Yopal Casanare, 10 de enero de 2024

ANÁLISIS DEL SECTOR

El análisis del sector hace parte de la planeación de los procesos de contratación de las entidades estatales y materializa los principios de planeación, de responsabilidad y de transparencia consagrados en la Ley 80 de 1993.

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 estipula que "la entidad estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los documentos del Proceso".

La Región Llanos, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, en donde señala el deber del análisis de la entidad estatal, permite realizar el estudio del sector para la suscripción de contrato de arrendamiento de un bien inmueble, de acuerdo a la Guía para la elaboración de Estudio de Sector publicada acorde a las recomendaciones y lineamientos de Colombia Compra Eficiente.

Colombia Compra Eficiente expidió la Guía para la Elaboración de Estudio de Sector publicada en el portal único de contratación www.contratos.gov.co, en el capítulo III contiene las directrices para los estudios del sector en los procesos de contratación de mínima cuantía y contratación directa.

Para la elaboración de los estudios del sector en la contratación directa bajo la causal de arrendamiento de bienes inmuebles, de que trata el artículo 2, numeral 4, literal i) de la ley 1150 de 2007 denominada "El arredramiento o adquisición de inmuebles" y el Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4, se atenderán las directrices de la precitada Guía para dar cumplimiento al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto ibidem.

1. ASPECTOS GENERALES

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y la Guía de elaboración de estudios del sector – GEES V.2., expedida por la Agencia Nacional de Contratación Pública — Colombia Compra Eficiente; la Región Administrativa y de Planificación RAP Llanos elabora el siguiente ESTUDIO DEL SECTOR, que tiene por objeto "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA REGIÓN ADMINISTRATIVA Y DE PLANIFICACIÓN RAP LLANOS**."**

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.

Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa

como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

En esos casos, la Entidad Estatal debe elaborar los estudios y documentos previos, efectuar un estudio del sector que le permita identificar las condiciones en que debe ofrecer el arrendamiento, analizar los Riesgos y establecer las medidas necesarias para garantizar que el principio de selección objetiva sea satisfecho con ocasión de la selección del arrendatario o arrendador, para lo cual, puede definir procedimientos competitivos que los interesados deban seguir para celebrar la contratación directa con quien ofrezca las mejores condiciones en términos de valor del canon, plazo y condiciones patrimoniales del arrendatario, entre otras.

Es por ello que ante la necesidad de continuar con el servicios de arrendamiento en el lugar donde actualmente funciona de la REGIÓN LLANOS, se hace necesario celebrar un contrato de arrendamiento para obtener el inmueble que se requiere para cumplir los fines institucionales propuestos.

En el tercer trimestre de 2024, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,0% respecto al mismo periodo de 2023. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 10,7% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios;
- Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 14,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 2,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2024, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,6%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,9% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,2% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 3,6%.
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 2,5%.
- Actividades financieras y de seguros crece 1,5%.

Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2024[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024[pr]-III / 2023[pr]-III	2024[pr] / 2023[pr]	2024[pr]-III / 2024[pr]-II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	10,7	8,9	2,5
Explotación de minas y canteras	-7,1	-4,1	-2,1
Industrias manufactureras	-1,3	-2,8	0,2
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	1,0	2,7	-0,2
Construcción	4,1	2,4	-0,2
Comercio al por mayor y al por menor[3]	1,0	0,2	0,3
Información y comunicaciones	0,8	-0,9	1,2
Actividades financieras y de seguros	4,4	0,9	1,5
Actividades inmobiliarias	2,0	1,9	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	0,5	0,2	0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	2,1	4,2	-0,7
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	14,1	9,8	3,6
Valor agregado bruto	**2,1**	**1,7**	**0,2**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	1,3	0,7	0,2
Producto Interno Bruto	**2,0**	**1,6**	**0,2**

Fuente: DANE, PIB_T

- **DEFINICIONES:**

Arrendamiento: El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Bienes: Son las cosas materiales o inmateriales que, desde el punto de vista jurídico, son objetos de derecho, del mismo modo en que, desde una perspectiva económica, son escasos, limitados y, en consecuencia, poseen un valor que puede ser definido en términos monetarios, aceptables de apropiación y de valor, y todo derecho que forma parte de un patrimonio. Ej. Tierras, casas, muebles etc.

Bien Inmueble: todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas urbanizadas o no, casas, naves industriales, o bien sea las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos porque forman parte del terreno o están anclados a él. En Derecho civil, la distinción entre bienes muebles e inmuebles lleva aparejada diferentes consecuencias jurídicas, entre las que cabe destacar, sin ánimo de exhaustividad, las siguientes:

- Los bienes inmuebles pueden ser inscritos en un Registro de la propiedad, lo que ofrece una mayor protección a los titulares de derechos sobre los mismos.
- Los bienes inmuebles son el principal objeto de la garantía hipotecaria.
- Los plazos de usucapión o prescripción adquisitiva para los inmuebles son mayores que los exigidos para las cosas muebles.

No obstante, la protección jurídica privilegiada de la que, históricamente, han disfrutado los bienes raíces y que se justificaba por su mayor importancia económica, ha ido extendiéndose hacia algunos bienes muebles de especial valor.

Consecuencia de ello es la protección registral otorgada a aviones, buques u otras cosas singulares, así como la posibilidad de que puedan ser objeto de hipoteca mobiliaria.

Contrato de arrendamiento: Aquel en el cual las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado.

Arrendador: Es arrendador el propietario del bien y por supuesto, es quien que se obliga a ceder el uso de ese bien. Es la persona que da en arrendamiento aquello que le pertenece. Persona jurídica propietaria del bien que se alquila o arrienda.

Arrendatario: El arrendatario es la persona que adquiere el derecho a usar un activo a cambio del pago de un canon. Es la persona que toma en arriendo alguna cosa. Persona física o jurídica que alquila un bien.

2. PERSPECTIVA LEGAL:

La Administración Pública está integrada por los organismos que conforman la Rama Ejecutiva del poder Público y por todos los demás organismos y entidades de naturaleza pública que de manera permanente tienen a su cargo el ejercicio de la actividades y funciones administrativas o la prestación de servicios públicos a cargo del Estado.

El sector público está compuesto por el nivel nacional que son todas las instituciones dirigidas desde el poder central para todo el país y el nivel territorial o regional que son las ubicadas en departamentos, distritos o municipios (artículo 38 y 39 de la ley 489 de 1998).

En el nivel territorial los gobernadores y los alcaldes lideran las políticas regionales de las zonas que les corresponde: Departamentos, Distritos o Municipios.

Le corresponde a los Departamentos como entidad fundamental la división político-administrativa del Estado prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

La constitución Política de Colombia señala en su 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".

Que conforme con el artículo 306 de la constitución política de Colombia, dos o más Departamentos pueden conformar una Región Administrativa y de Planificación, con personería jurídica, autonomía y patrimonio propio, siendo su objeto principal el desarrollo económico y social del respectivo territorio.

Que artículo 30 de la Ley 1454 de 2011 define a las Regiones Administrativas y de Planificación como "entidades conformadas por dos o más departamentos, con personería jurídica, autonomía financiera y patrimonio propio, cuya finalidad está orientada al desarrollo regional, la inversión y la competitividad, en los términos previstos en el artículo 306 de la Constitución Política y en el marco de los principios consagrados en dicha ley, enfatizando la gradualidad, flexibilidad y responsabilidad fiscal".

Que mediante convenio de asociación No 1392 del 13 de agosto de 2021 se constituyó la Región Administrativa y de Planificación RAP Llanos entre los departamentos de Arauca, Casanare y Vichada, como persona jurídica de derecho público de naturaleza asociativa del orden territorial regional, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, con el fin de garantizar la ejecución de planes y programas de desarrollo integral y la prestación oportuna y eficiente de los servicios a su cargo, así como el desarrollo económico y social, la inversión, la innovación, la competitividad del territorio objeto de su competencia y el bienestar de sus habitantes. Posteriormente mediante convenio de adhesión No. 001 del 05 de junio de 2024 se unió el departamento del Meta, quedando de esta manera conformada la Región Administrativa y de Planificación RAP Llanos por los departamentos de Arauca, Casanare, Vichada y Meta.

Que de acuerdo con el artículo 21 del Acuerdo Regional No 001 de 2022 el Gerente de la Región Llanos, será para todos los efectos el representante legal de la entidad, contará con la facultad nominadora y celebrará en su nombre los actos y contratos necesarios para el cumplimiento de sus objetivos y funciones, tendrá su representación legal, judicial y extrajudicial

y podrá nombrar apoderados especiales que demande la mejor defensa de los intereses de la misma.

Que hasta la fecha, la REGIÓN LLANOS no dispone de un bien inmueble en la ciudad de Yopal (Casanare) ni en ningún otro lugar del país, el cual es requerido para garantizar el normal funcionamiento de la Entidad y dar cumplimiento al desarrollo del territorio de los departamentos asociados. Por lo que en medio del ejercicio de estas actividades misionales, la Entidad ha logrado aumentar el equipo de personales requerido para poder atender adecuadamente las necesidades de la entidad.

Que dado que la Gobernación de Casanare, como asociado de REGIÓN LLANOS y presente en el Domicio de Yopal, carece de instalaciones propias, que se puedan poner a disposición de esta Entidad, ha sido necesario recurrir a contrato de arrendamiento para el uso de la instalación actual. El inmueble actualmente en uso ofrece un entorno propicio para el desarrollo de las funciones específicas de Entidad.

De acuerdo a la necesidad establecida en el estudio previo que sustenta el presente proceso, el procedimiento de contratación se adelantará a través de modalidad de contratación directa, de conformidad con lo dispuesta 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.

La Región Llanos llevó a cabo un estudio jurídico del bien inmueble mencionado anteriormente. Se identificó que el inmueble está registrado con la matrícula inmobiliaria No. 470-35003 y se ubica en el área urbana del Municipio de Yopal, específicamente en la Carrera 21 No. 6 – 78, Barrio El Centro, comuna 1. Este bien es propiedad del señor Blas Antonio Páez Castellanos, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.558.162, cuyos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No. 731 del 15 de junio de 2004, otorgada por la Notaría 2 de Yopal. Actualmente, el inmueble no presenta ninguna restricción legal que impida su arrendamiento a la Entidad.

Finalmente es preciso indicar que la necesidad aquí planteada se encuentra incluida en el plan anual de adquisiciones de la vigencia 2025, por lo que es viable, conveniente y oportuno adelantar el proceso de contratación respectivo.

3. ASPECTOS COMERCIALES.

Este aspecto tiene relación desde la óptica costo- beneficio, que inversión o que puesta económica asume la Región Llanos para cada servicio que contrata y que beneficio espera recibir del contrato que celebra con cada contratista, para el presente análisis, se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos y consideraciones:

Es de precisar que la REGIÓN LLANOS en la vigencia 2024 realizó un análisis amplio del sector inmobiliario público de la ciudad de Yopal (Casanare), encontrando que no existen bienes propiedad del Departamento ni del municipio que estén disponibles para suplir esta necesidad, por lo cual debió acudir al sector privado, con el fin de realizar el correspondiente análisis de condiciones de mercado inmobiliario, solicitando 3 cotizaciones para determinar el valor del

canon de arrendamiento y el correspondiente valor del presente proceso, obteniendo las siguientes:

COTIZANTE	ZYMA INMOBILIARIA	CASA Y FINCA INMOBILIARIA SAS	BLAS ANTONIO PÁEZ CASTELLANOS
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	Local comercial. Local comercial ubicado en la carrera 29N°18-03 numero 124 Centro Comercial el Hobo, con registro Catastral No. 010114480322802, con una cabida superficiaria de veintisiete metros cuadrados (27,00 M2), contiene; punto de agua, energía eléctrica, aire acondicionado y zonas de parqueo.	Local comercial. Primer piso: doble ingreso área de recepción una oficina con puerta a la calle, baño privado y aire acondicionado dos oficinas con baño privado y aires acondicionados dos baños sociales con ducha dos oficinas o bodegas. segundo piso: espacio amplio libre, tres oficinas, cada una con baño privado y aire acondicionado, una de ellas con balcón y zona de aseo	Local Comercial Ubicado en la Carrera 21 No. 6-78 de la ciudad de Yopal Casanare. El inmueble cuenta con un Área 48 M2, Luz trifásica, puerta en vidrio templado, piso en Porcelanato, y un baño. Con los servicios de agua y luz en funcionamiento, además existen zonas de parqueadero público y privado en todo el sector. Ubicado en el centro de la ciudad, zona institucional y financiera de Yopal.
VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	$1.900.000	$4´000.000	$1.900.000

Con base en las cotizaciones recibidas, la REGIÓN LLANOS llevó a cabo un análisis comparativo de las condiciones de los inmuebles ofertados. Se concluyó que los tres inmuebles presentaban características muy similares y cumplían con las especificaciones técnicas requeridas para satisfacer las necesidades descritas en el numeral primero de este estudio. No obstante, al evaluar los valores de los cánones de arrendamiento, se observó que el local comercial ofrecido por el señor Blas Antonio Páez Castellanos fue el de menor costo en relación con el área en metros cuadrados. En consecuencia, para optimizar los recursos destinados al funcionamiento de la REGIÓN LLANOS, se seleccionó este inmueble como el objeto del arrendamiento para el funcionamiento de la entidad, por lo que se suscribió en la vigencia anterior, el contrato de arrendamiento No. 045-RAPLL-2024, el cual termino el pasado 28 de diciembre del 2024.

Conforme a lo anterior y teniendo en cuenta el plazo estimado de ejecución del futuro contrato de arrendamiento, se determinó el valor del presupuesto oficial en la suma de VEINTIDÓS MILLONES CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($22.040.000).

4. ASPECTOS FINANCIEROS:

De acuerdo la GUIA PARA AL ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DEL SECTOR, G-EES-02 expedida por COLOMBIA COMPRA EFICIENTE "En la contratación directa, el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del Proceso de Contratación, particularmente las

condiciones del contrato...", en tal virtud, REGION LLANOS materializó el análisis del sector revisando los siguientes postulados:

a. Los estudios y conocimientos requeridos para la prestación del servicio.

b. La experiencia que requiere quien presta el servicio

C. El valor del contrato y sus condiciones.

d. Procesos de contratación anteriores para satisfacer al necesidad de la Entidad

De conformidad con lo anterior, se observa que el valor establecido para el presente contrato fue fijado de conformidad con lo expuesto en el numeral 3 del presente documento.

Para determinar la forma de pago, se analizó el histórico de contratación de las entidades públicas que adelantan estas modalidades de contratación y se evidenció que, para la contratación directa de arrendamiento de inmuebles, es viable cancelar los canon mensual y de manera anticipada, toda vez que en razón a la naturaleza del objeto contractual y de su ejecución, es menester reconocer al arrendador previamente el pago del valor mensual del arrendamiento, excepto en el último pago, en el cual la Entidad dentro del criterio de discrecionalidad estableció que se cancelara una vez se suscriba el acta de terminación y liquidación.

- **ANALISIS DE LA OFERTA:**

¿Quién vende?

Con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, de identificar los proveedores en el mercado de los diferentes bienes y servicios que requiere la entidad con el fin de contextualizar el análisis del sector económico, se hace un análisis general de los proveedores que podrían proveer la adquisición objeto del presente proceso.

Al determinar el sector comercial y/o entidades que podrían suministrar los bienes objeto del presente proceso, encontrándose que la actividad comercial relacionada con el objeto del presente proceso, dichas actividades fueron extraídas de los códigos CIIU.

Los bienes a contratar son ofrecidos de manera masiva en el mercado y sus especificaciones comparten condiciones que son equivalentes para las diferentes entidades que los requieren.

La RAP LLANOS, estima conveniente que el objeto del presente proceso de contratación sea adjudicado a una Persona Natural o Jurídica que cuente con la capacidad e idoneidad en la Ejecución del Contrato a celebrar.

La clasificación industrial internacional uniforme (CIIU) tiene por finalidad establecer una clasificación uniforme de las actividades económicas productivas. En este contexto, el término actividad se entiende como un proceso o grupo de operaciones que combinan recursos tales como equipo, mano de obra, técnicas de fabricación e insumos, para la producción de bienes y servicios. Los productos que se derivan de la realización de actividades pueden ser

transferidos o vendidos a otras unidades (en transacciones de mercado o al margen de él), almacenados como inventario o utilizados por las unidades productoras para su uso final.

Los MACROSECTORES, señalados en la clasificación industrial internacional uniforme de todas las actividades económicas (CIIU Rev. 4 A.C.); donde se puede establecer la actividad económica del sector del presente proceso por código CIIU así:

CODIGO CIIU	DESCRIPCION ACTIVIDAD
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

Listado de empresas inscritas en SECOP II de acuerdo al sector y actividad económica

CIIU del presente proceso así:

NIT	Razón social de la sociedad	Codigo (CIIU)	Domicilio
800129166	CONSTRUCTORA CORBE SAS	L6810	META
800155430	DEPOSITO ARROZAL ISMAEL BASTO SAS	L6810	META
800214658	INVERSIONES CAMPO RESTREPO SAS	L6810	META
822000667	CENTRAL MAYORISTA DE LOS LLANOS SAS	L6810	META
822001604	ROMERO INVERSIONES Y PROYECTOS SAS	L6810	META
830507113	GRUPO HOTELERO SUNRISE GHS SA	L6810	META
860350196	GRUPO HM MONTECARLO SAS	L6810	META
900014523	CONSTRUCTORA LLANOCENTRO SAS	L6810	META
900151049	INMOBILIRIA JERMARTINEZ FINCA RAIZ LTDA	L6810	META
900196351	CONSTRUCTORA CENTRO COMERCIAL MONTECARLO SAS	L6810	CASANARE
900196616	COMERCIALIZADORA DE COMBUSTIBLES LA ESTRELLA S A S	L6810	META
900784109	PRADIX SAS	L6810	META
900961329	PEREZ MARTIN S.A.S.	L6810	CASANARE

- **ANALISIS DE DEMANDA**

a) Nivel departamental.

Una vez revisada la contratación en la plataforma SIA OBSERVA, de los cuatro (4) departamentos asociados a REGION LLANOS, se obtuvieron las siguientes muestras:

CÓDIGO CONTRATO	OBJETO CONTRATO	ENTIDAD CONTRATANTE	VALOR INIC. CONTRATO	TIEMPO EJECUCIÓN	CONTRATISTA IDENTIFICACIÓN	CONTRATISTA NOMBRES O RAZÓN SOCIAL	MODALIDAD SELECCIÓN	PROCEDIMIENTO CAUSAL	FECHA REGISTRO CONTRATO	FECHA ACTA INICIO
CGRVCH-08-2024	ARRENDAMIENTO INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 11 NO. 2478 DEL BARRIO CAMILO CORTES ROMAN DEL MUNICIPIO DE PUERTO CARREÑO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA GERENCIA DEPARTAMENTAL COLEGIADA DEL VICHADA DE LA CONTRALORIA ENERAL DE LA REPUBLICA.	CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA	$ 53.728.500	131	41924450	OLGA YANETH PEÑA BUSTOS	Contratación Directa	Arrendamientos y Adquisición de Inmuebles	29/08/2024 10:54:32 a. m.	2024/08/22
CGRVCH-03-2024	ARRENDAMIENTO INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 11 NO 2476 BARRIO CAMILO CORTES ROMAN DEL MUNICIPIO DE PUERTO CARREÑO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA GERENCIA DEPARTAMENTAL COLEGIDA DEL VICHADA DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA.	CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA	$ 55.811.000	135	41924450	OLGA YANETH PEÑA BUSTOS	Contratación Directa	Arrendamientos y Adquisición de Inmuebles	6/05/2024 8:13:25 a. m.	2024/04/08
CGRVCH-02-2024	ARRENDAMIENTO INMUEBLE UBICADO EN LA AVDA. ORINOCO CALLE 18 NO. 6 18, DE PUERTO CARREÑO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA GERENCIA DEPARTAMENTAL COLEGIADA DEL VICHADA DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA.	CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA	$ 5.627.920	30	21247613	MARIA LUISA VARGAS DE DIAZ	Contratación Directa	Arrendamientos y Adquisición de Inmuebles	6/03/2024 10:14:05 a. m.	2024/03/01
ARA-CD-001-2024	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 17 N 23 64 B BARRIO CORDOBA, DISPONIBILIDAD EN EL PISO 1 CON UN AREA TOTAL DE 118.48 M2, PISO 2 CON UN AREA TOTAL DE 158.48 M2, PISO 3 CON UN AREA TOTAL DE 158.48 M2, PATIO O GARAGE CON AREA DE 350 M2, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DEPENDENCIAS DE LA GERENCIA DEPARTAMENTAL COLEGIADA ARAUCA DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA.	CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA	$ 165.000.000	334	68288454	CANDIDA ROSA PARALES CARVAJAL	Contratación Directa	Arrendamientos y Adquisición de Inmuebles	1/03/2024 8:46:11 a. m.	2024/02/01
198-2024	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA ALMACENAMIENTO DE ARCHIVO FISICO DE LA GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DE ARAUCA	GOBERNACIÓN DE ARAUCA	$ 70.000.000	193	900283792	PROMOTORA INMOBILIARIA	Contratación Directa	Arrendamientos y Adquisición de Inmuebles	24/06/2024 9:44:36 a. m.	2024/06/21
121	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE EN EL MUNICIPIO DE ARAUCA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL DE LA EMPRESA DE ENERGIA DE ARAUCA ENELAR E.S.P.	EMPRESA DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE ARAUCA - ENELAR E.S.P.	$ 78.680.778	325	24238861	ARCELIA COTRINA DE QUINTERO	Régimen Especial	Manual de Contratación	23/02/2024 11:30:36 a. m.	2024/02/10

MET-CD-06-2024	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE OFICINAS DE LA GERENCIA DEPARTAMENTAL COLEGIADA DEL META DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA.	CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA	$ 91.566.710	303	900014523	CONSTRUCTORA LLANO CENTRO SAS.	Contratación Directa	Arrendamientos y Adquisición de Inmuebles	27/12/2024 5:01:13 p. m.	2024/12/01
C-001-2024	CONTRATAR A TITULO DE ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ASOCIACION DE MUNICIPIOS DEL ARIARI, UBICADO EN CARRERA 43 C 2128 BARRIO EL BUQUE EN LA CIUDAD DE VILLAVICENCIO	ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DEL ALTO ARIARI AMA CEPROAMA	$ 33.000.000	350	17304969	ALVARO VASQUEZ SANCHEZ	Contratación Directa	Arrendamientos y Adquisición de Inmuebles	13/02/2024 3:34:25 p. m.	2024/01/16
915-2024	ARRENDAMIENTO DE ESPACIO DE TRABAJO INTEGRAL EN LA MODALIDAD DE COWORKING PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DISTINTAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO	MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO	$ 1.000.280.000	122	901185994	INVEST IN ORINOQUIA S.A.S	Contratación Directa	Arrendamientos y Adquisición de Inmuebles	6/06/2024 9:08:12 p. m.	2024/05/10

CTO-3285-2024	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS AREAS DE DESPACHO Y LA OFICINA DE PLANEACION DE LA SECRETARIA DE SALUD DEL DEPARTAMENTO	GOBERNACIÓN DE CASANARE	$ 22.000.000	121	844004816	HERCO,INGENIEROS,ARQUITECTOS Y ABOGADOS S.A.S	Contratación Directa	Arrendamientos y Adquisición de Inmuebles	11/10/2024 8:20:54 p. m.	2024/09/09
CTO-2032-2024	ARRENDAMIENTO DE UN LOTE RURAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS ANTENAS DE TRANSMISION DE SEÑAL DE RADIO DE LA EMISORA MANARE RADIO 95.3 FM DE PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CASANARE.	GOBERNACIÓN DE CASANARE	$ 5.727.008	109	7214073	PEDRO ANTONIO SOCHA PEREZ	Contratación Directa	Arrendamientos y Adquisición de Inmuebles	3/10/2024 8:22:41 a. m.	2024/09/11
CTO-0633-2024	ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES DE LAS PLANTAS FISICAS DE TRES 03 INMUEBLES, DONDE FUNCIONAN EN LA ACTUALIDAD TRES 03 SEDES PERTENECIENTES A DOS 02 INSTITUCIONES EDUCATIVAS SAGRADO CORAZON DE PAZ DE ARIPORO Y NUESTRA SEÑORA DE LOS DOLORES DE MANARE DE VILLANUEVA, ADSCRITAS AL DEPARTAMENTO DE CASANARE COMO ACCION DE FORTALECIMIENTO DE LA PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO.	GOBERNACIÓN DE CASANARE	$ 288.590.112	213	891855518	DIOCESIS DE YOPAL	Contratación Directa	Arrendamientos y Adquisición de Inmuebles	21/03/2024 3:42:01 p. m.	2024/03/05

- **¿Cómo adquieren las entidades estatales este servicio?**

Las entidades estatales adquieren los bienes y servicios a través de procesos de contratación en marcado en la normatividad vigente.

Para el presente proceso se realizó un análisis comparativo del producto similar ofrecido en el mercado nacional.

Los datos presentados a continuación fueron del Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP).

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía		Estado
	(Secretaría Distrital de Integración Social)	SDIS-CD-303751-2024	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 31 #04-55, DE LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA DE LA CIUDAD DE BOGOTA, PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS	Presentación de oferta	3/02/2024 10:18 PM *(UTC -5 horas)*	-		77.607.088 COP	Proceso en evaluación y observaciones
	(Secretaría Distrital de Integración Social)	SDIS-CD-305585-2024	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 107 SUR NO. 7D-14 ESTE (PRINCIPAL) DE LA LOCALIDAD DE USME DE LA CIUDAD DE BOGOTA, PARA SER DESTINADO A	Presentación de oferta	3/02/2024 9:53 PM *(UTC -5 horas)*	-		28.376.388 COP	Proceso adjudicado y celebrado
	(Secretaría Distrital de Integración Social)	SDIS-CD-306479-2024	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 87 D No. 39 - 10, DE LA LOCALIDAD DE KENNEDY, DE LA CIUDAD DE BOGOTA, PARA SER DESTINADO	Presentación de oferta	3/02/2024 9:13 PM *(UTC -5 horas)*	-		59.872.432 COP	Proceso adjudicado y celebrado
	ESE HOSPITAL DEPARTAMENTAL SAN RAFAEL	CDP20240043	ARRENDAMIENTO	Presentación de oferta	3/02/2024 2:41 PM *(UTC -5 horas)*	-		4.500.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado
	ESE HOSPITAL DEPARTAMENTAL SAN RAFAEL	CDP20240042	ARRENDAMIENTO	Presentación de oferta	3/02/2024 2:32 PM *(UTC -5 horas)*	-		1.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado
	ALCALDÍA MUNICIPAL COTA	CD-113-2024	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN JARDÍN INFANTIL EN EL SECTOR LOS ANDES PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE PRIMERA INFANCIA DEL MUNICIPIO DE COTA	Presentación de oferta	3/02/2024 2:27 PM *(UTC -5 horas)*	-		93.500.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado
	(Secretaría Distrital de Integración Social)	SDIS-CPS-303754-2024	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA TV 1B ESTE NO 49B 20 SUR, DE LA LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE URIBE DE LA CIUDAD DE BOGOTA, PARA SER DESTINADO A L	Presentación de oferta	3/02/2024 2:14 PM *(UTC -5 horas)*	-		70.845.711 COP	Proceso adjudicado y celebrado

5 ASPECTOS ORGANIZACIONALES:

Para el cumplimiento de la misionalidad, objeto, competencias y funciones de la REGIÓN LLANOS, así como la ejecución de las políticas, planes y proyectos a cargo, se requiere el arrendamiento de un inmueble en donde funcionen las instalaciones de la Entidad, en el domicilio de Yopal Casanare.

Que hasta la fecha, la REGIÓN LLANOS no dispone de un bien inmueble en la ciudad de Yopal (Casanare) ni en ningún otro lugar del país, el cual es requerido para garantizar el normal

funcionamiento de la Entidad y dar cumplimiento al desarrollo del territorio de los departamentos asociados. Por lo que en medio del ejercicio de estas actividades misionales, la Entidad ha logrado aumentar el equipo de personales requerido para poder atender adecuadamente las necesidades de la entidad.

Que dado que la Gobernación de Casanare, como asociado de REGIÓN LLANOS y presente en el Domicio de Yopal, carece de instalaciones propias, que se puedan poner a disposición de esta Entidad, ha sido necesario recurrir a contrato de arrendamiento para el uso de la instalación actual. El inmueble actualmente en uso ofrece un entorno propicio para el desarrollo de las funciones específicas de Entidad.

6. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

CONTRATACIÓN DIRECTA

El presente proceso de contratación se encuentra sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas de la ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007, la ley 1474 de 2011, decreto 1082 de 2015 y demás normas que las completen, modifiquen, reglamente o sustituyan.

El artículo 2 de la ley 1150 de 2007, consagra las modalidades de selección que se pueden emplear para realizar la escogencia de un contratista, estableciendo para el efecto cinco (5) modalidades principales, como lo son: La licitación pública, como regla general, y a su turno, como excepciones a esta última, tenemos a la selección abreviada, el concurso de méritos, la contratación directa y la mínima cuantía.

Ahora bien, teniendo en cuanta la naturaleza del objeto a contratar, la modalidad de selección que se adelantará en la contratación directa, la cual se fundamenta en la normatividad vigente, específicamente en la causal señalada en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la ley 1150 de 2007 denominada “El arredramiento o adquisición de inmuebles” y el Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.11, el cual reza:

> “**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.”

De otra parte, tenemos que el artículo 13 de la Ley 80 de 1993 establece que los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2° de dicho Estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas por dicha Ley.

En concordancia con lo anterior, el artículo 32 ibidem, señala que son contratos estatales todos los acuerdos de voluntades generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el citado estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad de las partes.

A su turno, el artículo 40 del mencionado estatuto, refiere respecto del contenido del contrato estatal que:

> "Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza.
>
> Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.
>
> En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración. (…)"

Dentro de ese contexto normativo, se establecen los elementos esenciales del contrato de arrendamiento en el Código Civil, entre los artículos 1973 y subsiguientes.

El artículo 1973 define el contrato de arrendamiento como aquel en el cual las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado.

En relación con los elementos y características del contrato estatal de arrendamiento de inmuebles, la Sección Tercera del honorable Consejo de Estado, recogiendo pronunciamientos anteriores, mediante Sentencia del 28 de febrero de 2011, proferida dentro del expediente identificado con el radicado No. 25000-23-26-000-2003-00349-01 (28281), con ponencia de la doctora Ruth Stella Correa, señaló:

> "(…)
>
> Así, en las voces del artículo 1973 del Código Civil "[el] arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa [arrendador], o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado [arrendatario]". La Sala ha extraído de esta definición legal, los siguientes elementos y características del contrato de arrendamiento:
>
> "(...) De la precitada definición se deduce que son elementos esenciales del contrato de arrendamiento de bienes los siguientes: -. La concesión del goce o uso de un bien -. El precio que se paga por el uso goce del bien -. (El consentimiento de las partes). Del contrato de arrendamiento surge para el arrendador la obligación de entregar el bien y permitir el uso y goce del mismo al arrendatario; para éste surge la obligación de pagar el precio correspondiente al canon por la tenencia del bien, conservarlo conforme al destino del mismo y restituirlo en la oportunidad convenida. Son características del contrato de arrendamiento ser un negocio jurídico bilateral, porque se celebra entre dos sujetos de derecho; oneroso, porque el precio es uno de sus elementos esenciales en cuya ausencia el contrato se torna en comodato;

conmutativo, porque es fuente de obligaciones a cargo los dos sujetos contractuales, y de tracto sucesivo, porque es de ejecución periódica, continuada, distribuida en el tiempo "en el cual las fases individuales de las prestaciones se pueden realizar con vencimiento fijo " -Subraya la Sala-

Para la doctrina ' ... el arrendamiento es el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a la otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar, como contraprestación, un precio determinado ... '-Subraya la Sala-, figura en la cual se tipifican, sin duda, los contratos que se analizan, según se desprende del clausulado relacionado con el objeto y las obligaciones que fueron arriba expuestas.

"(…)

Importa resaltar que dentro de las obligaciones que emanan del contrato para el arrendatario, se encuentran las de usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato (art. 1996 del C.C.); velar por la conservación de la cosa arrendada (art. art. 1997 ibídem); realizar las reparaciones locativas (art. 1998 ejusdem); pagar el precio o renta convenido (arts. 2000 y ss. ídem); y restituir la cosa a la terminación del contrato (art. 2005 y ss. C. C.) (…)".

No resulta menos importante a lo anterior, traer a colación los siguientes artículos del código civil, los cuales regulan la materia, así:

- Artículo 1982. Obligaciones del arrendador. El arrendador está obligado:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada.

2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.

3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

- Artículo 1996. Obligaciones del arrendatario. El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización dejando subsistir el arriendo.

- Artículo 2008: Causales de Expiración del Arrendamiento de Cosas. El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:

1. Por la destrucción total de la cosa arrendada.

2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.

3. Por la extinción del derecho del arrendador.

4. Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto

7. ASPECTOS TÉCNICOS:

- **CLASIFICACIÓN UNSPSC**

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

- **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.**

Descripción del Inmueble para Arrendamiento:

El bien inmueble propuesto para el arrendamiento, destinado al funcionamiento de la Región Llanos, está identificado con la matrícula inmobiliaria No. 470-35003. El inmueble se encuentra ubicado en la carrera 21 No. 6-78 de la ciudad de Yopal Casanare, con un área total de 347 m2, de conformidad con la Escritura Pública No. 651 del 4 de junio del 2003 de la Notaria segunda de Yopal, del cual se arrendara el área de 48 m2.

8. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO

El presente estudio evidencia que la Región Administrativa y de Planificación (RAP) Llanos requiere formalizar un contrato de arrendamiento para un bien inmueble que ofrezca un espacio físico más amplio y adecuado que el actual, para el óptimo funcionamiento de la entidad. Esta necesidad se alinea con las causales de contratación directa, conforme a las disposiciones legales pertinentes.

NERY OROS ORTIZ
Gerente Región Llanos

Johana Estupiñan
Proyecto: Angela Johana Estupiñan Rodríguez
Profesional Contratado