Villavicencio, 20 de enero de 2021.

Con base en lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, articulo 87 de la Ley 1474 de 2011, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 y al amparo de las facultades conferidas en la Resolución Nº 174 del 31 de Mayo de 2012, se elabora el presente estudio previo para analizar la conveniencia y oportunidad para la suscripción de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble mediante la modalidad de contratación directa.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

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 para un bien inmueble que garantice el funcionamiento de las oficinas de la inspección No 7 y de su junta administradora local en el Municipio de Villavicencio.

La entidad tiene como finalidad lograr que se cumplan con las condiciones necesarias para la prestación del servicio a todo el conglomerado social, que se garantice una atención adecuada y oportuna, así mismo que se proporcione a los funcionarios comodidad y bienestar para el desarrollo de sus funciones, todo ello en el marco del mejoramiento de la prestación del servicio que se brinda y en el cumplimiento de las Metas del Gobierno municipal.

La Secretaría de Gobierno y Postconflicto de Villavicencio está integrada por la Dirección de Justicia encargada de nueve Inspecciones de Policía, siete Corregidurías, tres Comisarías de Familia, una Casa de Justicia y una 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.

Con relación a lo antes descrito, y en aras de garantizar un mejor servicio y armonizar el acceso a la justicia y a la participación de la ciudadanía, el Municipio ha contemplado que en el mismo lugar donde funcione la inspección de policía No. 7, allí mismo exista un espacio para la ubicación de la Junta Administradora local correspondiente, dado su funcionabilidad e importancia en el ejercicio social que lidera el Municipio.

Las Juntas Administradoras Locales (JAL) son una parte de la estructura del Estado colombiano, dentro de la Rama Ejecutiva (con funciones normativas y de control político) en el orden territorial. Las JAL fueron consagradas por la Ley 136 de 1994, que las define como «corporaciones administrativas de carácter público, de elección popular.

Dentro de las funciones que ejerce esta organización se encuentran:

- *Promover la participación ciudadana en los asuntos públicos y derechos humanos.*

- *Velar por el mejoramiento de los servicios públicos en su territorio: Salud, educación, vivienda, vías y transporte, convivencia y seguridad, obras públicas, medio ambiente.*
- *Coadyuvar coordinadamente y colaborar con las autoridades municipales para el logro de los fines del estado.*
- *Proponer políticas públicas acordes a las necesidades de sus territorios que deberán ser presentadas ante la Administración Pública o ante el Honorable Concejo Municipal, según a quien corresponda la iniciativa.*
- *Ser instancia de planeación para su respectiva comuna o corregimiento, liderando la elaboración y gestión de los procesos participativos de desarrollo local.*

De la misma forma la Secretaría de Gobierno ha establecido que el MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO tiene la obligación legal de atender dicha necesidad con base en lo dispuesto en:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA ARTÍCULO 2." 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."

LEY 1801 DE 2016 CODIGO DE POLICIA:

Art. 205 Atribuciones del alcalde. Corresponde al alcalde:

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. (...).

Artículo 206. Atribuciones de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores. Les corresponde la aplicación de las siguientes medidas:

1. Conciliar para la solución de conflictos de convivencia. Cuando sea procedente.
2. Conocer de los comportamientos contrarios a la convivencia en materia de seguridad, tranquilidad, ambiente y recursos naturales, derecho de reunión, protección a los bienes y privacidad, actividad económica, urbanismo, espacio público y libertad de circulación.
3. Ejecutar la orden de restitución, en casos de tierras comunales.
4. Las demás que le señalen la Constitución la ley, las ordenanzas y los acuerdos.

5. Conocer en única instancia, de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:
   a) Reparación de daños materiales de muebles o inmuebles.
   b) Expulsión de domicilio.
   c) Prohibición de ingreso a actividad que involucra aglomeraciones de público complejas o no complejas.
   d) Decomiso.
6. Conocer en primera instancia de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:
   a) Suspensión de construcción o demolición.
   b) Demolición de obra.
   c) Construcción cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble.
   d) Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles.
   e) Restitución y protección de bienes inmuebles diferentes a los descritos en el numeral 17 del artículo 205.
   f) Restablecimiento del derecho de servidumbre y materiales.
   g) Remoción de bienes, en las infracciones urbanísticas.
   h) Multas.
   i) Suspensión definitiva de actividad.

Parágrafo 1°. Los inspectores de policía no ejercerán funciones ni realizarán diligencias jurisdiccionales por comisión de los jueces, de acuerdo con las normas especiales sobre la materia.

Parágrafo 2° cada alcaldía tendrá el número de inspectores de policía que el alcalde considere necesario, para una rápida y cumplida prestación de la función de policía en el municipio.

Habrá inspecciones de policía permanentes durante veinticuatro (24) horas en las ciudades capitales de departamento, en los distritos, y en los municipios que tengan una población superior a los cien mil habitantes.

La Ley 1551 de 2012, en su Artículo 119. *Juntas Administradoras Locales,* señala: en cada una de las comunas o corregimientos habrá una Junta Administradora Local, integrada por no menos de tres (3) ni más de nueve (9) miembros, elegidos por votación popular para períodos de cuatro (4) años que deberán coincidir con el período del alcalde y de los Concejos Municipales.

Los miembros de las Juntas Administradoras Locales cumplirán sus funciones *ad honorem.*

Parágrafo 1°. En aquellos municipios cuya población sea superior a cien mil (100.000), los alcaldes garantizarán la seguridad social en salud y riesgos profesionales de los ediles, con un ingreso base de cotización de un (1) salario mínimo legal mensual vigente y sin que esto implique vinculación laboral con la entidad territorial, a través de la suscripción de una Póliza de Seguros con una compañía reconocida oficialmente de conformidad con el reglamento que para tal efecto expida el Concejo Municipal. En materia pensional los miembros de las

Juntas Administradoras Locales gozarán de los beneficios establecidos por el artículo 26 de la Ley 100 de 1993. También deberá suscribirles una Póliza de vida en los términos del artículo 68 de la Ley 136 de 1994.

Para tal efecto, los alcaldes observarán estrictamente los lineamientos establecidos en el artículo 7° de la Ley 819 de 2003, determinando los costos fiscales de la iniciativa y la fuente de ingreso adicional generada para el financiamiento de dicho costo.

Las Juntas Administradoras Locales tendrán hasta 80 sesiones ordinarias y 20 extraordinarias en el año; La ausencia injustificada en cada periodo mensual de sesiones a por lo menos a la tercera parte de ellas, excluirá al miembro de la Junta Administradora Local de los beneficios contemplados en el presente artículo.

Cuando concurran faltas absolutas de los miembros de las Juntas Administradoras Locales, quienes ocupen las vacantes tendrán derecho a los Beneficios a que se refiere este artículo, desde el momento de su posesión y hasta que concluya el período respectivo.

La Secretaría 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 Secretaría de Gobierno Municipal y la infraestructura física con que cuenta la Administración Municipal. Todo esto en cumplimiento de los objetivos y metas propuestas del Gobierno VILLAVICENCIO CUENTA CONTIGO.

1. **OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA INSPECCION No.7 Y DE SU JUNTA ADMINISTRADORA LOCAL, EN EL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO.**

CONDICIONES TECNICAS EXIGIDAS DEL BIEN INMUEBLE

- Inmueble ubicado en el Municipio de Villavicencio, barrio la Esperanza en cualquiera de sus diferentes etapas.
- Inmueble mínimo de (90) mts2 construidos, que se encuentre visible al transeúnte.
- El inmueble deberá contar con mínimo tres (3) oficinas y dos baños.
- El inmueble debe estar construido en óptimas condiciones, con suficientes espacios para oficinas.
- El inmueble debe contener los servicios de: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, aseo)

Aspectos técnicos del inmueble:

Infraestructura: el inmueble deberá cumplir con las condiciones de edificación, almacenamiento, medio ambiente, seguridad y de mantenimiento que garantice la adecuada atención al ciudadano interno y externo.

Aspectos Estructurales:

- Los pisos, muros, puertas y ventanas deberán encontrarse en óptimo estado y con buena presentación en general.
- Las pinturas utilizadas deberán igualmente poseer propiedades ignifugas y tener el tiempo de secado necesario evitando el desprendimiento de sustancias nocivas para la salud de los funcionarios y usuarios y para la conservación de la documentación.
- Servicios públicos: La infraestructura y/o bien inmueble ofrecido deberá contar con los servicios públicos necesarios para su buen funcionamiento.

2. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

Obligaciones que tiene el arrendador con la entidad:

1. El arrendador debe garantizar que el inmueble se encuentra en perfectas condiciones, tanto en estructuras, muros, cerramientos, cubiertas y demás piezas que integren el bien inmueble.
2. El arrendador debe trasferir el uso del bien inmueble y garantizar que este se encuentre libre de embargos y de demandas civiles, ya que ello generaría afectaciones en la normal prestación del servicio.
3. Entregar a paz y salvo el inmueble por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, y servicios públicos causados hasta la fecha del contrato de arrendamiento.
4. En caso de que el inmueble sufra daños o deterioro, el arrendador debe garantizar el normal cumplimiento de las obligaciones del contrato, proporcionando un inmueble con las mismas características.
5. Dar aviso al Municipio en el evento de presentarse circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, que impidan el normal desarrollo de la ejecución del contrato adjuntando las pruebas que demuestren el hecho.
6. Asumir los costos de manera mensual, por concepto de pago de los servicios públicos completos acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, aseo)
7. Entregar el inmueble libre de ocupaciones.
8. Responder por las adecuaciones necesarias en caso de daño estructurales al inmueble. En el evento que los daños afecten el normal desarrollo de la actividad contractual, el arrendador deberá proporcionar un bien inmueble con las mismas características.
9. Autorizar, la instalación de servicios adicionales que mejoren la funcionabilidad del bien inmueble, previo requerimiento del arrendatario.
10. Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil y comercial

Nota: En el evento que por providencia judicial, la Administración Municipal o alguna de las dependencias que allí funcionen se vean en la necesidad de adoptar una decisión que no permita cumplir con la continuidad del contrato de arrendamiento suscrito, la entidad arrendataria no estará obligada a indemnizar y se dará por terminado el contrato, de mutuo acuerdo sin perjuicio para las partes.

3. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1. Utilizar el bien para la destinación establecida en el contrato de arrendamiento.
2. Cancelar el valor del arrendamiento en la forma pactada.
3. Restituir el inmueble en las mismas condiciones que según el inventario inicial, declara haber recibido, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo del mismo.
4. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento.
5. En el evento que por providencia judicial, la Administración Municipal o alguna de las dependencias que allí funcionen se vean en la necesidad de adoptar una decisión que no permita cumplir con la continuidad del contrato de arrendamiento suscrito, la entidad arrendataria no estará obligada a indemnizar y se dará por terminado el contrato, de mutuo acuerdo sin perjuicio para las partes.
6. No subarrendar ni ceder el contrato sin la autorización previa y escrita del arrendador.
7. Avisar al arrendador cualquier cambio o modificación que se valla realizar.

4. FUNDAMENTO JURÍDICO QUE SOPORTA LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:

La selección del contratista se hará a través de modalidad de contratación directa de conformidad con lo estipulado Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 2015. "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.

5. ANALISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

La Secretaría de Gobierno y Postconflicto ha establecido que el valor estimado del presente contrato de arrendamiento corresponde a la suma de: **VEINTITRÉS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS MCTE ($23.471.910),** incluido servicios públicos como: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, aseo)

Para establecer el valor estimado del contrato la Secretaría realizó cotizaciones en inmuebles en la jurisdicción de la inspección No. 7 en el Municipio de Villavicencio y tomó como referencia la cotización de menor valor que se ajusta a las condiciones técnicas exigidas. Junto con el presente estudio previo, la Secretaría de gobierno y Postconflicto, allega las cotizaciones donde se estima el valor del canon.

NOMBRE PROPIETARIO/INMOBILIARIA	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA	VALOR MENSUAL DE ARRENDAMIENTO
PABLO ESNEYDER AGUILERA REINA	Calle 10 No. 44-96 esperanza tercera etapa	157.14 m2 construidos	$2.133.810
PAULA ANDREA GALINDO ARBELAEZ	Calle 12b No. 42-44 esperanza I	130Mt2	$2.250.000
WILLAM ALEXANDER BARRETO	Calle 10 No. 44 116 barrio la esperanza	130Mt2 construidos	$2.400.000

FORMA DE PAGO: El MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO pagará al Arrendador el valor del contrato de la siguiente forma: i) A título de canon de arrendamiento, once (11) pagos anticipados por valor de **DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS MCTE ($2.133.810)** incluidos servicios públicos, previo informe de actividades del arrendador, cuenta de cobro y/o factura, informe del supervisor de cumplimiento a cabalidad de las obligaciones cargo del arrendador. El último pago no se realizará anticipado y se hará con acta de terminación, y acta de liquidación del contrato.

6. **PLAZO:** El término para la ejecución del contrato será de once (11) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

7. **GARANTÍAS:** Por tratarse de un contrato de arrendamiento en el que el Municipio es arrendatario, el cubrimiento de los gastos estará a cargo de este, por lo tanto no se exigirá póliza a cargo del arrendador.

8. **DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL OFICIAL PARA LA PRESENTE CONTRATACION:** La presente contratación se respaldará con cargo a la imputación presupuestal **(ARRENDAMIENTOS)** de la cuenta denominada **código N° 0401-1-1225-02 del presupuesto para la vigencia 2021.**

9. **OTRAS CLÁUSULAS**

En la presente contratación se pactarán las siguientes cláusulas:

CLAUSULA DE MULTAS. Se pacta la facultad del MUNICIPIO de imponer al ARRENDADOR 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.

En la presente contratación se pactarán las siguientes cláusulas:

CLAUSULA DE MULTAS. Se pacta la facultad del MUNICIPIO de imponer al ARRENDADOR 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.

CLAUSULA 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

10. LIQUIDACION 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.

11. SUPERVISIÓN: La supervisión para el control de la ejecución del presente contrato, será designada por SECRETARIO DE GOBIERNO Y POSTCONFLICTO.

En los presentes términos dejo sustentados los estudios previos, los cuales son necesarios para continuar con el proceso de contratación respectivo.

ANDREA LIZCANO NOGUERA
SECRETARIA DE GOBIERNO Y POSTCONFLICTO

Proyectó: Amelia Hernández-Profesional Especializado