RESOLUCIÓN NÚMERO 1096 DE 2024
(2 DE MAYO DE 2024)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA JUSTIFICADA LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DE CONTRATACIÓN DIRECTA PARA LA SUSCRIPCIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO"

LA SECRETARIA DE RECURSO FISICO

En uso de sus facultades legales en especial las conferidas por la Constitución Política de 1991, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto No 1082 de 2015, y en los términos de que trata el Decreto Distrital No 006 de 2024, y,

CONSIDERANDO

Que, constitucionalmente la función administrativa del Estado y sus entidades debe estar al servicio de los intereses generales, así como al servicio de las ciudadanías, por lo que sus funciones y actividades deben desarrollar de manera directa los fines esenciales que le son aplicables en los términos previstos en el artículo 2 ibidem que dispone 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"*

Que en lo correspondiente a las entidades territoriales, y para el cumplimiento de los fines esenciales anteriormente discriminados, se tiene que está a cargo de estas una serie de funciones, actividades y competencias determinadas en el artículo 311 superior que impone que les corresponde el "*prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes*".

Este entendimiento encuentra, además, recepción en los artículos 13 y 40 de la Ley 80 de 1993, los cuales integran al derecho contractual estatal "las disposiciones comerciales y civiles pertinentes", cuando indican que estos se regirán de forma supletiva por ese régimen jurídico, salvo en las materias expresa y particularmente reguladas por el Estatuto de Contratación Estatal, lo que permite concluir que "mediante la Ley 80, se pretendió que la actividad contractual del Estado quedará bajo la égida del contrato estatal, caracterizado por tener un régimen jurídico mixto, integrado por normas de derecho público y derecho privado".

Que para el desarrollo de estas funciones, actividades y competencias, las entidades territoriales requieren la existencia de una estructura orgánica que sea acorde a las realidades territoriales como medida para poder dar atención y solución a los requerimientos de la población; que para el caso del Distrito Especial de Barrancabermeja, al ser reorganizado como Distrito Especial a través del Acto Legislativo 01 de 2019, su estructura orgánica fue reestablecida en los términos previstos en el Acuerdo Municipal No 013 de 2020.

uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento como es el precio, es determinante para alquilar un inmueble, mediante un contrato privado entre arrendador voluntario y un arrendatario independiente en el supuesto que el bien se hubiera ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permiten disponer de la misma manera ordenada y que se dispusiera de un plazo normal, teniendo en cuenta la naturaleza del inmueble, para negociar el alquiler.

En otras palabras, se puede definir el valor de mercado como "el precio más probable, referido a la fecha de la valoración, que el inmueble (o el derecho sobre el mismo) alcanza en un mercado abierto y competitivo, actuando arrendador y arrendatario, de forma prudente, según su propio interés, con conocimiento del mercado y no motivados por ningún estímulo indebido" (Roca Cladera, 2002).

A tal efecto se consideró en cada uno de los contratos:

OR

• Que la oferta pública al mercado comporta tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo del bien que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes que intervienen.
• Que el precio del inmueble fuera consecuente con la oferta pública citada y que refleje en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existente en la fecha de la valoración.

Antes de arrendar un inmueble, las Entidades Estatales deben realizar estudios y análisis previos. Estos estudios deben considerar las condiciones del mercado, los riesgos involucrados y las medidas necesarias para garantizar la transparencia y la eficiencia del proceso.

En razón a lo dispuesto en el Decreto Distrital No.016 de 2021, se implementó y estructuró a la Secretaría de Recursos Físicos la cual tendría como misión lo ya indicado, y para el desarrollo de esta misión tendría una serie de funciones entre las cuales se encuentra la determinada en artículo 10 numeral 5 sub numeral 10 que establece que esta sectorial podrá *"10 Adelantar los procesos contractuales que le sean delegados, tendientes a la adquisición de bienes y servicios necesarios para el funcionamiento de la entidad"*, lo cual entonces implica que está a cargo de Secretaría la ejecución de todos los contratos que sean requeridos y que permitan que la Administración Central del Distrito Especial de Barrancabermeja funcione y cumpla con sus fines esenciales y los servicios a favor de la comunidad y de la población, lo que da lugar a la inversión de recursos de funcionamiento tendientes a contratar la adquisición de bienes y la contratación de servicios que permitan el cumplimiento de tales finalidades, lo cual claramente consideraría en un mejoramiento, bajo criterios de calidad, eficiencia y eficacia, del servicio público a cargo de la entidad territorial y sus diversas Secretarías y dependencias.

En este sentido y en los términos previstos en el artículo 6 del Decreto Distrital No 006 del 2024, se encuentra en cabeza de la Secretaría de Recurso físico la "facultad para contratar y ordenar el gasto de los contratos y convenios que se financien con cargo a los recursos de funcionamiento, conforme con sus competencias misionales" por lo que resulta siendo procedente la suscripción de los contratos que permitan el funcionamiento de la entidad en los términos previstos en el artículo 10 numeral 5 subnumeral 10 del Decreto Distrital No 016 de 2021.

Que el Acuerdo Municipal No. 013 de 202º, mediante el cual se reorganiza la estructura orgánica del Distrito Especial de Barrancabermeja, fue objeto de adopción e incorporación a través del Decreto Distrital No. 016 de 2021, el cual fue adicionado por el Decreto Distrital No. 295 de 2021 y por el Decreto Distrital No. 357 de 2021; definiéndose así la creación y/o modificación de la estructura previamente existente, disponiéndose la nueva configuración administrativa así:

Dependencia	Grupos de Trabajo	Acto administrativo de creación y/o modificación
Oficina Asesora de Control Interno	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Oficina Asesora de Prensa, Comunicaciones y Protocolo	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Oficina de Control Interno Disciplinario	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Secretaria Jurídica	Grupo de Defensa Judicial	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupos Inmobiliarios	
	Grupo Gestión Pública	
	Grupo Legalización Contractual	
	Grupo Publicidad y Transparencia	
	Grupo Gestión Documental	
	Grupo Gestión de Calidad	
Subsecretaría de Contratación	Grupo Estructuración de Procesos	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo Publicidad y Transparencia	
	Grupo Gestión	
Secretaria de Talento Humano	Grupo de Nómina y Presupuesto	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo Jurídico	
	Grupo de Seguridad y Salud en el Trabajo	
	Grupo de Gestión Documental	
	Grupo Sistema de Gestión de Calidad	
	Grupo de Bienestar Laboral	

	Grupo de Relacionamiento con la Ciudadanía	
Secretaria de Recursos Físicos	Grupo Plan de Adquisiciones	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo Contratación	
	Grupo Bienes Muebles	
	Grupo Bienes Inmuebles	
	Grupo Parque Automotor	
	Grupo de Finanzas	
	Grupo de Espacio Público	
Secretaria de Planeación	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Secretaria de las Tecnologías de la Información, las comunicaciones, Ciencia e Innovación - SETICel-	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Secretaria del Interior	Grupo de Desarrollo Comunitario y Participación Democrática	
	Grupo de Atención Integral a Victimas	
	Grupo de Inspecciones del Policía	
	Grupo de Gestión Institucional	
	Grupo de Gobernanza y Convivencia	
	Grupo de Seguimiento al Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes	
Subsecretaria de Seguridad Ciudadana	Grupo entornos seguros para la seguridad ciudadana	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo de Articulación y Seguimiento del PISCC	
	Grupo de prevención en seguridad pública y gestores de seguridad	
	Grupo de Tecnología para la Seguridad Ciudadana y Observatorio del Delito	
Subsecretaria de Gestión de Riesgo	Grupo gestión	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo Jurídico	
	Grupo de Planeación y Proyectos	
Secretaria de Hacienda y del Tesoro	Grupo de Tesorería	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo Contabilidad	
Secretaria Local de Salud	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Secretaria del Medio Ambiente	N.A	
Secretaria de Educación	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Secretaria del Adulto Mayor, Juventud e Inclusión Social	Grupo de Adulto Mayor	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo Juventud	
	Grupo Discapacidad	
	Grupo Población LGTBIQ	
	Grupo de Población Étnica	
	Grupo de Inclusión de Población Vulnerable	
Secretaria de Cultura, Turismo y Patrimonio	Grupo de Promoción y acceso efectivo a procesos culturales y artísticos.	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo de arte, cultura e infraestructura turística	
	Grupo de mercadeo y promoción turística	
	Grupo de protección, conservación y restauración.	
	Grupo de gestión de recursos y alianzas estratégicas	
Secretaria de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural	Grupo de desarrollo rural integral - soy rural del Distrito	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo de desarrollo pecuario	
	Grupo de Desarrollo Agrícola	
	Grupo de desarrollo pesquero y agrícola	

	Grupo de Desarrollo Competitivo y agroindustrial	
	Grupo de fortalecimiento institucional y administrativo	
Secretaria de las Mujeres y la Familia	Grupo de Empoderamiento Económico y Generación de Bienestar	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo de promoción, prevención y garantía de derechos	
	Grupo casa de mujeres empoderadas	
	Grupo de promoción de la familia	
	Grupo familias en acción	
	Grupo para la garantía de los derechos de niñas, niños y adolescentes	
Secretaria de Empleo, Empresa y Emprendimiento	Grupo de promoción empresarial	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo de financiación	
	Grupo promoción del empleo	
	Grupo de regionalización	
	Grupo de internacionalización	
	Grupo de emprendimiento	
Secretaria de Infraestructura	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Secretaria de Espacio Público y Control Urbano	N.A	Decreto Distrital No. 295 de 2021
Oficina de Relación con el Ciudadano	N.A	Decreto Distrital No. 357 de 2021

De esta necesidad, se ha podido establecer que es pertinente celebrar un contrato de arrendamiento que ofrezca una solución para el funcionamiento de estas dependencias, cuya responsabilidad está a cargo de la Secretaría de Recurso Físico en los términos previstos en el artículo 10 numeral 5 subnumeral 10 del Decreto Distrital 016 de 2021 y en virtud de las facultades otorgadas conforme lo determina el artículo 6 del Decreto Distrital 006 del 2024 .

Bajo tales condiciones, resulta justificada la necesidad que da lugar a la secretaria de Recurso Físico para que estructure y elabore los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que incluyan muebles de oficina en aras de lograr solventar la problemática en torno al espacio físico de las dependencias relacionadas en el cuadro anterior asó como de las que llegaren a requerir una reubicación y espacio físico.

Que de lo anteriormente señalado, se recibió en la Secretaria de Recurso Físico un ofrecimiento por parte de COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS S.A.S identificado (a) con el NIT 800.161.978-1, representada legalmente por el señor (a) KARINA RUIZ ROJAS identificado con cédula de ciudadanía No. 1.018.449.770 de Bogotá D.C, respecto del bien inmueble ubicado en la dirección CARRERA 8 No 6 – 19 PISO 2 Y 3 EDIFICIO SUPERESTRELLAS, identificado con la matrícula inmobiliaria 303-40582 allegando para tal efecto los documentos correspondientes para la revisión jurídica.

Que en la revisión jurídica realizada se considera que el inmueble cumple con los requisitos aplicables, así como con las condiciones y especificaciones de las sectoriales que se pretenden beneficiar que corresponde a:
SECRETARIA DE EDUCACIÓN
SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE
SECRETARIA DE ESPACIO PUBLICO
SECRETARIA DE EMPRESA, EMPLEO Y EMPRENDIMIENTO
SECRETARIA DE PLANEACIÓN
SUB SECRETARIA DE GESTIÓN DEL RIESGO

Por necesidad del servicio, podrá existir variación o rotación de las dependencias entre los diferentes inmuebles que sean arrendados por la Secretaria de Recurso Físico, para lo cual se dejará constancia de aquellos cambios y su justificación.

Que se considera ajustado a derecho y se considera pertinente llevarse a cabo el contrato de arrendamiento correspondiente, como una medida importante para aportar al funcionamiento de la entidad y las sectoriales que se beneficiarias, lo que conlleva directamente al mejoramiento en la prestación de servicios a la comunidad en general y correcta ejecución de los deberes funciones funcionales de los servidores públicos que allí trabajan.

Que en lo que corresponde a la necesidad identificada, se tiene que se encuentra plenamente establecida en el Plan Anual de Adquisiciones del Distrito de Barrancabermeja, tal y como consta en el CEPAA No. 2033 DEL 23/04/2024.

Que para cubrir el gasto, la entidad cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal que se identifica de la siguiente manera:

Código-Rubro	Nombre Rubro	Fuente de financiación	No. CDP	Fecha	Valor	Vigencia
2.1.2.02.02.007	Servicios financieros y servicios conexos; servicios inmobiliarios; y servicios de arrendamiento leasing	Recursos propios	24-02308	Abril 25 de 2024	$365.983.025	2024

Que, se tiene la existencia de las razones fácticas y jurídicas que permiten su justificación, por lo que se procederá a emitir el acto administrativo correspondiente en los términos de que trata el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto No 1082 de 2015.

Que, y en los términos de que trata el artículo 2 del Decreto Distrital No 006 de 2024, es competente para adoptar la decisión que corresponde la **SECRETARIA DE RECURSO FÍSICO.**

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO- DECLARATORIA DE JUSTIFICACIÓN: DECLARAR JUSTIFICADA la **MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA** para suscribir el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** con **COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS S.A.S** identificada con Nit No. **800.161.978-1** y representada legalmente por **KARINA RUIZ ROJAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. **1.018.449.770 de Bogotá D.C**, para suscribir el presente contrato, cuyo objeto es "**ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 8 NO 6 – 19 PISO 2 Y 3 EDIFICIO SUPERESTRELLAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIAS QUE HACEN PARTE DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA**"; lo anterior respecto del bien ubicado en **CARRERA 8 No 6 – 19 PISO 2 Y 3 EDIFICIO SUPERESTRELLAS**, según lo consignado en el matrícula inmobiliaria Certificado de Tradición y Libertad Nº **303-40582** por valor total de **TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL VEINTICINCO PESOS MCTE** (**$365.983.025**) IVA INCLUIDO y cuyo canon mensual es de **SETENTA Y TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS MCTE** (**$73.196.605**) IVA INCLUIDO, con todas las tasas y deducciones e incluido servicios.

PARAGRAFO: El valor total del contrato podrá ser adicionado, si existe justificación y se cumple con lo determinado en el artículo 9 del Decreto Distrital 006 de 2024, o norma que le aplique, en todo caso hasta el máximo del 50% del valor inicial del contrato, en los términos previstos en el inciso 2° del parágrafo del artículo 40 de la ley 80 de 1993.

ARTÍCULO SEGUNDO- DESIGNACIÓN DE SUPERVISIÓN: DESIGNAR como **SUPERVISOR (A)** del contrato de comodato que se llegue a suscribir en los términos del artículo primero de este acto administrativo al/a **SECRETARIO DE RECURSO FISICO**.

PARÁGRAFO: No obstante, la anterior designación no implica que el Ordenador del Gasto de la entidad no pueda efectuar cambio, variación y/o remoción del supervisor del contrato, lo cual será efectuado por pare del **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA** mediante comunicación escrita al nuevo supervisor y **COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS S.A.S**, sin que para ello sea requerido la modificación del contrato o la suscripción de un nuevo acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO- CONVOCATORIA A LAS VEEDURIAS CIUDADANAS: CONVOCAR a las **VEEDURÍAS CIUDADANAS** para que conozcan los documentos correspondientes al proceso contractual de la referencia, y para que si lo consideran necesario realicen control social de este, de conformidad con lo establecido en la Ley, para lo cual se mantendrá la información relativa a los

contratos en la Secretaría Jurídica Distrital, así como en la plataforma SECOP II y en la Secretaría de Recurso Físico.

ARTÍCULO CUARTO- EXPEDIENTE: INTEGRAR el expediente físico y electrónico correspondiente al proceso contractual de la referencia, el cual reposará en su original en la Secretaría Jurídica Distrital conforme sus competencias legales. Así, se mantendrá copia espejo de este expediente en la Secretaría de Recurso Físico.

ARTICULO QUINTO- El presente acto Administrativo de Justificación rige a partir de la fecha de su expedición, y contra este no proceden recursos.

Dado en Barrancabermeja, Santander, el 2 de mayo de 2024.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

DIANA MERCEDES RONDEROS CEBALLOS
Secretaria Recurso Físico

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó aspectos jurídicos	Abg. Esp. Mónica Gómez Prada - SRF		Mayo 2024
Revisó jurídicos	Abg. Esp. Fabian Enrique Santos Galván - SRF		Mayo 2024
Aprobó	Dra. Diana Mercedes Renderos Ceballos - SRF		Mayo 2024
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.			