

Página 1 de 16	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA: 15-01-2016	FORMATO DE DILIGENCIAMIENTO PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS	
VERSIÓN: 7		

DEPARTAMENTO DE POLICÍA URABÁ

Apartadó Antioquia 25 de enero de 2022.

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

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, UBICADO EN LA FINCA EL PORVENIR DEL MUNICIPIO DE MUTATÁ, PARA ALOJAMIENTO DEL PERSONAL POLICIAL QUE INTEGRA EL GRUPO UBICAR – 15 NUEVA ETCR MUTATÁ.				
	Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
	80131503	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamientos de tierras
La clasificación del proponente no es un requisito habilitante sino un mecanismo para establecer un lenguaje común entre los partícipes del Sistema de Compras y Contratación Pública.					
1.2 VALOR ESTIMADO	El valor estimado de la contratación asciende a la suma de cincuenta y seis millones setecientos setenta y ocho mil pesos (\$56.778.000,00) moneda legal colombiana.				
	Tiempo/meses	Canon de arrendamiento mensual	Total		
	10	\$ 5.677.800,00	\$56.778.000,00		
Nota: El valor mensual del canon de arrendamiento incluye el pago de los servicios públicos que se generen en el inmueble.					
1.3 CERTIFICACIÓN DE PLAN DE COMPRAS, GASTOS DE INVERSIÓN Y/O VIGENCIAS FUTURAS.	Los pagos por concepto del canon de arrendamiento serán realizados por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo PNUD, a través de los recursos disponibles en el Acuerdo de Participación de Terceros No. 1067 – Proyecto 109421 PNUD-ARN" en virtud de lo establecido en el convenio de cooperación 1082 de 2020" prorrogado mediante el modificadorio No. 3, Adicionalmente se establece que el valor de cada uno de los pagos mensuales durante el tiempo de vigencia del contrato incluye el valor mensual del consumo de los servicios públicos.				
	De manera mensual se cancelara cinco millones seiscientos sesenta y siete mil ochocientos pesos ml/c (\$5.677.800,00) para cubrir los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de la Vigencia 2022, por un valor total del contrato de cincuenta y seis millones setecientos setenta y ocho mil pesos (\$56.778.000,00) moneda legal colombiana.				
	No. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES	FECHA	RECURSO	VALOR	
	N/A	N/A	N/A	N/A	
	Certificado de disponibilidad presupuestal				
	UNIDAD	CDP VIGENCIA	RECURSO	FECHA	VALOR
DEURA	N/A	N/A	N/A	N/A	
Existen los recursos libres y disponibles que amparan el compromiso.					

Página 2 de 16	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA: 15-01-2016	FORMATO DE DILIGENCIAMIENTO PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS	
VERSIÓN: 7		

1.4 CLASE DE CONTRATO	Contrato de Arrendamiento, (Ley 1150 del 2007 Artículo 2 Numeral 4 Literal i).
1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES	Podrán participar las personas naturales o jurídicas nacionales, extranjeros con representación en Colombia, en forma individual o conjunta (consorcio, unión temporal, promesa de sociedad). Siempre y cuando sea invitada por el Departamento de Policía Urabá a presentar oferta para el proceso de contratación.
<p>1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN</p> <p>En procura de mejorar la calidad de vida del personal se requiere tomar en arrendamiento de un (01) inmueble ubicado en el paraje la fortuna finca el porvenir del Municipio de Mutatá – Antioquia, para alojamiento de 40 unidades personal policial que integra el GRUPO UBICAR 15 – Mutatá.</p> <p>¿Cuál es la necesidad y cantidad?</p> <p>Contratar el arrendamiento un (01) inmueble ubicado en el paraje la fortuna del Municipio de Mutatá – Antioquia, para alojamiento del personal policial que integra el GRUPO UBICAR – 15 Nueva ETCR Mutatá.</p> <p>¿Por qué se necesita adquirir el objeto de contratación?</p> <p>La Policía Nacional es un cuerpo armado permanente de naturaleza civil, a cargo de la Nación, cuyo fin primordial es el mantenimiento de las condiciones necesarias para el ejercicio de los derechos y libertades públicas, y para asegurar que los habitantes de Colombia convivan en paz.</p> <p>El Departamento de Policía Urabá tiene la necesidad de contratar el arrendamiento de un (01) inmueble, ubicado en el paraje la fortuna del Municipio de Mutatá, para alojamiento del personal policial que integra el GRUPO UBICAR – 15 Nueva ETCR Mutatá; con el fin que el personal uniformado destinado para esa misión cuente con los elementos necesarios e indispensables para prestar un buen servicio y mejorar las condiciones de habitabilidad y salubridad de cada una de ellas.</p> <p>En este sentido a raíz del proceso de paz que viene adelantando el Gobierno Nacional y las Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia (FARC), el personal uniformado que se encuentra en dichas zonas necesita gozar de instalaciones adecuadas para cumplir a cabalidad las órdenes impartidas por el mando institucional.</p> <p>Cabe resaltar que estos funcionarios Policiales fueron Capacitados en procedimientos Policiales en Ambiental y Ecológica, Infancia y Adolescencia Protección al Turismo y Patrimonio Nacional, siembra de cultivos, Gestión de Proyecto Agropecuario y Comunitario, Evolución de Impacto ambiental entre otros; así las cosas al Departamento de Policía Urabá, le corresponde velar por el bienestar de los uniformados que se encuentra en ésta jurisdicción del Municipio de Mutatá – Antioquia.</p> <p>Por las razones indicadas se debe garantizar al personal policial que pernocta en ese lugar buenas instalaciones que permitan ejercer dicha actividad con efectividad y para ello se requiere contratar el arrendamiento de un (01) inmueble para garantizar una óptima prestación del servicio de Policía en los sitios indicados en precedencia.</p> <p>¿Cómo se puede satisfacer la necesidad existente?</p> <p>Considerando que la Policía Nacional, no cuenta con la capacidad logística para cubrir la demanda o requerimiento, ni instalaciones propias en la vereda la fortuna del Municipio de Mutatá – Antioquia, se hace necesario dar inicio a un proceso de contratación mediante la tercerización del mismo.</p>	

Página 3 de 16	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA: 15-01-2016		
VERSIÓN: 7		

¿Cuándo se necesita?

Se necesita a la mayor brevedad posible teniendo en cuenta que actualmente no hay contrato vigente, considerando el tiempo de perfeccionamiento del nuevo contrato, las diligencias contractuales y el tipo de ejecución el presente contrato se requiere a partir del mes de febrero del año 2022.

2. FUNDAMENTO JURÍDICO QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El presente proceso, se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa – Arrendamiento de Inmuebles, reglamentado en la Ley vigente; Ley 1150 de 2007 “Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y transparencia de la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos”, Artículo 2º Numeral 4º literal i. Numeral 2.2.4.2.5.3 de la Resolución 03049 del 30 de julio de 2013, “Por la cual se Adopta Manual de Contratación de la Policía Nacional, actualizada, modificada y complementada por la resolución 00090 del 15 enero de 2018, Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 “ por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional”. Disposiciones comerciales y civiles vigentes, salvo en las materias particularmente reguladas en la Ley.

3. CRITERIOS DE SELECCIÓN

3.1. CONDICIONES TECNICAS

3.1.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN INMUEBLE

Bien inmueble situado en el Municipio de Mutatá (Ant.), vereda la fortuna, finca el porvenir, con folio de matrícula inmobiliaria No 007-42308 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Dabeiba (Ant.), Escritura Pública Número 714 del 18 de junio de 2016, otorgada en la Notaría Única del circuito de Chigorodó Antioquia.

Las especificaciones técnicas mínimas solicitadas se describen detalladamente en el Anexo N°. 2 el presente Estudio de Conveniencia y Oportunidad los cuales se comprobarán como CUMPLE o NO CUMPLE.

4. CONDICIONES DEL CONTRATO

4.1. LUGAR DE EJECUCIÓN

Vereda la Fortuna, Municipio Mutatá – Antioquia.

4.2. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será a partir de la firma del acta de inicio por las partes intervinientes y hasta el 31 de diciembre de 2022.

4.3. FORMA DE PAGO

Los pagos por concepto del canon de arrendamiento serán realizados al arrendador por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo PNUD, a través de los recursos disponibles en el Acuerdo de Participación de Terceros No. 1067 – Proyecto 109421 PNUD-ARN" en virtud de lo establecido en el convenio de cooperación 1082 de 2020" prorrogado mediante el modificadorio

Página 4 de 16	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA: 15-01-2016	FORMATO DE DILIGENCIAMIENTO PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS	
VERSIÓN: 7		

No. 3, Adicionalmente se establece que el valor del canon mensual durante el tiempo de vigencia del contrato incluye el pago de los servicios públicos.

4.4. SUPERVISOR DEL CONTRATO

El supervisor del contrato resultante del presente proceso de contratación será el designado por el ordenador del gasto, con estricta sujeción a las imposiciones de la Resolución 00090 15 enero de 2018, por la cual se actualiza, modifica y complementa el manual de contratación de la Policía Nacional adoptado mediante la resolución 03049 de 2014 o quien con posterioridad designe la el ordenador del gasto en cada caso.

5. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

5.1. Forma de adjudicación

El Departamento de Policía Urabá, adjudicará el presente proceso en **forma total**.

5.2. Procedimiento de adjudicación

La adjudicación recaerá en el proponente cuando su oferta cumpla en su totalidad con la capacidad jurídica, técnica y demás requisitos habilitantes establecidos en la invitación pública del proceso.

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

La estimación, tipificación, asignación de riesgos está descrita en el anexo No. 2 del presente estudio de conveniencia y oportunidad.

Teniendo en cuenta el estudio de riesgos elaborado, la naturaleza del servicio a contratar, antecedentes en años anteriores donde no se han presentado incumplimiento en los contratos suscritos por este objeto y de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente, el Departamento de Policía Urabá no exigirá garantías en el presente proceso.

En atención al artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015, que a la letra reza: (...) en la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1. del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos (...), el Departamento de Policía Urabá no exigirá garantías en el presente proceso, soportado en el estudio de riesgos elaborado, la naturaleza del servicio a contratar y antecedentes en años anteriores, donde no se han presentado incumplimiento en los contratos suscritos por este objeto.

6.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Las obligaciones generales del contratista están descritas en el anexo No. 4 del presente estudio de conveniencia y oportunidad.

6.2. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE

Las obligaciones generales de la Policía Nacional están descritas en el anexo No. 5 del presente estudio de conveniencia y oportunidad.

Página 5 de 16	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICIA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA: 15-01-2016	FORMATO DE DILIGENCIAMIENTO PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS	
VERSIÓN: 7		

6.3. CERTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

La certificación de la necesidad está descrita en el anexo No. 3 del presente estudio de conveniencia y oportunidad.

7. ANEXOS DEL ESTUDIO

Son anexos del presente Estudio de Conveniencia y Oportunidad los siguientes:

1. Anexo No. 1 Estudio de Mercado
2. Anexo No. 2 Estimación, tipificación, asignación de riesgos
3. Anexo No. 3 Certificación de la necesidad
4. Anexo No. 4 Obligaciones del contratista
5. Anexo No. 5 Obligaciones de la Policía Nacional


Intendente DAIRO LEÓN DÍAZ
 Jefe de Grupo Bienes Raíces DEURA

Elaboró: APA11 Eva Zabala Pérez
 Integrante Grupo Bienes Raíces DEURA
 Revisó: IT. Dairo Rafael León Díaz
 Jefe Grupo de Bienes Raíces DEURA
 Revisó: IT. Evelio de Jesús David Cardona
 Jefe Grupo de Carabineros y Guías Caminos DEURA (E)
 Revisó: CT. Richard Oswaldo Vega
 Jefe Asuntos Jurídicos DEURA
 Archivo: D:\mis Documentos\Procesos\2022

Kilómetro 5 vía Carepa, corregimiento el Reposo
 Teléfono 8296796
 Email deura.gubir@policia.gov.co
www.policia.gov.co

Página 6 de 16	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA: 15-01-2016	FORMATO DE DILIGENCIAMIENTO PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS	
VERSIÓN: 7		

ANEXO No. 1 ESTUDIO DE MERCADO

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

En procura de mejorar la calidad de vida del personal se requiere tomar en arrendamiento de un (01) inmueble ubicado en la vereda la Fortuna del Municipio de Mutatá – Antioquia, para alojamiento de 40 unidades, personal policial que integra el GRUPO UBICAR – 15 Nueva ETCR Mutatá.

¿Cuál es la necesidad y cantidad?

Contratar el arrendamiento un (01) inmueble ubicado en la vereda la Fortuna Municipio de Mutatá – Antioquia, para alojamiento del personal policial que integra el GRUPO UBICAR – 15 Nueva ETCR Mutatá.

¿Por qué se necesita adquirir el objeto de contratación?

La Policía Nacional es un cuerpo armado permanente de naturaleza civil, a cargo de la Nación, cuyo fin primordial es el mantenimiento de las condiciones necesarias para el ejercicio de los derechos y libertades públicas, y para asegurar que los habitantes de Colombia convivan en paz.

El Departamento de Policía Urabá tiene la necesidad de contratar en arrendamiento de un (01) inmueble, ubicado en el sector rural vereda la Fortuna del Municipio de Mutatá, para alojamiento del personal policial que integra el GRUPO UBICAR – 15 Nueva ETCR Mutatá; con el propósito que el personal uniformado destinado para esa misión cuente con los elementos necesarios e indispensables para prestar un buen servicio y mejorar las condiciones de habitabilidad y salubridad.

En este sentido se hace necesario la adquisición de un predio para la unidad policial que presta seguridad al antiguo ETCR, cumpliendo a cabalidad las órdenes impartidas por el mando Institucional.

Cabe resaltar que estos funcionarios Policiales fueron Capacitados en procedimientos Policiales como. Ambiental y Ecológica, Infancia y Adolescencia protección al turismo y patrimonio Nacional, siembra de cultivos, Gestión de Proyecto Agropecuario y Comunitario, Evolución de Impacto ambiental entre otros; así las cosas al Departamento de Policía Urabá, le corresponde velar por el bienestar de los uniformados que se encuentra en ésta jurisdicción del Municipio de Dabeiba – Antioquia.

Por las razones indicadas se debe garantizar al personal policial que pormocta en ese lugar buenas instalaciones que permitan ejercer dicha actividad con efectividad y para ello se requiere contratar el arrendamiento de un (01) inmueble para garantizar una óptima prestación del servicio de Policía en los sitios indicados.

¿Cómo se puede satisfacer la necesidad existente?

Considerando que la Policía Nacional, no cuenta con la capacidad logística para cubrir la demanda o requerimiento, ni instalaciones propias en el municipio de Mutatá vereda la Fortuna que funjan como una Subestación de Policía, se hace necesario dar inicio a un proceso de contratación mediante la tercerización del mismo.

¿Cuándo se necesita?

Se necesita a la mayor brevedad posible teniendo en cuenta que actualmente no hay contrato vigente, considerando el tiempo de perfeccionamiento del nuevo contrato, los procedimientos contractuales y el tipo de ejecución el presente contrato se requiere a partir del mes de febrero del año 2022.

Página 7 de 16	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA: 15-01-2016	FORMATO DE DILIGENCIAMIENTO PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS	
VERSIÓN: 7		

2. ANÁLISIS DE LA OFERTA DEL MERCADO

DESCRIPCION MERCADO

En el presente estudio se recolecta los precios de los servicios a contratar para tener unos balances de los precios del mercado de los mismos.

IDENTIFICACION DEL PROVEEDOR

Agropecuaria serranía S.A.S - Nuevo Mundo Oleico S.A.S. representante legal **SANIN RESTREPO FRANCISCO JAVIER**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.379.988 de Medellín – Antioquia, teléfono 3104326736, en su condición de representante del inmueble ubicado en la vereda La Fortuna, Municipio de Mutatá – Antioquia.

PROCEDENCIA Y DISPONIBILIDAD DEL BIEN

El bien inmueble se encuentra ubicado en la Vereda la Fortuna, Municipio de Mutatá – Antioquia.

MONEDA A CONTRATAR

La moneda a contratar en el presente proceso de contratación es el **peso Colombiano**.

FORMA DE PAGO

Los pagos por concepto del canon de arrendamiento serán realizados por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo PNUD, a través de los recursos disponibles en el Acuerdo de Participación de Terceros No. 1067 – Proyecto 109421 PNUD-ARN” en virtud de lo establecido en el convenio de cooperación 1082 de 2020” Adicionalmente se establece que el valor del canon mensual durante el tiempo de vigencia del contrato incluye el pago de los servicios públicos.

3. ANALISIS DE PRECIOS

3.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP

ENTIDAD	OBJETO	NÚMERO DE CONTRATO	FECHA	VALOR

No se logró obtener precios de referencia SECOP.

3.2. ANÁLISIS DE PRECIOS HISTÓRICOS

ITEM	DESCRIPCION	VALOR UNITARIO AÑO 2021	VALOR HISTÓRICO PROYECTADO A TOMAR	VALOR A TOMAR SEGÚN ESTUDIO
		\$4.250.000,00	\$5.677.800,00	\$5.677.800,00

Verificados los archivos documentales de la Oficina del Grupo de Contratos del Departamento de Policía Urabá, se pudo establecer que en las vigencia 2021, se celebró contrato de arrendamiento del bien inmueble objeto de estudio, mediante comunicado de fecha 25/01/2022, la empresa Nuevo Mundo Oleico S.A.S, informa que a partir del mes de febrero de la vigencia 2022, el canon de arrendamiento incluido el IVA es de cinco millones seiscientos setenta y siete mil ochocientos pesos (5.677.800,00) ml/c.

Página 8 de 16	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICIA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA: 15-01-2016	FORMATO DE DILIGENCIAMIENTO PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS	
VERSIÓN: 7		

3.3. ANALISIS VALOR ESTIMADO

ITEM	DESCRIPCION	PRECIO SECOP	PRECIOS HISTÓRICOS PROYECTADOS	PRECIOS DE MERCADO	VALOR ESTIMADO
1	Arrendamiento de un (01) inmueble, ubicado en el sector rural vereda la Fortuna del municipio de Mutatá, para alojamiento del personal policial que integra el grupo UBICAR – 15 Nueva ECTR Mutatá (el valor es integral incluye los servicios públicos que se generen en el inmueble).		N/A	\$ 5.677.800,00	\$ 5.677.800,00

3.4. ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

Para establecer el canon de arrendamiento en la presente vigencia 2022, del bien inmueble ubicado en la vereda la Fortuna finca el porvenir para prestar el servicio de policía del grupo (UBICAR) ubicado del municipio de Mutatá del Departamento de Antioquia se realizó mesas de trabajo en la oficina de Comando Departamento, teniendo en cuenta el reajuste que la empresa solicito aplicar al canon.

El arrendamiento a tomar es operativo, con objetivo misional donde la institución tiene el uso y goce del inmueble, como elemento esencial para la oferta institucional en ese conglomerado poblacional.

De igual manera se tuvo en cuenta que en la zona no hay inmuebles con las características necesarias en la parte de infraestructura donde se pudiera alojar la cantidad del personal policial, igualmente se realizó consenso en el valor del canon con el representante legal del bien inmueble.

IDENTIFICACIÓN TÉCNICA DEL BIEN INMUEBLE

El bien inmueble se encuentra situado en el Municipio de Mutatá (Ant.), vereda La Fortuna, con matricula inmobiliaria No. 007-42308 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Dabeiba (Ant.), identificado con el nombre de finca el porvenir, con una extensión aproximada de 294 hectáreas más 7.268 m2, Código catastral número 480004000000700024000000000. (De los cuales solo se entrega en calidad de arriendo 3000 metros cuadrados de terreno con edificaciones incluidas) los cuales no se encuentra delimitado.

Tipo de construcción.

A porticado en concreto con acabados en pintura, piso en concreto pintado, paredes en ladrillos con acabados en pintura, cubierta en tejas de láminas de cinc y asbesto cemento, estructura en madera, cocina sencilla en general toda la instalación se encuentra en regular estado de conservación.

5 contenedores en madera plástica, ubicados de manera estratégica

Página 9 de 16	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA: 15-01-2016		
VERSIÓN: 7		

Distribución de las Áreas en

El área construida consta de dos viviendas distribuidos así:

Vivienda 1. Consta de 2 habitaciones para el personal una sala un baño social. En general tiene un área construida de 47,58 metros cuadrados.

Vivienda 2. Consta de dos habitaciones, un baño social cocina, piso con acabados en pintura, cubierta de cinc, las instalaciones están en regular estado de conservación.

Igualmente en el terreno están ubicado 5 contenedores

Todas las áreas relacionadas cuentan con los servicios públicos domiciliarios como lo son red de energía, red de acueducto y alcantarillado artesanal.

Los servicios públicos están incluidas en el valor del canon mensual.

ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO.

Conforme al concepto técnico económico realizado por este comité asesor, bienes raíces donde se tuvo en cuenta que los bienes actualmente no se encuentran en calidad de arrendamiento en la vigencia 2022, se realizó un análisis del valor promedio estimado de los servicios públicos domiciliarios generados por el consumo del personal policial queda integrado en el canon de arrendamiento.

DETERMINACIÓN DEL ESTUDIO:

El estudio esta soportado en los parámetros de la resolución No. 03049 del 30/07/2014, del manual de contratación de la Policía Nacional actualizada y modificada por la resolución 00090 del 15/01/2018, en lo referente a cumplir con los requerimientos del procedimiento para establecer el canon de arrendamiento de inmuebles en la cual se actué como arrendatario y como apoyo técnico para establecer el canon de arrendamiento para los estudios previos, para lo cual se tuvieron en cuenta las variables aplicables al caso en particular y las normas legales vigentes en el caso específico se calculó el valor actual mediante los métodos estipulados en la resolución número 620 del 2008 del IGAC, y resolución 0898 del 19/08/2014 "por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 del 2013". Que son las normas legales vigentes a través de las cuales se regula la materia, por lo anterior se tomó en cuenta todas las variables en particular tipo casa finca, para establecer la cuantía del canon de arriendo para espacios de vivienda con uso y restricciones en el caso en particular para prestar el servicio de policía en calidad de arriendo operativo con objeto misional.

El sector carece de mercado, por lo que no se pudo establecer un valor donde se aplique (renta-mercado-comparación),

- ✓ Las características del inmueble
- ✓ La tasa de capitalización utilizada en este método procede de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de estudio, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.

Página 10 de 16	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA: 15-01-2016		
VERSIÓN: 7		

- ✓ Los estudios de investigación y análisis de mercado se calcula un promedio renta en el sector para este tipo, con características y condiciones especiales de inmueble, en el caso en particular no tienen similitudes y el mercado es cerrado por lo que se realiza negociación de mutuo acuerdo por debajo de los promedios de los bienes actualmente ocupados por las ubicares.

CONSIDERACIONES DEL JUSTIPRECIO

Para determinar un canon de arrendamiento se analizan los siguientes aspectos:

- Costos-beneficio.
- Capacidad de alojamiento del personal
- Seguridad que se ofrezca por ubicación estratégica
- El área para uso del personal
- Servicios públicos
- Cercanía al objeto de servicio
- Bienestar del personal.

El valor del canon de arredramiento estimado se ajusta a una cuantía asequible y en razón a que en el sector los inmuebles son fincas y cultivos que no ofrecen la seguridad por ubicación estratégica frente a ataques de grupos al margen de la Ley.

CALCULO DE RENTA

VALORES ADOPTADOS

Como resultado del reconocimiento físico del inmueble, del estudio socioeconómico, el mercado en el sector y como tal las características y acabados propios del inmueble, se sugirió el valor más adelante relacionado.

METODOLOGIA

Para determinar el valor del canon de arrendamiento se tuvo en cuenta la metodología indicada en la resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi que cumple con lo ordenado por el Decreto 1420 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997, resolución 0898 del 19/08/2014 en donde además de su ubicación en el sector, se tuvo en cuenta el área, forma, topografía, uso actual, servicios públicos, vías de acceso y la norma vigente sobre el uso del suelo que lo cobija.

Estimación canon renta:

Teniendo en cuenta el estudio de mercado y el análisis técnico de precios, según la línea de inmuebles aunque no son similares, el Grupo Bienes Raíces determina que el valor de estimación adoptado como mínimo para el canon de arrendamiento del inmueble tipo casa finca con capacidad para alojar el personal en función, y de no haber inmuebles en el sector con la misma capacidad de alojamiento se considera determinar cómo canon de arrendamiento mínimo mensual sugerido para la negociación es en el estudio inicialmente establecido.

Nota uno: El arrendatario podrá realizará las adecuaciones a la infraestructura a que haya lugar, de acuerdo a las necesidades del mismo previo acuerdo con el arrendador.

Página 11 de 16	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA: 15-01-2016	FORMATO DE DILIGENCIAMIENTO PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS	
VERSIÓN: 7		

ÍTEM	Recurso	Unidad de Destino	Descripción	Cantidad	Valor Unitario Estimado Con IVA	Valor total estimado con IVA
1	N/A	DEURA	Arrendamiento de un (01) inmueble, ubicado en el sector rural vereda la fortuna del municipio de Mutatá, para alojamiento del personal policial que integra el grupo Ubicar 15 Nueva ETCR Mutatá.	10 meses	\$ 5.677.800,00	\$ 56.778.000,00
VALOR TOTAL ESTIMADO						\$ 56.778.000,00

El valor estimado de la contratación asciende a la suma de cincuenta y seis millones setecientos setenta y ocho mil pesos \$ 56.778.000,00) moneda legal colombiana.

Cómo canon de arrendamiento mínimo mensual sugerido para la negociación es de cinco millones seiscientos sesenta y siete mil ochocientos pesos (\$5.677.800,00) moneda legal colombiana.

Página 12 de 16	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA: 15-01-2016	FORMATO DE DILIGENCIAMIENTO PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS	
VERSIÓN: 7		

ANEXO No. 2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Ítem	Especificaciones técnicas
1	Vivienda 1. consta de una vivienda en concreto, baño social cubierta de cinc, piso y muros acabado en pintura con área 227m ² en total hay un área de terreno de 3000 m ² Y terreno donde están ubicado 5 contenedores.
2	Entregar el inmueble en regular condiciones de conservación y mantenimiento. Por lo anterior, el arrendador estará atento a cualquier requerimiento y acudirá inmediatamente ante cualquier eventualidad en el mantenimiento del inmueble, siempre y cuando este sea por (uso y tiempo) y no por descuido, mal uso o imprevisión por parte del arrendatario.
3	Mantener fijo el valor del canon de arrendamiento durante la vigencia del contrato y solo se aumentará el precio de acuerdo al aumento que estime el Gobierno Nacional sobre el IPC.
4	Entregar el inmueble, libre de hipotecas, limitaciones de dominio, embargos o cualquier tipo de situaciones que puedan interrumpir la ejecución normal del contrato.
5	El inmueble debe encontrarse al día en el pago de todos los servicios públicos e impuestos.
6	Acreditar la capacidad jurídica para presentar la oferta o suscribir el eventual contrato que llegare a resultar del presente proceso de contratación.
7	El contratista debe entregar el bien inmueble una vez se firme el acta de inicio.
8	Las obligaciones generadas sobre el bien inmueble con posterioridad a la suscripción del contrato estarán a cargo del arrendador.

Página 13 de 16	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS FORMATO DE DILIGENCIAMIENTO PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS	 POLICIA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA: 15-01-2016		
VERSIÓN: 7		

ANEXO 2 ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE RIESGOS

ANALISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

→	Nº
General	Clase
Externo	Fuente
Planeación	Etapas
Riesgo operacional	Tipo
Que no dueños de los predios no desean arrendar	Descripción (Que puede pasar y, como puede ocurrir)
Que no se puedan encontrar terrenos que cumplan con las condiciones establecidas por la entidad	Consecuencia de la ocurrencia del evento
2	Probabilidad
1	Impacto
3	Valoración del riesgo
Bajo	Categoría
Entidad	¿A quién se le asigna?
Evitar el riesgo, realizar las visitas a los dueños de los predios para lograr su arrendamiento	Tratamiento/controles a ser implementados
1	Probabilidad
2	Impacto
4	Valoración del riesgo
Bajo	Categoría
NO	¿Afecta la ejecución del contrato?
Estructurador estudio de conveniencia	Persona responsable por implementar el tratamiento
Durante el estudio del sector	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento
Una vez se firme el acto administrativo de justificación de la contratación directa	Fecha estimada en que se completa el tratamiento
Verificación de la disponibilidad de los dueños de los predios en arrendar	¿Cómo se realizó el monitoreo?
Permanente	Periodicidad ¿cuándo?
	Monitoreo y revisión

TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN, ASIGNACIÓN DEL RIESGO

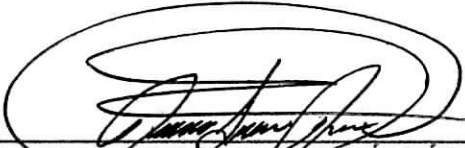
Mecanismo de cobertura	Clase de riesgo	Tipificación de los riesgos	Estimación de los riesgos	Asignación del riesgo	Vigencia	Justificación cobertura/vigencia
Evitar el riesgo	Riesgo operacional	Que los propietarios de los predios no desean arrendar	Que no se puedan encontrar terrenos que cumplan con las condiciones establecidas por la entidad	Entidad	Durante el estudio del sector	realizar las visitas a los propietarios de los predios para lograr su arrendamiento

Página 14 de 16	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA: 15-01-2016	FORMATO DE DILIGENCIAMIENTO PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS	
VERSIÓN: 7		

ANEXO No. 3

CERTIFICACION DE LA NECESIDAD

En mí calidad de Jefe de la Oficina de Bienes Raíces del Departamento de Policía Urabá, manifiesto con la suscripción de ésta CERTIFICACION que la Policía Nacional no cuenta con un bien inmueble de propiedad en el sector rural Corregimiento La Fortuna del municipio de Mutatá - Antioquia para suplir la necesidad objeto del presente estudio, y por tal razón la única forma de resolver la misma es mediante un proceso de contratación.


 Intendente **DAIRO RAFAEL LEÓN DÍAZ**
 Jefe Oficina de Bienes Raíces DEURA

Página 15 de 16	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA: 15-01-2016		
VERSIÓN: 7		

ANEXO No. 4

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

- 1) Cumplir con el objeto contractual.
- 2) Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y trabas.
- 3) Responder en los plazos que la **POLICÍA NACIONAL** establezca en cada caso, los requerimientos de aclaración o de información que le formule.
- 4) Cumplir cabalmente con sus obligaciones, frente al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, Sena e ICBF), por cuanto el cumplimiento de ésta obligación es requisito indispensable para la realización de cualquier pago.
- 5) Guardar la confidencialidad de toda la información que le sea entregada y que se encuentre bajo su custodia o que por cualquier otra circunstancia deba conocer o manipular y responderá civil, penal y disciplinariamente por los perjuicios de su divulgación y/o utilización indebida que por sí o por un tercero se cause a la administración o a terceros.
- 6) No acceder a peticiones o amenazas, de quienes actuando por fuera de la Ley pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, el **CONTRATISTA** deberá Informar de tal evento al Comando Departamento de Policía Urabá y a las autoridades competentes para que se adopte las medidas necesarias.
- 7) Restituir a la Policía Nacional los elementos que haya colocado a su disposición para el desarrollo del objeto contractual, cuando se le requiera o al finalizar el contrato, en caso que se hayan suministrado.
- 8) Entregar las áreas dadas en arrendamiento en buen estado de mantenimiento y conservación al finalizar el contrato.
- 9) Atender los requerimientos, instrucciones y/o recomendaciones que durante el desarrollo del contrato le imparta el Departamento de Policía Urabá, a través del supervisor del mismo, para una correcta ejecución y cumplimiento de sus obligaciones.
- 10) Reportar de manera inmediata al supervisor del contrato, la ocurrencia de cualquier novedad o anomalía durante la ejecución del contrato.
- 11) Todas aquellas que se deriven del objeto del contrato de acuerdo con la normatividad vigente y aplicable a este tipo de contratos.

Página 16 de 16	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA: 15-01-2016	FORMATO DE DILIGENCIAMIENTO PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS	
VERSIÓN: 7		

ANEXO No. 5

OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

1. Poner a disposición del contratista los bienes y lugares que se requieran para la ejecución y entrega del objeto contratado.
2. Una vez se surta el proceso de contratación estatal, asignar un Supervisor, a través de quien la **POLICÍA NACIONAL – DEPARTAMENTO DE POLICÍA URABÁ**, mantendrá la interlocución permanente y directa con el contratista.
3. Ejercer el control sobre el cumplimiento del contrato a través del Supervisor designado para el efecto, exigiéndole la ejecución idónea y oportuna del objeto a contratar.
4. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiere lugar, para lo cual el Supervisor dará aviso oportuno a la **POLICÍA NACIONAL - DEPARTAMENTO DE POLICÍA URABÁ**, sobre la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento.
5. Tramitar diligentemente las apropiaciones presupuestales que requiera para solventar las prestaciones patrimoniales que hayan surgido a su cargo como consecuencia de la suscripción del contrato.
6. Solicitar y recibir información técnica respecto del servicio y demás del contratista en desarrollo del objeto contractual.