DEPARTAMENTO DE POLICIA CESAR.

Valledupar, 09 SEP 2018

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

La unidad que elabora el estudio previo debe diligenciar la información requerida en el siguiente cuadro, así:

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO

"ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SUBESTACION DE POLICÍA EN EL CORREGIMIENTO DE MEDIA LUNA DEL MUNICIPIO DE SAN DIEGO, VIGENCIA 2018".

CLASIFICACIÓN UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131501	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de residencias

1.2 VALOR ESTIMADO

El valor estimado de la contratación es la suma de NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE **$ 985.830,00**, incluido el valor de IVA, distribuidos así:

VALOR TOTAL DE LA CONTRATACION							
RECURSO	RUBRO	VIGENCIA	DESCRIPCION	CANTIDAD DIA/MESES		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL ESTIMADO CON IVA
10	204102	2018	MEDIA LUNA	12	Dias	$13.692,00	$164.304,00
				2	Meses	$410.763,00	$821.526,00
TOTAL 2018							$985.830,00

1.3 CERTIFICACIÓN PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES.

Plan Compras – Vigencia 2018: $ 1.643.052,00

UNIDAD	No. PLAN DE COMPRAS	FECHA	DESCRIPCION	VALOR	REC
SAN DIEGO			ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SUBESTACION DE POLICÍA EN EL CORREGIMIENTO DE MEDIA LUNA DEL MUNICIPIO DE SAN DIEGO, VIGENCIA 2018.	$ 1.643.052,00	10
TOTAL				$ 1.643.052,00	

CLASE DE CONTRATO

Arrendamiento (Art 32 Ley 80 de 1.993, Código Civil y de Comercio).

1.4 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES

Teniendo en cuenta que se trata del arriendo de inmueble (vivienda) ubicada en el corregimiento mencionado en el objeto de este estudio de conveniencia y oportunidad, el proponente deberá ser propietario de este predio, toda vez que se debe presentar la documentación que evidencia dicha posición.

1.5 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

La Política de Consolidación de la Seguridad, enmarcada en el Modelo Nacional de Vigilancia Comunitaria por Cuadrantes y las estrategias de convivencia y seguridad ciudadana, permite que la Policía Nacional, haga presencia en todos el territorio de nuestra geografía colombiana, es por ello que, teniendo en cuenta que no se tienen instalaciones propias en todas las jurisdicciones donde se requiere de la presencia policial, es necesario arrendar inmuebles que se encuentren en puntos estratégicos de la población que en otrora fueron golpeadas por lo flagelos de la delincuencia, debido a esta problemática, se solicita el arrendamiento de vivienda en el corregimiento de Media Luna municipio San Diego, para tener la presencia del estado y brindar con esto seguridad y tranquilidad a la ciudadanía.

Una de las herramientas más importantes con la cual debe contar el personal, son las instalaciones policiales adecuadas, lo cual va a permitir que los uniformados realicen sus actividades y estén siempre dispuestos para el servicio, viéndose reflejado en la respuesta oportuna a los requerimientos de la ciudadanía, generando así confianza y sensación de seguridad.

Por tal motivo el jefe de bienes raíces del Departamento de Policía Cesar, establece se lleve a cabo un proceso de contratación directa para el arrendamiento de una vivienda en el corregimiento donde se encuentra instalado el servicio de Policía, con el propietario del inmueble que tiene a bien contratar en la vigencia, teniendo en cuenta que se encuentran habilitados para tal fin.

I) Justificación

Se requiere el arrendamiento de una vivienda para brindar buenas condiciones de vida al personal que labora en ese corregimiento y brindar seguridad a la comunidad de cada municipio, para lo cual se requiere realizar un proceso de contratación para el arrendamiento de una vivienda hasta el mes de noviembre de 2018, para garantizar la continuidad del arrendamiento de la vivienda en la localidad y así evitar la suspensión del servicio por parte del contratista.

II) Para qué se contrata

Se contrata el arrendamiento del bien inmueble para permitir que los uniformados pernoten en su interior y realicen sus actividades estando siempre dispuestos para el servicio, viéndose reflejado en la respuesta oportuna a los requerimientos de la ciudadanía, generando así confianza y sensación de seguridad.

III) La oportunidad

Se refleja la oportunidad de contratar el arrendamiento de la vivienda con el propietario del bien, quien nos brinda la posibilidad y la disposición de utilizar el bien para continuar con la prestación de los servicios Policiales en esta esta unidad policial, hasta el mes de noviembre de 2018.

IV) Indicar si la Institución cuenta con los medios o forma de satisfacer esta necesidad.

En la actualidad se cuenta con el presupuesto asignado para la vigencia 2018 por parte de la Dirección Administrativa y Financiera de la Policía Nacional, para subsanar y contratar con el propietario del predio, quien pone a disposición la vivienda donde se seguirá prestando el Servicio de Policía.

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

ENTIDAD Y UNIDAD	NÚMERO DEL CONTRATO	FECHA	ACIERTOS	PROBLEMAS
DECES	10055	25/11/2013	Fue posible mantener el servicio policial en las subestaciones manteniendo las condiciones de seguridad en estas jurisdicciones	Ninguno
DECES	10040	09/10/2014	Fue posible mantener el servicio policial en las subestaciones manteniendo las condiciones de seguridad en estas jurisdicciones	Ninguno
DECES	10039	24/10/2017	Fue posible mantener el servicio policial en las subestaciones manteniendo las condiciones de seguridad en estas jurisdicciones	Ninguno

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

CONTRATACIÓN DIRECTA, Subsección 4, Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles, Decreto 1082 de 2015, Artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007.

Se escoge esta modalidad de contratación, teniendo en cuenta que por tratarse de arriendos para el funcionamiento de unidades policiales, se requiere de reserva y confianza para su arrendamiento, además que

el arrendador sea el propietario del inmueble, que sean estos quienes autoricen la estancia del personal policial, así mismo, se requiere que el bien inmueble este ubicado en el mencionado corregimiento.

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Los factores de verificación técnicas están descritos en el Anexo No. 2 del presente estudio previo, los cuales se verificarán como CUMPLE – NO CUMPLE.

4.2. DOCUMENTOS DE CONTENIDO JURIDICO "OBJETO DE VERIFICACIÓN"

- Copia de documento que acredite la propiedad del inmueble (Escritura, resolución, etc.)
- Fotocopia de la Cedula de Ciudadanía del propietario y el apoderado
- Certificación Bancaria vigente del propietario

5. CONDICIONES DEL CONTRATO

5.1. LUGAR DE ENTREGA O LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIOS

El servicio será recibido en las instalaciones del inmueble ubicado en el corregimiento de Media Luna, municipio de San Diego.

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Las instalaciones para la ubicación de la Policía Nacional serán entregadas por el contratista una vez legalizado y perfeccionado el contrato, debiendo estar en buenas condiciones de salubridad y contar con los servicios públicos para suplir las necesidades básicas del personal policial, los servicios públicos, luz, agua serán asumidos por la Policía.

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será hasta el 30 de noviembre de 2018.

5.4. FORMA DE PAGO

La policía Nacional (ARRENDATARIO) pagará al ARRENDADOR el valor en la Ciudad de Valledupar, en pagos mensuales durante el presente año, una vez recibida la cuenta de cobro por parte del contratista correspondiente al mes en curso, Canon de Arrendamiento mensual la suma acordada el cual se mantendrá vigente por el tiempo de duración y vigencia del Contrato de Arrendamiento.

5.5. SUPERVISOR DEL CONTRATO

El supervisor del contrato será El Jefe de Bienes Raíces DECES o quien haga sus veces, o quien con posterioridad designe el Ordenador del Gasto, quien verificará la ejecución idónea y el cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con las funciones asignadas para el efecto en la Resolución No. 3256 del 16 de Diciembre de 2004.

5.6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

Las obligaciones del contratista están descritas en el Anexo 4 del presente documento.

5.7. OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

Las obligaciones del contratista están descritas en el Anexo 5 del presente documento.

6. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La forma de adjudicación del presente proceso se efectuara en forma total de acuerdo Decreto 1082 de 2015. El servicio de arrendamiento de vivienda será entregado por el contratista una vez legalizado y perfeccionado el contrato, debiendo cumplir con las condiciones de calidad y procedencia legal.

NOTA: El Departamento de Policía Cesar de la Policía Nacional, podrá adjudicar hasta la totalidad del presupuesto asignado del presente proceso, según las necesidades de la Institución.

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

De conformidad con lo indicado en el "Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación (Versión 1)", publicado por la Agencia Nacional de Contratación – Colombia Compra Eficiente, se utiliza la matriz de riesgos indicada en dicho Manual y conforme a los lineamientos y metodologías expuestos en el mismo, los cuales se relacionan en el anexo No. 6 del presente estudio previo.

Intendente. **YESID RAFAEL CASTILLO SIERRA**
Jefe Bienes Raíces DECES (E)

ANEXO No. 1

ESTUDIO DE MERCADO

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La Política de Consolidación de la Seguridad, enmarcada en el Modelo Nacional de Vigilancia Comunitaria por Cuadrantes y las estrategias de convivencia y seguridad ciudadana, permite que la Policía Nacional, haga presencia en todos el territorio de nuestra geografía colombiana, es por ello que, teniendo en cuenta que no se tienen instalaciones propias en todas las jurisdicciones donde se requiere de la presencia policial, es necesario arrendar inmuebles que se encuentren en puntos estratégicos de la población que en otrora fueron golpeadas por lo flagelos de la delincuencia, debido a esta problemática, se solicita el arrendamiento de vivienda en el corregimiento de Media Luna municipio San Diego, para tener la presencia del estado y brindar con esto seguridad y tranquilidad a la ciudadanía.

Una de las herramientas más importantes con la cual debe contar el personal, son las instalaciones policiales adecuadas, lo cual va a permitir que los uniformados realicen sus actividades y estén siempre dispuestos para el servicio, viéndose reflejado en la respuesta oportuna a los requerimientos de la ciudadanía, generando así confianza y sensación de seguridad.

Por tal motivo el jefe de bienes raíces del Departamento de Policía Cesar, establece se lleve a cabo un proceso de contratación directa para el arrendamiento de una vivienda en el corregimiento donde se encuentra instalado el servicio de Policía, con el propietario del inmueble que tiene a bien contratar en la vigencia, teniendo en cuenta que se encuentran habilitados para tal fin.

I) Justificación

Se requiere el arrendamiento de una vivienda para brindar buenas condiciones de vida al personal que labora en ese corregimiento y brindar seguridad a la comunidad de cada municipio, para lo cual se requiere realizar un proceso de contratación para el arrendamiento de una vivienda hasta el mes de noviembre de 2018, para garantizar la continuidad del arrendamiento de la vivienda en la localidad y así evitar la suspensión del servicio por parte del contratista.

II) Para qué se contrata

Se contrata el arrendamiento del bien inmueble para permitir que los uniformados pernoten en su interior y realicen sus actividades estando siempre dispuestos para el servicio, viéndose reflejado en la respuesta oportuna a los requerimientos de la ciudadanía, generando así confianza y sensación de seguridad.

III) La oportunidad

Se refleja la oportunidad de contratar el arrendamiento de la vivienda con el propietario del bien, quien nos brinda la posibilidad y la disposición de utilizar el bien para continuar con la prestación de los servicios Policiales en esta esta unidad policial, hasta el mes de noviembre de 2018.

IV) Indicar si la Institución cuenta con los medios o forma de satisfacer esta necesidad.

En la actualidad se cuenta con el presupuesto asignado para la vigencia 2018 por parte de la Dirección Administrativa y Financiera de la Policía Nacional, para subsanar y contratar con el propietario del predio, quien pone a disposición la vivienda donde se seguirá prestando el Servicio de Policía.

2. ANÁLISIS DE LA OFERTA DEL MERCADO

DESCRIPCION MERCADO

En el corregimiento de Media Luna, existen personas naturales que tienen disposición de una vivienda para el Arrendamiento que permita mantener la presencia del personal policial, con el fin de atender oportunamente los requerimientos de la ciudadanía, generando así confianza y sensación de seguridad.
Las anteriores consideraciones deben conducir al desarrollo de un estudio económico que contemple por lo menos lo siguientes parámetros:

a) ANALISIS DEL SECTOR: Se analiza el sector para el arrendamiento donde se evidencia que existen inmuebles donde está en funcionamiento el servicio de Policía, lo que no justifica el cambio del predio y alojamiento del mismo.

1). La oferta:

Que ofrece: El arrendamiento de un bien inmueble para la Subestación de Policía Media Luna.

Quien lo ofrece: El servicio de arrendamiento de inmueble es ofrecido por personas naturales que cuentan con predios de propiedad en el corregimiento.

Como lo entrega: El arrendador entrega el bien inmueble con los servicios básicos (agua, luz, alcantarillado), con mínimo cuatro (04) habitaciones, dos (02) baños, sala, comedor, cocina, elementos para almacenamiento de agua, patio y buena presentación (pintura), contando con buenas condiciones de salubridad.

b) IDENTIFICACION DEL PROVEEDOR: Se ubica e identifica el dueño del predio que está en posibilidad de entregar exactamente el bien solicitado, en las condiciones requeridas por la unidad ejecutora:

Arrendamiento para el funcionamiento de la estación de Policía en **Media Luna** corregimiento del municipio de San Diego.	Propietario: **DIOMAR JESUS BARBOSA PAREDES**, identificado con la Cédula de Ciudadanía 77.020.574 de San Diego (Cesar).	

c) PRECIOS DE MERCADO: Una vez definido el arrendatario se hace el sondeo de mercado de cuerdo al incremento del IPC fijado para la presente vigencia estableciendo así los precios a incrementar, en los que se encuentra el servicio y hacer los análisis comparativo que posteriormente se encuentre respecto de las adquisiciones que históricamente se hayan efectuado.

d) COSTOS DE OPORTUNIDAD: Entre otras, se consideran como circunstancias que inciden en el costo de oportunidad: la estacionalidad del bien, saturación de los mercados, bajas en la moneda, caída de precios por diversos factores y reconocidas por los entes reguladores del mercado.

e) VALORACION DE BENEFICIOS: Se tiene en cuenta los diversos beneficios en cada una de las estaciones, toda vez que se cuenta con el funcionamiento actual y prestación del servicio con personal uniformado, el cual se valora a favor para no incurrir en una variable al precio, como quiera que es necesario para determinar un precio justo.

f) COSTOS INDIRECTOS: No incurren en atención a que no somos sujetos a expedir y legalizar Pólizas, certificaciones, costo de intermediación o gastos administrativos en los que se amerite el buen desarrollo del proceso de contratación y la ejecución del contrato.

MONEDA A CONTRATAR

Pesos Colombianos.

FORMA DE PAGO. La policía Nacional (ARRENDATARIO) pagará al ARRENDADOR el valor en la Ciudad de Valledupar, en pagos mensuales durante el presente año, una vez recibida la cuenta de cobro por parte del contratista correspondiente al mes en curso, Canon de Arrendamiento mensual la suma acordada el cual se mantendrá vigente por el tiempo de duración y vigencia del Contrato de Arrendamiento.

3. ANALISIS DE PRECIOS

3.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP

La unidad deberá consultar en el SECOP contratos de similar objeto al que se pretende contratar llevados a cabo otras entidades.

ENTIDAD	OBJETO	NÚMERO DE CONTRATO	FECHA	VALOR
PN DIASE	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 34 No. 17-17 BARRIO MARIDIAZ DE LA CIUDAD DE PASTO - DEPARTAMENTO DE NARIÑO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL GAULA NARIÑO DE LA POLICIA NACIONAL https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=15-12-4181128	05-1-10032-15	03/09/2015	$ 44.099.413,38
PN ARSAN MEPAS CD 073 2017	ARRIENDO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 13 NO. 25B -61 B MIRAMAR DE LA CIUDAD DE IPIALES, PARA SER OCUPADO Y/O HABITADO POR EL PERSONAL DE PLNAT, CONTRATISTAS PROFESIONALES Y/O TECNICOS CON EL FIN DE GARANTIZAR LA PRESTACION DE SERVICIOS DE SLAUD PARA LOS USUARIOS Y BENEFICIARIOS DE AREA DE SANIDAD NARIÑO. https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=17-12-6503148	94-1-20076-71	20/05/2017	$28.000.000,00

3.2. ANÁLISIS DE PRECIOS HISTÓRICOS

La unidad responsable de la elaboración del estudio previo deberá revisar los tres últimos contratos por los cuales se adquirió el objeto a contratar y diligenciar el siguiente cuadro:

ITEM	DESCRIPCION	Valor unitario AÑO A	Valor unitario Proyectado	Valor unitario AÑO B	Valor unitario Proyectado	VALOR HISTORICO A TOMAR
1	Arrendamiento Inmueble Subestación de Policía MEDIA LUNA	$ 378.263,53	$ 378.263,53	$ 394.509,00	$ 394.509,00	$ 378.263,53

3.3. ANÁLISIS PRECIOS DE MERCADO

Se tomara como referencia los valores que se están cancelando actualmente por concepto de arrendamiento de Inmuebles de las diferentes Subestaciones de Policía, realizando el respectivo ajuste del IPC (4,09%) autorizado por el gobierno nacional para la vigencia 2018, es de aclarar que, el valor actual tiene el reajuste del 3%, por lo que solo se ajustará el (1,09%) faltante.

VIGENCIA 2018

ANÁLISIS DE PRECIOS DE MERCADO			
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	VALOR CON IPC 1,09%	CANON MENSUAL 2018
1	Arrendamiento Inmueble Subestación de Policía MEDIA LUNA	$ 410.763,00	$ 410.763,00

3.4. ANALISIS DEL VALOR ESTIMADO

En el presente numeral se obtiene el valor estimado llegando a este tomando como resultado razonable el menor precio reportado del SECOP, histórico y del mercado.

VIGENCIA 2018

ANÁLISIS VALOR ESTIMADO					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	PRECIO SECOP	PRECIOS HISTÓRICOS PROYECTADOS	PRECIOS DE MERCADO	VALOR ESTIMADO
1	Arrendamiento Inmueble Subestación de Policía MEDIA LUNA	N/A	$ 378.263,53	$ 410.763,00	**$ 410.763,00**

NOTA: No se van a tener en cuenta los precios SECOP, ni los valores históricos, teniendo en cuenta que el servicio de arrendamiento es el resultado del aumento o disminución que sufra el IPC, lo cual está reglamentado por el estado.

3.5. VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

VALOR TOTAL DE LA CONTRATACION							
RECURSO	**RUBRO**	**VIGENCIA**	**DESCRIPCION**	**CANTIDAD DIA/MESES**		**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL ESTIMADO CON IVA**
10	204102	2018	ARRIENDO MEDIA LUNA	12	Días	$13.692,00	$164.304,00
				2	Meses	$410.763,00	$821.526,00
TOTAL 2018							**$985.830,00**

ANEXO No. 2

CONDICIONES TECNICAS

* CONDICIONES TECNICAS MÍNIMAS HABILITABLES

ITEM	CONDICIONES TECNICAS MINIMAS	CUMPLE	NO CUMPLE
1	El inmueble debe contar con los servicios básicos (agua, luz, alcantarillado), así mismo deberán tener como mínimo cuatro (04) habitaciones, dos (02) baños, sala, comedor, cocina, elementos para almacenamiento de agua, patio y buena presentación (pintura).		
2	El inmueble para la ubicación del personal Policial debe contar con excelentes condiciones de salubridad.		
3	El inmueble debe tener un área para bodega, para oficinas ó zona administrativa y deberá cumplir la edificación con las condiciones mínimas de almacenamiento, medio ambiental, de seguridad y de mantenimiento que garanticen la adecuada conservación de los acervos documentales.		
4	El predio no debe presentar riesgos de humedad subterránea o problemas de goteras o inundación que no ofrezca estabilidad. Preferiblemente el piso debe ser en concreto.		
5	El inmueble ofrecerá facilidades de acceso y medios de transporte, con el fin de garantizar seguridad de desplazamiento al personal institucional que la ocupe.		
6	El inmueble tendrá disponibilidad de varias baterías de baño teniendo en cuenta el número de personal uniformado que laborará en las instalaciones.		
7	El inmueble debe estar a paz y salvo por concepto de impuestos y de servicios públicos en el momento de la entrega por parte del arrendador.		