Personería de Fusagasugá

RESOLUCIÓN N° 023
(12 de Marzo del 2025)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE JUSTIFICA LA CONRATACIÓN DIRECTA"

LA PERSONERA MUNICIPAL

En uso de sus atribuciones legales en especial de la que le confiere la ley 136 de 1994, Ley 80 de 1993, Decreto 1150 De 2007, y sus decretos reglamentarios;

CONSIDERANDO

Que, en desarrollo de lo anteriormente expuesto, la Personería Municipal de Fusagasugá, Cundinamarca:

En desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, los estudios y documentos previos estarán conformados por los documentos definitivos que servirán de soporte para la elaboración del proyecto de pliego de condiciones de manera que los proponentes puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la Entidad.

De conformidad con lo señalado en la Ley 1150 de 2007, artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto No.1082 de 2015, se procederá a discriminar cada uno de los aspectos señalados con el fin de obtener los estudios y documentos previos para la contratación que requiere la personería Municipal de Fusagasugá.

Que el Art. 209 de la Constitución Política, consagra 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 y que las autoridades administrativas además de cumplir con los principios citados, deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

Los aspectos aquí relacionados constituyen lineamientos a considerar para obtener una adecuada descripción de la necesidad y en ningún caso deben considerarse como puntos a los cuales debe darse respuesta en forma individual.

Que la Personería Municipal goza de autonomía administrativa, en tal virtud su representante legal y titular tiene la facultad de regular los asuntos administrativos atinentes a su despacho, respetando las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarías.

La Personería Municipal está instituida bajo la premisa constitucional y legal en orden a satisfacer el interés general entendido como protección y guarda de los derechos

Proyectó y elaboró: Solangie Cadena Hortua/ Revisó: Erika Cristina Luque Chirivi/ Aprobó: Lidia Marcela Bohórquez Chávez

humanos, el patrimonio público, y la vigilancia de la conducta de quienes desempeñan funciones públicas.

Que el Artículo 178 de la ley 136 de 1994 establece que el Personero ejercerá en el municipio, bajo la dirección suprema del Procurador General de la Nación, las funciones de Ministerio Público, además de las que determinen la Constitución, la Ley y los Acuerdos para el cabal cumplimiento de sus obligaciones constitucionales y legales.

Para esta modalidad de contratación, la descripción de la necesidad tal como lo dispone la norma, debe ser sucinta y concreta, sin que ello signifique que se deban dejar de considerar los aspectos de mayor relevancia para la determinación de la necesidad.

Que la Personería Municipal de Fusagasugá- Cundinamarca, actualmente no cuenta con un inmueble de su propiedad para el desarrollo de su misionalidad y el despliegue de sus funcionen Constitucionales y legales, razón por la cual esta entidad requiere la disposición de un espacio físico apropiado en proporción a la cantidad de usuarios que asisten permanentemente a la entidad y adecuada para su funcionamiento, a fin de garantizar los servicios a los usuarios que acuden ante los funcionarios y colaboradores de este Ministerio Público con el propósito de recibir orientación, asistencia, asesoría y demás servicios propios de la misión institucional, en los diferentes proceso misionales, de apoyo y trasversales, de acuerdo con las necesidades de los diferentes grupos de la población.

En virtud de la alta afluencia de usuarios que requieren a diario los servicios de la Personería, se evidencia la necesidad de contar con espacios suficientes para brindar un ambiente propicio donde se garantice ambientes saludables y de privacidad tanto para la comunidad, como para los funcionarios de la entidad.

Es necesario e indispensable contar con una infraestructura física, sumado a condiciones que garanticen la accesibilidad a las instalaciones, por lo cual debe contar con ubicación central, que permita una atención institucional integral, el fácil tránsito a las instalaciones por parte de la comunidad asistente, pero especialmente grupos poblacionales en situación de discapacidad, población adulta mayor, madres gestantes entre otros, igualmente que presente condiciones idóneas de trabajo y de salud ocupacional para los funcionarios de la entidad, condiciones óptimas de ventilación, luminosidad, zonas de espera, de atención al usuario, atención para personas con discapacidad, espacio para la sala de reuniones, archivo, cocina, baños suficientes, entre otros espacios imprescindibles que abastezcan las necesidades de funcionarios y usuarios.

Que, en la actualidad la entidad funciona en el Piso 2 del Centro Comercial Palma center ubicado en la carrera 8 # 5 – 58 – Barrio Centro, predio que actualmente se encuentra con contrato de arrendamiento hasta el 11 de marzo de 2025.

Proyectó y elaboró: Solangie Cadena Hortua/ Revisó: Erika Cristina Luque Chirivi/ Aprobó: Lidia Marcela Bohórquez Chávez

Que es necesario señalar que la Personería Municipal de Fusagasugá, al no contar con recursos presupuestales suficientes para la adquisición de bienes inmuebles o de contar con espacios físicos propios para adelantar construcción alguna, se hace necesario, oportuno y presupuestalmente viable continuar arrendando el espacio físico acorde, que permita el acceso seguro de la comunidad para ser atendida de manera adecuada.

Teniendo en cuenta lo anterior, y que el contrato de arrendamiento que se tiene suscrito sobre el mencionado bien inmueble ya terminó, y atendiendo a que la prestación del servicio por parte de la personería municipal de Fusagasugá se hace indispensable suscribir nuevamente un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble que cumpla con los espacios, ubicación, modernidad, accesos, y demás espacios necesarios para el correcto funcionamiento de la entidad.

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos.
Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea.

Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

Por su parte, el artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, se prevé que:

> "*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*."

De este modo la Personería de Fusagasugá considera necesario y conveniente realizar el proceso de contratacion directa según lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las entidades del estado pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí previstas, que refieren a los eventos en que las entidades estatales actúan como arrendatarias. Por su parte, 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, para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de

selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras. En esos casos, la entidad estatal debe elaborar los estudios y documentos previos, efectuar un estudio del sector que le permita identificar las condiciones en que debe ofrecer el arrendamiento, analizar los riesgos y establecer las medidas necesarias para garantizar que el principio de selección objetiva sea satisfecho con ocasión de la selección del arrendatario, para lo cual, puede definir procedimientos competitivos que los interesados deban seguir para celebrar la contratación directa con quien ofrezca las mejores condiciones en términos de valor del canon, plazo y condiciones patrimoniales del arrendatario, entre otras.

Estas circunstancias deben constar en el estudio previo que soporta la contratación. (Decreto 1510 de 2013, artículo 80)" con el fin de realizar un proceso cuyo objeto es: *"Contrato de Arrendamiento de un bien inmueble, ubicado en el perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, para las instalaciones y el funcionamiento de la Personería Municipal de Fusagasugá".*

El artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, establece que la entidad estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

Sin embargo, con posterioridad al citado Decreto, la Agencia de Contratación Estatal Colombia Compra Eficiente, estableció, que en tratándose de contratación directa, el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del proceso de contratación, particularmente las condiciones del contrato, como los plazos, formas de entrega, y de pago. El análisis del sector debe permitir a la entidad estatal sustentar la decisión de celebrar una contratación directa, la elección del proveedor, y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y la economía.

Así las cosas, el régimen jurídico aplicable es el previsto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, el Decreto reglamentario 1082 de 2015 y demás normas concordantes. En lo que no se encuentre particularmente regulado, se aplicarán las normas comerciales y civiles vigentes.

La Ley 1150 de 2007, en el literal i, numeral 4, artículo 2, determinó que los contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles deben celebrarse a través del procedimiento de contratación directa, así:

> *"**ARTÍCULO 2o. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN.** La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:*
> "..."
> *4. **Contratación directa.** La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:*
> "..."
> *i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.*
> "..."

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.1, establece:

Proyectó y elaboró: Solangie Cadena Hortua/ Revisó: Erika Cristina Luque Chirivi/ Aprobó: Lidia Marcela Bohórquez Chávez

*"**Artículo 2.2.1.2.1.4.1. Acto administrativo de justificación de la contratación directa.** 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 pueden 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 del presente decreto."

Según todo lo anterior, aplica la contratación directa ya que es evidente es un contrato de arrendamiento de bien inmueble.

Que el sector de prestación de arrendamiento de bienes inmuebles objeto del presente análisis de mercado se regirá en todas sus partes por los términos del código de comercio y demás normas concordantes vigentes y en especial por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 el cual expresa:

> Artículo 2.2.1.2.1.4.11. 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 comprar 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.

Por su parte, 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.

Se resalta que en forma excepcional las entidades Estatales pueden arrendar sus inmuebles, pues al ser bienes fiscales, estos deben estar destinados a sus funciones, es decir a la operación del servicio o función pública y cuando dicha destinación no es posible, entregar su administración o enajenación de acuerdo con los procedimientos en normas generales aplicables, razon por lo cual a esto se incluye el respectivo analisis del sector.

Que, en mérito de lo expuesto, la Personera Municipal de Fusagasugá

RESUELVE

Proyectó y elaboró: Solangie Cadena Hortua/ Revisó: Erika Cristina Luque Chirivi/ Aprobó: Lidia Marcela Bohórquez Chávez

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar la procedencia de la modalidad de Contratación Directa para la celebración del Contrato de Arrendamiento entre la **PERSONERIA MUNICIPAL DE FUSAGASUGÀ** Y **DIANA MARIA DIAZ CARRERO** identificado con Cedula de Ciudadanía No. 51.971.385 de Bogotá D.C, aplicando para ello lo dispuesto por la Ley 1150 de 2007, artículo 2, numeral 4, literal i), el Articulo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 en los cuales se indica que es procedente la Contratación Directa para el arrendamiento de inmuebles.

ARTICULO SEGUNDO: El objeto del presente contrato entre la **PERSONERIA MUNICIPAL DE FUSAGASUGÀ** Y **DIANA MARIA DIAZ CARRERO** identificado con Cedula de Ciudadanía No. 51.971.385 de Bogotá D.C es ""*Contrato de Arrendamiento de un bien inmueble, ubicado en el perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, para las instalaciones y el funcionamiento de la Personería Municipal de Fusagasugá"*., identificado de la siguiente manera:

DESCRIPCION	NO. MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL
Carrera 5 No. 8 - 37	157-37978	252900100000001350011 000000000

ARTICULO TERCERO: El presupuesto proyectado para la presente contratación es **CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE ($135.000.000.00)** incluido IVA, impuestos, tasas y contribuciones y demás costos asociados, El proceso está amparado por el Certificado de Disponibilidad presupuestal N° DIS-2025000048 del 11 de Marzo de 2025, por valor **CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE ($135.000.000.00).** Rubro: 2.1.2.02.02.007.02.20.1.2.1.0.00-R.P. LIBRE DESTINACION SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS; SERVICIOS INMOBILIARIOS; Y SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO Y LEASING" - R.P. LIBRE DESTINACION.

ARTICULO CUARTO: El contratista arrendador, deberá acreditar que está en capacidad y la disponibilidad de proporcionar el bien inmueble en arrendamiento para el objeto de la contratación.

ARTÍCULO QUINTO: Los estudios previos, documentos de análisis del mercado y del sector, y demás documentos precontractuales realizados forman parte del presente acto y podrán ser consultados en el Portal Único de Contratación Secop II.

ARTÍCULO SEXTO: Que para efectos de consulta de los estudios y documentos previos podrán ser consultados en el Portal Único de la Contratación - Sistema Electrónico para la Contratación Pública - SECOP II, y en la página web de la entidad: https://www.personeriadefusagasuga.gov.co/ ó y en la página web www.secop.gov.co de acuerdo a la ley 1712 de 2014 y al articulo 3 de la Ley 1150 de 2007.

Proyectó y elaboró: Solangie Cadena Hortua/ Revisó: Erika Cristina Luque Chirivi/ Aprobó: Lidia Marcela Bohórquez Chávez

ARTICULO SEPTIMO: EL presente acto administrativo de justificación rige a partir de su expedición y surte efectos fiscales a partir del Doce (12) de marzo de 2025 y contra él no procede recurso alguno por la vía gubernativa.

Expedido en el despacho de la personería Municipal de Fusagasugá Cundinamarca, a los Doce (12) días del mes de marzo del año 2025.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

LIDIA MARCELA BOHORQUEZ CHAVEZ
Personera Municipal de Fusagasugá

Proyectó y elaboró: Solangie Cadena Hortua/ Revisó: Erika Cristina Luque Chirivi/ Aprobó: Lidia Marcela Bohórquez Chávez