RESOLUCIÓN No. 2968 - /25

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

LA DIRECCIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA

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 198 de 2025, 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 ibídem 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.

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:

• 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.

Que el Acuerdo No. 023 de 2024, aprobado por el Concejo Distrital de Barrancabermeja mediante el cual se concedió facultades pro tempore al Alcalde Distrital de Barrancabermeja *"PARA DETERMINAR LA ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL DEL DISTRITO Y LAS FUNCIONES DE SUS DEPENDENCIAS, ASÍ COMO, PARA ESTABLECER LAS ESCALAS DE REMUNERACIÓN A LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE EMPLEO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"*.

A partir de la restructuración administrativa que sufrió el Distrito de Barrancabermeja con la expedición del Decreto Distrital No. 100 del 17 de marzo de 2025, se suprimieron algunas secretarias y dependencias, entre esas la Secretaria de Recurso Físico, sectorial que era la encargada de realizar los procesos contractuales tendientes a la adquisición de bienes y servicios necesarios para el funcionamiento de la entidad estatal, dando paso a la creación de la Secretaria General, la cual en primera medida fue la encargada de garantizar la operación y el correcto funcionamiento de la Administración Distrital, proveyendo los espacios físicos necesarios para el funcionamiento del distrito especial y sus diferentes secretarias, gerencias y direcciones. Ahora bien, con la expedición del decreto 198 del 05 de mayo de 2025, se delegó la facultad para contratar y ordenar el gasto al Director de Servicios Administrativos, lo cual implica que es está dirección, la encargada de la inversión de recursos de funcionamiento tendientes a contratar la adquisición de bienes y la contratación de servicios que permitan el cumplimiento de los fines del estado, 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, gerencias y direcciones.

En este sentido y en los términos previstos en el decreto 198 de 2025 dentro del cual se adicionó un artículo, el octavo A al Decreto Distrital No 106 del 2025, se encuentra delegada en la Dirección de Servicios Administrativos del Distrito la " *la facultad para contratar y ordenar el gasto, en los procedimientos de selección de contratistas bajo la modalidad de selección de contratación directa que corresponda a la suscripción de contratos de arrendamiento, comodatos, renovación y/o adquisición de licencias y/o software.* " Por lo que resulta siendo procedente la suscripción de los contratos que permitan el funcionamiento de la entidad.

Que la empresa GOLDEN COMUNICACIONES SAS buscando obtener la viabilidad y las condiciones generales que permitan materializar acuerdo contractual con el municipio de Barrancabermeja por intermedio de la Dirección de Servicios Administrativos y con la facultad para la suscripción de contratos de arrendamiento del distrito, es el órgano pertinente para autorizar la utilización de un espacio residual de 49m2 (7mx7m), localizado dentro de la PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS DE BARRANCABERMEJA SA ESP, determinando como opción idónea para la continuidad en la prestación de la infraestructura de telecomunicaciones, y adaptándonos al marco jurídico establecido.

Que conforme con lo regulado en el por el artículo 3^0 del Decreto Distrital No 198 del 2025, es viable para la suscripción de un Contrato de Arrendamiento para la utilización de un espacio

residual de 49m2 (7mx7m), localizado dentro de la PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS DE BARRANCABERMEJA SA ESP para la continuidad y el funcionamiento de una infraestructura de telecomunicaciones, por un término de DOCE (12) MESES.

Que el valor que se señala en dinero (moneda colombiana) determinado como canon de arrendamiento, entendiéndose por este el que un arrendatario estaría dispuesto a pagar por el espacio del inmueble detallado, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización, áreas y características particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para tal fin y después de analizada la oferta presentada por el oferente, se realizó una investigación de mercado donde se tuvieron en cuenta aspectos relevantes para la fijación del canon de arrendamiento. En este caso en particular, al ser un predio con un uso específico institucional, no se encontraron ofertas de inmuebles comparables. Sin embargo, se analizaron arriendos de lotes y bodegas que pudieran dar luces de los rangos de m2 de arriendo que maneja el mercado en la fecha de la elaboración del presente informe. Es relevante precisar que el cálculo del valor de la investigación para el canon de arrendamiento es Comercial y se toma como referente para analizar la oferta que nos presentan para dicha porción de terreno. El resultado de la investigación para arriendo de lotes es de $51.297 por metro cuadrado, por lo que se considera que la oferta de canon de arrendamiento mensual es FAVORABLE para el Distrito.

Que la suscripción de este negocio jurídico permitirá el mejoramiento de las comunicaciones en la empresa Aguas de Barrancabermeja para el óptimo funcionamiento de su planta y así mismo mejorará la cobertura en el sector. Adicional a ello, generará un ingreso propio al distrito producto del canon de arriendo, por el término que se encuentre vigente el respectivo contrato.

Que, entonces, lo pretendido corresponde a la suscripción de un contrato de arrendamiento en lo que respecta de un espacio reducido de 49M2 (7MX7M) del bien ubicado en la Transversal 48 #diagonal 65 barrio Boston Planta de Tratamiento y Oficinas Aguas de Barrancabermeja de Barrancabermeja identificado con la matrícula inmobiliaria 303-88745, por valor total de **TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS CINCO MIL SESENTA Y OCHO PESOS MCTE ($31.705.068) MAS IVA**, cuyo canon de arrendamiento mensual es de **DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS MCTE ($2.642.089) MAS IVA** y demás gastos y deducciones, así como también servicios públicos domiciliarios; proceso al cual le aplican las disposiciones contenidas en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, así como de la determinación contenida en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, siendo claro que la modalidad de selección será la modalidad de contratación directa.

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 3 del Decreto Distrital No 198 del 2025**, es competente para adoptar la decisión que corresponde la **DIRECCION DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**.

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 la sociedad comercial **GOLDEN COMUNICACIONES S.A.S.** identificada con Nit No. **900.407.173-9** y representada legalmente por **RICARDO JOSÉ GARZÓN RODRIGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **79.729.481** de Bogotá D.C, para suscribir el presente contrato, cuyo objeto es "**ENTREGAR EN TITULO DE ARRIENDO UN ESPACIO RESIDUAL DE 49M2 (7MX7M), UBICADO EN LAS INSTALACIONES DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS DE BARANCABERMEJA SA ESP, EN LA TRANSVERSAL 48 # DIAGONAL 65 BARRIO EL BOSTON DE BARRANCABERMEJA, SANTANDER PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA INFRAESTRUCTURA DE**

TELECOMUNICACIONES"; lo anterior respecto del bien ubicado en la Transversal 48 #diagonal 65 barrio Boston Planta de Tratamiento y Oficinas Aguas de Barrancabermeja, según lo consignado en la matrícula inmobiliaria Certificado de Tradición y Libertad N^{O} 303-88745 por valor total de **TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS CINCO MIL SESENTA Y OCHO PESOS MCTE ($31.705.068) MAS IVA**, cuyo canon de arrendamiento mensual es de **DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS MCTE ($2.642.089) MAS IVA**, 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 artículo 2 del Decreto Distrital No 106 del 2025, 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 arrendamiento que se llegue a suscribir en los términos del artículo primero de este acto administrativo al/a **DIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.**

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 al contratista arrendatario **GOLDEN COMUNICACIONES 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 General del Distrito.

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 Dirección de Servicios Administrativos.

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 01 OCT 2025.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

JOSE MIGUEL QUINTANA ZAPATA
Director de Servicios Administrativos
Del Distrito de Barrancabermeja
Decreto Distrital No. 104 de 2025.

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó aspectos jurídicos	Linda Lucia Serpa – Abg. Ext. D.S.A.		Octubre de 2025
Revisó aspectos jurídicos	Krishna I. Guerrero R. – Abg. Ext. D.S.A	KGR	Octubre de 2025
Aprobó	Dr. Jose Miguel Quintana Zapata- D.S.A.		Octubre de 2025
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.			