, personal, alimentos, insumos, garantías, impuestos ni demás costos derivados de la operación, los cuales estarán a cargo exclusivo del **ARRENDATARIO**.

Concepto	Área	Canon mensual	Plazo	Valor total estimado
" ARRENDAMIENTO DE UN AREA DE 220 M2, DENOMINADA "CASA ARMY" DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN RESTAURANTE, Y CAFETERÍA EN LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP)."	220 m²	$1.095.000,00	12 meses	$13.140.000,00

- La información anterior fue verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad y estructuradores del proceso que suscriben el presente estudio previo.

5.6 VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

Este valor corresponde exclusivamente al canon de arrendamiento y **no incluye** el costo de servicios públicos, energía eléctrica, recolección de residuos, adecuaciones, mobiliario, equipos, inventario, personal, garantías, obligaciones laborales, tributarias, comerciales, ambientales ni demás costos derivados de la operación del establecimiento, los cuales deberán ser asumidos directamente por el futuro **ARRENDATARIO.**

Concepto	Área	Canon mensual	Plazo	Valor total estimado
" ARRENDAMIENTO DE UN AREA DE 220 M2, DENOMINADA "CASA ARMY" DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN RESTAURANTE, Y CAFETERÍA EN LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP)."	220 m²	$1.095.000,00	12 meses	$13.140.000,00

La información anterior fue verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad y estructuradores del proceso que suscriben el presente estudio previo.

Mayor **WALTER FERNANDO ORTIZ BETANCOURTH**
Jefe Área Académica

Intendente **LUIS CARLOS PRADA ORTIZ**
Estructurador del Proceso

Documentos Anexos al Estudio Previo:

Los documentos seleccionados en la siguiente lista, aplica para el proceso contratación directa, cuyo objeto es **"ARRENDAMIENTO DE UN AREA DE 220 M2, DENOMINADA "CASA ARMY" DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN RESTAURANTE, Y CAFETERÍA EN LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP)."**
Aplica

Anexos

(Los anexos se imprimen junto con el estudio previo)

- ☐ Certificación de la necesidad
- ☐ Especificaciones técnicas mínimas
- ☐ Estimación, tipificación, asignación de riesgos y determinación de garantías
- ☐ Obligaciones de la Policía Nacional
- ☐ Obligaciones del arrendatario
- ☐ Análisis del riesgo y forma de mitigarlo.
- ☐ Ficha técnica

Aplica

Formularios adjuntos al estudio previo
(Seleccionar los formatos que aplican para el proceso de selección)

- ☐ Acuerdo de confidencialidad (obligatorio)
- ☐ Sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo (obligatorio)
- ☐ Compromiso anticorrupción (obligatorio)
- ☐ Carta de presentación de la propuesta
- ☐ Certificado de inhabilidades e incompatibilidades
- ☐ Constancia cumplimiento obligaciones parafiscales
- ☐ Datos básicos beneficiario cuenta

Otros documentos adjuntos al Estudio Previo

Formato avaluó para bienes inmuebles, Formato solicitud de información, Portafolios de servicio, Acta selección de oferentes, Formato revisión estudios previos

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
CERTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD	

En mí calidad de responsable de Infraestructura de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "CENOP", manifiesto con la suscripción de esta certificación que esta unidad cuenta con el espacio para el **"ARRENDAMIENTO DE UN AREA DE 220 M2, DENOMINADA "CASA ARMY" DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN RESTAURANTE, Y CAFETERÍA EN LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP)."**

Firma,

Intendente **ROBER ALEXANDER MONSALVE RUEDAS**
Responsable Infraestructura CENOP

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS	

CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

ÍTEM	UNIDAD DE DESTINO	DESCRIPCIÓN	MESES
1	CENOP	"ARRENDAMIENTO DE UN AREA DE 220 M2, DENOMINADA "CASA ARMY" DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN RESTAURANTE, Y CAFETERÍA EN LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP)."	12

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

<table>
<tr><th>No.</th><th>CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS</th></tr>
<tr><td>1</td><td>El futuro ARRENDATARIO se compromete a tener en forma permanente el personal necesario que atenderá el servicio de un restaurante y cafetería CENOP, para ofertar y brindar el servicio a cabalidad, siendo calificado e idóneo, y que cumpla con los requisitos de salubridad e higiene así:

Los funcionarios encargados de atender al público deben garantizar la rentabilidad, calidad, imagen y excelente servicio al cliente. De igual forma si es necesario incrementar la planta de personal en pro de mejorar el servicio, será consultado con el supervisor del contrato.

En caso de reemplazo del personal se debe informar con antelación y previa autorización de la supervisión.</td></tr>
<tr><td>2</td><td>El futuro ARRENDATARIO se compromete hacer uso únicamente de las áreas que le fueron
<table><tr><th>AREA</th><th>DESTINO</th></tr><tr><td>Área 220 M2</td><td>restaurante y Cafetería</td></tr></table>arrendadas, así:</td></tr>
<tr><td>3</td><td>El futuro ARRENDATARIO, acorde al espacio tomado en arriendo se compromete a ofrecer productos con alta calidad, nutrición completa y equilibrada, igualmente debe permitir que el arrendador realice los respectivos estudios de seguridad al personal que atenderá el servicio de restaurante y cafetería.</td></tr>
<tr><td>4</td><td>El futuro ARRENDATARIO, acorde al espacio tomado en arriendo, se compromete a ofrecer precios del mercado común, y a mantener un stock de insumos y productos en inventario para atender la demanda correspondiente.</td></tr>
<tr><td>5</td><td>El futuro ARRENDATARIO deberá instalar puntos ecológicos o contenedores en el establecimiento, con el fin de realizar la separación de los residuos plenamente identificados de acuerdos a los volúmenes de generación teniendo en cuenta los lineamientos establecidos dentro del sistema de Gestión Ambiental implementado en las instalaciones.</td></tr>
</table>

	Adicionalmente, deberá realizar la segregación en la fuente para disposición final en el chut de los residuos en bolsas de color acorde a las directrices establecidas por el equipo SGA, separar adecuadamente los residuos sólidos y líquidos del material orgánico y reciclable.
6	El futuro ARRENDATARIO deberá realizar el manejo de los residuos orgánicos generados durante la ejecución el contrato, así mismo llevara un control de la generación y disposición de los mismos y presentar informe al supervisor del contrato de manera mensual donde explique cuál es el tratamiento o disposición aplicada, garantizando que no se utilice para la alimentación de ganado porcino.
7	El futuro ARRENDATARIO Evitará el uso de polietileno expandido (más conocido como ICOPOR) para servir o empacar alimentos.
8	El futuro ARRENDATARIO deberá tener presente la aplicación de las buenas prácticas de manufactura – BPM, con arreglo a lo previsto en el decreto 3075 de 1997 y la resolución 2674 de 2013 expedida por el Ministerio de Salud, o cualquiera otra disposición que los modifique, adicione o sustituya.
9	El futuro ARRENDATARIO deberá garantizar que los detergentes, desinfectantes y demás sustancias utilizadas en el servicio de restaurante y cafetería, estén debidamente identificados y guardados de acuerdo a las recomendaciones del fabricante y fuera del área de procesamiento de los alimentos.
10	El futuro ARRENDATARIO se compromete a garantizar: la calidad de sus productos, pago oportuno de salarios y prestaciones sociales, buen manejo y conservación de los alimentos, elementos, instalaciones y materiales entregados para la ejecución del contrato, así como el mantenimiento en impecable estado de aseo del sitio objeto del contrato, así como todos sus elementos de dotación, como equipos y utensilios para la óptima atención, y a realizar las fumigaciones necesarias para su adecuado estado, como lo exigen las condiciones de higiene y sanitarias de acuerdo al Decreto 539 de 2014.
11	El futuro ARRENDATARIO, acorde al espacio tomado en arriendo se compromete a utilizar insumos y productos de primera calidad, los cuales deberán cumplir entre otros con las exigencias de los reglamentos sanitarios vigentes, para lo cual la Dirección de la Escuela podrá ordenar cada vez que lo estime conveniente, la toma de muestras para análisis químicos o bacteriológicos en uso del stock.
12	El futuro ARRENDATARIO se compromete a publicar los precios en lugar visible en las instalaciones del área dada en arrendamiento.
13	El futuro ARRENDATARIO se compromete a remitir con la suscripción del contrato, las hojas de vida del personal que laborará con él, para la prestación de servicio, con el fin de realizar el respectivo estudio de seguridad del personal que prestará el servicio, en caso que el personal no pase el estudio de seguridad por algún motivo el contratista en el menor tiempo posible deberá proponer otro funcionario y presentar la hoja de vida para el estudio de seguridad.
14	El futuro ARRENDATARIO se compromete a cumplir las obligaciones laborales y las del Código Sustantivo de Trabajo, con el personal contratado por su cuenta y riesgo, el cual será a cargo exclusivo del arrendatario incluido salarios, prestaciones, afiliación al sistema de seguridad social y demás previsiones de ley.

15	El futuro ARRENDATARIO, acorde al espacio tomado en arriendo se compromete a ofertar productos variados a los precios señalados en el portafolio de servicios anexo a la oferta.
16	El futuro ARRENDATARIO deberá anexar el Certificado de Manipulación de Alimentos del personal que laborará en el área del restaurante y cafetería expedido por la secretaria de Salud y/o entidades adscritas y adicionalmente acreditar experiencia mínima de un (1) año, en la manipulación de alimentos y atención de personal, con el objeto de garantizar un buen servicio y optimas relaciones interpersonales entre el personal a su cargo y la Escuela- CENOP.
17	El futuro ARRENDATARIO se compromete a que el personal que labore dentro de la instalación destinada al servicio de restaurante y cafetería, esté debidamente dotado de vestuario y uniformado, con los accesorios necesarios para una impecable presentación personal e higiene (gorros, guantes, tapabocas, entre otros), así mismo debe dotar al personal de un sistema de identificación personal (carné).
18	El futuro ARRENDATARIO se compromete a realizar el procedimiento de recepción y almacenamiento de los alimentos de acuerdo a lo establecido por el decreto 539 de 2014 y resolución 2310 de 1986 de Ministerio De Salud, así como a dar un adecuado manejo a los desperdicios.
19	El futuro ARRENDATARIO se compromete a devolver el espacio arrendado, el equipamiento y utensilios entregados en óptimas condiciones de uso y conservación, y a responder por pérdidas o daños cuando se demuestre su responsabilidad de los bienes inventariados o de control administrativo de propiedad de la Policía Nacional, así como por los daños o perjuicios que cause a terceros.
20	El futuro ARRENDATARIO se compromete a realizar las reparaciones locativas y a adquirir el equipamiento y accesorios necesarios cuando las circunstancias lo ameriten previa solicitud al despacho de la Dirección de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia CENOP, así mismo se compromete a no realizar obras ni modificaciones estructurales sin autorización expresa del arrendador.
21	El futuro ARRENDATARIO se compromete a atender las solicitudes de mejoramiento que le realice la Dirección de la Escuela, por diferentes razones de acuerdo a su servicio y a solucionarlas en los términos que para el efecto se señalen cuando sea del caso, así como a facilitar y colaborar en la realización de evaluaciones que se hagan de su servicio (encuestas, entrevistas, buzón de sugerencias, etc.) se compromete a adquirir en sitios legalmente establecidos y reconocidos todos los productos de primera calidad, necesarios para el correcto funcionamiento del servicio de restaurante y cafetería.
22	El futuro ARRENDATARIO, acorde al espacio tomado en arriendo, se compromete a ejercer el control necesario sobre la calidad del servicio que ofrece generando las acciones necesarias para la oportuna y buena atención no generando congestión ni largas filas.
23	**Energía eléctrica:** estará a cargo del El futuro ARRENDATARIO y deberán ser cancelados a la cuenta servicios personales CENOP, en consignación diferente a la del canon de arrendamiento, de acuerdo a la liquidación periódica que certifique con relación a las lecturas de consumos de energía (KW), consumidos durante el mes. Este pago se deberá realizar durante los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha del recibido de la comunicación oficial de liquidación de servicios, en la cuenta:

	Nombre: ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÌA DE COLOMBIA BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GOMEZ – CENOP. NIT: 900.276.535-8 Número de Cuenta: 296-28587-7 DTN PONAL SERVICIOS PERSONALES CENOP Entidad: BANCO BOGOTÁ Tipo de Cuenta: CORRIENTE. Código de Consignación: 01 SERVICIOS PÚBLICOS ➢ **Recolección de residuos:** deben ser cancelados directamente por el contratista a la empresa prestadora del servicio. ➢ **Gas propano:** debe ser coordinado y pagado directamente por el contratista.
24	La prestación del servicio de restaurante y cafetería, se hará de lunes a Domingo incluido los festivos en forma continua y en el siguiente horario mínimo: **LUNES A DOMINGO**: El servicio debe iniciar a partir de las **05:00 horas** hasta las **21:00 horas.** Nota: Se podrá extender el horario de la noche hasta las 22:00 horas previa coordinación con el supervisor del contrato. Nota: El horario podrá ser ajustado según la necesidad de la unidad en coordinación con el supervisor del contrato previa autorización del ordenador del gasto del CENOP.
25	El futuro ARRENDATARIO se compromete a pagar el canon de arrendamiento pactado dentro de los primeros cinco (5) días hábiles después de la firma del contrato y los servicios públicos domiciliarios a su cargo, una vez adjudicado el proceso.
26	El futuro ARRENDATARIO se compromete una vez adjudicado el contrato a presentar el programa de aseo, desinfección, fumigación y control microbiológico que adelantará especificando entre otros su periodicidad, la cual deberá ser como mínimo la exigida por las autoridades competentes.
27	Los equipos extras que requiera El futuro ARRENDATARIO para la organización del espacio tomado en arriendo, serán aportados por él mismo, sin costo adicional para la Policía Nacional. Igualmente, el arrendatario deberá adquirir bajo su propia cuenta y riesgo, materias primas, mercado y todos los bienes o los demás insumos que necesite o requiera para el funcionamiento del servicio de restaurante y cafetería, para dar cumplimiento a su obligación contractual liberando de hecho al arrendador de cualquier responsabilidad frente a terceros por obligaciones adquiridas por el arrendatario.

28	El horario para el ingreso de alimentos y proveedores se realizará bajo la supervisión del personal de seguridad de las instalaciones de la Policía Nacional, permitiendo la revisión de los vehículos y elementos ingresados.
29	El futuro ARRENDATARIO, acorde al espacio tomado en arriendo deberá presentar al supervisor del contrato mensualmente dentro de los cinco primeros días de cada mes copia de los pagos realizados por seguridad social de los empleados que prestan sus servicios en el espacio arrendado objeto de arriendo y cada vez que haga renovación o cambios de personal en cuyo caso el término se iniciará a contar a partir del primer día de labores del empleado.
30	El futuro ARRENDATARIO deberá observar todas las disposiciones de seguridad y además, ejercer control permanente sobre los factores que puedan afectar la salud o la vida de sus trabajadores o usuarios en general.
31	El futuro ARRENDATARIO se compromete a cumplir con la normatividad ambiental vigente nacional para reducir los aspectos e impactos ambientales asociados a su actividad productiva. El contratista deberá tener los permisos, licencias que dieran lugar dentro del desarrollo de su actividad productiva. Cualquier infracción ambiental por omisión de permisos, concesiones o licencias ambientales que hubiese sido necesario tramitar antes del inicio del contrato, en el transcurso y después de la actividad del presente proceso, serán asumidas como responsabilidad del contratista.
32	Sera responsabilidad del El futuro ARRENDATARIO, realizar la separación de los residuos sólidos, generados por las actividades diarias que se presentan por esta actividad y entregarlos en el lugar dispuesto por la administración.
33	El futuro ARRENDATARIO acorde al espacio tomado en arriendo, se compromete a presentar plan de manejo ambiental para esta clase de actividad, cumpliendo con la normatividad ambiental vigente y lo establecido por el INVIMA.
34	El futuro ARRENDATARIO, acorde al espacio tomado en arriendo se compromete a no vender bebidas alcohólicas, instalar máquinas de juegos de azar o suerte o aleatorios, ni expender sustancias que produzcan dependencia física o síquica.
35	El futuro ARRENDATARIO acorde al espacio tomado en arriendo, deberá mantener en perfecto estado de funcionamiento las instalaciones y los elementos utilizados en sus actividades y además, los equipos de prevención y de extinción de incendios disponiendo la instrucción y entrenamiento pertinentes con énfasis en seguridad industrial.
36	El futuro ARRENDATARIO deberá mantener en lugar visible y de fácil consulta la información actualizada de los productos y precios ofrecidos. Los precios informados deberán corresponder a los efectivamente cobrados a los usuarios y cualquier modificación deberá reflejarse oportunamente en la información disponible al público.
37	Si se llegara a realizar modificaciones o adecuaciones al establecimiento, el arrendatario se comprometerá a dejar en perfectas condiciones el mismo, una vez sea finalizado el contrato.
38	El futuro ARRENDATARIO realizara desinfección general en las instalaciones relacionadas en el objeto, como mínimo tres (3) veces durante la vigencia del contrato con sus respectivas replicas, empleando personal entrenado para esta labor y los plaguicidas que cumplan con las normas y

	registros sanitarios establecidos, sin perjuicio a la salud y al medio ambiente, (presentar documento o plan de desinfección).
39	El futuro ARRENDATARIO deberá instalar al inicio de la ejecución del contrato un dispositivo portátil para la retención de grasas, aceites y material solido generados por la actividad de lavado de loza con el objeto de aumentar la actividad en el pretratamiento de las aguas residuales que se generan, el cual podrá desinstalar una vez cumpla con el periodo de ejecución del contrato.
40	El futuro ARRENDATARIO acorde al espacio tomado en arriendo se compromete a realizar el mantenimiento de la trampa de grasas con una periodicidad de mínimo una vez al mes, dependiendo de la capacidad de las mismas y controles ambientales implementados en los locales este mantenimiento se realizará a través de personal técnico o tecnólogos hidráulicos, sanitarios o fines. Los residuos retirados deberán ser entregados a un gestor autorizado por la autoridad ambiental para el manejo de estos residuos, quienes certificarán el tratamiento aplicado, indicando la cantidad de residuos retirados y la fecha.
41	El futuro ARRENDATARIO deberá, durante la ejecución del contrato deberá presentar certificado de disposición final de las grasas que se generan en el mantenimiento de la trampa de grasa a través de un gestor ambientalmente autorizado por la autoridad competente.
42	El futuro ARRENDATARIO acorde al espacio tomado en arriendo, deberá utilizar elementos biodegradables en un porcentaje mayor a un 60% y concentraciones bajas de tensos activos en las sustancias e insumos utilizados para la desinfección, limpieza y lavado en el desarrollo de la actividad del contrato.
43	El futuro ARRENDATARIO deberá identificar las sustancias peligrosas utilizadas para la realización de sus actividades productivas y darles disposición final a los residuos peligrosos que se puedan generar, de igual forma a las sustancias peligrosas parcialmente consumidas y a los envases de los mismos a través de gestores ambientales autorizados por la autoridad competente.
44	El futuro ARRENDATARIO se compromete a desarrollar acciones necesarias para prevenir accidentes de trabajo para lo cual deberá tener previsto la ejecución del SISTEMA DE GESTIÓN DE LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO en cumplimiento de la Ley 1562 de 2012 (Antiguo Programa de Salud Ocupacional) y la señalización correspondiente el cual deberá ser de conocimiento del supervisor del contrato.
45	**PERSONAL** El futuro ARRENDATARIO deberá demostrar que el personal que preste el servicio de restaurante y cafetería, cuente con certificado y capacitación en manipulación de alimentos y atención de personal, para lo cual el proponente deberá presentar: Diploma o certificado que lo acredite la capacitación en manipulación de alimentos y atención de personal, expedido por Institución debidamente registrada ante el Ministerio de Educación Nacional.
46	El futuro ARRENDATARIO acorde al espacio tomado en arriendo deberá realizar trimestralmente al personal como control, examen bacteriológico de frotis de garganta y uñas, coproparasitológico y serología, presentando los correspondientes certificados al supervisor del contrato.

47	El futuro ARRENDATARIO acorde al espacio tomado en arriendo se compromete a que el horario de trabajo de los funcionarios del establecimiento no excederá las cuarenta y seis (46) horas semanales de acuerdo al código sustantivo del trabajo, si es necesario manejar dos (2) turnos de personal, será asumido por el contratista, de igual forma los horarios serán ajustados acorde a lo establecido por la normatividad vigente en caso de ser modificada.
48	El futuro ARRENDATARIO acorde al espacio tomado en arriendo, se compromete a desarrollar acciones necesarias para prevenir accidentes para lo cual deberá tener previsto la ejecución de un programa de seguridad industrial y la señalización correspondiente. Además, suministrar y mantener por su propia cuenta todo tipo de señales avisos y equipos o elementos de seguridad industrial para la protección de trabajadores y usuarios. Así mismo, el contratista debe prever el transporte a los empleados contratados, con el fin de evitar un riesgo inminente a la integridad física de cada uno de ellos, en los desplazamientos tanto de ingreso como de salida de la unidad.
49	Queda prohibido que El futuro ARRENDATARIO y sus empleados ingresen menores de edad y personas ajenas al servicio a las instalaciones dadas en arrendamiento, así mismo se prohíbe el uso de las piscinas y/o zonas comunes de la unidad.
50	**CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN** Las partes acuerdan que cualquier información intercambiada, facilitada, creada o hallada, entre ellas en el transcurso del contrato, será mantenida en estricta confidencialidad y salvo orden de autoridad judicial competente podría ser revelada. Toda información intercambiada es de propiedad exclusiva de la parte de donde proceda. En consecuencia, ninguna de las partes utilizará información de la otra para su propio uso. El futuro ARRENDATARIO deberá firmar un acuerdo de confidencialidad y no revelación de la información para lo cual deberá diligenciar el FORMULARIO No. 1 - ACUERDO DE CONFIDENCIALIDAD.
51	Las demás condiciones que por la naturaleza del contrato le sean compatibles señaladas en las normas civiles y comerciales que regulen el presente contrato.
52	El futuro ARRENDATARIO se comprometerá a contribuir con la protección del medio ambiente a través de la prevención de la contaminación, el cumplimiento de la legislación y las diferentes regulaciones ambientales y el control de los impactos ambientales adversos, así como al mejoramiento continuo del desempeño ambiental, además sus servicios deberán cumplir los parámetros exigidos por el Sistema de Gestión Ambiental. Dando cumplimiento en todo momento con los criterios y obligaciones en materia ambiental, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, Decretos 1076 del 26 de mayo de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y desarrollo sostenible" y 284 de 2018 "Por el cual se adiciona

	el Decreto 1076 de 2015, Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible, en lo relacionado con la Gestión Integral de los Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos – RAEE y se dictan otras disposiciones" o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.
53	Una vez suscrito el contrato, El futuro ARRENDATARIO deberá efectuar aportes al Sistema de Seguridad Social Integral sobre una base del 40% del valor mensualizado del canon de arrendamiento previsto en el contrato, sin incluir el IVA (Concepto emitido por el Ministerio de Salud y Protección Social, mediante comunicación oficial 202031400612321).
54	Con la suscripción del contrato, El futuro ARRENDATARIO se compromete a presentar al supervisor del contrato, en un plazo máximo no mayor a un (01) mes calendario, el acta de inspección sanitaria con enfoque de riesgo para preparación de alimentos, la cual es expedida por la secretaria de salud.
55	El futuro ARRENDATARIO acorde al espacio tomado en arriendo, deberá ofrecer alimentos de calidad, con precios teniendo en cuenta la realidad del mercado, y manteniendo lo ofrecido en el portafolio de servicios presentado y enviado por ustedes anexo, suministrando en el espacio arrendando, entre los productos ofrecidos alimentos bajo los parámetros nutricionales establecidos por el ministerio de salud.

2. EXPERIENCIA DEL PROPONENTE			
No.	**Condición técnica mínima**	**Cumple**	**No cumple**
56	El futuro ARRENDATARIO deberá acreditar experiencia mínima de un (1) año en la administración, operación o funcionamiento de cafeterías y restaurante, la cual podrá demostrarse mediante uno o varios contratos y/o certificaciones expedidas por la entidad o empresa contratante, cuya información permita verificar como mínimo: nombre o identificación del proponente, objeto o actividad desarrollada y periodo de ejecución, de manera que se pueda establecer objetivamente el cumplimiento del tiempo mínimo de experiencia requerido. Cuando se aporten varios documentos, los periodos acreditados podrán ser tenidos en cuenta para determinar el cumplimiento de la experiencia mínima exigida.		

3. CONDICIONES DEL PERSONAL			
No.	**Condición técnica mínima**	**Cumple**	**No cumple**
57	El futuro ARRENDATARIO deberá disponer del personal suficiente e idóneo para garantizar la adecuada y continua operación de la cafetería durante los horarios establecidos.		

58	El personal que intervenga en la preparación, manipulación, almacenamiento o expendio de productos comestibles y bebidas deberá cumplir las condiciones de capacitación, higiene, presentación y demás requisitos sanitarios que resulten exigibles de acuerdo con la normatividad vigente.		
59	El futuro ARRENDATARIO deberá informar al supervisor sobre el personal destinado a la operación de la cafetería y el restaurante, garantizando que este cumpla previamente los requisitos de identificación, ingreso, permanencia y seguridad institucional establecidos por el CENOP.		

4. CAPACIDAD OPERATIVA			
No.	**Condición técnica mínima**	**Cumple**	**No cumple**
60	El futuro ARRENDATARIO deberá disponer, por su cuenta y responsabilidad, de los equipos, mobiliario, utensilios, insumos, materias primas y demás elementos necesarios para garantizar la adecuada y continua operación de la cafetería.		
61	Los equipos utilizados para la preparación, conservación, refrigeración, almacenamiento y expendio de productos comestibles y bebidas deberán ser aptos para su uso y mantenerse en adecuadas condiciones de funcionamiento, higiene y seguridad, de acuerdo con las características de la infraestructura disponible.		
62	El futuro ARRENDATARIO deberá contar con capacidad de abastecimiento y operación suficiente para atender la demanda de la comunidad institucional y, cuando se presenten incrementos temporales de población o actividades especiales previamente coordinadas con el CENOP, adoptar las medidas razonables necesarias para atender dicha demanda, sin que ello implique garantía de ventas o consumo mínimo por parte de la Policía Nacional.		
63	La cafetería y el restaurante deberán funcionar durante los días y horarios establecidos contractualmente. Cualquier modificación o ajuste deberá coordinarse previamente con el supervisor del contrato.		
64	El futuro ARRENDATARIO deberá acreditar capacidad operativa suficiente para atender una población estimada de hasta trescientas (300) personas entre personal institucional, estudiantes, docentes, contratistas y visitantes autorizados.		

5. CONDICIONES SANITARIAS, INOCUIDAD Y MANIPULACIÓN DE ALIMENTOS			
No.	**Condición técnica mínima**	**Cumple**	**No cumple**
65	El futuro ARRENDATARIO deberá garantizar que los productos comestibles, bebidas, materias primas e insumos utilizados o comercializados sean aptos para el consumo humano, se encuentren dentro de su fecha de vencimiento y cumplan las condiciones sanitarias, de calidad, etiquetado, conservación y autorizaciones que resulten aplicables. Los productos que presenten alteración, contaminación, vencimiento o cualquier condición que comprometa su inocuidad deberán ser retirados de la comercialización.		
66	La preparación, manipulación, almacenamiento, conservación, exhibición y expendio de productos comestibles y bebidas deberá realizarse en adecuadas condiciones higiénico-sanitarias y de inocuidad, aplicando las Buenas Prácticas de Manufactura – BPM y demás disposiciones sanitarias vigentes, incluyendo las condiciones de conservación y cadena de frío cuando resulten aplicables.		
67	El futuro ARRENDATARIO referente al área de la cafetería, restaurante, superficies, equipos, utensilios y demás elementos utilizados en la operación deberán mantenerse en adecuadas condiciones de aseo, limpieza y desinfección, evitando situaciones que puedan generar contaminación de los alimentos.		
68	El futuro ARRENDATARIO deberá adoptar las medidas necesarias para la prevención y control de plagas y efectuar las actividades de control que resulten necesarias para mantener adecuadas condiciones sanitarias en la cafetería.		
69	El futuro ARRENDATARIO deberá mantener vigentes durante la ejecución contractual los permisos, registros, conceptos o autorizaciones sanitarias que resulten legalmente exigibles para el desarrollo de la actividad y presentarlos cuando sean requeridos por el CENOP o la autoridad competente.		

6. PRODUCTOS, PRECIOS Y CONDICIONES DE COMERCIALIZACIÓN			
No.	**Condición técnica mínima**	**Cumple**	**No cumple**
70	El futuro ARRENDATARIO deberá ofrecer un portafolio de alimentos, bebidas y refrigerios acorde con la naturaleza de la cafetería, restaurante y las necesidades de la comunidad institucional, garantizando las condiciones de calidad e inocuidad establecidas para su comercialización.		
71	El futuro ARRENDATARIO deberá mantener en lugar visible y de fácil consulta la información actualizada de los productos y precios ofrecidos. Los precios informados deberán corresponder a los efectivamente cobrados a los usuarios y cualquier modificación deberá reflejarse oportunamente en la información disponible al público.		

72	La comercialización de los productos se realizará por cuenta y riesgo del futuro ARRENDATARIO, quien asumirá los costos, gastos, inventarios y demás circunstancias económicas derivadas de la operación. La escuela internacional de entrenamiento de la policía nacional CENOP, no garantiza cantidades mínimas de usuarios, compras, consumos, ventas, ingresos o rentabilidad.		
73	El futuro ARRENDATARIO No permitirá la comercialización de bebidas alcohólicas, cigarrillos, productos de tabaco, vapeadores, sustancias psicoactivas, productos ilícitos o no autorizados, ni la instalación u operación de juegos de suerte, azar o apuestas. Tampoco podrán desarrollarse actividades comerciales diferentes de las autorizadas para la cafetería.		

7. EQUIPOS, INSTALACIONES Y SEGURIDAD OPERACIONAL			
No.	**Condición técnica mínima**	**Cumple**	**No cumple**
74	Los equipos utilizados por el futuro ARRENDATARIO para la operación de la cafetería deberán mantenerse en adecuadas condiciones de funcionamiento, higiene y seguridad. El mantenimiento, reparación o reemplazo de los equipos de su propiedad será realizado por su cuenta y responsabilidad, debiendo suspender el uso de aquellos que presenten condiciones que puedan generar riesgo para las personas, los alimentos o las instalaciones.		
75	La instalación y utilización de equipos deberá ser compatible con las características y capacidad de las redes e instalaciones existentes en el área arrendada. El futuro ARRENDATARIO No podrá realizar conexiones, derivaciones, modificaciones, sobrecargas o intervenciones no autorizadas que puedan afectar la infraestructura o seguridad de esta sede multicampus. La instalación de equipos que requieran condiciones especiales deberá coordinarse previamente con el supervisor.		
76	El futuro ARRENDATARIO deberá adoptar las medidas y disponer de los elementos de prevención y atención de emergencias que resulten necesarios de acuerdo con los riesgos propios de la operación de la cafetería, manteniendo libres las áreas de circulación y atendiendo los procedimientos de seguridad establecidos por el CENOP.		
77	Cuando el uso de gas propano sea autorizado por esta unidad ejecutora y resulte técnicamente viable, su adquisición, transporte, instalación, utilización, mantenimiento, reposición y pago estarán a cargo del contratista, quien deberá garantizar que los cilindros, conexiones y demás componentes utilizados se mantengan en adecuadas condiciones técnicas y de seguridad. De igual forma, El futuro ARRENDATARIO está en la obligación de realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de los tanques de gas (tanto en su parte interna, como externa), así como la instalación o conservación de los respectivos sistemas cortafuegos.		

8. SEGURIDAD Y CONTROL INSTITUCIONAL			
No.	**Condición técnica mínima**	**Cumple**	**No cumple**
78	El futuro ARRENDATARIO, su personal, proveedores y demás terceros vinculados a la operación deberán cumplir los procedimientos, controles y medidas de seguridad establecidos por esta unidad policial para el ingreso, permanencia y salida de personas, vehículos, mercancías, equipos y demás elementos relacionados con la cafetería, así como las restricciones temporales que sean impartidas por razones de seguridad o necesidades institucionales.		
79	Las actividades de abastecimiento, entrega de mercancías, cargue y descargue deberán realizarse conforme a las condiciones de ingreso, lugares y horarios autorizados por esta unidad policial y en coordinación con el supervisor del contrato, evitando interferir con las actividades institucionales u obstruir vías, accesos y áreas de circulación.		
80	El futuro ARRENDATARIO, su personal, proveedores y demás personas vinculadas a la operación deberán permanecer y circular únicamente por las áreas autorizadas para el desarrollo de sus actividades. El arrendamiento de Casa Army no autoriza el acceso a otras dependencias de este centro multicampus ni el uso del espacio para actividades diferentes de las previstas contractualmente.		
81	El futuro ARRENDATARIO y su personal deberán guardar reserva y confidencialidad respecto de la información institucional a la que tengan acceso con ocasión de la ejecución contractual y abstenerse de obtener, reproducir, divulgar o utilizar sin autorización información, documentos, imágenes o datos institucionales ajenos a la operación de la cafetería.		

9. OBLIGACIONES LABORALES, SEGURIDAD SOCIAL Y SG-SST			
No.	**Condición técnica mínima**	**Cumple**	**No cumple**
82	El personal utilizado para la operación de la cafetería estará bajo la exclusiva dirección y responsabilidad del futuro ARRENDATARIO, quien deberá cumplir las obligaciones laborales, de seguridad social y parafiscales que resulten legalmente aplicables, sin que exista relación laboral entre dicho personal y la Policía Nacional – CENOP.		
83	El futuro ARRENDATARIO deberá implementar y mantener las medidas de Seguridad y Salud en el Trabajo – SG-SST que resulten aplicables a las actividades desarrolladas en la cafetería, incluyendo las medidas de prevención y control de riesgos, elementos de protección personal, capacitación y atención de incidentes o accidentes que correspondan.		

84	Cuando sea requerido por el supervisor, el futuro ARRENDATARIO deberá presentar los soportes que permitan verificar el cumplimiento de las obligaciones de seguridad social y parafiscales que resulten aplicables respecto del personal vinculado a la operación.		

10. GESTIÓN AMBIENTAL Y MANEJO DE RESIDUOS			
No.	Condición técnica mínima	Cumple	No cumple
85	El futuro ARRENDATARIO deberá realizar la adecuada separación, almacenamiento temporal y disposición de los residuos generados durante la operación de la cafetería y el restaurante, incluidos los residuos orgánicos, de acuerdo con su naturaleza, la normatividad vigente y los lineamientos ambientales establecidos por esta unidad policial.		
86	Los aceites de cocina usados, grasas y demás residuos que requieran manejo especial deberán almacenarse y gestionarse adecuadamente, evitando su vertimiento o disposición en lavaplatos, sifones, redes sanitarias, suelo o demás lugares no autorizados. Cuando corresponda, deberán entregarse mediante los mecanismos o gestores autorizados y conservarse los soportes que resulten exigibles.		
87	Cuando por las características de la operación resulte necesaria la utilización de trampa de grasas u otro mecanismo para el manejo de vertimientos, su implementación deberá coordinarse previamente con esta unidad policial y el futuro ARRENDATARIO será responsable de su adecuada utilización, limpieza y mantenimiento, cuando corresponda. En ningún caso podrán efectuarse vertimientos que puedan obstruir, deteriorar o contaminar las redes hidráulicas, sanitarias o de alcantarillado.		
88	El futuro ARRENDATARIO deberá cumplir los lineamientos y procedimientos ambientales aplicables a la operación de la cafetería y el restaurante, incluyendo las medidas relacionadas con manejo de residuos, uso eficiente de recursos y reducción de impactos ambientales, y presentar los soportes que resulten legalmente exigibles cuando sean requeridos por el supervisor o la autoridad competente.		

11. CONDICIONES ECONÓMICAS, CANON Y SERVICIOS PÚBLICOS			
No.	Condición técnica mínima	Cumple	No cumple
89	El futuro ARRENDATARIO deberá pagar a la Policía Nacional – CENOP un canon mensual de UN MILLÓN NOVENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($1.095.000,00) por el uso y goce del área de 220 m² correspondiente a Casa Army, el cual será pagado mensualmente y de manera anticipada, conforme al plazo y mecanismo de recaudo establecidos contractualmente.		

90	El valor del canon corresponde exclusivamente al uso y goce del área arrendada y no incluye servicios públicos, manejo de residuos, gas propano ni los demás costos necesarios para la operación de la cafetería, tales como personal, materias primas, equipos, mobiliario, mantenimiento, aseo y demás gastos propios de la actividad, los cuales serán asumidos por cuenta y responsabilidad del futuro ARRENDATARIO, salvo disposición contractual expresa en contrario.		
91	El futuro ARRENDATARIO asumirá el valor del consumo de energía eléctrica atribuible a la operación de la cafetería, determinado mediante el sistema de medición instalado o el mecanismo objetivo y verificable establecido por la escuela internacional de entrenamiento de la policía de colombia CENOP.		
92	El futuro ARRENDATARIO deberá efectuar oportunamente los pagos que se encuentren a su cargo y conservar los respectivos comprobantes o soportes, los cuales deberán ser presentados al supervisor cuando sean requeridos para efectos del seguimiento contractual.		

12. SUPERVISIÓN, SEGUIMIENTO, RESTITUCIÓN Y CIERRE CONTRACTUAL			
No.	**Condición técnica mínima**	**Cumple**	**No cumple**
93	El futuro ARRENDATARIO deberá permitir y facilitar al supervisor y al personal autorizado por el CENOP las visitas, verificaciones e inspecciones relacionadas con la ejecución del contrato, atender oportunamente los requerimientos que se formulen y presentar, cuando corresponda, los documentos o soportes necesarios para verificar el cumplimiento de sus obligaciones.		
94	El futuro ARRENDATARIO deberá informar oportunamente al supervisor las novedades, daños, fallas, emergencias o situaciones relevantes relacionadas con la operación que puedan afectar el área arrendada, las instalaciones institucionales, la seguridad de las personas o la adecuada ejecución del contrato.		
95	El futuro ARRENDATARIO no podrá ceder el contrato, subarrendar total o parcialmente el área, entregar su tenencia o permitir su explotación por terceros, ni destinar el inmueble a actividades diferentes de las autorizadas, salvo autorización previa y expresa del CENOP cuando ello resulte jurídicamente procedente.		
96	Al finalizar el plazo contractual o producirse su terminación, El futuro ARRENDATARIO deberá cesar la actividad comercial, retirar los bienes de su propiedad y restituir el área arrendada al CENOP mediante acta de entrega, en adecuadas condiciones de aseo y conservación, salvo el deterioro normal derivado del uso autorizado, respondiendo por los daños que le sean atribuibles.		

97	Para efectos del cierre contractual, El futuro ARRENDATARIO deberá acreditar, cuando corresponda, el pago del canon, servicios y demás obligaciones económicas a su cargo, así como presentar los documentos o soportes que resulten necesarios para verificar las obligaciones pendientes.		
98	El contratista deberá mantener indemne a la Policía Nacional – la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez", de cualquier reclamación, demanda, acción legal y costos que puedan causarse o surgir por daños o lesiones a personas o bienes, ocasionadas por él o su personal durante la ejecución del objeto y obligación del contrato. En caso de que se formule reclamo, demanda o acción legal contra la Policía Nacional – la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez", por asunto que sean de responsabilidad del contratista, se le comunicará lo más pronto posible de ello para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas preventivas por la ley para mantener indemne a la Policía Nacional – la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez".		

Intendente **LUIS CARLOS PRADA ORTIZ**
Estructurador del Proceso

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE RIESGOS Y DETERMINACIÓN DE GARANTÍAS	

GARANTÍAS DEL PROCESO

ETAPA CONTRACTUAL

Mecanismo de cobertura	Clase de riesgo	Tipificación de los riesgos	Estimación del riesgo	Asignación del riesgo	Vigencia	Justificación cobertura / vigencia
GARANTÍA ÚNICA	RIESGO CONTRACTUAL	CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	20% del Valor del Contrato	Arrendatario	Vigente por un término igual al plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más.	Ampara el incumplimiento total, parcial, tardío o defectuoso de las obligaciones contractuales a cargo del arrendatario, incluyendo pago del canon, pago de servicios públicos, uso autorizado del área, conservación, restitución del inmueble, multas y cláusula penal pecuniaria.
GARANTÍA ÚNICA	RIESGO LABORAL	PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES	5% del valor total del contrato	Arrendatario	Vigente por un término igual al plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más.	Ampara los perjuicios que se puedan causar al CENOP por el incumplimiento de las obligaciones laborales, prestacionales, de seguridad social e indemnizaciones laborales del personal vinculado por el arrendatario.
Garantía única	RIESGO CONTRACTUAL	CALIDAD DEL SERVICIO	50% del valor total del contrato	Contratista	Vigente por un término igual al plazo de ejecución del contrato, el termino de vigencia del contrato y seis (6) meses más.	Ampara el riesgo de mala calidad de los bienes o servicios durante la vigencia del contrato y el tiempo que cubre la garantía técnica, buscando resarcir el detrimento causado a la entidad durante la vigencia del contrato.
GARANTÍA ÚNICA	RIESGO FINANCIERO	DAÑOS A TERCEROS POR RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL POR LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.	200 SMMLV, de acuerdo al decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, articulo articulo 2.2.1.2.3.1.8	Contratista	vigente por el término de la vigencia del contrato.	ampara y protege a la entidad estatal de eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surja de las actuaciones, hechos u omisiones de su contratista o subcontratista autorizado o en su defecto, que acredite que el subcontratista cuenta con un seguro propio con el mismo objeto y que la entidad estatal sea el asegurado. lo anterior de acuerdo al artículo 117. cubrimiento de la responsabilidad civil extracontractual del decreto 1510 de 2013 y compilado en el decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.3.1.8.

CLAUSULAS SANCIONATORIAS

Mecanismo de cobertura	Clase de riesgo	Tipificación de los riesgos	Estimación del riesgo	Asignación del riesgo	Vigencia / aplicación	Justificación cobertura / vigencia
Multa	Riesgo contractual	No constitución o no aprobación oportuna de la garantía	0,2% del valor total del contrato por cada día de retardo	Arrendatario	Hasta por diez (10) días calendario.	Aplica cuando el arrendatario no constituya, allegue, corrija o subsane oportunamente la garantía exigida para iniciar o continuar la ejecución contractual.
Multa	Riesgo contractual	Mora o incumplimiento parcial	0,5% del valor de la obligación incumplida o del canon mensual, según corresponda, por cada día de retardo	Arrendatario	Hasta por quince (15) días calendario.	Aplica por mora o incumplimiento parcial de obligaciones contractuales, tales como pago del canon, pago de servicios públicos, entrega de soportes, horarios, conservación del área o atención de requerimientos.
Multa	Riesgo contractual / seguridad	Uso indebido del área o actividad no autorizada	1% del valor total del contrato por cada evento verificado	Arrendatario	Por cada evento, previa actuación administrativa correspondiente.	Aplica por subarriendo, cesión no autorizada, ingreso de personal no autorizado, venta de productos no permitidos, preparación de alimentos, uso de gas o destinación diferente a la autorizada.
Cláusula penal pecuniaria	Riesgo contractual	Incumplimiento grave, total o definitivo	20% del valor total del contrato	Arrendatario	Cuando se declare el incumplimiento grave, total o definitivo.	Tiene por finalidad tasar anticipadamente los perjuicios derivados del incumplimiento grave o definitivo, abandono del área, no restitución del inmueble, incumplimiento reiterado de pagos o afectación grave a la seguridad o destinación del espacio.

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO	

No.	1	2
Clase	Específico	General
fuente	Externa	Externa
etapa	Ejecución	Ejecución
tipo	Operacional	Naturaleza
Descripción	Terminación anticipada o abandono de la operación por parte del ARRENDATARIO.	Incendio, inundación, sismo, tormenta u otro evento natural que afecte el área arrendada.
Consecuencia de la ocurrencia del evento	Interrupción del servicio de cafetería, afectación al bienestar institucional y necesidad de adelantar un nuevo proceso.	Daño al inmueble, suspensión del servicio y afectación de bienes institucionales o del ARRENDATARIO.
Probabilidad	1	1
Impacto	4	5
Calificación total	5	6
Prioridad	Media	Alta
¿A quién se le asigna el riesgo?	ARRENDATARIO	CENOP / ARRENDATARIO, según la causa
Tratamiento o controles a implementar	Obligaciones claras de continuidad, garantía de cumplimiento, requerimientos oportunos y aplicación de medidas contractuales.	Planes de emergencia, extintores vigentes, inspecciones, mantenimiento preventivo y verificación de coberturas aplicables.
Probabilidad después del tratamiento	1	1
Impacto después del tratamiento	2	3
Calificación	Baja	Baja
Calificación total	3	4
¿Afecta la ejecución del contrato?	Si	Si
¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	No	No
Persona responsable por implementar el tratamiento	Supervisor / ARRENDATARIO	Supervisor / Seguridad y Salud / ARRENDATARIO
Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Inicio del contrato	Inicio del contrato
Fecha estimada en que se complementa el tratamiento	Terminación del contrato	Terminación del contrato
¿Cómo se realiza el monitoreo?	Informes de supervisión y verificación de continuidad del servicio.	Inspecciones de seguridad, revisión de equipos y reportes de novedades.
Periodicidad / cuándo	Mensual	Semestral y cuando ocurra un evento

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO	

3	Específico	Externa	Ejecución	Económico	Mora o incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento.	Afectación del recaudo institucional, incumplimiento contractual y posible terminación del contrato.	2	4	6	Alta	ARRENDATARIO	Pago anticipado, seguimiento mensual, requerimiento escrito, cobro de intereses legalmente procedentes y afectación de garantías.	1	2	Baja	3	Si	SI	Supervisor / Grupo Financiero	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Verificación de comprobantes y conciliación mensual de pagos.	Mensual
4	Específico	Externa	Ejecución	Económico	No pago de energía eléctrica, recolección de residuos u otros consumos expresamente a cargo del ARRENDATARIO.	Saldos pendientes, afectación financiera al CENOP y controversias en la terminación o liquidación.	2	3	5	Media	ARRENDATARIO	Lecturas verificadas, liquidación oficial, plazo cierto de pago y acreditación mensual de soportes.	1	2	Baja	3	Si	SI	Supervisor / Grupo Financiero	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Control de lecturas, liquidaciones y comprobantes de pago.	Mensual
5	Específico	Externa	Ejecución	Operacional	Uso del área para actividades diferentes al funcionamiento autorizado de la cafetería.	Cambio indebido de destinación, riesgos de seguridad, salubridad y afectación institucional.	1	5	6	Alta	ARRENDATARIO	Destinación exclusiva, inspecciones, prohibición de actividades no autorizadas y requerimiento de cese inmediato.	1	2	Baja	3	Si	NO	Supervisor / ARRENDATARIO	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Visitas de supervisión y registro de novedades.	Mensual y aleatorio

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO	

6	Especifico	Externa	Ejecución	Sanitario	Manipulación inadecuada de alimentos, productos vencidos o incumplimiento de condiciones higiénico-sanitarias.	Afectación a la salud de los usuarios, cierre preventivo, sanciones sanitarias y daño reputacional.	2	5	7	Alta	ARRENDATARIO	Certificados de manipulación, buenas prácticas de manufactura, control de fechas, limpieza, almacenamiento y visitas de verificación.	1	3	Baja	4	Si	No	ARRENDATARIO / Supervisor	Antes del inicio	Terminación del contrato	Listas de chequeo, inspecciones sanitarias y revisión documental.	Mensual y cuando exista queja
7	Especifico	Externa	Ejecución	Ambiental	Manejo inadecuado de residuos, grasas, aceites de cocina usados o vertimientos.	Contaminación, obstrucción de redes, malos olores, sanciones y afectación de la salubridad.	2	4	6	Alta	ARRENDATARIO	Separación en la fuente, disposición con gestores autorizados, mantenimiento de trampas de grasa y cumplimiento de directrices ambientales.	1	3	Baja	4	Si	No	ARRENDATARIO / Responsable ambiental / Supervisor	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Inspecciones, soportes de disposición y registro de mantenimiento.	Mensual
8	Especifico	Externa	Ejecución	Seguridad	Ingreso, permanencia o sustitución de personal sin autorización o sin estudio de seguridad.	Riesgo para la seguridad institucional, acceso indebido a zonas restringidas y suspensión de la operación.	2	5	7	Alta	ARRENDATARIO	Listado previo de personal, estudios de seguridad, control de ingreso y reemplazo inmediato de personal no autorizado.	1	3	Baja	4	Si	No	ARRENDATARIO / Seguridad instalaciones / Supervisor	Antes del inicio	Terminación del contrato	Control de listados, permisos de ingreso y reportes de novedades.	Permanente

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO	

9	Específico	Externa	Ejecución	Seguridad	Accidente, fuga, incendio o explosión por uso de gas propano, equipos de cocción o instalaciones eléctricas.	Lesiones, daños al inmueble, suspensión del servicio y responsabilidad contractual o extracontractual.	2	5	7	Alta	ARRENDATARIO	Equipos certificados, mantenimiento preventivo, instalaciones autorizadas, extintores, capacitación y protocolos de emergencia.	1	3	Baja	4	Sí	No	ARRENDATARIO / Supervisor / Seguridad y Salud	Antes del inicio	Terminación del contrato	Inspección de equipos, certificados y registros de mantenimiento.	Mensual y antes de cada cambio de equipo
10	Específico	Externa	Ejecución	Operacional	Daño, deterioro anormal o modificación no autorizada del área, redes o elementos entregados.	Afectación del patrimonio institucional y gastos de reparación o reposición.	2	4	6	Alta	ARRENDATARIO	Acta de entrega, inventario, registro fotográfico, prohibición de modificaciones y obligación de reparar.	1	2	Baja	3	Sí	IS	ARRENDATARIO / Supervisor	Inicio del contrato	Restitución del área	Comparación periódica con inventario y registro fotográfico.	Trimestral y al cierre
11	Específico	Externa	Ejecución	Operacional	Deficiente atención, incumplimiento de horarios o insuficiencia de personal e inventario.	Congestiones, interrupciones del servicio, quejas y afectación del bienestar institucional.	2	3	5	Media	ARRENDATARIO	Horarios mínimos, personal suficiente, abastecimiento oportuno, control de calidad y atención de quejas.	1	2	Baja	3	Sí	No	ARRENDATARIO / Supervisor	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Verificación de horarios, atención y registro de quejas.	Mensual

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO	

12	Específico	Externa	Terminación y liquidación	Operacional	No restitución, restitución tardía o entrega sin paz y salvo del área.	Ocupación irregular, afectación del uso institucional, saldos pendientes y necesidad de acciones legales.	1	5	6	Alta	ARRENDATARIO	Requerimiento previo al vencimiento, acta de devolución, inventario, paz y salvo integral y afectación de garantías.	1	2	Baja	3	Si	Si	Supervisor / Grupo Contratos / ARRENDATARIO	Treinta días antes del vencimiento	Liquidación o cierre	Seguimiento al cronograma de restitución y verificación final del inmueble.	Al vencimiento y hasta el cierre

Intendente **LUIS CARLOS PRADA ORTIZ**
Estructurador del Proceso

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL	

1. Entregar al futuro **ARRENDATARIO** el área física de **220 m² correspondiente a Casa Army**, en las condiciones establecidas contractualmente, para su destinación exclusiva al funcionamiento de la cafetería objeto del contrato.

2. Designar un supervisor del contrato, quien ejercerá el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico que corresponda sobre el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

3. Ejercer, a través del supervisor designado, el control y seguimiento a la ejecución del contrato, verificando el cumplimiento oportuno de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO** y de las condiciones establecidas para el funcionamiento de la cafetería.

4. Garantizar al futuro **ARRENDATARIO**, durante el plazo contractual y bajo las condiciones pactadas, el uso y goce del área entregada en arrendamiento, sin perjuicio de los controles de seguridad, acceso, convivencia y funcionamiento establecidos por el CENOP.

5. Solicitar al futuro **ARRENDATARIO**, a través del supervisor, los informes, documentos, soportes, aclaraciones y demás información necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

6. Adelantar, cuando haya lugar, las actuaciones administrativas y contractuales correspondientes frente a situaciones de mora o incumplimiento del futuro **ARRENDATARIO**, de conformidad con las estipulaciones contractuales y la normativa aplicable.

7. Verificar, a través del supervisor, el pago oportuno del canon de arrendamiento y de los demás conceptos que contractualmente se encuentren a cargo del futuro **ARRENDATARIO**.

8. Permitir el ingreso del futuro **ARRENDATARIO**, su personal autorizado, proveedores y demás personas necesarias para la operación de la cafetería, de conformidad con los procedimientos, horarios, controles y protocolos de seguridad establecidos por el CENOP.

9. Realizar, a través del supervisor o del personal autorizado, las verificaciones que resulten necesarias sobre el estado, conservación y adecuada utilización del área entregada en arrendamiento.

10. Recibir, a la terminación del contrato, el área física entregada en arrendamiento, verificando su estado de conservación, salvo el deterioro normal derivado del uso autorizado, y dejando constancia mediante el documento que corresponda.

1. Cumplir integralmente con el objeto del contrato y destinar el área física de 220 m² correspondiente a Casa Army exclusivamente al funcionamiento de la cafetería y restaurante, de conformidad con las condiciones establecidas en el contrato, el estudio previo, la invitación y sus anexos.

2. Obrar con lealtad y buena fe durante la ejecución del contrato, evitando actuaciones que puedan afectar o dilatar injustificadamente el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

3. Atender oportunamente los requerimientos, solicitudes de información, aclaraciones y observaciones formuladas por el supervisor del contrato o por la **POLICÍA NACIONAL - ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENEMIENTO DE LA POLICÌA NACIONAL BG. JAIME RAMÍREZ GÓMEZ – CENOP** relacionadas con la ejecución contractual.

4. Cumplir, cuando haya lugar, con las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral y los aportes parafiscales correspondientes, de conformidad con la normativa vigente, y acreditar su cumplimiento cuando sea requerido por el supervisor.

5. Constituir y mantener vigentes las garantías exigidas en el contrato, cuando corresponda, en los términos, condiciones y vigencias establecidas por la **POLICÍA NACIONAL - ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENEMIENTO DE LA POLICÌA NACIONAL BG. JAIME RAMÍREZ GÓMEZ – CENOP**.

6. Guardar reserva y confidencialidad respecto de la información institucional a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato y abstenerse de divulgar, reproducir o utilizar información de carácter reservado o restringido sin autorización.

7. Informar oportunamente a la **POLICÍA NACIONAL - ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENEMIENTO DE LA POLICÌA NACIONAL BG. JAIME RAMÍREZ GÓMEZ – CENOP** y a las autoridades competentes sobre cualquier petición, amenaza, presión o actuación contraria a la ley que pueda afectar la ejecución del contrato.

8. Pagar oportunamente el canon mensual de arrendamiento, en la forma, oportunidad y condiciones establecidas contractualmente, así como asumir los servicios, consumos y demás costos derivados de la operación que se encuentren a su cargo.

9. Conservar adecuadamente el área entregada en arrendamiento y responder por los daños ocasionados por él, su personal, proveedores o personas vinculadas a la operación, cuando le sean imputables.

10. Restituir a la **POLICÍA NACIONAL - ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENEMIENTO DE LA POLICÌA NACIONAL BG. JAIME RAMÍREZ GÓMEZ – CENOP**, a la terminación del contrato, el área física entregada en arrendamiento en las condiciones establecidas contractualmente, salvo el deterioro normal derivado de su uso autorizado.

11. Cumplir las obligaciones y buenas prácticas ambientales aplicables a la operación de la cafetería, especialmente las relacionadas con separación y disposición de residuos, manejo de residuos orgánicos, grasas, aceites usados y demás aspectos ambientales establecidos en las especificaciones técnicas y en la normativa vigente.

12. Cumplir las disposiciones aplicables en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo – SG-SST respecto del personal que utilice para la operación de la cafetería y adoptar las medidas de prevención y protección requeridas para el desarrollo seguro de sus actividades.

13. Cumplir los procedimientos y protocolos establecidos por la **POLICÍA NACIONAL - ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENEMIENTO DE LA POLICÌA NACIONAL BG. JAIME RAMÍREZ GÓMEZ – CENOP** en materia de ingreso, permanencia, identificación, circulación y seguridad de su personal, proveedores y demás personas vinculadas con la operación de la cafetería.

14. Permitir y facilitar las actividades de seguimiento, inspección y verificación que adelante el supervisor del contrato o el personal autorizado por la **POLICÍA NACIONAL - ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENEMIENTO DE LA POLICÌA NACIONAL BG. JAIME RAMÍREZ GÓMEZ – CENOP** respecto del área arrendada y del cumplimiento de las obligaciones contractuales.

15. Mantener durante la ejecución contractual las condiciones técnicas, operativas, sanitarias, ambientales, laborales y de seguridad requeridas para el adecuado funcionamiento de la cafetería.

16. Cumplir las demás obligaciones que, de acuerdo con la naturaleza del contrato de arrendamiento, se encuentren establecidas en el contrato, el estudio previo, las especificaciones técnicas y la normativa aplicable.

Pagina: 1 de 1	REALIZAR AVALÚOS A LOS BIENES INMUEBLES	POLICÍA NACIONAL
Código: 1LF-FR-0202		
Fecha: 22/12/2024	FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES	
Versión: 3		

1. INFORMACIÓN GENERAL

Objeto del Avalúo:	AVALÚO PARA EL ARRIENDO DE INMUEBLES	Tipo de Avalúo:	RURAL
Dirección (nomenclatura):	ESCUELA NACIONAL DE ENTRENAMIENTO POLICIAL CENOP	Nombre del Inmueble:	CASA ARMY - PANADERIA
Barrio/vereda/sector/urb.	SAN LUIS	Clase de Inmueble:	CONSTRUCCIÓN
Corregimiento:	LA LAGUNA	Propiedad Horizontal:	NO
Municipio:	SAN LUIS	Fecha de la visita:	15/09/2026
Departamento:	TOLIMA	Fecha Entrega Informe.	23/09/2026

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

Tipo de Título:	COMPRA	Modo de Adquisicion:	TRADICIÓN
Documento del Título:	ESCRITURA PÚBLICA	Documento de Registro:	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD
No. Documento título:	2403	No. Documento Registro:	360-13769
Fecha expedición ó firma:	08/12/2005	Fecha de Registro:	09/13/2005
Entidad que lo Expide:	NOTARIA 56 DE BOGOTA	Circulo Registral:	GUAMO - TOLIMA
Titular:	LA NACION POLICIA NACIONAL	Propietario:	LA NACION POLICIA NACIONAL
Documento de Catastro:	CERTIFICADO CATASTRAL Y/O ESPECIAL	Limitantes del Dominio:	NINGUNO
Fecha de Inscripción:		Fecha Ingreso UNIDAD:	9/17/2018
Entidad que lo Expide:	INSTITUTO COLOMBIANO AGUSTÍN CODAZZI	No.Registro SAP/SILOG.	8004070000000000004536022.
Titular en Catastro:	LA NACION POLICIA NACIONAL	ID_Sistema Información:	24929
Código Catastral:	000100040018000	Número Predial Nacional:	73678000100000004001800000000.

3. INFORMACIÓN ECONOMICA:

Clase de Plan O.Territorial:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Actividad Ppal.del Sector.	Zona de lotes de terreno para desarrollar (construir).
Documento del Plan:	ACUERDO MUNICIPAL	Estrato:	2
No. Documento POT :	012	Redes Serv. Públicos:	Energía, Acueducto, Alcantarillado, Aseo, GasNatural.
Fecha de Aprobacion:	12/31/2021	Presenta frente con vía:	NO
Quien lo Expide:	ALCALDE MUNICIPAL	Tipo de Vía:	Carreteable (un solo carril).
Clase Suelo Ubicación:	RURAL	Caracteristicas Vía:	Afirmado (sin pavimentar).
Clase Suelo Destinación:	INSTITUCIONAL O DONACIONAL	Transporte Público:	Sin transporte Público.
Clasificación Destinacion:	COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	Último Avalúo Catastral:	XXX

4. INFORMACIÓN FÍSICA:

Área total de terreno:	220,00		Forma Geométrica:	POLÍGONO REGULAR	
Fuente Área de terreno:	MEDIDAS TOMADAS EN CAMPO		Ubicación en Manzana.	INTERNO - SIN FRENTE A VÍA PÚBLICA	
En el caso que se presente invasiones, indicar el % aproximado	NO APLICA		Estado de Ocupación:	OCUPADO POR PARTE DE LA PONAL	
Topografía:	Plana (0% a 3%)	100% del terreno	Coordenadas MAGNA - SIRGAS. DATUM - BOGOTÁ.	LATITUD - NORTE	4°15'38,4"
	Ondulada (4% a 10%)	NO APLICA		LONGITUD - OESTE	75°01'13,8"
	Escarpada (11% a 45%)	NO APLICA	Fuente Coordenadas:	GOOGLE MAPS	
Colindantes del predio.	NORTE:	000100040045000, 000100040044000	ESTE:	000100040040000, 000100040009000.	
	SUR:	MUNICIPIO DE ESPINAL Y GUAMO	OESTE:	100040066000.	
Amenazas y Riesgos:	NO		Fuente de los linderos:	Geoportal del Gestor Catastral	
Afectaciones:	NO		Unidad Contable terreno:	CENOP	

Pagina: 1 de 1	REALIZAR AVALÚOS A LOS BIENES INMUEBLES	POLICÍA NACIONAL
Código: 1LF-FR-0202		
Fecha: 22/12/2024	FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES	
Versión: 3		

OBSERVACIONES 1:

Se detalla la construcción de 220 m2, además está incluida en un área de terreno principal de 1.143 hectareas con 560 m2. donde se funge las instalaciones de la escuela nacional de entrenamiento policial "CENOP". Considerando que el inmueble a arrendar ya sea para restaurante y/o cafetería presenta ciertas caracteristicas negativas en la parte comercial, principalmente en el potencial de clientes, donde se puede observar una base limite superior de venta, la cual pueden disminuir de forma sustancial en cualquier momento debido al movimiento permanente del personal por nuestra dinámica Institucional, generando con ello una disminución significativa en el uso diario del local, por lo cual no se puede contar con un flujo constante y permanente de consumidores, cosa contraria le aconteceria a un establecimiento abierto al público en el sector comercial el cual tiene un potencial más alto de clientela, de igual manera se debe tener en cuenta que el espacio fisico para el funcionamiento del local, los potenciales clientes hacen parte de una población limitada y no existe la posibilidad que usuarios externos y/o ajenos a nuestra institución tengan acceso a los servicios del local en los horarios establecidos por la Dirección Nacional o el comandante de la unidad, por último los arrendatarios pueden hacer uso del espacio o area común el cual está en frente del local para prestar servicio a la mesa, teniendo como responsabilidad del mantenimiento y aseo del mismo.

5. VALOR DEL TERRENO

Método Valuatorio:		Soporte Cálculos:	
Valor M2 adoptado de Terreno:	$ -	Valor Total de Terreno:	$ -

6. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

Nota 1: Si el predio tiene construcciones a cargo de diferentes unidades policiales, relaciones primero las de la unidad policial que predomina y así sucesivamente.

6.1 RELACIÓN DE CONSTRUCCIONES Ó EDIFICACIONES:

		Fuente Área Construcción:		MEDIDAS TOMADAS EN CAMPO			
No.	NOMBRE EDIFICACIÓN	AREA CONST.	UNIDAD	No. PISOS	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID.CONTA.
1	CASA ARMY - PANADERIA	220,00	M2	1	ACEPTABLE (2,5)	39	CENOP
2							
3							
4							
5							
6							
7							

6.2 RELACIÓN DE ZONAS DURAS:

		Fuente Área Zonas Duras				
No.	NOMBRE ZONA DURA	AREA CONST.	UNIDAD	CONSERVACION	VETUSTEZ	UNID. CONTA.
A						
B						
C						
D						
E						

6.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Ó EDIFICACIONES:

	ESTRUCTURA				ACABADOS PRINCIPALES			
No.	ARMAZÓN	MUROS	CUBIERTA	CONSERVACIÓN	FACHADA	BRIMIENTOS MUR	PISOS	CONSERVACIÓN
1	BLOQUE Y/O LADRILLO	BLOQUE Y/O LADRILLO	TEJA DE ZINC (metalica)	ACEPTABLE	REGULAR	PANETE	TRÁFICO PESAI	ACEPTABLE
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								

OBSERVACIONES 2:

6.4 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Ó EDIFICACIONES:

	BAÑO				COCINA			
No.	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN
1	PEQUEÑO	BALDOSIN UNICOLOR	POBRE	REGULAR	GRANDE	BALDOSIN UNICOLOR	POBRE	ACEPTABLE
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								

6.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DURAS:

No.	PISOS	CONSERVACIÓN
A		
B		
C		
D		
E		

OBSERVACIONES 3:

Pagina: 1 de 1	REALIZAR AVALÚOS A LOS BIENES INMUEBLES	POLICÍA NACIONAL
Código: 1LF-FR-0202		
Fecha: 22/12/2024	FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES	
Versión: 3		

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

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

Método Valuatorio:	COMPARACIÓN Y/O ESTUDIO DE MERCADO	Soporte Calculos:	(VER ANEXO3)

8. RESULTADOS AVALÚO CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

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

8.1 RELACIÓN PRECIOS CONSTRUCCIONES:

No.	NOMBRE CONSTRUCCIÓN O EDIFICACION	ÁREA CONST.	UNIDAD	# DE CONST.	VALOR FINAL	UNID.CONTAB.
1	CASA ARMY - PANADERIA	220,00	M2	1	$ 1.095.000,00	CENOP
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

8.2 RELACIÓN PRECIOS ZONAS DURAS:

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

OBSERVACIONES 4:

9. RESULTADOS FINALES AVALÚO

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

VARIABLE	PRECIO FINAL	PRECIO FINAL EN LETRAS	UNID. CONTA.
TERRENO:			
CONTRUCCIONES 1:	$ 1.095.000,00	UN MILLON NOVENTA Y CINCO MIL PESOS	CENOP
ZONAS DURAS 1:			
TOTAL:	$ 1.095.000,00	UN MILLON NOVENTA Y CINCO MIL PESOS	CENOP
CONTRUCCIONES 2:			
ZONAS DURAS 2:			
TOTAL:	$ 0,00		
CONTRUCCIONES 3:			
ZONAS DURAS 3:			
TOTAL:	$ 0,00		

OBSERVACIONES 5:

Es de tener en cuenta que la finalidad de la Policia Nacional no es el arrendamiento de inmuebles ni el lucro como resultado de esta actividad económica, el objeto de abrir estos espacios dentro de una unidad policial es con el fin de brindar seguridad y bienestar de los miembros de nuestra institución, se recomienda en el momento de suscribir un contrato de arrendamiento tener en cuenta el instructivo 024 DIPON-DIRAF-70.

FIRMA FUNCIONARIO AVALUADOR:	
GRADO Y POSFIRMA:	Subintendente JAIME DIDIER ESTEBAN PARRA ALDANA
IDENTIFICACIÓN Y LUGAR DE EXPEDICIÓN:	C.C. 11.686.365 expedida en Venadillo - Tolima
No. CELULAR:	3144303968
CORREO ELECTRÓNICO:	didier.esteban2010@correo.policia.gov.co
UNIDAD POLICIAL A LA QUE PERTENECE:	Metropolitana de Ibague
GRUPO Ú OFICINA A LA QUE PERTENECE:	Oficina de Bienes Raices
CARGO ACTUAL SEGÚN EL SIATH.	Auxiliar de Conservación y Reparaciones

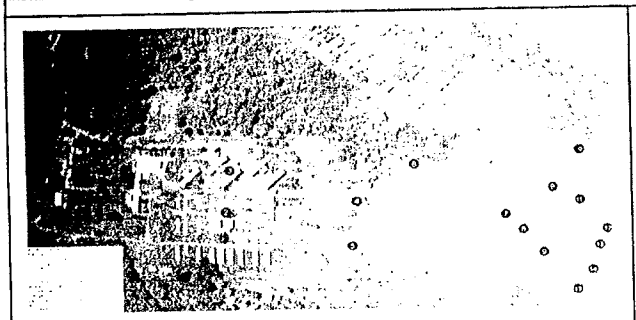
10. ANEXOS

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

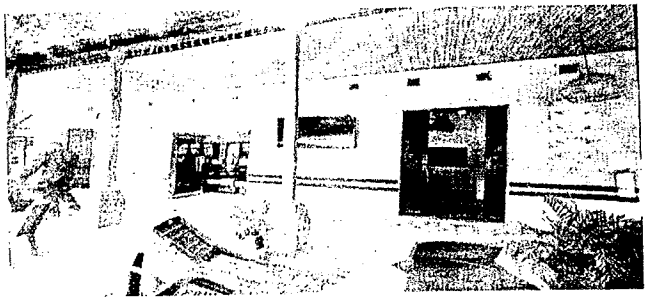
1	Álbum Fotográfico bien inmueble.	No. de Folios:	6
2	Certificado de Tradición y Libertad:	No. de Folios:	
3	Otros documentos (indique cuales)	No. de Folios:	

ANEXO 1. ÁLBUM FOTOGRÁFICO BIEN INMUEBLE

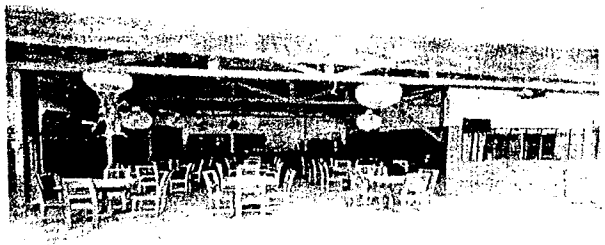
Nota 6: Para instalaciones del ambitó misional se deben agregar mínimo 12 de fotos (donde se inlcuya panoramica del inmueble, fachada entrada principal, guadia y sala de radio, oficina principal, sala comedor o sal Star, patio o parqueadero descubierto, baño principal, cocina, alcoba o alojamientos,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



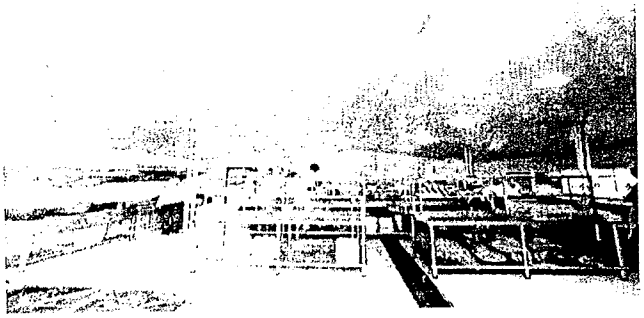
VISTA AEREA CENOP



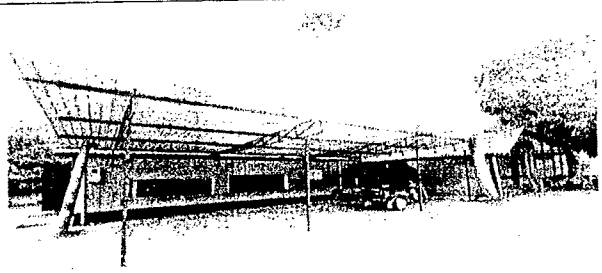
VISTA FRONTAL CASA ARMY



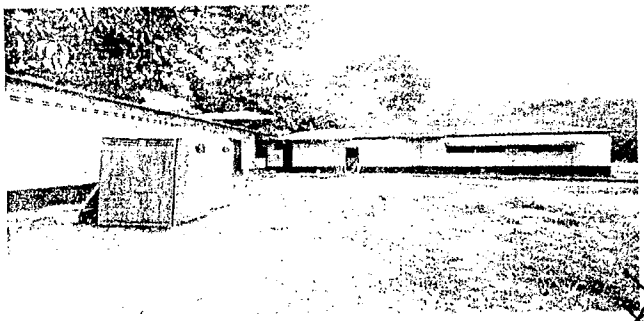
VISTA POSTERIOR



COCINA



VISTA LATERAL



VISTA LATERAL

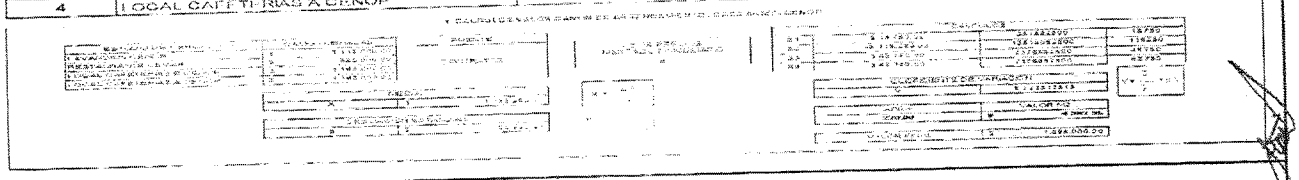
ANEXO 2. CÁLCULOS VALOR TERRENO

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

ANEXO 3. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

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

N°	DIRECCION DE OFERTA	FUENTE	TELEFONO	VALOR CANON MENSUAL
1	LAVANDERI CENOP	LT Rober Montalvo	3134846831	$ 1.115.000,00
2	RESTAURANTE CEVAP	M Y Carlos Rodriguez	3102220930	$ 980.000,00
3	LOCAL CAFETERIAS B CENOP	LT Rober Montalvo	3134846831	$ 1.145.000,00
4	LOCAL CAFETERIAS A CENOP	LT Rober Montalvo	3134846831	$ 1.145.000,00



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

ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICIA DE COLOMBIA "BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GÓMEZ"

Fecha recibo estudio: 17-11-2026 **Fecha de aprobación:** 17-11-2026

Lugar: Oficina del Grupo de Contratos de la Escuela Internacional De Entrenamiento De La Policia De Colombia.

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

OBJETO:	**VALOR:**
"ARRENDAMIENTO DE UN AREA DE 220 M2, DENOMINADA "CASA ARMY" DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN RESTAURANTE, Y CAFETERÍA EN LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ (CENOP)".	**$13.140.000,00**

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: Contratación Directa

FUNCIONARIO - UNIDAD QUE PRESENTA EL ESTUDIO PREVIO:

Intendente LUIS CARLOS PRADA ORTIZ
Responsable Gestión Académica

OBSERVACIONES DEL ESTUDIO PREVIO:
N/A

FUNCIONARIOS QUE PARTICIPAN EN LA REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO

CARGO	GRADO	NOMBRES Y APELLIDOS	FIRMA
Responsable Gestión Académica	IT	LUIS CARLOS PRADA ORTIZ	
Responsable estudios previos CENOP	SI	HAMILTON ARLEY CADENA AMAYA	
Jefe Grupo de Contratos CENOP (E)	IJ	JOAQUIN MARCELO LOPERA GUZMAN	
Jefe Área Administrativa CENOP	MY	VILMARY NÚÑEZ DIAZ	
Jefe Grupo Asuntos Jurídicos CENOP	IJ	FAIBER FLORIAN ARDILA	

PROGRAMACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO

FECHA:		VALOR:	$
GR.	**NOMBRES Y APELLIDOS**	**CARGO**	**FIRMA**
N/A	N/A	N/A	N/A