POLICÍA METROPOLITANA SAN JUAN DE PASTO

San Juan de Pasto, 24 de octubre de 2018

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

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO

ARRENDAMIENTO DE UNA VIVIENDA UBICADA EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE PASTO, CORREGIMIENTO DE GENOY, PARA EL ALOJAMIENTO DEL PERSONAL ADSCRITO A LA SUBESTACIÓN DE POLICÍA GENOY, DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE SAN JUAN DE PASTO.

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131500	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	00

1.2 VALOR ESTIMADO

APALANCAMIENTO 2018					
ÍTEM	RECURSO	DESCRIPCIÓN	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL ESTIMADO
1	10	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones (Subestación de Policía Genoy)	2 Meses	$ 488.184,10	$ 976.368,20
VIGENCIAS FUTURAS 2019					
1	10	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones (Subestación de Policía Genoy)	7 Meses	$ 488.184,10	$ 3.417.288,70
VALOR TOTAL ESTIMADO					$ 4.393.656,90

El valor total estimado del apalancamiento y vigencias futuras es de $ 4.393.656,90 distribuido así:

NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS CON VEINTE CENTAVOS Moneda Legal colombiana ($ 976.368,20) distribuidos en dos (02) canon mensuales por valor de CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS CON DIEZ CENTAVOS moneda Legal colombiana ($ 488.184,10), para la apalancamiento 2018.

TRES MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS CON SETENTA CENTAVOS Moneda

	Legal colombiana ($ 3.417.288,70) distribuidos en siete (07) canon mensuales por valor de CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS CON DIEZ CENTAVOS moneda Legal ($ 488.184,10) moneda Legal colombiana ($ 488.184,10), para vigencias futuras 2019. **NOTA:** para el canon mensual de las vigencias 2018 y 2019, se aplicará el incremento del IPC 2017 estimado por el Gobierno Nacional correspondiente al 4.09%, el cual se mantendrá hasta la terminación de contrato.
1.3 CERTIFICACIÓN PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES, GASTOS DE FUNCIONAMIENTO Y/O INVERSIÓN Y/O VIGENCIAS FUTURAS.	Certificado de Plan de Compras No. 181 de fecha 09/10/2018 por valor de NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS CON VEINTE CENTAVOS Moneda Legal colombiana ($ 976.368,20) distribuidos en dos (02) canon mensuales por valor de CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS CON DIEZ CENTAVOS moneda Legal colombiana ($ 488.184,10), para la apalancamiento 2018, arrendamiento bienes inmuebles, presupuesto Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones. Certificado de Plan de Compras No. 180 de fecha 09/10/2018 por valor de TRES MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS CON SETENTA CENTAVOS Moneda Legal colombiana ($ 3.417.288,70) distribuidos en siete (07) canon mensuales por valor de CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS CON DIEZ CENTAVOS moneda Legal colombiana ($ 488.184,10), para vigencias futuras 2019, arrendamiento bienes inmuebles, presupuesto Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones. Aprobación cupo vigencias futuras oficio S-2018-005626-OFPLA del 19/09/2018.
1.4 CLASE DE CONTRATO	Arrendamiento, Ley 80 de 1993, código del comercio y código civil
1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES	**SEGUNDO ERASMO CRIOLLO**, Persona Natural propietaria del bien Inmueble.

1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

En la reciente creación de La policía Metropolitana de San Juan de Pasto, quedo adscrito la Subestación de Policía Genoy, para lo cual no se cuenta con terrenos o instalaciones idóneas para el funcionamiento de dicha unidad en el corregimiento de su jurisdicción, por lo cual es necesario arrendar un bien inmueble en aras de ser ocupado por la Subestación de Policía Genoy, el cual debe estar ubicado dentro del casco urbano del corregimiento y que brinde la oportunidad de una respuesta rápida, efectiva y eficiente por parte del Servicio de Policía, *así como* subsanar la necesidad de alojamiento del personal adscrito a esta unidad. De acuerdo con el objeto, la naturaleza de la institución y en cumplimiento a lo ordenado por el mando institucional requiere de un inmueble con unas condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad.

Así mismo, ninguna de las instalaciones policiales de propiedad de la Policía Nacional en el Municipio de San Juan de Pasto cuenta actualmente con un bien inmueble que llene los requerimientos necesarios para el funcionamiento de la Subestación de Policía Genoy por su

lejanía con el corregimiento, este bien inmueble se ubica estratégicamente el cual brinda una oportuna reacción en caso de motivos de policía en el corregimiento de genoy.

Es importante mencionar que debido a ordenes Presidenciales, por la afectación de riesgo volcánico que presenta el corregimiento, está prohibida la comercialización de los bienes inmuebles en este sector, por lo cual es imposible realizar la adquisición a título de la Policía Nacional de un lote de terreno o bien inmueble para la Subestación de Policía Genoy, motivo por el cual se pretende tomar en arriendo un inmueble que cumpla con el objeto del presente estudio de conveniencia y oportunidad y así arrendar unas instalaciones para el funcionamiento de la Subestación y albergar al personal adscrito a la unidad, con el fin de cumplir nuestra función constitucional y legal cuyo fin primordial es el mantenimiento de las condiciones necesarias para el ejercicio de los derechos y libertades públicas, lo cual permita cumplir las Políticas de Seguridad Ciudadana dispuesta por el Gobierno Nacional en beneficio de la comunidad de esta importante zona del país, ya que desde que el momento en que se instaló esta Unidad Policial se ha neutralizado el accionar delictivo de este corregimiento, es por ello que con las nuevas políticas de estado busca que la seguridad en las zonas urbanas y rurales se fortalezcan con el fin de garantizar condiciones óptimas de convivencias con una policía efectiva y con capacidades de reacción rápida.

Es oportuno la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento de un bien inmueble destinado al funcionamiento de la Subestación de Policía Genoy en el Municipio de San Juan de Pasto, Corregimiento de Genoy, a más tardar a finales del mes de octubre de 2018, ya que actualmente se cuenta con el contrato 94-1-10050-17, suscrito con el señor SEGUNDO ERASMO CRIOLLO, el cual tiene como termino de ejecución hasta el 31 de octubre de 2018, motivo por el cual se hace necesario adelantar un nuevo proceso, una vez celebrado y su vigencia será hasta el 31 de julio de 2019, teniendo en cuenta que para el canon mensual de las vigencias 2018 y 2019, se aplicará el incremento del IPC 2017 estimado por el Gobierno Nacional correspondiente al 4.09% , el cual se mantendrá hasta la terminación de contrato.

Se toma como referencia este inmueble para arrendamiento, teniendo en cuenta visita realizada por el señor Subintendente CESAR AUGUSTO ORTEGA LIZCANO, Administrador Sistemas de Información MEPAS, donde no se encontraron ofertas similares al predio, el municipio de San Juan de Pasto y corregimiento de Genoy (Nariño), para ser tomado en arriendo y con el espacio suficiente para ubicar las dependencias que se relacionan en el presente estudio de conveniencia y oportunidad o con características similares; además el bien inmueble está ubicado estratégicamente que permite neutralizar el accionar de la delincuencia común, organizada y grupos al margen de la ley.

Con base en lo anterior es de gran importancia anotar que en la actualidad la institución cuenta con el presupuesto para satisfacer la necesidad, ya que fueron aprobados los recursos para la presente vigencia, los cuales se encuentran certificados por el Coordinador del Plan de Compras de la Policía Metropolitana San Juan de Pasto.

En este sentido se hace necesario contar con instalaciones adecuadas permite a toda la Subestación de Policía Genoy, tener las herramientas necesarias para el desarrollo efectivo de sus funciones y para la ejecución de las actividades preventivas y disuasivas realizadas en pro de garantizar la seguridad ciudadana en ésta importante región del Departamento de Nariño.

Para determinar si la presente contratación se encuentra cobijada por acuerdos internacionales y tratados de libre comercio (TLC), que vinculen al estado colombiano, se realizó consulta en la página web www.contratos.gov.co del ministerio de comercio, industria y turismo en coordinación con la agencia nacional de contratación pública, se verifico que los contratos cuya selección se adelanta a través de la modalidad de contratación directa no están cubiertos por acuerdos comerciales "*todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales, y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos*"...

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

Se tiene como referencia, que en los últimos años la Policía Metropolitana de San Juan de Pasto, ha celebrado por este mismo objeto en el Municipio de Pasto, los contratos que se relacionan a continuación, dentro de los cuales no se presentó ningún inconveniente, recibiéndose el servicio a satisfacción, así:

ENTIDAD Y UNIDAD	NÚMERO Y FECHA DEL CONTRATO	OBJETO	ACIERTOS	PROBLEMAS
SEGUNDO ERASMO CRIOLLO	94-1-10072-15	Arrendamiento de una Vivienda ubicado en el Corregimiento de Genoy, Municipio de Pasto, para el funcionamiento de la Subestación de Policía Genoy adscrito a la Policía Metropolitana de San Juan de Pasto.	El arrendador presto el servicio de arrendamiento satisfactoriamente sin contratiempos	No se presentaron problemas en ninguna de las etapas del proceso de contratación.
SEGUNDO ERASMO CRIOLLO	94-1-10100-16	Arrendamiento de una Vivienda ubicado en el Corregimiento de Genoy, Municipio de Pasto, para el funcionamiento de la Subestación de Policía Genoy adscrito a la Policía Metropolitana de San Juan de Pasto.	El arrendador presto el servicio de arrendamiento satisfactoriamente sin contratiempos	No se presentaron problemas en ninguna de las etapas del proceso de contratación.
SEGUNDO ERASMO CRIOLLO	94-1-10060-17	Arrendamiento de una Vivienda ubicado en el Corregimiento de Genoy, Municipio de Pasto, para el funcionamiento de la Subestación de Policía Genoy adscrito a la Policía Metropolitana de San Juan de Pasto.	El arrendador presto el servicio de arrendamiento satisfactoriamente sin contratiempos	No se presentaron problemas en ninguna de las etapas del proceso de contratación.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Teniendo en cuenta la naturaleza del proceso que se pretende adelantar y la destinación del servicio que se pretende adquirir el presente proceso de contratación se adelantara por la modalidad de Contratación Directa, teniendo en cuenta las modalidades de selección establecidas en la Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y su Decreto 1082 de 26/05/2015, así:

3.1 CONTRATACIÓN DIRECTA

Artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007.

Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

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

En atención al Decreto Ley 019 de 2012, Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la administración pública "No se requerirá del Registro Único de Proponentes en la modalidad de contratación directa, de conformidad con lo establecido en el artículo 6° de la Ley 1150 de 2007 modificado por el artículo 221 del Decreto Ley 019 de 2012".

De conformidad con lo dispuesto en la Resolución No. 00008 del 01 de enero de 2017 de la Dirección General de la Policía Nacional de Colombia, la POLICÍA METROPOLITANA SAN JUAN DE PASTO está facultado para comprometer y ordenar el gasto en desarrollo de las apropiaciones incorporadas al presupuesto de la Institución.

De igual forma se tiene en cuenta para el presente proceso, lo señalado en el Instructivo No. 003 SUDIR-DIRAF-70 del 18 de mayo de 2018, suscrito por el señor Mayor General JOSÉ ÁNGEL MENDOZA GUZMÁN, Subdirector General de la Policía Nacional, en el cual la Policía Nacional establece los LINEAMIENTOS PARA SUSCRIBIR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LA POLICÍA NACIONAL.

Con base en lo anterior se hace necesario mencionar que previo estudio en el sector, no existe otro bien inmueble que esté a disposición para ser tomado en arriendo y con el espacio suficiente para ubicar las dependencias que se relacionan en el presente estudio de conveniencia y oportunidad o con características similares; además el bien inmueble está ubicado estratégicamente que permite neutralizar el accionar de la delincuencia común, organizada y grupos al margen de la ley.

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Los factores de verificación técnica están descritos en el **Anexo No. 2** del presente estudio de conveniencia y oportunidad, los cuales se comprobarán como CUMPLE o NO CUMPLE.

4.1.2. Capacidad operativa

Se anexa al presente estudio, copia de las escrituras, certificado de libertad y tradición, factura cancelada o paz y salvo del impuesto predial del año 2018, en los cuales se comprueba que el señor SEGUNDO ERASMO CRIOLLO, es el propietario del inmueble ubicado en el Corregimiento de Genoy, Municipio de San Juan de Pasto, cumpliendo con todas las especificaciones técnicas estipuladas en el presente proceso, y contando de igual forma con capacidad de servicios públicos de agua potable y energía, razón por la cual cumple con la capacidad operativa para desarrollar el objeto del futuro contrato.

4.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

4.2.1. Evaluación Económica

La Policía Metropolitana de San Juan de Pasto, tendrá en cuenta la oferta presentada a la Institución, sin dejar de lado el precio de referencia establecido en el presente estudio, así como los beneficios y calidad del servicio a contratar. Lo anterior teniendo en cuenta que el precio estimado se obtuvo por medio del estudio de mercado realizado por parte de la Entidad, el cual incluye IVA (si aplica), e impuestos municipales, departamentales y nacionales que haya lugar a cargo del contratista.

De igual forma los precios ofertados por el contratista estarán vigentes durante el plazo del contrato y cubrirán todos los costos de los diversos imprevistos, pólizas, gastos de administración, impuestos y utilidades del oferente, etc... Los precios ofertados incluyen el IVA siempre y cuando el contratista este obligado a generarlo. Por lo tanto la Policía Nacional – POLICÍA METROPOLITANA DE SAN JUAN DE PASTO, no reconoce ningún valor adicional.

5. CONDICIONES DEL CONTRATO

5.1. LUGAR DE ENTREGA O LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIOS

El sitio comprometido para el arrendamiento será el bien inmueble ubicado en el Corregimiento de Genoy, carrera 3 No. 3-35, predial No. 06-01-0006-0010-000, Municipio de San Juan de Pasto, y deberá cumplir con las condiciones técnicas solicitadas en la presente invitación *y pliego* de condiciones.

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El arrendamiento a contratar, objeto del presente proceso debe ser entregado de acuerdo a lo solicitado en el presente estudio de conveniencia y oportunidad en cuanto a sus especificaciones y mes de entrega del bien inmueble. Así mismo este se ejecutara en tracto sucesivo, previa coordinación con el supervisor del contrato.

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El Contratista tendrá un plazo de ejecución del contrato es de nueve (09) meses, contados a partir del **01 de noviembre de al 31 de diciembre de 2018, y del 01 de Enero al 31 de julio de 2019**, previo cumplimiento del Anexo No. 2.

5.4. FORMA DE PAGO

Se tramitará el pago del presente contrato, en mensualidades vencidas, con la presentación de la cuenta de cobro, dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes. La Tesorería de la Policía Metropolitana de San Juan de Pasto, pagará dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro respectiva y el recibido a satisfacción por parte del Supervisor, una vez cumplidos los trámites administrativos y fiscales vigentes y que de acuerdo al artículo 19 de la ley 1150 de 2007, la Dirección del Tesoro Nacional sitúe los correspondientes recursos PAC autorizado a la Institución, de acuerdo al derecho a turno. En consecuencia, no obstante a la programación de PAC cuya autorización es competencia del Ministerio de Hacienda y Crédito Público a través de la Dirección del Tesoro Nacional, esta no será impedimento para la ejecución del objeto contractual. El derecho de turno se establecerá a partir de la presentación de la totalidad de los documentos soporte, para efectos del pago. Los servicios públicos estarán a cargo del arrendatario una vez se dé inicio a la legalización, perfeccionamiento y ejecución del contrato. Siempre y cuando los servicios públicos se encuentren debidamente legalizados por el arrendador. Los mantenimientos preventivos y correctivos estarán a cargo del arrendador.

Para el pago se requiere:

- Constancia de recibo a plena satisfacción del servicio objeto del contrato, suscrita por el supervisor del contrato.
- Factura o cuenta de cobro, presentada y publicada en la plataforma de Colombia compra eficiente SECOP II.
- Certificación del pago de aportes parafiscales conforme a lo consagrado en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y demás normas que modifique y sean vigentes.

5.5. SUPERVISOR O INTERVENTOR DEL CONTRATO

De acuerdo a lo establecido en el Instructivo No. 003 SUDIR-DIRAF-70 del 18 de mayo de 2018, suscrito por el señor Mayor General JOSÉ ÁNGEL MENDOZA GUZMÁN, Subdirector General de la Policía Nacional, en el numeral 1.1.15, el supervisor del contrato será el Jefe del Grupo de Bienes Raíces de la Policía Metropolitana San Juan de Pasto, 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. 00090 del 15 de enero de 2018 y comunicado electrónico S-2018-048726-SEGEN del 27 de agosto de 2018

De igual forma el supervisor deberá realizar seguimiento continuo a las condiciones estipuladas en el contrato, verificando de igual forma posibles novedades con el mismo, para lo cual deberá informar las mismas de manera inmediata al contratista y al ordenador del gasto, cargando posteriormente de manera mensual en la plataforma del SECOP II de Colombia Compra Eficiente lo correspondiente a los informes de supervisión y facturas de los bienes /o servicios adquiridos en el presente proceso, tal cual como se establece en la Guía de Gestión Contractual del SECOP II.

5.6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Las obligaciones del contratista están descritas en los Anexos No. 2 y No. 4 del presente estudio de conveniencia y oportunidad.

5.7. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE

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

6. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La unidad responsable de elaborar el estudio previo y Estudio de Mercado deberá identificar si el bien o servicio a adquirir cuenta además de las condiciones mínimas habilitantes, con aspectos económicos adicionales evaluables, para lo cual se debe tener en cuenta el artículo 2.2.1.1.2.2.2., del Decreto 1082 de 2015

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

Teniendo en cuenta que en la ejecución de los contratos celebrados en los años anteriores no se han presentado inconvenientes en los mismos, la estimación del riesgo (probabilidad de ocurrencia del siniestro) corresponde a los porcentajes mínimos indicados dentro de la normatividad vigente, el Manual de Contratación para la Policía Nacional y las necesidades de la Institución, los cuales se relacionan en el **Anexo No. 6** del presente estudio de conveniencia y oportunidad.

Teniente **EDISSON MARCELO ROSAS ROMERO**
Jefe Grupo Bienes Raíces Policía Metropolitana de San Juan de Pasto

Elaboró por: SI. Cesar Augusto Ortega Lizcano AREAD-GUBIR
Aprobado por: TE. Edisson Marcelo Rosas Romero MEPAS-GUBIR
Aprobado por: TE. Manuel Caballero Palacios - Asesor Jurídico MEPAS
Fecha de Elaboración: 15/10/2018