RESOLUCIÓN N° 0 3 5 8 DE 2022
(13 de octubre de 2022)

"Por medio de la cual se justifica la modalidad de selección de contratación directa para la celebración de un contrato de arrendamiento"

El Director de Turismo del Meta "ITM".
En uso de sus facultades legales y con fundamento en el decreto N° 432 del 26 de diciembre de 2014 y decreto de nombramiento N° 001 del 04 de enero de 2021 y acta de posesión 001 de 04 de enero de 2021.

CONSIDERANDO

Que el artículo **2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015** señala que las entidades públicas tienen la obligación legal de justificar mediante acto administrativo la 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 pueden consultar los estudios y documentos previos.

Que el artículo 13 de la Ley 80 de 1993 define, respecto de las normas aplicables a los contratos estatales: De la Normatividad Aplicable a los Contratos Estatales. Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones **comerciales y civiles** pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley.

Que el Código Civil define en su artículo 1973 el contrato de arrendamiento, así: El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Que de conformidad con el artículo precitado, son características del contrato de arrendamiento su **bilateralidad**, por que se celebra entre dos sujetos de derecho entre los cuales surgen obligaciones recíprocas: las del **arrendador** consisten en **entregar** al arrendatario la cosa arrendada y **garantizar** el uso y goce de la misma en un **plazo sucesivo extendido en el tiempo**, y las del **arrendatario** se remiten a **conservar** la cosa, **pagar** los cánones pactados y **restituir** el objeto material al término del plazo; su **onerosidad**, dado que el precio es uno de sus elementos esenciales y en cuya ausencia el contrato se torna en comodato; su **conmutatividad**, toda vez que las prestaciones a cargo de cada una de las partes se toma como equivalente de las asumidas por la otra y,

turismo_meta @InstitutoDeTurismoMeta @Turismo del Meta

finalmente, su **carácter de tracto sucesivo**, en la medida en que las obligaciones surgidas del contrato no pueden cumplirse instantáneamente por cuanto conllevan cierta duración en el tiempo.

Que el Código Civil en el artículo 1501, al determinar cuáles son los diversos elementos de cada contrato, hace referencia expresa a aquellos de la esencia o esenciales, cuya identificación la realiza señalando que son aquellos "... sin los cuales, o no produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente (...)"

Que en el contrato de arrendamiento propiamente dicho, la concesión del goce o uso de la cosa y el precio que por ella se paga, con el consentimiento de las partes, son elementos esenciales del contrato de arrendamiento de cosas. Así, el pago de un precio por una de las partes a la otra, sin que quien lo hace reciba contraprestación alguna, convertiría el acto jurídico en una donación, por ejemplo, pero en ningún caso podría configurar un contrato bilateral, conmutativo, temporal, de ejecución sucesiva y onerosa como lo es el de arrendamiento. A su turno, la concesión del uso o goce de una cosa sin contraprestación económica, estructuraría un contrato no ya de arrendamiento sino un típico comodato o préstamo de uso.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11., del Decreto 1082 de 2015, dispone sobre el 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 el 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.

Que éste aparte normativo contractual se refiere a la situación en donde la entidad estatal asiste como **ARRENDATARIA**, es decir, que va a tomar sin título traslaticio de dominio un bien inmueble para su uso y goce a cambio del pago de un canon, por un plazo determinado y de ejecución sucesiva, e impone el deber de un análisis previo a la contratación de diversas ofertas inmobiliarias, para efectuar sobre ellas la selección del contratista de manera directa.

Que en el presente caso, la relación jurídico – negocial pretendida, ubica al Instituto de Turismo del Meta en el lugar de tenedor del inmueble, el cual va a ser entregado a un tercero particular para su uso y goce, es decir, es **bilateral** al haber obligaciones recíprocas, el INSTITUTO se obliga a **entregar** el bien y **garantizar** su uso y goce, en tanto que su contraparte se obliga a **conservar** la cosa, **restituir** el objeto material al término del plazo, de igual manera se aprecia su **conmutatividad**, toda vez que las prestaciones a cargo de cada una de las partes se toma como equivalente de las asumidas por la otra, **carácter de tracto sucesivo**, en la medida en que las obligaciones surgidas del contrato no pueden cumplirse instantáneamente por cuanto conllevan cierta duración en el tiempo.

Que en el presente caso, se hace necesario suscribir una relación contractual que se origine de la autodeterminación de las partes, donde la autonomía de la voluntad constituya la

000358

fuente principal de los efectos que regirán la ejecución del contrato dentro del respeto que impone la igualdad de oportunidades cuando haya múltiples ofertas, sin perjuicio, de imperativos de ineludible cumplimiento que se apoyan en la necesidad de preservar el interés general y cumplir con el deber misional del Instituto.

Que el artículo 3º de la Ley 80 de 1993 impone a los servidores públicos el deber de cumplir con los fines estatales de la contratación y a los particulares contratistas, el deber de colaboración con el logro de los fines y la función social del contrato. Por lo tanto, en toda contratación pública debe primar el interés general sobre el individual y, las reglas de ejecución del contrato estatal no pueden definirse apartándose de los fines estatales.

Que el artículo 40 de la Ley 80 de 1993 faculta expresamente a las entidades para celebrar contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales, permitiendo de esta forma, promover la capacidad de gestión y administración de los servidores públicos para el cumplimiento de los objetivos encomendados a la entidad estatal a su cargo.

Que la Ley 1150 de 2007, artículo 2, numeral 4, literal l) consagra que "La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: (...) El arrendamiento o adquisición de inmuebles".

Que teniendo en cuenta que la solicitud de arrendamiento la hace un tercero, no es necesario realizar el estudio de que trata el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, por cuanto la entidad no es la que requiere arrendar un bien inmueble, sino que para el contrato que se suscriba, fungirá como ARRENDADOR.

Que, en vista de lo anteriormente estudiado respecto de la estructura legal del contrato de arrendamiento desde la normatividad civil y comercial, y su incidencia en lo contractual público, el Instituto pretende celebrar un contrato de arrendamiento, con el siguiente objeto: **"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE UN AREA TOTAL DE 2X2 M2, UBICADA EN LAS COORDENADAS 4.123800-73573429, DENTRO DEL PARQUE LAS MALOCAS."**

Que el contrato de arrendamiento a celebrar no genera cargo presupuestal para el Instituto de Turismo del Meta.

Que por parte del Instituto de Turismo del Meta **no se destinarán recursos públicos** para la instalación de toda la infraestructura logística anteriormente señalada, razón por la cuál, no asumirá bajo ninguna circunstancia algún tipo de erogación a favor de **EL ARRENDATARIO** temporal.

Que de conformidad con el Decreto 1082 de 2015, el proceso de contratación no está cobijado por un acuerdo comercial.

Que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.7.1 del Decreto 1082 de 2015, este acto administrativo se publicará en el Sistema Electrónico de Contratación Pública –

turismo_meta @InstitutoDeTurismoMeta @Turismo del Meta

000358

SECOP II, junto con el estudio previo. Además, los estudios previos podrán ser consultados en las instalaciones del Instituto de Turismo del Meta, en la ciudad de Villavicencio.

Que en mérito de lo anteriormente expuesto:

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Declarar justificada la modalidad de selección de contratación directa para la celebración de un contrato de arrendamiento, con el siguiente objeto: **"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE UN AREA TOTAL DE 2X2 M2, UBICADA EN LAS COORDENADAS 4.123800-73573429, DENTRO DEL PARQUE LAS MALOCAS"**, de conformidad con lo establecido por el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015.

ARTÍCULO SEGUNDO. Para efectos de control y vigilancia de la gestión pública contractual, las asociaciones cívicas y comunitarias, profesionales o benéficas o de utilidad común o ciudadanía en general, podrán acceder a los documentos que hacen parte integral del proceso contractual que se justifica, quedando a su disposición para ser consultados en las OFICINAS DEL INSTITUTO DE TURISMO DEL META o en el portal virtual www.colombiacompra.gov.co.

ARTÍCULO TERCERO. Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso.

ARTÍCULO CUARTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Villavicencio Meta a los 13 días del mes de octubre de 2022.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

LUIS CARLOS LONDOÑO VARGAS
Director General

NOMBRE Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V°.B°: Ronal Yamid Lozano	Asesor Jurídico	
Revisó: Ana María Posada V.	Abogada	Ana María Posada V.
Elaboró: Carolina Soto Gómez	Abogada	