ALCALDÍA DE ARAUCA
SECRETARIA GENERAL

ESTUDIO PREVIO

APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO.

OBJETO:

APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE LA CASETA UBICADA EN LA PLAZOLETA DEL PARQUE LA JUVENTUD DEL MUNICIPIO DE ARAUCA.

OCTUBRE DE 2025

Arauca, Octubre de 2025

Doctor
JUAN ALFREDO QUENZA RAMOS
Alcalde del Municipio de Arauca

Ref.: APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE LA CASETA UBICADA EN LA PLAZOLETA DEL PARQUE LA JUVENTUD DEL MUNICIPIO DE ARAUCA.

ESTUDIO PREVIO.

Esta dependencia presenta a usted el ESTUDIO PREVIO de conformidad con el decreto de la reglamentación de la administración y el aprovechamiento económico del espacio público y la explotación económica de la infraestructura pública del municipio de Arauca, para el **APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE LA CASETA UBICADA EN LA PLAZOLETA DEL PARQUE LA JUVENTUD DEL MUNICIPIO DE ARAUCA.**

1. **DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN. (Numeral 1 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015).**

Es necesidad de los entes territoriales velar por el cumplimiento de los fines esenciales del estado en términos de eficiencia y eficacia fijando políticas administrativas encaminadas a resultados que propendan el bien común; y dentro de las muchas posibilidades en su haber, está la adelantar los diferentes procesos y servicios que satisfagan las necesidades de su población.

La Administración Municipal de Arauca está al servicio de los intereses generales de los habitantes del municipio y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, imparcialidad, publicidad, así como de la garantía de los principios generales que rigen la actividad de la administración y la función pública.

Que el artículo 2 de la constitución política de Colombia establece, *"Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un*

orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares."

Que el artículo 209 ibídem determina: *"La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley."*

Que el artículo 63 de la Constitución Política de Colombia señala que*: "Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables".*

Que el artículo 82 ibidem, establece que: *"Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común".*

Que el artículo 5º de la Ley 9ª de 1989, define el espacio público como: *"El conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes".*

Que el inciso tercero del artículo 7º modificado por el art. 40 de la Ley 2079 de 2021 ibidem, establece que *"(...) los alcaldes municipales y distritales reglamentarán mediante decreto lo concerniente a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público. Así mismo, podrán entregar a particulares la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes de uso público, utilizando el mecanismo contenido en el Capítulo XVI de la Ley 489 de 1998. Igualmente podrán expedir actos administrativos que permitan la ocupación temporal de*

dichos bienes, considerando en ambos casos lo dispuesto por el artículo 63 de la Constitución."

Que el municipio de Arauca tiene en su inventario de bienes inmuebles, diferentes casetas cuya destinación es comercial por las cuales se puede promover la dinamización de la economía en los sectores en los cuales se encuentran ubicadas. En ese sentido, esta entidad territorial como administrador de los bienes inmuebles y la infraestructura pública de los mismos, debe velar por generar el progreso local, así como la promoción de la participación ciudadana dentro del marco del desarrollo económico municipal.
En virtud de ello, el Municipio de Arauca en aras de satisfacer necesidades existentes en la comunidad Araucana y toda vez que no se tiene prevista la utilización de las mismas por parte de la Administración Municipal, resulta procedente disponer de tales bienes inmuebles al servicio de personas naturales o jurídicas para el usufructo de las misma, bajo la modalidad de aprovechamiento económico del espacio público de bien inmueble del municipio de Arauca, de esta manera: **i)**. Ofrecer a la comunidad en general un servicio útil; **ii)**. Obtener un beneficio económico para el Municipio y **iii)**. Evitar el deterioro paulatino de los bienes por la no utilización de los mismos.

Que conforme la Escritura Pública No. 1.512 del 02 de noviembre de 2005, el municipio de Arauca es propietario de un bien inmueble ubicado sobre la calle 15 N° 7- 495 barrio Meridiano 70, con matricula inmobiliaria 410- 5746, con una extensión de dieciséis mil ochocientos cuarenta y dos mil metros con noventa centímetros cuadrados (16.842,90m2) sobre el cual fue construido el parque la juventud.

Que conforme a los fundamentos de hecho y de derecho antes expuestos, resulta procedente la celebración de un contrato de aprovechamiento, a través de la cual se presenten ofertas de todas las personas interesadas y el cual tendrá por objeto hacer entrega de una caseta de propiedad de esta entidad territorial con el fin de contribuir al desarrollo económico del municipio de Arauca y satisfacer las diferentes necesidades presentadas con ocasión de las mismas.

2. EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN. (Numeral 2del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015)

2.1 OBJETO: APROVECHAMIENTO DE LA CASETA UBICADA EN LA PLAZOLETA DEL PARQUE LA JUVENTUD DEL MUNICIPIO DE ARAUCA.

2.2 CLASIFICACION UNSPSC

CLASIFICACION UNSPSC	DESCRIPCION
95 12 17 00 80 13 18 01	Edificios y estructuras públicos Administración de Propiedades

2.3 OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL APROVECHADOR:

El aprovechador, estará obligado a cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Recibir el bien inmueble denominado "Caseta" ubicada en la plazoleta del Parque de la Juventud, dejando como soporte acta de entrega e inventario del mismo suscrita por el aprovechador y el municipio de Arauca.
2. Ejecutar el objeto contractual en condiciones de eficiencia, oportunidad y calidad de conformidad a los parámetros establecidos en el municipio de Arauca.
3. Realizar periódicamente aseo y mantenimiento en la caseta entregada a título de aprovechamiento, así como las reparaciones locativas y deterioros que se presenten sobre los bienes que se encuentran dentro de la caseta.
4. No efectuar venta ni el consumo de bebidas alcohólicas, dentro del bien inmueble.
5. No ingresar ni comercializar en la caseta sustancias explosivas o elementos perjudiciales para la conservación, seguridad e higiene de las personas de los bienes de la Entidad.
6. Abstenerse de subcontratar el bien inmueble entregado por el municipio de Arauca.
7. Efectuar mensualmente el pago de la retribución de aprovechamiento en el área de Tesorería adscrita a la Secretaría de Hacienda y Finanzas Públicas municipal.
8. Aportar mensualmente constancia de la retribución por concepto de aprovechamiento económico de espacio publico, al supervisor establecido por el municipio de Arauca.
9. Asumir mensualmente el pago de los servicios públicos ante las respectivas empresas.
10. Aportar mensualmente constancia del pago por concepto de servicios públicos a la Secretaría General y el supervisor establecido por el municipio de Arauca.
11. Solicitar autorización por escrito al supervisor del negocio jurídico designado por el municipio de Arauca para la realización de mejoras sobre la Caseta entregada, de lo contrario deberá abstenerse de realizarlas.

12. Todos los bienes que disponga el aprovechador deberán estar vigentes y ser de óptima calidad, libres de defectos, vencimientos e imperfecciones. Asimismo, estos deberán cumplir con las especificaciones técnicas, de acuerdo con la calidad de normas del producto, así como con el aval de INVIMA.
13. Acatar las disposiciones sanitarias y ambientales vigentes.
14. Atender de forma inmediata las solicitudes y requerimientos realizados por el supervisor del contrato.
15. Responder por la irregularidad y calidad en la prestación del servicio ante las autoridades, por las acciones u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle el aprovechador, cuando en desarrollo de estas se causen perjuicios a la Administración Municipal o a terceros.
16. Mantener aseadas las zonas aledañas al inmueble entregado en la modalidad de aprovechamiento económico.
17. Al momento de fenecer el tiempo de ejecución del contrato, el aprovechador deberá entregar la caseta con la cancelación de los servicios públicos a paz y salvo.
18. Efectuar la restitución del inmueble entregado en aprovechamiento económico de espacio público al momento de terminar el negocio jurídico.

2.4 PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del presente contrato, rigiéndonos en lo establecido en el **art. 17** del **Capítulo VI** del **DECRETO** de **APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE ESPACIO PÚBLICO**, será de **DOCE (12) MESES**, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución e inicio del contrato.

2.5 LUGAR

La ejecución del contrato de aprovechamiento económico de espacio público, se desarrollará en la Caseta ubicada sobre la Plazoleta del Parque La Juventud del Municipio de Arauca, Departamento de Arauca.

2.6 SUPERVISIÓN

La supervisión en la ejecución del contrato objeto del presente estudio, será ejercida por el funcionario **Juan Carlos Meléndez Angulo**, **Profesional Universitario 219- Grado 02**, adscrito a la **Secretaria General**, quien haga sus veces o a quien designe el municipio de Arauca mediante acto administrativo tal fin, velando por la correcta ejecución y cumplimiento de las obligaciones adquiridas. El aprovechador deberá respetar, facilitar y acatar los requerimientos y observaciones realizadas por el supervisor. El supervisor está autorizado para impartir instrucciones u órdenes al aprovechador sobre asuntos de

responsabilidad, relacionados con el buen manejo y destinación del inmueble entregado. La labor de supervisor se hará en forma organizada y con base en los informes respectivos para verificar el cumplimiento y desarrollo del contrato.

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS. (Numeral 3 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015).

Que el inciso tercero del artículo 7º modificado por el art. 40 de la Ley 2079 de 2021 ibidem, establece que *"(…) los alcaldes municipales y distritales reglamentarán mediante decreto lo concerniente a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público. Así mismo, podrán entregar a particulares la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes de uso público, utilizando el mecanismo contenido en el Capítulo XVI de la Ley 489 de 1998. Igualmente podrán expedir actos administrativos que permitan la ocupación temporal de dichos bienes, considerando en ambos casos lo dispuesto por el artículo 63 de la Constitución."*

Que los parágrafos 1 y 2 ibidem, disponen que:

"Parágrafo 1o. Se presume de derecho que, en los actos y contratos que se expidan y suscriban para el aprovechamiento económico del espacio público, se encuentra contenida la cláusula de reversión contenida en el Artículo 14, Numeral 2 y 19 de la Ley 80 de 1993 y Artículo 29 de la Ley 1150 de 2007, la cual operará una vez se extinga el plazo dispuesto en los actos y contratos.

Parágrafo 2°. Para la intervención u ocupación de los espacios públicos, la entidad administradora del espacio público o el tercero encargado no requerirá la obtención de licencia de ocupación e intervención".

4. EL VALOR ESTIMADO DE LA RETRIBUCION Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

El municipio de Arauca en el año 2017 a través de la Sociedad Colombiana de Arquitectos LONJA INMOBILIARIA, realizó el avalúo de la caseta objeto del presente estudio, y en esta se estableció que para el inmueble antes referido, la retribución máxima corresponde a la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS **($357.972) M/CTE.**

No obstante, por enmarcarse en otra vigencia y en aplicación al incremento del índice de precios del consumidor IPC, conforme preceptuó el Departamento Administrativo de Planeación Estadística – DANE hasta el año 2024, se indica que el mismo será aplicado al monto anteriormente referido y así obtener el valor total de dicha retribución.

VIGENCIA	INCREMENTO	VALOR
2017		$ 357.972,00
2018	3,18%	$ 369.355,51
2019	3,80%	$ 383.391,02
2020	1,61%	$ 389.563,61
2021	5,62%	$ 411.457,09
2022	13,12%	$ 465.440,26
2023	9,28%	$ 508.633,12
2024	5,20%	**$ 535.082,04**

4.1 VALOR TOTAL DE LA RETRIBUCION.

El valor total de la retribución mensual se fija en una cuantía de **QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS ($535.000) M/CTE** y la retribución total de dicho contrato es de **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS ($6.420.000) M/CTE.**

4.2 FORMA DE PAGO

El aprovechador deberá efectuar el pago del aprovechamiento económico de espacio público, los PRIMEROS CINCO (05) DÍAS de cada mes ante el área de Tesorería adscrita a la Secretaría de Hacienda y Finanzas Públicas. de forma anticipada en las cuentas o mediante los mecanismos que establezca para tal fin la Secretaría de Hacienda municipal de Arauca.

5. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO (Numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1., del Decreto 1082 de 2015)

Este estudio se efectúa en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo dispuesto por el numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1., del Decreto 1082 de 2015. Los riesgos previsibles que se pueden generar para este contrato se encuentran desarrollados en documento anexo que hace parte integral del presente Estudio Previo.

6. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

6.1 FASE PRECONTRACTUAL:

a. **CUMPLIMIENTO GENERAL DEL CONTRATO Y EL PAGO DE MULTAS Y SANCIONES,** con un valor asegurado del veinte por ciento (20%) del valor del contrato, por su término de duración y seis (6) meses más, incluyendo en ellas el pago de multas y cláusula penal pecuniaria. El amparo de cumplimiento del contrato cubrirá a la entidad estatal contratante de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del contrato, así como los perjuicios causados a la entidad estatal como consecuencia de la conducta dolosa o culposa, o de la responsabilidad imputable a los particulares, derivados de un proceso de responsabilidad fiscal. En todo caso el presente amparo deberá permanecer vigente hasta la liquidación del contrato, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.2.3.1.12 del decreto 1082 de 2015.

7. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

El servicio a contratar se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones del Municipio de Arauca.

8. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO

Con el presente estudio se demuestra que el Municipio de Arauca requiere adelantar un proceso contractual, bajo el decreto de reglamentación de la administración y el aprovechamiento económico del espacio público y la explotación económica de la infraestructura pública del municipio de Arauca, con el fin de dar a una persona natural o jurídica a título de aprovechamiento económico **DE LA CASETA UBICADA EN LA PLAZOLETA DEL PARQUE LA JUVENTUD DEL MUNICIPIO DE ARAUCA.**

CESAR AUGUSTO VALDERRAMA ALVARADO
Secretario de Gobierno del Municipio de Arauca

CARLOS HUMBERTO JIMENEZ CEDEÑO
Secretario General del Municipio de Arauca

Proyectó: Adriana Andrea Rangel Brito |Profesional de apoyo | SGM
Reviso: Shirley Karina Hernández | Profesional de apoyo | SGM
Reviso: Juan Carlos Meléndez Angulo | Profesional Universitario 219-02 SMG