RESOLUCIÓN No. 013 de 2026
(22 de enero de 2026)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE JUSTIFICA LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DE LA PERSONERÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO"

LA PERSONERA AUXILIAR DE LA PERSONERIA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO – META

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por las Leyes 136 de 1994, 1551 de 2012, 80 de 1993, 1150 de 2007, 2069 de 2020, sus decretos reglamentarios, así como la Resolución No. 182 de 2023, y,

CONSIDERANDOS

Que la Constitución Política señala en el artículo 2° como fines 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*".

Que es obligación de la Personería Municipal de Villavicencio adelantar todos sus procesos con observación de los principios orientadores de economía, celeridad, eficacia, imparcialidad, publicidad, moralidad e igualdad toda vez que la función pública se encuentra al servicio de los intereses generales, con el fin de cumplir con los fines del Estado.

Que la Personería Municipal de Villavicencio tiene una estructura organizacional conformada por oficinas y personeros delegados por medio de las cuales cumplen con la misión y visión de la Entidad, lo que genera en razón a sus actuaciones la expedición de diferentes documentos, como actos administrativos, procesos disciplinarios, contratos, entre otras, generando de cada uno de ellos expedientes documentales.

Que acorde con lo anterior, es imperioso traer a colación la Ley 594 de 2000 "*Ley General de Archivos*" por medio de la cual establece que es obligación de las Entidades Públicas garantizar los espacios y recursos para la conservación, seguridad y custodia de los archivos que produce la entidad en desarrollo de sus funciones. Igualmente, en su artículo 13 determina que "*La administración pública deberá garantizar los espacios y las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de sus archivos. En los casos de construcción de edificios públicos, adecuación de espacios, adquisición o arriendo, deberán tenerse en cuenta las especificaciones técnicas existentes sobre áreas de archivos*". Así como, en el artículo 6°, establece la obligatoriedad de las entidades públicas de incluir dentro de los Planes de Desarrollo los programas y acciones para garantizar la ejecución de las actividades archivísticas para la conservación del acervo documental.
Aunado a lo anterior, la entidad cuenta con un archivo central en donde reposa la custodia de más de 1.327 cajas correspondiente a 15.924 carpetas aproximadamente, dentro de las cuales se encuentran todo tipo de documentos como informes de seguimiento, actos administrativos, actas, circulares, programas, documentos

financieros (informes que se rinden a la Alcaldía, Contraloría),manuales, formatos y procedimientos de recurso humanos y de las personerías delegadas, seguimiento a derechos de petición, entre una gran variedad de información que según la normatividad archivista se requiere que se archive en el archivo histórico de la entidad.

Actualmente la sede principal de la Personería Municipal de Villavicencio, se encuentra ubicada en la Calle 37A No. 19C-20 barrio paraíso jordán, en el primer piso del edificio de propiedad del Municipio de Villavicencio en virtud del contrato de comodato suscrito con este último, sin embargo, las instalaciones no reúnen las condiciones físicas y técnicas requeridas para la conservación de los archivos, y no cuenta con la capacidad para albergar el gran volumen de documentos que se deben conservar.

Queda claro que de acuerdo a todas las actividades misionales que la entidad desempeña, se genera una serie de documentos y archivos que se convierten en expedientes de la entidad, lo que hace necesario contar con un lugar que permita la correcta conservación para archivar la gestión documental y brindar la custodia de la documentación suministrada por las diferentes dependencias en el transcurso de sus actividades misionales y de apoyo, garantizando de esta manera la organización del archivo para la vigencia 2026.

Por otro lado, la Personería Municipal de Villavicencio, a través de la Oficina Administrativa y Financiera, elabora e implementa el Plan Institucional de Archivo, PINAR–2026, como una de sus estrategias para la mejora continua de la Gestión Documental para cumplir y acatar las directrices que para el efecto impulsan los entes rectores del proceso de Gestión Documental del Archivo General de la Nación.

Así, el Plan PINAR se constituye en herramienta de ejecución, control, seguimiento institucional, para la Personería Municipal de Villavicencio, con la cual se identifican y mejoran las condiciones, proyectando los recursos fundamentales en el avance del proceso de Gestión Documental de la Entidad.

Por lo tanto, es oportuno contar con un bien inmueble para el archivo central e histórico de la entidad, que permita el almacenamiento de los documentos que reposan y generan las distintas dependencias y que año a año deben remitir el archivo de gestión entrega de las transferencias primarias de acuerdo al cronograma establecido en el Plan Institucional de archivo PINAR para la vigencia 2026.

Que el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

Que según lo establecido en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 prevé como causal de Contratación Directa **El arrendamiento o adquisición de inmuebles,** reglamentado por el Decreto 1082 de 2015 que reza en su artículo 2.2.1.2.1.4.11:

> *"Arrendamiento de bienes inmueble. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante*

contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble*
2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones d arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública."*

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.1. del decreto 1082 de 2015 establece que "la entidad estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener: 1). La causal que invoca para contratar directamente. 2). el objeto del contrato. 3). El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista. 4). El lugar en el cual los interesados puedan consultar los estudios y documentos previos.

Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de que tratan los literales (a) y (b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3.

Con fundamento en lo anterior, se suscribirá un Contrato de **"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DE LA PERSONERÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO".**

Que la anterior contratación a realizar cuenta con el debido Certificado de Disponibilidad Presupuestal No 26 de fecha 21 de enero de 2026, Con Rubro presupuestal N° 02.1.2.02.02.007, denominado "SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS, SERVICIOS INMOBILIARIOS Y SERVICIOS DE LEASING", por valor de **VEINTISÉIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($26.590.575)**, expedido por la Oficina Administrativa y Financiera de la entidad, presupuesto para amparar la presente contratación directa.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 en aras de verifica las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Villavicencio, específicamente en el barrio paraíso jordán, se realizó AVALUO COMERCIAL No MS-3337 emitido por la perito avaluador SANDRA BENAVIDEZ MOLINA, identificada con Cedula de ciudadanía No 31.983.210, que se encuentra inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores desde el 26 de abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador No AVAL- 31983210, y quien realizo investigación económica del mercado de tres (3) bienes inmuebles con características similares sobre el mismo suelo urbano objeto de avaluó, arrojando que el avaluó renta mensual para el arrendamiento del inmueble con 167 M2 es por la suma de ($3.256.500), como quiera que el valor del metro cuadrado es de ($19.500), conforme consta en el avaluó que hacer parte del proceso.

Que la Personería Municipal atendiendo a la avaluó allegado, procedió a realizar análisis económico de proyección teniendo en cuenta el valor histórico contratado en la vigencia 2025 e indexándolo con el IPC 2026, según valor del metro cuadrado, a efectos de arrojar en valor de canon de arrendamiento.

ANALISIS ECONÓMICO.

De conformidad con el deber establecido en el Decreto 1082 de 2015 referente a "Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, la personería municipal de

Villavicencio procede a realizar un análisis económico a fin de determina el precio de referencia para la vigencia 2026 de la siguiente manera:

ITEM	VIGENCIA CONTRACTUAL	No. DE CONTRATO	MODALIDAD	OBJETO CONTRACTUAL	DURACIÓN DEL CONTRATO	VALOR DE RENTA *M2 CONTRATADO 2025	VALOR RENTA / M2 HISTORICO CON INCREMENTO IPC 5,1% VIGENCIA 2026	AREA REQUERIDA POR LA ENTIDAD M2	VALOR UNITARIO M2 PROYECTADO SEGÚN NECESIDAD CONTRACTUAL
1	2025	024-2025	CONTRATACIÓN DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DE LA PERSONERÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO	11 MESES	$13.772	$ 14.475	167	$ 2.417.325

Se procede a tomar como precio de referencia el valor histórico contratado en la vigencia 2025 y el indexado del IPC 2026, a fin de determinar un precio de referencia para el presente proceso. Por lo cual concluye que el canon de arrendamiento proyectado para la vigencia 2026 será de DOS MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE ($ 2.417.325).

Conforme a lo anterior, se tiene que el señor: GUSTAVO RODRIGUEZ BARBOSA, identificado con cedula de ciudadanía N° 3.293.855 expedida en Villavicencio-Meta, presenta propuesta para el ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DE LA PERSONERÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO, el cual cumple con las condiciones técnicas del inmueble con costo mensual del canon de arrendamiento el valor de DOS MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE ($ 2.417.325)., en razón a que del análisis económico realizado el bien inmueble el más conveniente para la Entidad, ya que cumple con las especificaciones técnicas establecidas por la misma, aunado a que se encuentra dentro de los topes legales establecidos del canon mensual de arrendamiento, en donde manifestó cumplir con las CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS del bien inmueble:

- El bien inmueble debe encontrarse ubicado en la dirección LT 18 MZ E BR el paraíso en la ciudad de Villavicencio
- El bien inmueble como mínimo debe ser de dos (2) niveles tener 167 m2, construido en óptimas condiciones, que conste de en el primer piso de (4) habitaciones mínimo, patio de ropa, sala, cocina, baño, electrobomba y encerramiento en caso de que no se encuentre toda el área construida, para el segundo piso debe tener como mínimo (3) habitaciones.
- Las habitaciones no deben tener humedad.
- El techo del inmueble debe estar en óptimas condiciones.
- El inmueble debe contar con los servicios de luz, agua y alcantarillado.
- El bien inmueble debe encontrarse a paz y salvo en sus servicios públicos y demás impuestos tanto Municipales como departamentales.

Que el señor GUSTAVO RODRIGUEZ BARBOSA, identificado con cedula de ciudadanía N° 3.293.855 expedida en Villavicencio-Meta, soportó mediante certificado de libertad y tradición de fecha 16 de enero de 2026 del bien inmueble Matricula No. 230-22342 ser titular del derecho real de dominio del bien inmueble lote urbano LT 18 MZ E, adquirido mediante compraventa por escritura pública 959 del 24-03-1988 ante la Notaria Primera de Villavicencio.

Por lo anterior, se tiene que GUSTAVO RODRIGUEZ BARBOSA, identificado con cedula de ciudadanía N° 3.293.855 expedida en Villavicencio-Meta, cumple con lo

requerido por la entidad a fin de suplir la necesidad descrita en el estudio previo, por lo que la deberá cumplir con las siguientes obligaciones específicas:

1) Dar en arriendo el inmueble ubicado en la siguiente dirección LT 18 MZ E BR el paraíso en la ciudad de Villavicencio concediéndole el uso y goce.
2) Librar a la Personería Municipal de Villavicencio toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
3) Mantener el inmueble en perfecto estado de funcionamiento.
4) Realizar mantenimiento a las instalaciones del bien inmueble en caso de requerirse.
5) Efectuar en tiempo oportuno las mejoras necesarias correspondientes al inmueble a cargo del arrendador.
6) Garantizar que el bien inmueble no presente humedad y que el mismo esté completamente techado.
7) Entregar el inmueble con los servicios públicos, impuestos y demás cargos o pagos al día.
8) Cumplir las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el capítulo III título XXVI del código civil.
9) Serán a su costa todos los impuestos que se generen por Ley con ocasión de la propiedad del inmueble.
10) Recibir el bien con el deterioro normal por el transcurso del tiempo, una vez cumplido el plazo contractual.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Justificar la Modalidad de Contratación Directa, con fundamento en las consideraciones del presente Acto Administrativo, para la celebración de un Contrato de ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE que tendrá por objeto: **"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DE LA PERSONERÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO".**

ARTICULO SEGUNDO: Que el valor del contrato a suscribir será de **VEINTICINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($26.590.575)** incluido IVA, Amparados en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 26 de 21 de enero de 2026, Con Rubro presupuestal N° 2.1.2.02.02.007, denominado "SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS, SERVICIOS INMOBILIARIOS Y SERVICIOS DE LEASING", expedido por la Oficina Administrativa y Financiera de la entidad, presupuesto para amparar la presente contratación directa.

ARTICULO TERCERO: Se ordena la publicación del presente acto administrativo en el Portal Único de Contratación plataforma del SECOP II, www.colombiacompra.gov.co.

ARTICULO CUARTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y su aplicación es única y exclusivamente para los fines dispuestos en el presente proveído, en consecuencia, no ordena la contratación bajo esta modalidad de ninguna otra necesidad con características similares a la del objeto a contratar u otras, las cuales en todo caso requerirán de la orden individual de justificación por medio de otro acto administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en el artículo 75 "Improcedencia" de Ley 1437 de 2011.

Dado a los veintidos (22) días del mes de enero de Dos Mil veintiséis (2026).

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

SIRLEY GUTIERREZ NAVARRO
Personería Auxiliar

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Proyectó: **Juan Camilo Almanza Alarcón** Componente Jurídico	Profesional CPS No. PMV-001-2026	
Proyectó: **Luisa Fernanda Parra Rojas** Componente Económico	Profesional CPS No. PMV-002-2026	
Aprobó: **Sirley Gutiérrez Navarro**	Personera Auxiliar	