DOCUMENTO TÉCNICO "PROYECTO DE FORTALECIMIENTO DE ESTRATEGIAS Y ACCIONES PARA LOGRAR UNA INSTITUCIONALIDAD MODERNA, FUNCIONAL, EFICIENTE EN EL MUNICIPIO"

DOCUMENTO TECNICO

PROYECTO FORTALECIMIENTO DE ESTRATÉGIAS Y ACCIONES PARA LOGRAR UNA INSTITUCIONALIDAD MODERNA, FUNCIONAL, EFICIENTE EN EL MUNICIPIO DE YOPAL

SECRETARIA GENERAL - DIRECCION ADMINSITRATIVA

2021

ANALISIS TECNICO LEGAL Y FINANCIERO

El presente documento incluye la viabilidad legal, técnica y financiera de la adquisición de un bien inmueble de tres pisos y altillo (edificio antigua sede Cámara de Comercio de Yopal) Ubicado en la calle 17 No. 14 – 17 o Diagonal 16 No. 14 – 16 ubicado en el Barrio la Esperanza del municipio de Yopal, el cual se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 470-136325 de la oficina de registro e instrumentos públicos del circulo de Yopal cuyo titular del Derecho Real de Dominio es la Cámara de Comercio de Yopal identificada con NIT 800.013.469-9 tal y como consta en los documentos que hacen parte del Estudio de Títulos Inmobiliarios que se anexa.

PRODUCTO ESPERADO

DOCUMENTO TECNICO SOPORTE PARA LA COMPRA DEL EDIFICIO UBICADO EN LA CALLE 17 NO. 14 – 17 O DIAGONAL 16 NO. 14 – 16, BARRIO LA ESPERANZA DEL MUNICIPIO DE YOPAL-CASANARE

DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE DEL PROYECTO

De acuerdo a lo establecido en la Ley 80 de 1993 artículo 25, numerales 7 y 12, modificado por el Artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con los artículos 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.10 Del Decreto 1082 de 2015, comprende este documento la justificación técnica y anexos previos que soporta la compra del bien inmueble de tres pisos y altillo (edificio antigua sede Cámara de Comercio de Yopal) Ubicado en la calle 17 No. 14 – 17 o Diagonal 16 No. 14 – 16 Barrio la Esperanza del municipio de Yopal, el cual se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 470-136325 de la oficina de registro e instrumentos públicos del circulo de Yopal.

El propósito del presente anexo es clarificar la información, correspondiente a los componentes y actividades del proyecto **FORTALECIMIENTO DE ESTRATÉGIAS Y ACCIONES PARA LOGRAR UNA INSTITUCIONALIDAD MODERNA, FUNCIONAL, EFICIENTE EN EL MUNICIPIO DE YOPAL**; teniendo en cuenta el siguiente cuadro:

COMPONENTE	ACTIVIDADES
Componente 4. Estructurar e implementar una estrategia de mejoramiento, adquisición, ampliación, adecuación y dotación de espacios físicos e inmuebles para una óptima funcionalidad de la administración Municipal.	Actividad 1: Desarrollar una (1) estrategia para la optimización y adecuación de la infraestructura y dotación de espacios físicos donde opera la administración municipal.
	Actividad 2: Apoyar en el procedimiento del diagnóstico para la adecuación de espacios físicos y dotación de mobiliario y equipo para la funcionalidad de la administración municipal.

CONTEXTO GENERAL

Uno de los fines esenciales del Estado colombiano es servir a la comunidad según lo ha determinado el constituyente en la norma superior. Para dar cumplimiento a este mandato Constitucional, las entidades territoriales deben fomentar las estrategias necesarias y para ello deben establecer e implementar los instrumentos, canales y recursos que se requieran y que le permitan interactuar con la ciudadanía y satisfacer sus inquietudes, peticiones, quejas, reclamos, sugerencias y denuncias bajo principios que establece el Art. 209 constitucional.

Los espacios no accesibles limitan la autonomía de las personas y su posibilidad de elección e interacción con el entorno, las ciudades modernas han desarrollado el concepto de accesibilidad universal, que significa estandarizar los espacios públicos y privados al igual que los sistemas de transporte, mobiliario, objetos y accesorios a la medida de todos; sin importar su edad, género, condición social, física, sensorial y cognitiva.

La falta de espacios físicos destinados a servir a los ciudadanos, es una realidad que viola derechos fundamentales e impide la consolidación de una Administración Municipal incluyente, aunado al distanciamiento social obligatorio y preventivo para romper la cadena de transmisión del COVID – 19; el Ministerio de Salud y Protección Social a través de la Resolución 777 de 2021 por el cual "*se definen los criterios y condiciones para el desarrollo de las actividades económicas, sociales y del estado y se adopta el protocolo de bioseguridad para la ejecución de estas"* así como el numeral 3.1.3.1 *"Distanciamiento físico*" establece los criterios y requisitos generales de accesibilidad y señalización al medio físico requeridos en los espacios de acceso al ciudadano, en especial, a aquellos puntos presenciales destinados a brindar atención al ciudadano. Por ello, es importante realizar acciones que conlleven a la apropiación de espacios físicos en el perímetro del palacio municipal, donde se puedan ubicar a los servidores y funcionarios de algunas dependencias de la Alcaldía de Yopal, estas acciones tienen como objetivo primordial garantizar goce efectivo de los derechos de los ciudadanos.

La población del municipio de Yopal ha crecido de manera acelerada en los últimos años, esto implica una mayor demanda de servicios por parte de la Administración Municipal, por tanto, debe disponerse en las condiciones que amerita el servicio al ciudadano. Las autoridades, además, deben fomentar escenarios que garanticen el respeto a la diversidad étnica y cultural del país, la atención especial preferente si se trata de personas en situación de discapacidad, niños, niñas, adolescentes, mujeres gestantes o adultos mayores, y en general de personas en estado de indefensión o de debilidad manifiesta,

en especial, por la prestación de servicios que consideren las necesidades y condiciones específicas de sus beneficiarios.

Yopal, es la capital del departamento de Casanare, el área urbana de la ciudad de Yopal está conformada por siete comunas, las cuales comprenden 124 barrios. En el área rural se encuentran 93 veredas agrupadas en 11 corregimientos.

Comunas:

- Comuna I Ciro Reina
- Comuna II Calixto Zambrano
- Comuna III Clelia Riveros de Prieto
- Comuna IV Ciudad Campiña
- Comuna V Javier Manuel Vargas Granados
- Comuna VI Barrios Suroccidentales
- Comuna VII Barios Nororientales

Corregimientos:

- La Niata
- El Charte
- El Morro
- La Chaparrera
- Mata de Limón
- El Taladro,
- Morichal
- Punto Nuevo
- Quebradaseca
- Tacarimena
- Tilodirán

De acuerdo a lo determinado por el DANE, el municipio de Yopal ha tenido en los últimos 13 años un crecimiento del 42.47%, cuatro (4) veces superior al promedio nacional; la capital del departamento del Casanare para el año 2020 contaba con177.688 habitantes. Durante el bienio 2018 – 2019 las actividades de mayor demanda se dieron en el sector comercio, sector hotelero y restaurantes, con cifras superiores a otras ciudades capitales del país, cuyo porcentaje de participación en sus economías es del 22% al 25%, mientras que en Yopal es del 40%. Todo lo anterior, tiene una especial relevancia, en el sentido

en que entre mayor sea la población mayores servicios por parte del Estado se van a demandar.

La planta de personal de la Administración Municipal está distribuida de la siguiente manera:

- 18 funcionarios del nivel directivo
- 3 del nivel asesor
- 132 del nivel profesional
- 76 del nivel técnico
- 96 del nivel asistencial
- 78 trabajadores oficiales

Para un total de 403 Servidores Públicos desagregados de la siguiente manera:

NUMERO DE FUNCIONARIOS	NIVEL	OPERATIVOS.	ADMINISTRATIVOS
18	DIRECTIVOS		18
3	ASESOR		3
132	PROFESIONAL		132
76	TECNICO	12	64
96	ASISTENCIAL	18	78
78	TRABAJADORES OFICIALES	76	2
		106	**297**

Fuente: Registro Subsecretaria de Talento Humano.

Ciento seis (106) servidores públicos no requieren puestos de trabajo para el desempeño de sus labores – acorde a la siguiente información: setenta y seis (76) trabajadores oficiales, doce (12) agentes de tránsito, dos (2) mensajeros y dieciséis (16) personas de nivel asistencial no requieren puestos de trabajo dadas las funciones propias de los cargos. Doscientos noventa y siete (297) servidores públicos requieren puesto de trabajo para el cumplimiento de sus funciones.

Adicionalmente, según los datos suministrados a través del sistema de información Contractvs[1] a fecha de 30 de junio del año 2021 se contaba con 1.166 apoyos a través de contratos de prestación de servicios, de los cuales, el 50% realizara *actividades* netamente operativas o de campo, haciendo necesario 583 puestos de trabajo adicionales permanentes y 583 puestos transitorios.

[1] https://contractvs.alcaldiayopal.com.co:8020/

20 59

De acuerdo a lo anterior, es obligación de la Alcaldía de Yopal, disponer de **880 puestos de trabajo** (población objeto) para el cumplimiento de los fines de la entidad territorial de manera prioritaria, sin embargo cabe resaltar que se debe dar solución a 1463 puestos para los funcionarios de la Administración Municipal que así sea de manera transitoria necesitan adelantar informes y otras actividades dentro de un inmueble y un espacio propicio, sin embargo, de acuerdo a las estadísticas suministradas por la Subsecretaria de Talento se propende por la alternancia laboral para funcionarios con comorbilidades o quienes por distintas razones solicitaron ser incluidos dentro del programa de trabajo en casa, esta forma de trabajo evita la acumulación de personal en las oficinas. Minimizando los riesgos causados por la pandemia de Covid -19, de igual forma, la Dirección Administrativa a la fecha cuenta con cuatrocientos setenta y cinco (475) puestos de trabajo en sede propia y ciento siete (107) puestos de trabajo en inmuebles arrendados, para un total 582 puestos habilitados a la fecha. [2] Que corresponde al 66,13% del total de la población objeto.

A continuación, se presenta las sedes propias desde donde se prestan servicios administrativos:

SEDE	DIRECCIÓN	ÁREA (m2)	DEPENDENCIAS QUE FUNCIONAN	Nº DE SERVIDORES
Palacio Municipal	Diagonal 15 No. 15-21	204,73	Centro de atención al Ciudadano CACY	16
Palacio Municipal	Diagonal 15 No. 15-22	83,66	Dirección Tics	8
Palacio Municipal	Diagonal 15 No. 15-23	9,62	Oficina Atención al ciudadano	5
Palacio Municipal	Diagonal 15 No. 15-24	18,7	Unidad de correspondencia	4
Palacio Municipal	Diagonal 15 No. 15-25	145,53	Secretaría de hacienda	69
Palacio Municipal	Diagonal 15 No. 15-26	55,3	Oficina control interno disciplinario	7
Palacio Municipal	Diagonal 15 No. 15-27	41,42	Secretaría de gobierno	24
Palacio Municipal	Diagonal 15 No. 15-28	73,92	Secretaría de salud	31

[2] Información de contractvs a corte 07 de Julio de 2021

Palacio Municipal	Diagonal 15 No. 15-29	32,88	Unidad de archivo de gestión oficina asesora jurídica	6
Palacio Municipal	Diagonal 15 No. 15-30	168,76	Oficina asesora de planeación	43
Palacio Municipal	Diagonal 15 No. 15-31	59,31	Secretaría general	9
Palacio Municipal	Diagonal 15 No. 15-32	41,27	Dirección administrativa	13
Palacio Municipal	Diagonal 15 No. 15-33	68,18	Subsecretaría de talento humano	14
Palacio Municipal	Diagonal 15 No. 15-34	21,71	Oficina asesora jurídica	26
Palacio Municipal	Diagonal 15 No. 15-35	55,85	Secretaría de obras públicas	23
Total				298

Fuente: Elaboración propia, basada en el análisis de información.

Área 1.080, 85 m2

CASA DE JUSTICIA

SEDE	DIRECCIÓN	ÁREA (m2)	DEPENDENCIAS QUE FUNCIONAN	N° DE SERVIDORES
Casa de la Justicia	Cra 33 No 26a – 12	14,35	Comisaria primera	5
Casa de la Justicia	Cra 33 No 26a – 13	17,62	comisaria segunda	9
Casa de la Justicia	Cra 33 No 26a – 14	12,57	comisaria tercera	7
Casa de la Justicia	Cra 33 No 26a – 15	15,68	comisaria cuarta	5
Casa de la Justicia	Cra 33 No 26a – 16	20,35	Inspección de policía	7
Casa de la Justicia	Cra 33 No 26a – 17	5,83	Recepción	3
Total				36

Fuente: Elaboración propia, basada en el análisis de información.

Área :104.76 m2

21 60

TRIADA

SEDE	DIRECCIÓN	ÁREA (m2)	DEPENDENCIAS QUE FUNCIONAN	Nº DE SERVIDORES
Triada	Cra 10 No 9 - 25	6	Recepción	3
Triada	Cra 10 No 9 - 26	100	PAE	12
Triada	Cra 10 No 9 - 27	85,5	Inspección	8
Triada	Cra 10 No 9 - 28	96,3	Calidad educativa	16
Triada	Cra 10 No 9 - 29	83,781	Despacho	6
Triada	Cra 10 No 9 - 30	46,48	Cobertura educativa	8
Triada	Cra 10 No 9 - 31	63,5	Nomina	10
Triada	Cra 10 No 9 - 32	46,45	Talento humano	15
Total				78

Fuente: Elaboración propia, basada en el análisis de información.

Área: 528 m2

SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO

SEDE	DIRECCIÓN	ÁREA (m2)	DEPENDENCIAS QUE FUNCIONAN	Nº DE SERVIDORES
Desarrollo económico	Cra 21 No 30 - 31 / Cra 21 No 31 - 89	203,617	Área administrativa	40
Desarrollo económico	Cra 21 No 30 - 31 / Cra 21 No 31 - 90	26,703	Oficina jurídica	5
Total				45

Fuente: Elaboración propia, basada en el análisis de información.

Área: 230,32 m2

INSPECCIÓN URBANA DE VILLA NELLY

SEDE	DIRECCIÓN	ÁREA (m2)	DEPENDENCIAS QUE FUNCIONAN	Nº DE SERVIDORES
Villa Nelly	Cra 13 No 43a – 03	140	Inspección segunda y cuarta de policía	12

Total	12

Fuente: Elaboración propia, basada en el análisis de información.

Área :140 m2

INSPECCIÓN URBANA DE SAN MARTIN

SEDE	DIRECCIÓN	ÁREA (m2)	DEPENDENCIAS QUE FUNCIONAN	N° DE SERVIDORES
San Martin	Cra 22 No 4-04	120	Inspección primera de policía	6
Total				6

Fuente: Elaboración propia, basada en el análisis de información.

Área: 120 m2

La totalidad de éstas áreas es de 2.204 m2 para los archivos de gestión, áreas administrativas, de atención al público y 475 puestos de trabajo, los cuales representan el 53,9% del total de los servidores que deben permanecer en oficinas; por tanto, se necesita un mínimo de 405 puestos más para el desarrollo de las funciones y actividades de los servidores y funcionarios vinculados, quienes requieren de espacios cómodos dentro de las instalaciones brindadas por la Administración Municipal.

Ahora bien, teniendo en cuenta la falta de espacios propios por parte de la Administración para albergar a sus servidores públicos, se procedió a realizar el diagnóstico de los espacios disponibles para los archivos de gestión, áreas administrativas, de atención al público y puestos de trabajo del edificio Ubicado en la calle 17 No. 14 – 17 o Diagonal 16 No. 14 – 16 Barrio la Esperanza del municipio de Yopal, tomado en calidad de arriendo obteniendo la siguiente información: La totalidad de las áreas funcionales es de 554.1 m2 en consecuencia se pueden acondicionar hasta ciento treinta (130) puestos de trabajo para funcionarios públicos, cifra que representa el 15% del total de los servidores que deben permanecer en oficinas con espacios aptos para el desempeño de sus labores en el perímetro del palacio municipal.

En la actualidad, la edificación presta los siguientes servicios:

EDIFICIO CÁMARA DE COMERCIO

2261

SEDE	DIRECCIÓN	ÁREA (m2)	DEPENDENCIAS QUE FUNCIONAN	Nº DE SERVIDORES
Cámara de comercio	Calle 17 No 14 – 17	7,4	Recepción	1
Cámara de comercio	Calle 17 No 14 – 18	85	Oficina de Prensa	20
Cámara de comercio	Calle 17 No 14 – 19	95,4	Acción social	7
Cámara de comercio	Calle 17 No 14 – 20	172,3	secretaría privada	30
Cámara de comercio	Calle 17 No 14 – 21	113,5	Unidad de contratación	11
Cámara de comercio	Calle 17 No 14 – 22	80,5	Despacho	1
Total				70

Fuente: Elaboración propia, basada en el análisis de información.

Área: 554.1 M2

CONSIDERACIONES

Prestar un servicio en condiciones de espacios limitados para los servidores públicos, reduce la capacidad de eficiencia y eficacia en la prestación de sus servicios; sin embargo, está la obligación también del Ente, de disponer de los recursos necesarios para que se pueda generar una prestación en los términos de celeridad y comodidad como lo exige la comunidad.

De acuerdo al diagnóstico establecido a través del plan desarrollo "**Yopal ciudad segura 2020-2023**"[3], los espacios en las diferentes dependencias de la administración municipal no son funcionales, se presenta hacinamiento de personal dificultando brindar el confort requerido para el trabajo y la atención de la comunidad. Igualmente, la infraestructura presenta deterioro y no cumple con la normatividad de construcción actual, además se presenta dispersión de dependencias, que afecta la gestión y el trabajo armónico de la Administración Municipal.

Aunado a lo anterior se encuentra en el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Yopal la Acción Popular Nº 85001333300220180025900, consideraron los accionantes en dicha acción constitucional la omisión de la Administración Municipal que ha vulnerado los derechos a la (defensa del patrimonio público – la moralidad administrativa) y (el goce del espacio público, la utilización y defensa de los bienes de uso público), teniendo en cuenta que a lo largo de varios años han venido solicitando se tomen acciones que permitan ampliar las instalaciones de la Alcaldía de Yopal toda vez que se debe garantizar a los funcionarios y contratistas espacios amplios para su desempeño laboral.

Se requiere aumentar la cantidad de espacios físicos (bienes inmuebles construidos e infraestructura) para disponer de áreas y puestos de trabajo de los funcionarios para la operación y prestación de los trámites y servicios de acorde a la estructura orgánico-funcional de la administración, así responder paulatinamente a la demanda de espacios amplios y amigables para el desarrollo de las funciones de la entidad territorial, en un entorno laboral seguro.

Dentro de las acciones planteadas para dar trámite a las referidas demandas de espacios amplios y amigables para el desarrollo de las funciones de la entidad territorial la administración municipal, requiere un inmueble en el perímetro del palacio municipal, con espacios aptos para que se dé un entorno limpio y organizado, con las condiciones de luz, ruido ambiental y temperatura adecuada, donde se puedan ubicar a los servidores y

[3] Plan De Desarrollo "Yopal Ciudad Segura 2020-2023", Pág. 112

funcionarios de algunas dependencias, y de esta manera mejorar el entorno laboral, la capacidad de concentración y por tanto, el rendimiento laboral.

Acorde a lo anterior y con el fin de garantizar un buen servicio para las diferentes dependencias de la administración Municipal, se formuló el proyecto de inversión "Fortalecimiento de estrategias y acciones para lograr una institucionalidad moderna, funcional, eficiente en el municipio de Yopal Casanare" el cual, en su Objetivo específico refiere "Estructurar e implementar una estrategia de mejoramiento, adquisición, ampliación, adecuación y dotación de espacios físicos e inmuebles para una óptima funcionalidad de la administración Municipal", a través de la actividad "Desarrollar una (1) estrategia para la optimización y adecuación de la infraestructura y dotación de espacios físicos donde opera la administración municipal", para el caso concreto a través del Acuerdo No. 002 del 10 de febrero del 2021, "por medio del cual, se autoriza al señor alcalde del municipio de Yopal, para celebrar operaciones de crédito público" hasta por un cupo de $ 35.300.000.000,00, en su artículo segundo numeral seis (6) resuelve "adquisición de edificio cámara de comercio hasta por $ 1.500.000,00.

Acorde a lo señalado anteriormente, la Administración Municipal dispone de recursos financieros previa autorización del honorable concejo municipal con el objetivo de realizar la "Adquisición y compra del edificio ubicado en la avenida la cultura número 14-08 para el fortalecimiento institucional del municipio de Yopal, Casanare", el cual, una vez incorpore a los bienes inmuebles propiedad del municipio, se realizaran adecuaciones y mejoras descritas en el anexo técnico, para ampliar los espacios conforme a las necesidades previstas en el diagnóstico anterior.

Por lo anterior, se hace oportuno realizar la compra de un bien inmueble, con el objeto de garantizar a los funcionarios de la administración un espacio amplio, optimo, limpio, en cual, desarrollaran sus funciones y/o actividades con eficacia y eficiencia, mejorando la atención a los usuarios y comunidad en general.

Por lo anterior, con el ánimo de dar claridad al fin y al alcance de la posible compra, se elaboró el presente documento técnico, que permite comprender el contexto general de la problemática a solucionar y conlleva a la viabilidad de la compra del Edificio "Antigua sede Cámara de Comercio de Yopal" el cual consta de tres pisos y un altillo y se encuentra ubicado en la calle 17 No. 14 – 17 o Diagonal 16 No. 14 – 16 Barrio la Esperanza del municipio de Yopal. Soportes documentales:

- Peritaje Técnico Estructural – Oficina Asesora de Planeación (Jefe OAP Dra. Sonia Sídney Ruiz Gracia Profesional de apoyo Ing. – Edigson Pérez Henao Profesional)

- Estudio de vulnerabilidad sísmica INGARW TORRES & VENEGAS E.U –R.L Diego Fernando Venegas Rivera. Diagnóstico eléctrico, tecnológico, sistema de seguridad contra incendios o emergencias y evacuación asistida.
- Concepto Arquitectónico - Arq. Carlos Alberto Moreno Rincón.
- Concepto Eléctrico – Sec. Obras Públicas (E) Ing. Orlando Cruz Martínez Profesional de apoyo Ing. Edwin Gonzalo Pinzón Estupiñan.
- Concepto Tecnológico – Dirección de las Tecnologías de la Información y Comunicaciones TIC – Directora TIC – Ing. Mónica Lida Márquez.
- Concepto Técnico Equipos de Emergencia y Seguridad y Salud en el Trabajo. – Diagnóstico de necesidad de señalización y equipos de emergencia – Positiva Compañía de seguros Asesor INNOVAGEST S.A.S, Profesional Universitario Código 219 Grado 04 Dra. Franci Imelda Díaz adscrita a la Subsecretaria de Talento Humano.
- Estudio de títulos – Dr. Alexis René Vargas Cifuentes.
- Plan de mantenimiento, adecuaciones y Presupuesto – Arq. Robinson Arturo Porras Pinto.
- Acta Confis Plan de adecuaciones – Secretaria de Hacienda Municipal.
- Avalúo del bien inmueble. Dr. Carlos Alberto Barrera García – Lonja del Oriente – CABAG - Avalúos y consultorías.
- Acuerdo No 002 del 10 de febrero del 2021.

Los siguientes documentos forman parte integral del expediente inmobiliario suministrado por el oferente (Cámara de Comercio de Casanare):

- Licencia de Construcción.
- Estudio de suelos 2003.
- Memorias estructurales.
- Estudios de suelos 2020.
- Planos estructurales 2003.
- Planos Hidráulicos.
- Planos eléctricos.

ANÁLISIS DE CARENCIAS

De acuerdo a los informes de aforo de las dependencias de la Alcaldía de Yopal, allegados por la subsecretaria de Talento Humano, los cuales, forman parte del presente análisis, existe sobre ocupación (hacinamiento) de los espacios de trabajo, a la fecha de la elaboración el presente documento, se requerirá un aproximado de 1.521 m2 adicional a lo que existe en propiedad de la Administración.

Para atender la creciente demanda de bienes y servicios de la comunidad en general, la Alcaldía de Yopal a través, de reformas administrativas ha venido aumentando su planta de personal y paralelo a esta, los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión para fortalecer las áreas misionales especialmente.

En la medida que se fue expandiendo la planta de personal y de personal de apoyo por contrato de prestación de servicios, las instalaciones de la sede administrativa de la Alcaldía se fueron quedando pequeñas a su vez copando el aforo permitido, esto es el espacio idóneo con que debe contar cada puesto de trabajo para que quien lo ocupa pueda desempeñarse de manera eficiente como lo ha establecido el Decreto 1443 de 2014, es por esta razón que se deben desarrollar acciones para solucionar el problema identificado.

El Sindicato de Empleados Públicos de Yopal (SINDEPY) impetró la Acción Popular bajo el radicado 2018-00259-00 ante el Juzgado Segundo Administrativo del circuito de Yopal, consideraron los accionantes en dicha acción constitucional la omisión de la Administración Municipal que ha vulnerado los derechos a la (defensa del patrimonio público – la moralidad administrativa) y (el goce del espacio público, la utilización y defensa de los bienes de uso público), teniendo en cuenta que a lo largo de varios años han venido solicitando se tomen acciones que permitan ampliar las instalaciones de la Alcaldía de Yopal toda vez que se debe garantizar a los funcionarios y contratistas espacios amplios para su desempeño laboral.

La Organización Sindical de Empleados Públicos del Municipio de Yopal (SINDEPY), conformada por el 70% de los empleados públicos de planta de la Alcaldía Municipal, ha presentado varias solicitudes en las que coloca de presente las condiciones en las que desempeñan las labores y prestan el servicio los empleados del Municipio de Yopal, entre las que se destaca el hacinamiento y condiciones físicas de los puestos de trabajo.

Considerando el total de puestos de trabajo, cada uno requiere un área aproximada de 2.5 m2, la Administración Municipal tiene vinculados a 1.569 trabajadores sumando todos

los servidores públicos y contratistas, de los mismos, solo 106 no requieren puesto de trabajo, de los mismos, el 50% de los contratistas realizan actividades operativas o de campo, sin embargo para realizar actividades conexas también necesitan de un área adecuada dentro de las instalaciones donde opera la Administración Municipal, así las cosas, necesitaríamos 1463 puestos de trabajo para funcionarios que laboran al servicio de la Administración Municipal y un área total de 3.657mt2 para habilitarlos. A la fecha dispone la alcaldía de un área total de 2.204 mt2 y demanda aproximadamente **1.453 mt2** adicionales para ubicar los servidores y contratistas.

La profesional de seguridad y salud en el trabajo ha venido advirtiendo sobre los riesgos identificados en las edificaciones publicas donde funciona la Administración Municipal de Yopal y que pueden afectar la salud de los funcionarios públicos y contratistas, siendo el hacinamiento de los puestos de trabajo, el riesgo más recurrente para los servidores públicos.

INFORME DE INSPECCIÓN - GENERALIDADES

Desde el año 2015, el área de Salud y Seguridad en el trabajo SG-SST de la Alcaldía Municipal de Yopal, ha venido realizando inspecciones a los puestos de trabajo de las distintas dependencias que conforman la administración municipal, con el fin de vigilar procesos, equipos o lugares que han sido calificados como críticos por su potencial peligro, además se realizan inspecciones no programadas para conocer los riesgos relacionados con el desempeño laboral, realizar seguimiento y control de los procesos y la interrelación del trabajador con ellos; durante las inspecciones se ha identificado toda circunstancia que facilite la ocurrencia de un accidente. Estos informes se emiten con el objeto de poner en conocimiento los hallazgos detectados en la inspección realizada en las distintas instalaciones que pertenecen a la Alcaldía Municipal a fin de que se tomen las medidas correctivas necesarias y se encuentran disponibles para la consulta en el archivo de gestión del área de seguridad y salud en el trabajo a cargo de la Profesional Universitario código 219 grado 04 – Franci Imelda Díaz.

Estas inspecciones se realizan en cumplimiento del Artículo 2.2.4.6.24 del Decreto 1072 del 2015 en el cual, se establecen las medidas de prevención y control que se deben tomar para preservar la salud de los trabajadores y funcionarios públicos.

Estas medidas de prevención y control deben adoptarse con base en el análisis de pertinencia, teniendo en cuenta el siguiente esquema de jerarquización:

1. Eliminación del peligro/riesgo: Medida que se toma para suprimir (hacer desaparecer) el peligro/riesgo;

2. Sustitución: Medida que se toma a fin de remplazar un peligro por otro que no genere riesgo o que genere menos riesgo;

3. Controles de Ingeniería: Medidas técnicas para el control del peligro/riesgo en su origen (fuente) o en el medio, tales como el confinamiento (encerramiento) de un peligro o un proceso de trabajo, aislamiento de un proceso peligroso o del trabajador y la ventilación (general y localizada), entre otros;

4. Controles Administrativos: Medidas que tienen como fin reducir el tiempo de exposición al peligro, tales como la rotación de personal, cambios en la duración o tipo de la jornada de trabajo. Incluyen también la señalización, advertencia, demarcación de zonas de riesgo, implementación de sistemas de alarma, diseño e implementación de procedimientos y trabajos seguros, controles de acceso a áreas de riesgo, permisos de trabajo, entre otros.

5. Equipos y Elementos de Protección Personal y Colectivo: Medidas basadas en el uso de dispositivos, accesorios y vestimentas por parte de los trabajadores, con el fin de protegerlos contra posibles daños a su salud o su integridad física derivados de la exposición a los peligros en el lugar de trabajo. El empleador deberá suministrar elementos y equipos de protección personal (EPP) que cumplan con las disposiciones legales vigentes. Los EPP deben usarse de manera complementaria a las anteriores medidas de control y nunca de manera aislada, y de acuerdo con la identificación de peligros y evaluación y valoración de los riesgos.

También en estos procedimientos adelantados desde el área de Salud y Seguridad en el Trabajo se analizó las condiciones y medio ambiente de trabajo en relación a aquellos elementos, agentes o factores que tienen influencia significativa en la generación de riesgos para la seguridad y salud de los trabajadores quedan específicamente incluidos en esta definición, entre otros: a) Las características generales de los locales, instalaciones, máquinas, equipos, herramientas, materias primas, productos y demás útiles existentes en el lugar de trabajo; b) Los agentes físicos, químicos y biológicos presentes en el ambiente de trabajo y sus correspondientes intensidades, concentraciones o niveles de presencia; c) Los procedimientos para la utilización de los agentes citados en el apartado anterior, que influyan en la generación de riesgos para los trabajadores y; d) **La organización y ordenamiento de las labores, incluidos los factores ergonómicos o biomecánicos y psicosociales**.

La constante en estos informes, es el marcado hacinamiento en los puestos de trabajo, a partir de lo cual se generan unas recomendaciones y alertas para que la entidad corrija estos riesgos que colocan en riesgo la salud y la integridad física de los trabajadores. Forman parte del presente, los informes de inspecciones de higiene y seguridad realizados por los profesionales del SG-SST con el fin de sustentar técnicamente la problemática de hacinamiento de la entidad en sus distintas dependencias, y siendo este un factor de riesgo, con influencia en los siguientes ITEM:

1. **Buen Servicio**

Un servicio de calidad debe cumplir con atributos relacionados con la expectativa del usuario respecto de la forma en que espera sea atendido por el servidor y estos son como mínimo, los siguientes:

- Respetuoso: Los seres humanos esperan ser reconocidos y valorados sin que se desconozcan diferencias.
- Amable: El trato debe ser cortés pero también sincero.
- Confiable: En la medida que sea conforme con lo previsto en las normas.
- Empático: El servidor percibe lo que el usuario siente y se pone en su lugar.

- Incluyente: Servicio de calidad para todos los usuarios sin distingos, ni discriminaciones.
- Oportuno: Debe brindarse en el momento adecuado, cumpliendo los términos acordados con el usuario.
- Efectivo: Debe resolver lo solicitado.

Para que esos atributos sean realizables, es indispensable que la entidad territorial cuente con un clima laboral que favorezca el desempeño de los funcionarios públicos. Estas características son complementarias entre sí y uno de esos complementos son las condiciones del físico, del lugar de trabajo de los funcionarios.

El buen servicio dentro del Ente Territorial Municipal debe caracterizarse por mantener espacios cómodos y ordenados de manera que se pueda laborar, pero a la vez para prestar una muy buena atención al ciudadano.

2. **Salud de los trabajadores**

Según el artículo 25 de la Constitución, el trabajo en condiciones dignas y justas es un derecho fundamental cuyo ejercicio debe ser protegido "en todas sus modalidades", lo cual significa que la garantía constitucional ***cubre a todas las profesiones y oficios y tanto a los empleados públicos y privados en sus distintos niveles como a los trabajadores independientes*** y, claro está, a quienes desempeñan actividades propias de las llamadas profesiones liberales.

De otra parte la Honorable Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia se ha referido como al carácter fundamental de la salud como derecho autónomo, definiéndolo como "la facultad que tiene todo ser humano de mantener la normalidad orgánica funcional, tanto física como en el plano de la operatividad mental, y de restablecerse cuando se presente una perturbación en la estabilidad orgánica y funcional de su ser", y garantizándolo bajo condiciones de "oportunidad, continuidad, eficiencia y calidad, de acuerdo con el principio de integralidad". Además, ha dicho que el derecho a la salud obedece a la necesidad de abarcar las esferas mentales y corporales de la personas y a la de garantizar al individuo una vida en condiciones dignas, teniendo en cuenta que la salud es un derecho indispensable para el ejercicio de las demás garantías fundamentales[4]."

3. **Acción Popular**

[4] Sentencia T-001/18

La compra del bien inmueble refiere a avanzar en dar solución a algunas de las pretensiones del mandante que ha dado origen a la Acción Popular Nº 85001333300220180025900, que cursa en el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Yopal, la misma se encuentra abierta, la cual tiene como pretensión de los accionantes *"que se ordene al municipio de Yopal realizar actuaciones administrativas, presupuestales, contractuales y de todo orden, tendientes a impedir de forma inmediata que las instalaciones de la Alcaldía de Yopal se continúen deteriorando y que permitan ejercer las labores correspondientes de sus empleados a efectos de prestar los servicios a cargo de esa Entidad, los cuales se han visto afectados por las condiciones precarias en que se encuentran actualmente"*

4. **Hacinamiento**

El hacinamiento en las dependencias o sitios de trabajo tiende a debilitar la salud de los trabajadores, porque muchos trabajadores en un pequeño lugar durante unas continúas horas, trae consigo estrés, enfermedades musculo esqueléticos, enfermedades psíquicas; como también en pandemia aumenta el riesgo de transmisión del virus covid-19.

El clima laboral ha sido definido como el conjunto de percepciones y sentimientos compartidos que los funcionarios desarrollan en relación con las características de su Entidad, tales como políticas, prácticas y procedimientos formales e informales y las condiciones de la misma, como por ejemplo el estilo de dirección, horarios, autonomía, calidad de la capacitación, relaciones laborales, estrategias organizacionales, estilos de comunicación, procedimientos administrativos, condiciones físicas del lugar de trabajo, ambiente laboral en general; elementos que la distinguen de otras entidades y que influyen en su comportamiento[5].

[5] Guía de Intervención para la Cultura Organizacional, el Clima Laboral y el Cambio Organizacional. DAFP 2005

SOPORTE LEGAL

5. NORMAS TECNICAS QUE RIGEN EDIFCIOS ABIERTOS AL PÚBLICO

- **Ley 1618 de 2013**
- **NTC 6047 /13**
- **NSR10**
- **Ley 361 de 1997**
- **Decreto 1538 De 2005.** El capítulo tercero, del mismo define las características técnicas que deben cumplir los edificios abiertos al público, los cuales son:

Acceso a las edificaciones, dar garantía para que las personas en situación de discapacidad puedan acceder a estos espacios, como también puedan tener la disponibilidad de la información.

Entorno de las edificaciones, nivelar los pasos, disposición de rampas para acceso a los edificios y a las vías públicas.

Acceso al interior de las edificaciones, puertas anchas donde pueda ingresar una persona en silla de ruedas, cuando el diseño contemple ascensores, se debe asegurar que una persona en silla de ruedas u otra discapacidad pueda maniobrar el ascensor. Las puertas abiertas, no interrumpan circulación, se puede hacer uso de puertas automáticas, las puertas de vidrio deberán llevar franjas fluorescentes, disponer de accesos alternos, cuando existan torniquetes al ingreso, señalización de rutas de emergencia, servicio de sanitario disponible para población con discapacidad.

5.1. Espacio de recepción

Debe ser un punto separado sin interrupción de la circulación, en las salas de espera se dispondrán de espacios para sillas de ruedas; barandas de seguridad cuando se colinda con espacios vacíos.

Adicionalmente, encontramos las siguientes normas técnicas:

NTC 4140. Esta refiere a las dimensiones en acceso, las cuales deben ser, pasillos de mínimo 1.20 mts; la altura debe estar libre a una altura de 2.05 mts. Los pisos deben ser antideslizantes, los cerramientos internos no pueden sobresalir objetos o señalizaciones que sobresalgan más de 15 centímetros, se deben hacer señalizaciones cuando se requieran.

NTC 4143. Esta misma refiere a la accesibilidad, cuando se presenta un cambio de nivel, donde se pierde la continuidad del desplazamiento y sobre las dimensiones y las pendientes en la construcción de rampas.

NTC 4145. Establece las dimensiones mínimas y características generales que deben cumplir las escaleras principales en los edificios, las cuales deben tener como mínimo 120 cm, la separación de los pasamanos (varios) a la pared no deben superar 50 mmm, la contrahuella debe ser de una altura de 18 cm, la huella, escalones seguidos de hasta de 18, los descansos. Bordes o aristas redondeadas, las escaleras señalizadas,

NTC 4201. Requisitos mínimos y características generales que deben cumplir los bordillos, pasamanos, barandas y agarraderas, para que se pueda usar de ellos de manera segura, en circulación con desniveles.

NTC 4349. Refiere a las características técnicas de los ascensores Pasajeros y de pasajeros y cargas. Accesibilidad a los Ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad.

NTC 6047, Accesibilidad al medio físico, espacios de servicio al ciudadano en la administración pública. Menciona el mismo sobre las condiciones técnicas para las zonas de: recepción, permanencia, atención y administrativa.

5.2. NORMAS RELATIVAS AL USO DE INSTALACIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS.

Ley Estatutaria 1618 DE 2013 "por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas en situación de discapacidad y el Decreto 1538 del 2005, orientan los lineamientos garantizar el acceso a personas en situación de discapacidad y público en general a edificios que brinden atención al público, especialmente cuando estos tienen carácter institucional.

En lo que respecta dicha ley es necesario tener claros dos aspectos fundamentales relacionados con la población en situación de discapacidad:

Inclusión social: Es un proceso que asegura que todas las personas tengan las mismas oportunidades, y la posibilidad real y efectiva de acceder, participar, relacionarse y disfrutar de un bien, servicio o ambiente, junto con los demás ciudadanos, sin ninguna limitación o restricción por motivo de discapacidad, mediante acciones concretas que ayuden a mejorar la calidad de vida de las personas en situación de discapacidad.

Acceso y accesibilidad: Condiciones y medidas pertinentes que deben cumplir las instalaciones y los servicios de información para adaptar el entorno, productos y servicios, así como los objetos, herramientas y utensilios, con el fin de asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, tanto en zonas urbanas como rurales. Las ayudas

67

técnicas se harán con tecnología apropiada teniendo en cuenta estatura, tamaño, peso y necesidad de la persona.

Ahora bien, y conforme a la **Sentencia T-553 de 2011,** *"... el ordenamiento interno colombiano, la **Ley 361 de 1997** estableció mecanismos de integración social para las personas con limitación.*

Según esta ley, las ramas del poder público deben disponer todos los recursos necesarios para el ejercicio de los derechos contemplados en el artículo 1 (artículo 4.

Específicamente, el Título IV denominado "De la accesibilidad" establece como finalidad la eliminación de todo tipo de barreras en el diseño, ejecución de vías, espacio público y mobiliario urbano, así como en la construcción o reestructuración de edificios de propiedad pública o privada.

Esta ley preceptúa que por accesibilidad debe entenderse la condición que permite en cualquier espacio o ambiente interior o exterior la movilización segura de todas las personas y el uso seguro de todos los servicios instalados allí; y por barreras físicas, todas aquellas trabas u obstáculos físicos que impidan la libertad o movimiento de las personas.

A la vez, fija parámetros acerca de cómo eliminar las barreras arquitectónicas de los edificios abiertos al público, incluidas las edificaciones de propiedad privada. También establece que las edificaciones de varios niveles que no tengan ascensor deben contar con rampas con las especificaciones técnicas y de seguridad adecuadas de conformidad con la reglamentación vigente.

> *Específicamente sobre la accesibilidad a edificios abiertos al público, el **Decreto 1538 de 2005** "Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997", preceptúa lo siguiente:*
>
> > *"ARTÍCULO 9o. CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS ABIERTOS AL PÚBLICO. Para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público en general, se dará cumplimiento a los siguientes parámetros de accesibilidad:*
> >
> > *A. **Acceso a las edificaciones***
> >
> > *1. Se permitirá el acceso de perros guía, sillas de ruedas, bastones y demás elementos o ayudas necesarias, por parte de las personas que presenten dificultad o limitación para su movilidad y desplazamiento.*
> >
> > *2. Se dispondrá de sistemas de guías e información para las personas invidentes o con visión disminuida que facilite y agilice su desplazamiento seguro y efectivo.*

*B. **Entorno de las edificaciones***

1. Las hojas de las ventanas del primer piso, que colinden con andenes o sendas peatonales, no podrán abrir hacia afuera.

2. Los desniveles que se presenten en edificios de uso público, desde el andén hasta el acceso del mismo, deben ser superados por medio de vados, rampas o similares.

3. Cuando se trate de un conjunto de edificios o instalaciones de uso público, deberá garantizarse por lo menos que una de las rutas peatonales que los unan entre sí y con la vía pública, se construya según las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo de este decreto.

*C. **Acceso al interior de las edificaciones de uso público***

1. Al menos uno de los accesos al interior de la edificación, debe ser construido de tal forma que permita el ingreso de personas con algún tipo de movilidad reducida y deberá contar con un ancho mínimo que garantice la libre circulación de una persona en silla de ruedas.

2. Cuando el diseño contemple ascensores, el ancho de los mismos debe garantizar el libre acceso y maniobrabilidad de las personas con movilidad reducida y/o en sillas de ruedas.

3. Las puertas principales de acceso a toda construcción, sea esta pública o privada, se deberán abrir hacia el exterior o en ambos sentidos, deberán así mismo contar con manijas automáticas al empujar. En ningún caso, pueden invadir las áreas de circulación peatonal.

4. Las puertas de vidrio siempre llevarán franjas anaranjadas o blanco fluorescente a la altura indicada.

5. En caso de que el acceso al inmueble se haga mediante puertas giratorias, tornlquetes o similares, que dificulten el tránsito de las personas en sillas de ruedas o con movilidad reducida, se deberá disponer de un acceso alterno que les facilite su ingreso.

6. Todas las puertas contarán con mecanismos de fácil apertura manual para garantizar una segura y fácil evacuación en cualquier emergencia, incluyendo los sistemas de apertura eléctricos y de sensores. Para tal efecto, todos los niveles de la edificación contarán con planos de ruta de emergencia y la señalización de emergencia de acuerdo con los parámetros adoptados por el Ministerio de la Protección Social.

7. Se dispondrá de al menos un servicio sanitario accesible.

*D. **Espacios de recepción o vestíbulo***

1. El área que ocupe el mobiliario de recepción debe ser independiente del área de circulación.

2. En las salas de espera o descanso, se dispondrán espacios para los usuarios en silla de ruedas, que permitan su permanencia sin obstruir las zonas de circulación.

3. Las edificaciones de uso público que dispongan de áreas para la espera o estancia de personas y que colinden con vacíos sobre otros niveles, deberán garantizar la seguridad a través de la construcción de protecciones como muros, rejas o barandas sólidas..."

En cuanto a las características de los edificios abiertos al público, el diseño, construcción *o adecuación de los edificios de uso público en general*, deben cumplir con unas reglamentaciones tácitas que establece el Decreto 1538 del 2005.

SOPORTE JURIDICO

En desarrollo de lo señalado en la Ley 80 de 1993 artículo 25, numerales 7 y 12, modificado por el Artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con los artículos 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.10 Del Decreto 1082 de 2015.

De acuerdo con el código civil colombiano, artículos 740 y siguientes, la tradición es el modo de adquirir el dominio de las cosas, para lo cual se requiere un título traslaticio de dominio como la compraventa. La tradición de los bienes inmueble se reputa perfecta una vez se inscriba el correspondiente título en el registro de instrumentos públicos de matrícula inmobiliaria del respectivo bien. De acuerdo con el artículo 1857 del C.C, la venta de bienes raíces, es un contrato solemne, por lo que solo es perfecto cuando se eleve a escritura pública. Como obligaciones del vendedor, el artículo 1880 del mismo código, establece las siguientes: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida. Además, en caso de incumplimiento o mora contractual, el vendedor habrá de responder por el pago de los correspondientes perjuicios.

La obligación de saneamiento, en términos de los artículos 1893 y siguientes del Código Civil, comprende dos objetos: i) amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida en caso de ser privado del todo o parte de ella, por sentencia judicial, y por causas anteriores a la venta, y ii) responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios.

El comprador, por su parte, se obliga a pagar el precio y a recibir el bien pactado en venta, así como al pago de los perjuicios en caso de mora o incumplimiento.

El contrato de compraventa está sujeto a la condición resolutoria tácita, según el artículo 1546 del Código Civil Colombiano, de acuerdo con la cual «en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios».

El contrato de compraventa, en tanto ninguna de las partes persiga profesionalmente lucro o ganancia, se rige por las disposiciones del Código Civil Colombiano.

Por su parte el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, señala lo siguiente: «Adquisición de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1- Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.
2- Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.
3- La Entidad Estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior».
4- Bien abierto al público en cuanto a la accesibilidad.

CONCEPTOS ENFOQUES Y ELEMENTOS BÁSICOS

Bien inmueble de tres pisos y un altillo (edificio antigua sede Cámara de Comercio de Yopal) Ubicado en la calle 17 No. 14 – 17 o Diagonal 16 No. 14 – 16 Barrio la Esperanza del municipio de Yopal, el cual, se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 470-136325. El inmueble se encuentra ubicado en un predio urbano de actividad institucional, de acuerdo a concepto del suelo emitido por la secretaría de planeación municipal de Yopal. Pero también, el mismo predio, había sido declarado, mediante acuerdo 012 de 2007, artículo 107 de uso institucional.

El primer piso tiene un área de 167.44 m2, consta de: dos accesos peatonales uno por la diagonal 15 y el otro por la calle 17, cada acceso cuenta con un ancho de 1.10 m, recepción por entrada de la diagonal 15, salón amplio, dos baños, dos oficinas, escaleras con un ancho de 1,20 metros; segundo piso, tiene un área 195.945 m2, consta de escaleras, hall, sala de espera, dos oficinas, dos baños, salón, oficina, cocineta, oficina con baño, cuarto de aseo; tercer piso tiene un área de 197.0 m2, consta de escaleras, hall, sala de espera, salón, dos oficinas, Baño, oficina con baño; cuarto piso o altillo tiene un área de 194.95 m2, consta de escaleras, salón, oficina, depósito, salón de conferencias, dos baños y cubierta en teja arquitectónica.

La Resolución 620 de 2008, expedida por el IGAC, en su artículo 2º, Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 Años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

El edificio está construido en estructura en concreto y mampostería de ladrillo a la vista, tiene una vetustez de 22 años y una vida útil de 78 años a partir de la fecha, cuya licencia de construcción obedeció a los requerimientos del Acuerdo Municipal 024 de 2013 por el cual se adopta *"El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yopal"* se requiere determinar si el mismo cumple con los requerimientos técnicos de las normas establecidas para edificaciones abiertas al público.

Este bien inmueble (edificio antigua sede Cámara de Comercio de Yopal) tiene un avaluó el cual fue contratado por la Administración Municipal, generando un valor comercial del bien inmueble de mil dos millones doscientos diecisiete mil pesos ($ 1.002.217.000.00) para la compra de dicho bien.

USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

Actualmente la Administración Municipal, hace uso del edificio (antigua sede Cámara de Comercio de Yopal) en calidad de arrendatario, se cancela por el mismo un canon mensual de arrendamiento de Ocho Millones Quinientos Mil Pesos ($ 8.500.000.00), correspondiendo a un valor de ciento dos millones de pesos ($102.000.000.00) anuales.

En este edificio funcionan diferentes áreas administrativas como: el Despacho del Alcalde, Secretaria Privada, Secretaria de Acción Social, Unidad de Contratación, Oficina Asesora de Comunicaciones, entre otras áreas.

PLAN DE ADECUACIÓN

De los anteriores conceptos, se generaron recomendaciones que conllevan a un plan de adecuación, para complementar las especificaciones técnicas que requiere el edificio, como bien inmueble para uso público.

El plan de adecuación comprende rampas, adecuación del baño para población en situación de discapacidad, adecuación de acceso a puerta de entrada que permiten el fácil acceso en silla de ruedas a primer piso de la edificación; adecuación de espacio de atención al público en el primer piso; adecuación de parqueadero para población en situación de discapacidad, instalación de extintores, sensores de humo, alarmas sonoras, camillas; señalización (emergencia y evacuación, sistema braille e identificación de espacios); mantenimiento al sistema eléctrico; adecuación del sistema tecnológico y sistema de información.

El plan de adecuación estima un valor de cien millones seiscientos mil ochocientos veintitrés pesos ($100.600.823), para la adquisición de materiales y elementos de construcción, la mano de obra estará a cargo de la cuadrilla de mantenimiento adscrita a la Dirección Administrativa de la Alcaldía de Yopal.

ANÁLISIS DE COSTOS

BENEFICIOS	AÑO 0 (2022)			AÑO 1 (2023)			AÑO 2 (2024)			AÑO 8 (2029)			AÑO 15 (2036)		
	COLUMNA 1	COLUMNA 2	TOTAL AÑO 0	COLUMNA 1	COLUMNA 2	TOTAL AÑO 1	COLUMNA 1	COLUMNA 2	TOTAL AÑO 2	COLUMNA 1	COLUMNA 2	TOTAL AÑO 3	COLUMNA 1	COLUMNA 2	TOTAL AÑO 4
Ahorro gastos fijos (arrendamiento)	8.500.000	12	102.000.000	8.797.500	24	211.140.000	9.105.413	36	327.794.850	10.814.374	96	1.038.179.886	13.758.904	180	2.476.602.635

EXPLICACIÓN COLUMNA 1:	nummesesarriendo (Año): Número de meses al año que se toma en arriendo el bien inmueble. Gastos fijos evitados al año = 8.500.000* 12 = 102.000.000	2	EXPLICACIÓN	Realizar la compra del bien inmueble ubicado en la calle 17 No. 14 – 17 o Diagonal 16 No. 14 – 16 - Barrio la Esperanza del municipio de Yopal, además de reducir los costos por desplazamiento de los ususarios externos, quiene solicitan tramites o servicios de manera presencial, tambien permite la reducción de gastos fijos por concepto del pago del canón de arrendamiento del bien inmueble donde operaan algunas dependencias de la adminsitración municipal. Delimitación del área de estudio: La fución pública obliga a garantizar la contnuidad en la prestación de los servicios, por tal motivo se hace necesario y obligatorio el uso permanente de los bienes y servicios descritos. Costos evitados: Se calculan los gastos evitados al al realizar la compra del edificio, seran superiores a los documentados. GastosFijosEvitados = nummesesarriendo (Año)*valorconon de arrendamiento. ($/Año):
EXPLICACIÓN COLUMNA 2:	GastosFijos ($) Arrendamiento mensual edificio			

Fuente: Elaboración propia, allegada por la referente de proyectos.

BENEFICIOS

La compra del edificio ubicado en la calle 17 no. 14 – 17 o diagonal 16 no. 14 – 16, barrio la esperanza del municipio de Yopal – Casanare, conlleva los siguientes beneficios:

1. Incremento del 14,7% en el indicador de cumplimiento del proyecto de inversión "Fortalecimiento de estrategias y acciones para lograr una institucionalidad moderna, funcional, eficiente en el municipio de Yopal Casanare" Objetivo específico 4: "Estructurar e implementar una estrategia de mejoramiento, adquisición, ampliación, adecuación y dotación de espacios físicos e inmuebles para una óptima funcionalidad de la administración Municipal", Actividad "Desarrollar una (1) estrategia para la optimización y adecuación de la infraestructura y dotación de espacios físicos donde opera la administración municipal", cuya línea base refiere el 53,9% de cumplimiento.

NOMBRE DEL INDICADOR	LINEA BASE	INDICADOR PROGRAMADO	INDICADOR ESPERADO
Número de puestos de trabajo adquiridos.	53,9%	14,7%	68,7%
	475 servidores públicos con puestos de trabajo a fecha	130 puestos de trabajo adquiridos con la compra del edificio	605 servidores públicos con puestos de trabajo a fecha

Fuente: Elaboración propia, basada en el análisis de información.

2. Cumplimiento parcial a los requerimientos efectuados por las agremiaciones sindicales en lo referente a la adquisición de infraestructura física, para mitigar los riesgos de hacinamiento a los cuales, se han visto expuestos los funcionarios públicos.
3. Acciones concretas frente a la acción popular del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Yopal la Acción Popular Nº 85001333300220180025900, (*realizar actuaciones administrativas, presupuestales, contractuales y de todo orden), tendientes a impedir de forma inmediata que las instalaciones de la Alcaldía de Yopal se continúen deteriorando y que permitan ejercer las labores correspondientes de sus empleados a efectos de prestar los servicios a cargo de esa Entidad, en espacios amplios teniendo en cuenta las precarias condiciones en que se encuentran actualmente"*
4. Ahorro gastos fijos (arrendamiento) – La alcaldía de Yopal en la actualidad en respuesta a las necesidades de espacios óptimos cercanos al palacio municipal cancela mensualmente por concepto de arrendamiento, en la referida edificación.
5. Aumento en el patrimonio inmobiliario debido a la adquisición de una propiedad ya construida

ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN - CONSTRUCCIÓN DE UN BIEN INMUEBLE CON CONDICIONES SIMILARES.

Ante una posible respuesta negativa a la propuesta para la compra del edificio "compra del edificio ubicado en la calle 17 no. 14 – 17 o diagonal 16 no. 14 – 16, barrio la esperanza del municipio de Yopal – Casanare", se plantea como alternativa de solución: ADQUISISCIÓN DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA PARA LA OPERACIÓN DE ALGUNAS DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.

Actividades:

- Adquisición de terreno en el perímetro del palacio municipal.
- Estudios y diseños
- Obras de infraestructura – levantamiento de edificación
- Sumado a las limitaciones presupuestales de la Administración Municipal, el tiempo de construcción y la necesidad de contar con espacios funcionales de manera constante, con el objetivo de garantizar la atención de trámites y servicios a la comunidad en general de forma paralela a la construcción de las obras.

Se determinó que para Construir una edificación de similares características, con cercanía al palacio municipal, requiere de un gasto mucho mayor; dentro de este mismo sector se encuentra en proceso de contratación la edificación "Edificio SIJIN" cuyo valor cercano oscila alrededor de los catorce mil tres millones cuatrocientos treinta y tres mil seiscientos sesenta y cuatro pesos ($ 14.003.433.664.00) con un área de construcción de 2.438 mtrs2; se puede deducir que teniendo en cuenta el valor de cada M2 construido por el sector donde está ubicado el palacio municipal, la construcción en similares condiciones estaría alrededor de cinco millones setecientos cuarenta y tres mil pesos ($ 5.743.820.00), adicional se deberá disponer de un lote, estudios, diseños, e interventorías; además, se debe prever las constantes alzas en los materiales de construcción. Por tanto, el presupuesto requerido para la construcción de una edificación en similares características, oscila en cuatro mil millones de pesos ($4.000.000.000.00), así las cosas, se pudo demostrar que la mejor solución en términos financieros para la administración municipal, conlleva a la adquisición del bien inmueble de la referencia.

CONCLUSIONES

- A la fecha el edificio "Antigua Cámara de Comercio" cuenta con vida útil de 78 años.

- El bien inmueble se encuentra ubicado en el perímetro del Palacio Municipal, en la zona institucional, cercano a diferentes entes institucionales como lo es: el Comando de Policía Departamental, Palacio de Justicia y Palacio Municipal de Yopal, Cruz Roja, Indercas, IDRY y Registraduría Nacional del Estado Civil.

- En la actualidad se cancela un canon de arrendamiento anual que alcanza a los $ 102.000.000,00

- El Edificio comparte parqueaderos, espacios de archivo, redes informáticas con el Palacio Municipal.

- Los conceptos técnicos emitidos son favorables y las recomendaciones conllevan adecuaciones de bajo impacto dado que se pueden realizar con recursos propios incluida la mano de obra requerida.

- Se cuenta con una disponibilidad presupuestal de Mil Quinientos Millones de Pesos ($ 1.500.000.000) aprobado dentro del cupo de endeudamiento mediante acuerdo No 002 del 10 de febrero de 2021, para la compra del bien.

- Se cuenta con avaluó del bien inmueble con un valor comercial de mil dos millones doscientos diecisiete mil pesos ($ 1.002.217.000.00).

La alternativa de solución **CONSTRUCCIÓN DE UN BIEN INMUEBLE CON CONDICIONES SIMILARES,** no es viable financieramente para el ente territorial.

- Las adecuaciones están proyectadas en un valor de ciento diez millones quinientos treinta y dos mil doscientos veintitrés pesos ($110.532.223).

ELVER ALVEIRO HERNANDEZ P.
Director Administrativo – Secretaria General
Alcaldía Municipal de Yopal

Análisis Financiero

ARGENIS RODRIGUEZ LÓPEZ
Profesional Contratado
Dirección Administrativa

Análisis Jurídico

LUIS ALBERTO CASAS ROMERO
Profesional Contratado
Secretaria General

Análisis Técnico

CARLOS ALBERTO MORENO RINCON
Profesional Contratado
Secretaria General

CONCEPTOS TECNICOS

La administración Municipal, a través de las dependencias y funcionarios competentes, procedió a emitir los siguientes conceptos técnicos:

1. Peritaje Técnico Estructural – Oficina Asesora de Planeación (Jefe OAP Dra. Sonia Sídney Ruiz Gracia Profesional de apoyo Ing. – Edigson Pérez Henao Profesional).
2. Estudio de vulnerabilidad sísmica INGARW TORRES & VENEGAS E.U –R.L Diego Fernando Venegas Rivera. Diagnóstico eléctrico, tecnológico, sistema de seguridad contra incendios o emergencias y evacuación asistida.
3. Concepto Arquitectónico - Arq. Carlos Alberto Moreno Rincón.
4. Concepto Eléctrico – Sec. Obras Públicas (E) Ing. Orlando Cruz Martínez Profesional de apoyo Ing. Edwin Gonzalo Pinzón Estupiñan.
5. Concepto Tecnológico – Dirección de las Tecnologías de la Información y Comunicaciones TIC – Directora TIC – Ing. Mónica Lida Márquez.
6. Concepto Técnico Equipos de Emergencia y Seguridad y Salud en el Trabajo. – Diagnóstico de necesidad de señalización y equipos de emergencia – Positiva Compañía de seguros Asesor INNOVAGEST S.A.S, Profesional Universitario Código 219 Grado 04 Dra. Franci Imelda Díaz adscrita a la Subsecretaria de Talento Humano.
7. Estudio de títulos – Dr. Alexis René Vargas Cifuentes.
8. Plan de mantenimiento, adecuaciones y Presupuesto – Arq. Robinson Arturo Porras Pinto.
9. Acta Confis Plan de adecuaciones – Secretaria de Hacienda Municipal.
10. Avalúo del bien inmueble. Dr. Carlos Alberto Barrera García – Lonja del Oriente – CABAG - Avalúos y consultorías.
11. Acuerdo No 002 del 10 de febrero del 2021.

Los siguientes documentos forman parte integral del expediente inmobiliario suministrado por el oferente:

1. Licencia de Construcción.
2. Estudio de suelos 2003.
3. Memorias estructurales.
4. Estudios de suelos 2020.
5. Planos estructurales 2003.
6. Planos Hidráulicos.
7. Planos eléctricos.