ALCALDÍA DE ARAUCA
SECRETARÍA GENERAL

ESTUDIO PREVIO

APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO.

OBJETO:

APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE LA CASETAS N° 1-2 UBICADA EN EL PARQUE FRANCISCO JOSE DE CALDAS, DEL MUNICIPIO DE ARAUCA.

FEBRERO DE 2026

Arauca, Febrero de 2026

Doctor
JUAN ALFREDO QUENZA RAMOS
Alcalde del Municipio de Arauca

Ref.: APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE LA CASETAS N° 1-2 UBICADAS EN EL PARQUE FRANCISCO JOSE DE CALDAS, 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 CASETAS N° 1-2 UBICADAS EN EL PARQUE FRANCISCO JOSE DE CALDAS, 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).

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, esto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, el cual establece que:

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

Aunado a lo anterior, es necesidad de los entes territoriales velar por el cumplimiento de los fines esenciales del estado, conforme lo establecido en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia el cual determina que: *"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.";* y, dentro de las muchas posibilidades en su haber, está la de adelantar los diferentes procesos y servicios que satisfagan las necesidades de su población.

Que los bienes de uso público son una categoría fundamental dentro del derecho administrativo, y se refieren a aquellos bienes que pertenecen al Estado (Nación, departamentos o municipios) y que están destinados al uso y goce de todos los habitantes del territorio nacional. Su finalidad principal es satisfacer las necesidades colectivas de la comunidad, es así como, el artículo 63 de la Constitución Política de Colombia define 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".*

Asimismo, en su 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".*

En concordancia con lo anterior, 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".*

Por su parte, 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 se entiende por aprovechamiento económico del espacio público, la realización de actividades con motivación económica de manera temporal, en los elementos constitutivos y complementarios del espacio público del municipio de Arauca, previa autorización de la autoridad competente a través de los instrumentos de administración del espacio público.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley 1801 de 2016, los bienes fiscales, son de propiedad de entidades de derecho público, cuyo uso generalmente no pertenece a todos los habitantes y sirven como medios necesarios para la prestación de las funciones y los servicios públicos. De conformidad con lo anterior, son diferenciables del concepto de bienes de uso público, los cuales son definidos por el referido artículo como aquellos que permanentemente están destinados al uso, goce, disfrute de todos los habitantes de un territorio. En todo caso, ambos tipos de bienes pueden coexistir en el marco de ciertas infraestructuras destinadas a la prestación de servicios públicos.

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.

Que mediante Decreto 073 del 24 de julio de 2025, "*Por medio del cual se reglamenta la administración y el aprovechamiento económico del espacio público y la explotación económica de la infraestructura pública del municipio de Arauca",* el cual tiene como objetivo primordial, garantizar que el espacio público, que por definición es de uso común, sea administrado de manera eficiente y ordenada, estableciendo mecanismos para que la administración municipal obtenga una contraprestación por dicho uso, recursos que son vitales para financiar proyectos de infraestructura, mantenimiento del mismo espacio público, inversión social y, en general, para contribuir al bienestar de los ciudadanos.

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 provecho de las mismas, bajo la reglamentación de la administración en el marco del aprovechamiento económico del espacio público y la explotación económica de la infraestructura pública 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. 1601 del 20 de diciembre de 1999, el municipio de Arauca es propietario de mejoras de bien inmueble ubicado sobre la calle 24 # 20 con 15, con una extensión de dos mil ochocientos catorce mil metros con treinta y cinco centímetros cuadrados (2.814.35 m2) sobre el cual fue construido el Parque Francisco José de Caldas y mediante la resolución 0411 de 2016 del 16 de junio de 2016 por la cual el municipio adquirido el derecho real del dominio sobre los bienes inmuebles que se encuentran dentro del perímetro urbano entre otros el Parque Francisco José de Caldas.

Que conforme a los fundamentos de hecho y de derecho antes expuestos, resulta procedente la celebración de un contrato de arrendamiento bajo la modalidad de contratación directa, 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 ECONÓMICO DE LA CASETAS N° 1-2 UBICADAS EN EL PARQUE FRANCISCO JOSE DE CALDAS, 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 "Casetas 1-2" ubicadas en la plazoleta del parque Francisco José de Caldas del municipio de Arauca, 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 las casetas entregadas a título de aprovechamiento económico, así como las reparaciones locativas y deterioros que se presenten sobre los bienes que se encuentran dentro de las casetas.
4. No efectuar venta ni el consumo de bebidas alcohólicas, dentro del bien inmueble.
5. No ingresar ni comercializar en las casetas sustancias explosivas o elementos perjudiciales para la conservación, seguridad e higiene de las personas de los bienes de la Entidad.
6. Abstenerse de subcontratar los bienes inmuebles entregados en aprovechamiento económico 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 público, 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 las Casetas entregadas, 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 Casetas No. 1-2 ubicadas en la plazoleta del Parque Francisco José de Caldas 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".*

En consecuencia, la administración municipal expidió el Decreto No. 073 del 24 de julio de 2025, *"Por medio del cual se reglamenta la administración y el aprovechamiento económico del espacio público y la explotación económica de la infraestructura pública del municipio de Arauca",* el cual establece mediante el Capítulo VII, artículo 18, lo siguiente:

"**Artículo 18. Proceso de selección para la escogencia del particular que efectuará el aprovechamiento económico del espacio público.** Para la escogencia del respectivo particular que lleve a cabo el aprovechamiento económico, se acudirá al siguiente procedimiento:

I. Se publicará una convocatoria pública, por un término no inferior a un (01) día hábil, en la cual se señalará el objeto a contratar, así como las condiciones técnicas exigidas y económicas establecidas por la Entidad.
II. El término previsto en la convocatoria pública para presentar la oferta no podrá ser inferior a un (01) día hábil.
III. El municipio seleccionará, la propuesta con el mayor precio, siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas.
IV. El acto administrativo de selección culminará el proceso de escogencia para la posterior celebración del contrato de aprovechamiento económico.

PARÁGRAFO: En el proceso de selección respectivo, deberá guardarse estricta observancia a los principios de la contratación estatal dispuestos en la Ley 80 de 1993 o la norma que la modifique, complemente o sustituya".

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 realizó el avalúo de una de las dos casetas objeto del presente estudio, y en esta se estableció que, para el inmueble antes referido, la retribución máxima corresponde a la suma de **TRECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN PESO ($366.671) M/CTE.**

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

VIGENCIA	INCREMENTO	VALOR
2017		$ 366.671
2018	3,18%	$ 378.331
2019	3,80%	$ 392.707
2020	1,61%	$ 399.030
2021	5,62%	$ 421.455
2022	13,12%	$ 476.750
2023	9,28%	$ 520.993
2024	5,20%	$ 548.000
2025	5,10%	$ 576.000

De igual forma, por tratarse de dos bienes inmuebles con las mismas características, se tomará en cuenta el valor total ($576.000) y será multiplicado por dos (2), y así obtener el valor final de la retribución mensual.

$576.000 x 2 = $1.152.000

4.1 VALOR TOTAL DE LA RETRIBUCIÓN.

El valor total de la retribución mensual se fija en una cuantía de **MILLON CIENTO CIENTA Y DOS MIL PESOS ($1.152.000) M/CTE** y la retribución total de dicho contrato es de **CATORCE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS ($14.976.000) 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.

CLAUSULA: De acuerdo al **Decreto 073** del 24 de julio de 2025, en su **Capítulo V**, **artículo 11. Retribución por aprovechamiento económico del espacio público.** *"La retribución por aprovechamiento económico del espacio público corresponde a la contraprestación económica, en dinero, en especie o mixta, que percibirá el municipio de Arauca por permitir la utilización o explotación temporal de un elemento del espacio público con fines económicos. Las actividades que impliquen aprovechamiento económico del espacio publico que tenga un motivo económico, deben contemplar una retribución económica en dinero, especie o mixta. La retribución en especie solo podrá destinarse al costo de las acciones que estén relacionadas con la generación y/o sostenibilidad de la especie público"*

Por lo anterior, la retribución por aprovechamiento económico o la contraprestación económica podrá ser también en especie, esta con previa aprobación del supervisor de acuerdo a las mejoras necesarias, para la utilización del Inmueble en aprovechamiento de espacio público del presente contrato que tenga una motivación económica.

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

La necesidad a contratar se encuentra incluida 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 **CASETAS N° 1-2 UBICADAS EN EL PARQUE FRANCISCO JOSE DE CALDAS, DEL MUNICIPIO DE ARAUCA.**

DIANA PAOLA TORRES FRANCO
Secretaria de Gobierno del Municipio de Arauca

CARLOS HUMBERTO JIMENEZ CEDEÑO
Secretario General del Municipio de Arauca

Proyectó: Juan Carlos Meléndez Angulo | Profesional Universitario 219-02 SMG