Villavicencio, 19 de enero de 2023

ANÁLISIS DEL SECTOR

De conformidad con lo dispuesto en el **art. 2.2.1.1.1.6.1** del **decreto 1082 del 26 de mayo de 2015** el MUNICIPIO procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo.

CAUSAL QUE AMPARA LA CONTRATACION: Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 del 26 de mayo de 2015.

DESCRIPCION DE LA NECESIDAD:

EL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO y la SECRETARIA DE GOBIERNO Y POSCONFLICTO en el desarrollo de sus actividades y el logro de sus objetivos, presenta la necesidad de un arrendamiento de un bien inmueble de uso comercial o residencial que permita el funcionamiento de las oficinas del corregimiento No. 2 del municipio de Villavicencio.

Con la finalidad que se cumplan con las condiciones necesarias para la prestación del servicio, una atención adecuada y oportuna a la ciudadanía, así como proporcionarles a los funcionarios comodidad y bienestar para el desarrollo de sus funciones, lo cual redundará en el mejoramiento de la prestación del servicio y contribuirá en la ejecución y cumplimiento de las Metas del Plan de Desarrollo en Materia de seguridad y Convivencia Ciudadana.

La Secretaría de Gobierno y Postconflicto de Villavicencio está integrada por la Dirección de Justicia encargada de nueve Inspecciones de Policía, siete Corregidurías, tres Comisarías de Familia, una Casa de Justicia y una Casa del Consumidor y la Dirección de Convivencia y Derechos Humanos, que tiene a su cargo actividades de prevención y promoción de derechos en pro de una convivencia pacífica.

Según lo anterior el servicio de policía, por ser esencial ha de ser ofrecido a toda la comunidad en condiciones de igualdad, porque todas las personas tienen derecho en la misma medida, a reclamar de las autoridades de la republica aquello para lo cual están instituidas, en los términos de los artículos 213, 216, 218 y 2 de la carta política del 1991 y conforme a lo reglamentado en el nuevo Código Nacional de Policía art. 198 Corresponde a las autoridades de policía el conocimiento y la solución de los conflictos de convivencia ciudadana. Son autoridades de policía: 1. El Presidente de la República. 2. Los gobernadores. 3. Los Alcaldes Distritales o Municipales. 4. Los inspectores de policía y los corregidores. (...) (Subrayado fuera del texto).

Por lo anteriormente mencionado y siendo competencia de la Secretaria de Gobierno y Posconflicto, se hace necesario el arrendamiento de un inmueble comercial o residencial para las oficinas del corregimiento No, 2 vereda Buena Vista del municipio de Villavicencio.

Aunado a lo anterior, son atribuciones del alcalde 1. Dirigir y coordinar las autoridades de policía en el municipio o distrito. 2. Ejercer la función de policía para garantizar el ejercicio de los derechos y libertades públicas, así como el cumplimiento de los deberes de conformidad con la Constitución, la ley y las ordenanzas. 3. Tener en la planta de personal de la administración distrital o municipal, los cargos de inspectores y corregidores de policía necesarios para la aplicación del Código de Policía. (Art. 205 inciso 1, 2,13)

De la misma forma la Secretaria de Gobierno ha establecido que el MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO tiene la obligación legal de atender dicha necesidad con base en lo dispuesto en:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA ARTÍCULO 2.” Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.
Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.”

LEY 1801 DE 2016 CODIGO DE POLICIA:

Art. 205 Atribuciones del alcalde. Corresponde al alcalde:

1. Dirigir y coordinar las autoridades de policía en el municipio o distrito. 2. Ejercer la función de policía para garantizar el ejercicio de los derechos y libertades públicas, así como el cumplimiento de los deberes de conformidad con la Constitución, la ley y las ordenanzas. (...) 13. Tener en la planta de personal de la administración distrital o municipal, los cargos de inspectores y corregidores de policía necesarios para la aplicación de este Código. (...)

Artículo 206. Atribuciones de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores. Les corresponde la aplicación de las siguientes medidas:

1. Conciliar para la solución de conflictos de convivencia. Cuando sea procedente.
2. Conocer de los comportamientos contrarios a la convivencia en materia de seguridad, tranquilidad, ambiente y recursos naturales, derecho de reunión, protección a los bienes y privacidad, actividad económica, urbanismo, espacio público y libertad de circulación.
3. Ejecutar la orden de restitución, en casos de tierras comunales.
4. Las demás que le señalen la Constitución la ley, las ordenanzas y los acuerdos.
5. Conocer en única instancia, de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:
   a) Reparación de daños materiales de muebles o inmuebles.
   b) Expulsión de domicilio.
   c) Prohibición de ingreso a actividad que involucra aglomeraciones de público complejas o no complejas.
   d) Decomiso.
6. Conocer en primera instancia de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:
   a) Suspensión de construcción o demolición.
   b) Demolición de obra.
   c) Construcción cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble.
   d) Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles.
   e) Restitución y protección de bienes inmuebles diferentes a los descritos en el numeral 17 del artículo 205.
   f) Restablecimiento del derecho de servidumbre y materiales.
   g) Remoción de bienes, en las infracciones urbanísticas.
   h) Multas.
   i) Suspensión definitiva de actividad.

Parágrafo 1°. Los inspectores de policía no ejercerán funciones ni realizarán diligencias jurisdiccionales por comisión de los jueces, de acuerdo con las normas especiales sobre la materia.
Parágrafo 2° cada alcaldía tendrá el número de inspectores de policía que el Alcalde considere necesario, para una rápida y cumplida prestación de la función de policía en el municipio.
Habrá inspecciones de policía permanentes durante veinticuatro (24) horas en las ciudades capitales de departamento, en los distritos, y en los municipios que tengan una población superior a los cien mil habitantes.

Aunado a lo anterior la dirección de Justicia solicita requerimiento de un inmueble para el funcionamiento del corregimiento No. 2 con el fin de atender a la comunidad conforme a lo reglamentado en el Código Nacional de Policía. Todo esto en cumplimiento de los objetivos y metas propuestas en el plan de desarrollo.
Que dicho arriendo complementara eficazmente la prestación del servicio de la Secretaria de Gobierno Municipal y se subsanara la infraestructura física con que cuenta la Administración Municipal. Todo esto en cumplimiento de los objetivos y metas propuestas en el plan de desarrollo.

1. ¿La entidad requiere un inmueble para el funcionamiento de las diferentes oficinas del municipio de Villavicencio?

De acuerdo a este punto el Municipio de Villavicencio establece que para satisfacer la necesidad que sustenta la presente contratación directa, es factible contar con el arrendamiento de un inmueble comercial o residencial que cumpla con los requerimientos técnicos que permita el desarrollo de la misión institucional.

En todo caso siendo viable la contratación directa y no estando obligado a hacer convocatoria pública se opta por seleccionar a una persona jurídica o natural así permiten la efectiva satisfacción de la necesidad.

2. ¿la necesidad de la entidad Estatal fue satisfecha con los precios de Contratación anteriores?

   Para este punto se realizó estudio de mercado, en donde se pudo demostrar que los precios a contratar son acordes y tienen relación con el valor de los anteriores contratos de arrendamiento, satisfaciendo la necesidad requerida por el Municipio.

   ¿La entidad Estatal ha contratado recientemente arriendos del inmueble requeridos? ¿cuál fue el valor del contrato y la estructura del contrato?

Para este punto el Municipio deja constancia que recientemente ha contratado arrendamientos requeridos como:

OBJETO	N° DE CONTRATO/ AÑO	VALOR ARRIENDO MENSUAL	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
"ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL CORREGIMIENTO No. 2 VEREDA BUENA VISTA DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO ."	1275 de 2022	$901.472	$9.916.192
"ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL CORREGIMIENTO No. 2 VEREDA BUENA VISTA DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO ."	733 de 2021	$858.545	$8.385.123
"ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL CORREGIMIENTO No. 2 VEREDA BUENA VISTA DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO".	1023 de 2020 287 de 2020	$844,941 $844,941	$3.323.435 $4.224.705

Para responder al Segundo Punto el Municipio deja constancia que para dar cumplimiento de su misión institucional y con el fin de garantizar el logro de sus obligaciones legales ha establecido que tiene la necesidad de contratar el

arrendamiento de un inmueble comercial o residencial para el funcionamiento de las oficinas del corregimiento No. 2 vereda Buena Vista del municipio del Villavicencio.

3. ¿Cuál será La forma de pago recomendada para el arrendamiento de un inmueble objeto del proceso de contratación?

Para este punto el Municipio de Villavicencio determino que lo más conveniente es pactar un canon de arrendamiento mensual anticipado para, **"ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL CORREGIMIENTO No. 2 VEREDA BUENA VISTA DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO"**.

Por otra parte, y conforme a lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 2015. "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.

ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

Para establecer el valor estimado del contrato la Secretaría solicitó cotizaciones en inmuebles cercanos a la ubicación del inmueble y áreas similares, y tomo como referente la cotización de menor valor que se ajusta a las condiciones técnicas exigidas. Junto con el presente estudio previo, la Secretaría de gobierno y Postconflicto, allega las cotizaciones donde se estima el valor del canon.

NOMBRE PROPIETARIO/INMOBILIARIA	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA	VALOR MENSUAL DE ARRENDAMIENTO
CLAUDIA ALEIDA REY REY	Lote Santa Teresita- Vereda Buena Vista	75 Mts2	$1.120.000
ALFONSO GARCIA ORTEGA	Carrera 5 No 3-148 El Vergel Vereda Buena Vista	75 Mts2	$1.050.000
GUAPI S.A.S	Santa Teresita-Vereda Buena Vista	87 Mts2	$953.590

OBJETO:	**ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL CORREGIMIENTO No 2 VEREDA BUENA VISTA DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO**	
ANALISIS COMPARATIVO AL TENOR DE LO ESTABLECIDO artículos 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015		
Cotización N° 1: CLAUDIA ALEIDA REY REY; C.C: 40.403.289 Dirección : Lote Santa Teresita Vereda Buena Vista	Cotización N°2: ALFONSO GARCIA ORTEGA; C.C.: 5.942.606 Dirección: Cra 5 No. 3-148, el Vergel Vereda Buenavista	**Cotización No 3:** GUAPI S.A.S Nit:900.100.316-6 Dirección: Santa Teresita

RESULTADO OCULAR

Ítem	descripción	CANTIDAD	UNIDAD	COTIZACION N°1	COTIZACION N° 2	COTIZACION N° 3	OBSERVACIONES

1	Contrato de compra venta o escritura pública del bien	General	1	N/A	N/A	N/A	N/A
2	Certificado de libertad y tradición del bien	General	1	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE
3	Espacio para ubicar áreas de trabajo área total en	M2	M2	75	75	87	CUMPLE
4	Servicios públicos (energía, acueducto – alcantarillado	General		SI	SI	SI	CUMPLE
5	Valor canon de arrendamiento	11	Mes	$ 1.120.000	$ 1.050.000	$953.590	CUMPLE
6	Baños	N/A	N/A	1	1	1	CUMPLE
7	Acceso al publico	N/A		SI	SI	SI	

De acuerdo a la visita ocular la cotización N° 3 cumple con los requerimientos solicitados por la entidad y cotizo el valor más económico para la entidad.

JAIME IVAN PARDO AGUIRRE
Secretario de Gobierno y Posconflicto

Proyectó: Proyectó: Aide Arias Gutierrez/Profesional CPS. Especializado