Villavicencio, 19 de enero de 2022.

Con base en lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, articulo 87 de la Ley 1474 de 2011, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 y al amparo de las facultades conferidas en la Resolución Nº 067 del 16 de mayo de 2022 y modificada por la Resolución No 254 del 26 de diciembre de 2022, se elabora el presente estudio previo para analizar la conveniencia y oportunidad para la suscripción de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble mediante la modalidad de contratación directa.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

EL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO y la SECRETARIA DE GOBIERNO Y POSTCONFLICTO en el desarrollo de sus actividades y el logro de sus objetivos, presenta la necesidad de suscribir contrato de arrendamiento para un bien inmueble que garantice el funcionamiento de las oficinas de la Inspección No. 7 y de su Junta Administradora Local ubicado en el Municipio de Villavicencio.

La entidad tiene como finalidad lograr 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 dos direcciones así, la Dirección de Justicia encargada de nueve Inspecciones de Policía, siete Corregimientos, tres Comisarías de Familia, una Casa de Justicia, 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 República 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).

Teniendo en cuenta lo anterior, la entidad no cuenta con bienes inmuebles propios con ubicación estratégica que le permita desarrollar las funciones del servicio o función pública necesaria de las inspecciones de policía, corregimientos, comisarías de familia, y el funcionamiento de las Juntas Administradoras Locales, por lo que se requiere adelantar el

proceso de contratación para tomar en arriendo los inmuebles que le permitan dar cumplimiento a sus objetivos y lograr que se cumplan con las condiciones necesarias para la prestación del servicio a todo el conglomerado social, y que se garantice una atención adecuada y oportuna, así mismo que se proporcione a los funcionarios comodidad y bienestar para el desarrollo de sus funciones, todo ello en el marco del mejoramiento de la prestación del servicio que se brinda y en el cumplimiento de las metas del Gobierno municipal.

En ese orden de ideas, se hace necesario tomar en arrendamiento un inmueble para la prestación del servicio mencionado, dentro de la comuna 7 de Villavicencio, por ser el lugar del municipio en donde la Inspección 7 de Policía tiene su jurisdicción, de conformidad con el Acuerdo Municipal No 322 de 2017.

En este sentido, en aras de garantizar un mejor servicio y armonizar el acceso a la justicia y a la participación de la ciudadanía, el Municipio ha contemplado que en el mismo lugar donde funcione las oficinas de la Inspección de Policía No 7, allí mismo exista un espacio para la ubicación de la Junta Administradora Local correspondiente, dado su funcionabilidad e importancia en el ejercicio social que lidera el Municipio.

Por lo que es necesario brindarles apoyo como parte de la estructura del Estado colombiano, dentro de la Rama Ejecutiva (con funciones normativas y de control político) en el orden territorial. Las JAL fueron consagradas por la Ley 136 de 1994, que las define como «corporaciones administrativas de carácter público, de elección popular.

Dentro de las funciones que ejerce esta organización se encuentran:

- *Promover la participación ciudadana en los asuntos públicos y derechos humanos.*
- *Velar por el mejoramiento de los servicios públicos en su territorio: Salud, educación, vivienda, vías y transporte, convivencia y seguridad, obras públicas, medio ambiente.*
- *Coadyuvar coordinadamente y colaborar con las autoridades municipales para el logro de los fines del estado.*
- *Proponer políticas públicas acordes a las necesidades de sus territorios que deberán ser presentadas ante la Administración Pública o ante el Honorable Concejo Municipal, según a quien corresponda la iniciativa.*
- *Ser instancia de planeación para su respectiva comuna o corregimiento, liderando la elaboración y gestión de los procesos participativos de desarrollo local.*

Además de lo anterior, la Secretaría de Gobierno y Postconflicto ha establecido que el MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO tiene la obligación legal de atender dicha necesidad con base en lo dispuesto en:

El artículo 2º de la Constitución Política el cual determina que 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.

De la misma manera el numeral 1 del artículo 205° de la Ley 1801 de 2016, respecto de las atribuciones del acalde, establece:

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. (...).

Y el artículo 206° ibídem, establece las atribuciones de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores.

A su vez el artículo 119 de la Ley 136 de 1994, en concordancia con el artículo 42 de la Ley 2086 de 2021, respecto de las Juntas *Administradoras Locales,* señala que en cada una de las comunas o corregimientos habrá una Junta Administradora Local, integrada por no menos de tres (3) ni más de nueve (9) miembros, elegidos por votación popular para períodos de cuatro (4) años que deberán coincidir con el período del alcalde y de los Concejos Municipales.

En ese orden de ideas, la Secretaría de Gobierno y Postconflicto, con el fin de mantener las condiciones necesarias para la convivencia en el territorio municipal y nacional, en aplicabilidad a la Ley 1801 de 2016, busca promover el respeto, el ejercicio responsable de la libertad, la dignidad, los deberes y los derechos del ciudadano; y su propósito es definir comportamientos, medidas, medios y procedimientos de la autoridad municipal y departamental.

Con la suscripción del contrato de arrendamiento se complementará eficazmente la prestación del servicio de la Secretaría de Gobierno Municipal y la infraestructura física con que cuenta la Administración Municipal en la comuna 7 de Villavicencio. Todo esto en cumplimiento de los objetivos y metas propuestas del Gobierno VILLAVICENCIO CUENTA CONTIGO.

1. **OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA INSPECCION No 7 Y DE SU JUNTA ADMINISTRADORA LOCAL EN EL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO.**

CONDICIONES TECNICAS EXIGIDAS DEL BIEN INMUEBLE

- Inmueble ubicado en la comuna No 7 del Municipio de Villavicencio.
- Inmueble mínimo de (90) mts2 construidos, que se encuentre visible al transeúnte.

- El inmueble deberá contar con mínimo tres (3) oficinas y dos baños.
- El inmueble debe estar construido en óptimas condiciones, con suficientes espacios para oficinas.
- El inmueble debe contener los servicios de: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas y aseo

a- Aspectos técnicos del inmueble:
Infraestructura: El inmueble deberá cumplir con las condiciones de edificación, almacenamiento, medio ambiente, seguridad y de mantenimiento que garantice la adecuada atención al ciudadano interno y externo.

b- Aspectos Estructurales:

- Los pisos, muros, puertas, ventanas, y paredes deberán encontrarse en óptimo estado y con buena presentación en general, evitando el desprendimiento de sustancias nocivas para la salud de los funcionarios y usuarios y para la conservación de la documentación.
- Servicios públicos: La infraestructura y/o bien inmueble ofrecido deberá contar con los servicios públicos necesarios para su buen funcionamiento.

1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

Obligaciones que tiene el arrendador con la entidad:

1. El arrendador debe garantizar que el inmueble se encuentra en perfectas condiciones, tanto en estructuras, muros, cerramientos, cubiertas y demás piezas que integren el bien inmueble.
2. El arrendador debe trasferir el uso del bien inmueble y garantizar que este se encuentre libre de embargos y de demandas civiles, ya que ello generaría afectaciones en la normal prestación del servicio.
3. Entregar a paz y salvo el inmueble por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, y servicios públicos causados hasta la fecha del contrato de arrendamiento.
4. Dar aviso al Municipio en el evento de presentarse circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, que impidan el normal desarrollo de la ejecución del contrato adjuntando las pruebas que demuestren el hecho.
5. Asumir los costos de manera mensual, por concepto de pago de los servicios públicos completos acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, aseo.
6. Entregar el inmueble libre de ocupaciones.
7. En caso de que el inmueble sufra cualquier tipo de daños, deterioro o que por distintos motivos no se pueda ejercer el debido uso que corresponde por la naturaleza del arrendamiento por parte del arrendatario, el arrendador debe garantizar el normal cumplimiento de las obligaciones del contrato, proporcionando un inmueble con las mismas características y condiciones dadas inicialmente o mejores.

8. Una vez finalizado el término del contrato, otorgar un lapso de tiempo de diez (10) días hábiles al arrendatario, para retirar los bienes muebles y elementos propios, sin que se causen dineros a favor del arrendador.
9. Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil y comercial.

2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1. Utilizar el bien para la destinación establecida en el contrato de arrendamiento.
2. Cancelar el valor del arrendamiento en la forma pactada.
3. Restituir el inmueble en las mismas condiciones que según el inventario inicial, declara haber recibido, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo del mismo.
4. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento.
5. En el evento que por providencia judicial, la Administración Municipal o alguna de las dependencias que allí funcionen se vean en la necesidad de adoptar una decisión que no permita cumplir con la continuidad del contrato de arrendamiento suscrito, la entidad arrendataria no estará obligada a indemnizar y se dará por terminado el contrato, de mutuo acuerdo sin perjuicio para las partes.
6. No subarrendar ni ceder el contrato sin la autorización previa y escrita del arrendador.
7. Avisar al arrendador cualquier cambio o modificación que se vaya realizar.

3. FUNDAMENTO JURÍDICO QUE SOPORTA LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:

La selección del contratista se hará a través de modalidad de contratación directa con fundamento en la Ley 1150 de 2007, art. 2 numeral 4, literal i, y en concordancia con 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.

4. ANALISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

a-VALOR DEL CONTRATO: La Secretaría de Gobierno y Postconflicto ha establecido que el valor estimado del presente contrato de arrendamiento corresponde a la suma de: **VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTOS DIECISIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS ($26.617.152,00) MCTE,** incluido servicios públicos como: acueducto, alcantarillado, energía

Dicho valor se ha establecido de la siguiente manera:

Para establecer el valor estimado del contrato la Secretaría solicitó cotizaciones en inmuebles en la jurisdicción de la Inspección de Policía No. 7 del Municipio de Villavicencio, y tomó como referencia 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
PABLO ESNEYDER AGUILERA REINA	Calle 10 No. 44-100 esperanza tercera etapa	152 m2 construidos	$2.419.741
PAULA ANDREA GALINDO ARBELAEZ	Calle 12b No. 42-44 esperanza I	130Mt2	$2.680.000
WILLAM ALEXANDER BARRETO	Calle 10 No. 44 116 barrio la esperanza 3 etapa	130Mt2 construidos	$2.600.000

OBJETO:	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA INSPECCION No 7 Y DE SU JUNTA ADMINISTRADORA LOCAL EN EL 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: PABLO ESNEYDER AGUILERA REINA Nit : 79.513.199 Dirección : Calle 10 No 44-100 Esperanza Tercera Etapa	Cotización N°2: PAULA ANDREA GALINDO ARBELAEZ Nit: 1.121.86.99.59 Dirección: Calle 12b No. 42-44 esperanza I	Cotización No 3: WILLAM ALEXANDER BARRETO Nit:86.054.851 Dirección: Calle 10 No. 44 116 barrio la esperanza

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 liberta y tradición del bien	General	1	SI	SI	SI	CUMPLE
3	Espacio para ubicar áreas de trabajo área total en	M2	M2	152	130	130	CUMPLE
4	Servicios públicos (energía, acueducto – alcantarillado	General		SI	SI	SI	CUMPLE
5	Valor canon de arrendamiento	11	Mes	$ 2.419.741	$ 2.680.000	$2.600.000	CUMPLE
6	Baños	2	0	3	3	2	CUMPLE

4	Servicios públicos (energía, acueducto – alcantarillado	General		SI	SI	SI	CUMPLE
5	Valor canon de arrendamiento	11	Mes	$ 2.419.741	$ 2.680.000	$2.600.000	CUMPLE
6	Baños	2	0	3	3	2	CUMPLE
7	Acceso al publico	N/A					
Observaciones: De acuerdo a la visita ocular la cotización N° 1 cumple con los requerimientos técnicos solicitados por la entidad.							
CONCLUSIONES:							

PRESUPUESTO ESTABLECIDO Y JUSTIFICACIÓN:
La entidad territorial determino el presupuesto del presente proceso de contratación teniendo en cuenta los precios del mercado local como consta en las cotizaciones que hacen parte del proceso contractual al menor valor cotizado, por lo que cumpliría la propuesta No 1 teniendo en cuenta que cumple con las condiciones técnicas, de infraestructura y menor valor.

b-FORMA DE PAGO: EL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO pagará al arrendador el valor del contrato de la siguiente forma: pagos mensuales anticipados por el valor del canon de arrendamiento el cual incluye IVA junto con el pago de los servicios públicos con que cuente el inmueble, previo informe de actividades del arrendador, cuenta de cobro y/o factura e informe del supervisor del cumplimiento a cabalidad de las obligaciones a cargo del arrendador. Y un último pago por valor del canon de arrendamiento restante, el cual se hará además de los requisitos correspondientes a cada pago, con la suscripción del acta de terminación y acta de liquidación del contrato, a la finalización del mismo.

5. **PLAZO:** El término para la ejecución del contrato será de once (11) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

   PARAGRAFO: El municipio se reserva el derecho a disminuir el plazo de ejecución y el valor a contratar, dando cumplimiento al artículo 12 del Decreto 111 de 1996, por el cual se estableció el Estatuto Orgánico de Presupuesto, son principios del sistema presupuestal entre otros, el de la anualidad, razón por la cual el plazo de los contratos no puede superar la vigencia fiscal correspondiente; situación que acepta el proponente con la presentación de la propuesta.

6. **GARANTÍAS:** Por tratarse de un contrato de arrendamiento en el que el Municipio es arrendatario, el cubrimiento de los gastos estará a cargo de este, por lo tanto, no se exigirá póliza a cargo del arrendador.

7. **DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL OFICIAL PARA LA PRESENTE CONTRATACIÓN:** La presente contratación se respaldará con cargo a la imputación presupuestal de la cuenta denominada **código N° 0401-2-1-2-02-02.007.02 del presupuesto para la vigencia 2023.**

8. OTRAS CLÁUSULAS

En la presente contratación se pactarán las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA DE MULTAS. Se pacta la facultad del MUNICIPIO de imponer al ARRENDADOR multas diarias y sucesivas equivalentes al 1x1000 del valor total del contrato, por cada día de incumplimiento de sus obligaciones, sin que el monto total exceda del diez por ciento (10%) el valor total del contrato.

CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA. En caso de incumplimiento definitivo por parte del ARRENDADOR de cualquiera de las obligaciones contraídas en el contrato o de declaratoria de caducidad, el arrendador deberá pagar al MUNICIPIO, a título de pena, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato.

9. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la ley 80 de 1993, subrogada por la Ley 1150 de 2007, articulo 11 "La liquidación de los contratos se hará de mutuo acuerdo dentro del término fijado en los pliegos de condiciones o sus equivalentes, o dentro del que acuerden las partes para el efecto. De no existir tal termino, la liquidación se realizará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expedición del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga".

10. **SUPERVISIÓN:** La supervisión para el control de la ejecución del presente contrato, será designada por la SECRETARÍA DE GOBIERNO Y POSTCONFLICTO.

En los presentes términos dejo sustentados los estudios previos, los cuales son necesarios para continuar con el proceso de contratación respectivo.

JAIME IVAN PARDO AGUIRRE
SECRETARIA DE GOBIERNO Y POSTCONFLICTO

Reviso: Juan Diego Garzón Ferro- Director de Justicia.
Proyectó: Roger Alexander Acero Rojas-Profesional Especializado.