39

FECHA:7-01-2026

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

En cumplimiento de lo dispuesto en los numerales 7°, 10° y 12° del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, del Artículo ***2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.10*** *del Decreto 1082 de 2015, y al amparo de las facultades conferidas en la Resolución N° 067 del 16 de mayo de 2022 modificada por la Resolución N° 254 del 26 de diciembre de 2022, me permito presentar el estudio previo de oportunidad y conveniencia para llevar a cabo la presente contratación.*

De conformidad con el artículo 17 del Acuerdo 172 de 2012 por medio del cual se moderniza la estructura orgánica del Municipio de Villavicencio, son funciones de la Secretaría de Gobierno y Postconflicto, entre otras, las siguientes:

> *Será Misión de la Secretaria de Gobierno y Postconflicto, orientar la política, formular, ejecutar y controlar los programas y proyectos orientados hacia el fortalecimiento de la Seguridad Ciudadana, la gobernabilidad interior, la representación social y política, la preservación de los derechos y la legalidad. En cumplimiento de la Misión debe adelantar las siguientes funciones: 1. Formular la política y dirigir los programas para la conservación del orden público, la aplicación del código de policía y control del funcionamiento de establecimientos públicos, comerciales y la realización de los espectáculos públicos. 2. Dirigir la gestión policiva para la aplicación de las normas y las medidas administrativas para la recuperación del espacio público, en coordinación con las instancias correspondientes. 3. Las demás que le sean asignadas por las normas competentes.*

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 de un inmueble que garantice el funcionamiento de las Oficinas de la Inspección de Policía No.6 y de otras Dependencias que determine la Administración Municipal de Villavicencio.

La Secretaria de Gobierno y Postconflicto de Villavicencio está integrada por dos direcciones; Dirección de Justicia encargada de Nueve (09) Inspecciones de Policía, Siete (07) Corregimientos, Tres (03) Comisarias de Familia, Una (01) Casa de Justicia, Una (01) 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.

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, Comisarias de Familia y el Funcionamiento de las demás Dependencias de la Administración Municipal de Villavicencio, por lo que se requiere adelantar el proceso de contratación para tomar en Arriendo los inmuebles que le permita 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 bienes para el desarrollo de sus funciones, todo ellos en el marco del mejoramiento de la prestación del servicio que se brinda y en el cumplimiento de las metas del Gobierno Municipal.

La Secretaria 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 2 de la Constitución Política el cual determina* que son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad,

40

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 Alcalde, 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.
El artículo No. 206 de la Ley 1801 de 2016 establece las atribuciones de los Inspectores de Policía rurales, urbanos y corregidores.

De acuerdo a lo anterior, la Secretaria 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, 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 Secretaria de Gobierno y Postconflicto y la Infraestructura física con que cuenta la Administración Municipal. Por lo cual se requiere gestionar el arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el Municipio de Villavicencio -Meta, para que, allí funcione las Oficinas de la Inspección de Policía No.7 y de otras Dependencias que determine la Administración Municipal de Villavicencio.

La necesidad del presente arrendamiento se deriva de dar continuidad al cumplimiento de la obligación de la Secretaría de Gobierno y Postconflicto, ya que a la fecha el Municipio de Villavicencio no cuenta en la actualidad con espacio disponible en los inmuebles propios ni con los recursos para adquirir un inmueble nuevo, por lo cual se requiere el arrendamiento del bien inmueble para el funcionamiento de las Oficinas de la Inspección de Policía No.7 y de otras Dependencias que determine la Administración Municipal de Villavicencio-Meta, con las siguientes condiciones:

Área del inmueble	Mínimo 90 Mts^2 construidos.
Servicios públicos	El inmueble deberá contar con los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Aseo.
Sector	El inmueble está ubicado en la jurisdicción de la Inspección de Policía No.7 en el Municipio de Villavicencio.
Planta	El inmueble objeto de arrendamiento deberá contar con mínimo tres (3) oficinas y/o habitaciones y dos (2) baños, aptas para brindar una adecuada atención a los usuarios.

2. ANÁLISIS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD:

2.1. Análisis de Oportunidad

41

Que, dicha contratación resulta oportuna ya que se ha verificado la existencia de las respectivas partidas o disponibilidades presupuestales para adelantar la contratación, además se puede suplir con prontitud la necesidad mediante la **modalidad de contratación directa**, conforme a lo establecido por el literal i) del numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, los cuales determinan la modalidad prevista para contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

2.2 Análisis de Conveniencia de la Contratación

Para suplir la necesidad de la entidad se requiere alquilar o arrendar un inmueble para el funcionamiento de las Oficinas de la Inspección de Policía No.7 y de otras dependencias que determine la Administración Municipal de Villavicencio. De conformidad con las reglas previstas en el decreto 1082 del 2015 en el artículo "2.2.1.2.1.4.11. ***Arrendamiento de bienes inmuebles***. *Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1) *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere 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.*"

En consecuencia, el tipo de contrato será un **contrato de arrendamiento** de un bien inmueble, acorde a la definición del objeto y su alcance, se considera como el más conveniente para satisfacer la necesidad de esta contratación.

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO, ASPECTOS TÉCNICOS, PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN

3.1 Descripción del Objeto:

"ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA INSPECCIÓN NO.7 Y DE OTRAS DEPENDENCIAS QUE DETERMINE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO".

3.2 Identificación del código UNSPSC:

CÓDIGO UNSPSC	DESCRIPCIÓN
80131502	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

3.3. Identificación del inmueble:

El inmueble objeto de la contratación corresponde a una casa de dos pisos, de la cual el Segundo Piso es con la cual se suscribe este contrato, ubicada en **la CALLE 10 No. 44-100 en la ciudad de Villavicencio - Meta,** identificado en folio de **MATRÍCULA INMOBILIARIA N°. 230-27221EXPEDIDO POR LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VILLAVICENCIO, CÉDULA CATASTRAL NO. 50001010500720013000 DE LA CIUDAD DE VILLAVICENCIO -META**, con las siguientes especificaciones:

42

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
Dirección del Inmueble:	Calle 10 No.44-100 Urbanización La Esperanza
Matrícula inmobiliaria:	230-27221
Cédula o registro catastral	50001010500720013000
Localización del inmueble:	Urbano
Clase de inmueble:	Casa
Destinación del uso:	Comercial
Área (en M^2 construidos):	157.14 Mts^2 Construidos
Nombre propietario (s)	PABLO ESNEYDER AGUILERA REINA
COMPOSICIÓN DEL INMUEBLE	
Primera planta	Cuatro (04) espacios acondicionados para oficina todas con puerta de acceso en madera, dos (02) con baño privado, cuatro (04) con closet, tres (03) baños: (01) baño social, (02) baños en espacios adecuados para oficinas, un (01) tanque elevado de 1000 Lts, un (01) tanque superficial de 1000 Lts, un (01) tanque subterráneo 2800 Lts con electrobomba, un (01) auditorio apto para la atención al público, un (01) patio amplio, una (01) cocina, una (01) puerta de acceso principal, una puerta para acceder a la Inspección y una puerta de acceso independiente al espacio de la JAL.

NOTA: Los linderos que delimitan el bien objeto de arrendamiento son los indicados en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente que hace parte integral de los presentes, así como también los específicos que se señalan en la Escritura Pública que también se integra y con la cual se acredita la titularidad del bien en cabeza de quien lo tiene registrado a su nombre ante la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente.

3.4. Plazo de Ejecución:

El plazo de ejecución del contrato será de **ONCE (11) MESES** contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

PARÁGRAFO: 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, por regla general no puede superar la vigencia fiscal correspondiente.

3.5. Lugar de Ejecución.

El lugar de ejecución del contrato será en el Municipio de Villavicencio. – Meta, en la **CALLE 10 No. 44-100** ubicado en la Urbanización La Esperanza.

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La selección del contratista se hará a través de modalidad de **contratación directa** de conformidad con lo estipulado en el literal i) del numeral 4, artículo 2 de la ley 1150 de 2007 y el decreto 1082 del

43

2015 que cita en el artículo **2.2.1.2.1.4.11. *Arrendamiento de bienes inmuebles.*** *"Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa (...)."*

5. VALOR DEL CONTRATO

El valor del presente contrato corresponde **TREINTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($38.362.896,00) incluido IVA, descuentos e impuestos (Si aplica).**

Valor que se encuentra respaldado con registro presupuestal emitido por la Secretaría de Hacienda:

CDP	Fuente de Recursos	No. Rubro y Concepto	Valor
204	LIBRE DESTINACION-RECURSOS PROPIOS	0401 – 2 – 1.2.02.02.007 – 0 – 1.2.1.0.00 - 02 SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS, SERVICIOS INMOBILIARIOS Y SERVICIOS DE LEASING	$38.362.896.00

6. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

El valor del presente proceso fue estimado de conformidad a las condiciones de mercado inmobiliario de acuerdo con la necesidad que requiere satisfacer y cotizaciones solicitadas por la Secretaría de Gobierno y Postconflicto, que permitieron comparar condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas. Análisis que permitió estimar el valor del canon así:

Nombre propietario/inmobiliaria	Ubicación del predio	Área Mtrs²	Valor mensual de Arrendamiento
1) PABLO ESNEYDER AGUILERA REINA	CALE 10 No.44-100 URBANIZACIÓN LA ESPERANZA	157.14 Mtrs² construidos	$3.487.536
2) PAULA ANDREA GALINDO ARBELÁEZ	CALLE 12B No. 42-44 LA ESPERANZA ETAPA 1	130 Mtrs² construidos	$3.860.000
3) WILLIAM ALEXANDER BARRETO	CALLE 10 No.44-116 BARRIO LA ESPERANZA	167 Mtrs² construidos	$3.700.000
Menor valor cotizado de acuerdo al estudio del sector			**$3.487.536**

7. JUSTIFICACIONES DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN.

La modalidad de selección, corresponde a contratación directa y se fundamenta en el literal i, numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, con base en lo cual, la Entidad pueda 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.

Así mismo se fundamenta en las demás disposiciones que lo complementan, modifiquen y/o adicionan en materia civil, mercantil y tributaria según corresponda.

8. OBLIGACIÓN Y ACTIVIDADES DE LAS PARTES:

8.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO - MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO. En desarrollo y cumplimiento del objeto del contrato el Municipio se obliga a:

a. Constitución de registro presupuestal una vez firmado el contrato.
b. Utilizar el bien para la destinación establecida en el contrato de arrendamiento.
c. Realizar los pagos del contrato de conformidad con la viabilidad o autorización de pago expedida por el supervisor del contrato.
d. Restituir el inmueble al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado tomando en consideración el deterioro ocasionado por el uso y el goce legítimo, según lo establece el Artículo 2005 del Código Civil.
e. Cancelar de manera oportuna el servicio público de la Energía Eléctrica.

8.2. OBLIGACIONES Y ACTIVIDADES DEL ARRENDADOR

a. Suscribir acta de inicio, modificaciones, terminación y/o liquidación del contrato.
b. Entregar en calidad de arrendamiento el bien inmueble objeto de contratación en óptimas condiciones de funcionamiento, de conformidad con las especificaciones técnicas y esenciales solicitadas por el ARRENDATARIO y libre de cualquier gravamen o impedimento que limite su tenencia. Si el ARRENDADOR, por hecho o culpa suya o de sus agentes o dependientes, se ha puesto en la imposibilidad de entregar la cosa o incurre en mora en la entrega, el ARRENDATARIO tendrá derecho para desistir del contrato, con indemnización de perjuicios.
c. Conceder el uso y goce del inmueble al MUNICIPIO para el desarrollo de sus actividades.
d. Entregar al MUNICIPIO copia de los últimos recibos de servicios públicos domiciliarios pagados y cuya información se debe registrar en el acta de entrega e inventario.
e. Atender los requerimientos del supervisor del contrato en términos de oportunidad y calidad.
f. Suministrar copia de la póliza contra todo riesgo que debe tener el bien inmueble objeto de contratación (si hay lugar a ello)
g. Autorizar las adecuaciones que correspondan en el inmueble objeto del presente contrato.
h. Librar al ARRENDATARIO de toda turbación en el goce de la cosa arrendada, por lo tanto, no podrá, sin el consentimiento del ARRENDATARIO, hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle el goce del inmueble.
i. Reembolsar al ARRENDATARIO el costo de las reparaciones indispensables no locativas que hiciere en el inmueble arrendado, siempre que el ARRENDATARIO no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al ARRENDADOR lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta.
j. Las demás relacionadas con el objeto y naturaleza del contrato establecidas en el Código Civil

95

k. Elaborar acta de entrega y anexarle la descripción e inventario del inmueble entregado en arrendamiento, documento que debe ser firmado por el arrendador y el supervisor del contrato y será parte integrante del contrato, la cual debe indicar las áreas y zonas comunes que podrán ser utilizadas por EL ARRENDATARIO.
l. Entregar el inmueble con cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día. (SI APLICA)
m. Garantizar que el inmueble se encuentra en buen estado de funcionamiento, estructuras, muros, cerramientos y cubiertas en perfectas condiciones, de ser necesario realizar las reparaciones indispensables no locativas que la supervisión le informe.
n. Pagar oportunamente las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
o. En caso de que el inmueble sufra daños o deterioro que no permitan garantizar el normal cumplimiento de las obligaciones del contrato, el ARRENDADOR deberá proporcionar un inmueble con las mismas características.
p. Atender oportunamente los requerimientos que le haga el ARRENDATARIO o el Supervisor del contrato, sobre las condiciones locativas, reparaciones necesarias y demás condiciones de adecuación para el correcto uso del inmueble según las condiciones legales y contractuales.
q. El Arrendador deberá dar cumplimiento a las obligaciones correspondientes de pago de Seguridad Social según lo establece la ley y demás normatividad vigente.

Nota: En la eventualidad que por una providencia judicial la Administración Municipal o alguna de las dependencias que allí funcionen se le obligue a tomar una decisión que no permita cumplir con la continuidad del contrato de arrendamiento suscrito, no se pagará indemnización por parte del arrendatario y se dará por terminado el contrato, de mutuo acuerdo sin perjuicio para las partes.

9. FORMA DE PAGO:

El valor del canon se pagará al **ARRENDADOR** en **ONCE (11) MENSUALIDADES ANTICIPADAS**, cada una por valor de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHETA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE ($3.336.156)** El último pago, se pagará proporcional a los días de uso efectivo del inmueble si el periodo no es completo. Dichos pagos se realizarán previa presentación de los documentos requeridos en las listas de chequeo del SIG y aquellas que se requieran dadas las condiciones específicas del contrato.

10. CLÁUSULAS: En la presente contratación se pactarán las siguientes cláusulas:

10.1. CLÁUSULAS EXCEPCIONALES:

a) CLÁUSULA DE CADUCIDAD, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN E INTERPRETACIÓN UNILATERALES. En la presente contratación se pactarán cláusulas que hagan aplicables al contrato las disposiciones contenidas en los artículos 15, 16, 17 y 18 de la Ley 80 de 1993.

9.2. CLÁUSULAS ESPECIALES:

a) **CLÁUSULA DE MULTAS.** En caso de incumplimiento se pactará la facultad del MUNICIPIO de imponer al CONTRATISTA 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, aplicando el procedimiento estipulado en el art. 86 de la Ley 1474 de 2011.

46

b) **CLÁUSULA DE 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, suma que se hará efectiva directamente al **ARRENDADOR.** El valor a cancelar, se considerará como pago parcial pero no definitivo de los perjuicios que reciba **EL MUNICIPIO. EL MUNICIPIO** podrá tomar directamente el valor de la Cláusula Penal pecuniaria, de los saldos que se adeuden al **CONTRATISTA** por razón de este contrato o de la garantía constituida y si no fuere posible, cobrará esta suma por vía judicial.

11. **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*".

12. **SUPERVISIÓN:** La Supervisión para el control de la ejecución del presente contrato será ejercida por **SANDRA LILIAN MARTINEZ BARCENA MELO CC 40.440.123** INSPECTORA SÉPTIMA conformidad con la designación realizada por el Ordenador de Gasto.

13. **ESTIMACIÓN DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS**
De conformidad con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015 en concordancia con lo establecido en el *"Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación M-ICR-01"* de Colombia Compra Eficiente, la tipificación, asignación y estimación de los riesgos previsibles en la contratación.

Se anexa matriz de riesgos formato 1010-F-GCT-96

14. **GARANTÍAS.**
Teniendo en cuenta la naturaleza del contrato, el cual permite que el municipio de Villavicencio (**arrendatario)** pueda ocupar, gozar o usar un inmueble pagando a su propietario (**arrendador)**, un canon mensual, las posibilidades de incumplimiento por parte del arrendador son mínimas, razón por la cual, no es necesario exigir la constitución de garantías. No obstante, en el clausulado contractual, se podrán incluir clausulas referentes al cumplimiento por parte del arrendador de las especificaciones técnicas requeridas.

15. **ANEXOS**

15.1. Matriz de riesgos

GERMÁN EDUARDO AYALA AMAYA
SECRETARIO DE GOBIERNO Y POSTCONFLICTO

Elaboró: Edna Reynet Hurtado Olivera – Directora de Justicia