RESOLUCIÓN No. 428 DE 2025

(18 de diciembre de 2025)

"Por medio de la cual se justifica la contratación directa para la adquisición, mediante compraventa, de un bien inmueble "

LA ALCALDESA DEL MUNICIPIO DEL AGRADO, HUILA

En uso de sus atribuciones normativas, especialmente las otorgadas por las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y su Decreto Reglamentario 1082 de 2015, y,

CONSIDERANDO

1. Que conforme al artículo 2° de la Constitución Política, 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 Carta Magna; y que, en ese contexto, el Municipio, como estructura básica de la organización político-administrativa del Estado colombiano, tiene la obligación de adelantar las acciones necesarias para asegurar la satisfacción progresiva de las necesidades básicas insatisfechas de la población a su cargo, lo cual justifica la adopción de medidas concretas y oportunas orientadas a garantizar la prestación eficiente de los servicios públicos esenciales, en armonía con los principios constitucionales de eficacia, economía y responsabilidad que rigen la función administrativa.

2. Que, en el marco constitucional vigente, los artículos 311 y 365 de la Constitución Política asignan a los municipios la responsabilidad de asegurar la prestación eficiente de los servicios públicos y ejecutar las obras que demande el progreso local; y que el artículo 313, numeral 3, establece la competencia del Concejo Municipal para autorizar al Alcalde la adquisición y enajenación de bienes inmuebles de propiedad pública.

3. Que el artículo 365 de la Constitución Política dispone que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado e impone a las autoridades el deber de asegurar su prestación eficiente; en tal contexto, el saneamiento básico —que comprende el alcantarillado y el tratamiento de aguas residuales— no es una simple opción programática, sino una obligación constitucional dirigida a proteger la dignidad humana, la salud pública y el ambiente sano.

4. Que el derecho colectivo al ambiente sano (art. 79 C.P.) y el deber estatal de proteger la diversidad e integridad del ambiente y prevenir y controlar los factores de deterioro (art. 80

C.P.) obligan a las autoridades locales a evitar la contaminación hídrica y a asegurar la gestión adecuada de las aguas residuales.

5. Que el derecho fundamental a la salud (art. 49 C.P.), en conexión con la vida y la dignidad humana (arts. 11 y 1 C.P.), impone a la Administración Municipal adoptar medidas efectivas para controlar cargas contaminantes y riesgos sanitarios asociados a las descargas de aguas residuales; por ello, la decisión de adquirir el inmueble requerido se justifica como actuación proporcional y eficiente para proteger la salud pública y reducir la exposición de la población a agentes patógenos.

6. Que el derecho al agua y al saneamiento ha sido reconocido por la jurisprudencia constitucional como derecho fundamental y, correlativamente, la Constitución ordena al Estado asegurar la prestación eficiente de los servicios públicos (art. 365 C.P.); teniendo presente que El Agrado no cuente con un acueducto propio, implica que la prestación del servicio de agua potable dependa de operadores externos, lo cual limita la capacidad del municipio para garantizar de manera directa la continuidad, calidad y eficiencia del servicio.

7. Que, esta ausencia de infraestructura propia también ha dificultado la planeación y el control técnico sobre la captación, tratamiento y distribución del recurso hídrico. Asimismo, ha generado restricciones para atender oportunamente las necesidades de la comunidad. Además, el municipio debe asumir responsabilidades legales —como asegurar la prestación eficiente del servicio y garantizar la participación de los usuarios— sin contar con un sistema bajo su administración directa, lo que aumenta la necesidad de una gestión articulada, supervisión estricta y estrategias de inversión que compensen la falta de un acueducto municipal.

8. Qué, conforme a dicha necesidad, LA SOCIEDAD AGUAS DEL HUILA, SERVICIOS INTEGRALES, INFRAESTRUCTURA, CONSULTORÍA Y ADMINISTRACIÓN S.A E.S.P., firmó la consultoría ESTUDIOS Y DISEÑOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO DE LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE EL AGRADO DEPARTAMENTO DEL HUILA, por el valor de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE ($341.880.336), y la cual tiene un plazo de 365 días contando a partir de la firma del acta de inicio del 27 de febrero del 2025. A través de dicha consultoría se determinó la necesidad de la construcción de un acueducto propio por parte del municipio de El Agrado.

9. Qué, la Administración Municipal ha determinado la necesidad imperiosa de contar con un acueducto propio y de que el servicio de agua potable sea un objetivo fundamental de la actividad pública e inherente a la finalidad social del Estado, por lo que su prestación eficiente

a todos los habitantes del municipio de El Agrado debe ser prioritaria, dada la trascendencia que el recurso hídrico tiene en la calidad de vida.

10. Qué, para lograr el propósito de la construcción del acueducto del municipio de El Agrado, es necesario adquirir inmuebles que permitan la construcción de bocatoma, desarenador y líneas de conducción en predio que pertenecen a personas particulares por lo cual es necesario realizar la compra a dichos titulares. En este sentido, también es importante resaltar que el artículo 58 de Constitución Política, establece que cuando la aplicación de una ley expedida por motivo de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida el interés privado deberá ceder al interés público o social." Además de esto, el acceso al agua potable y la protección de las fuentes hídricas son considerados de interés público.

11. Qué, los bienes de dominio público pueden serlo por naturaleza, definidos en la ley como aquellos que reúnen determinadas condiciones físicas, como los ríos, torrentes, playas marítimas y fluviales, radas, entre otros; y también aquellos que, siendo obra del hombre, están afectados al uso público en forma directa como los caminos, canales, puertos, puentes y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización generales cuya conservación y cuidado sean de competencia de las autoridades locales. La enumeración que antecede no debe entenderse cerrada, sino abierta, dado que tanto el Código Civil como las leyes 9a de 1.989 y 388 de 1997, como el decreto reglamentario 1504 de 1998 se refieren a otros bienes análogos de aprovechamiento y utilización general.

12. Que, de conformidad con el numeral 5 del literal d) del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, y en concordancia con los numerales 3 y 9 del artículo 315 de la Constitución Política, corresponde al Alcalde, como primera autoridad del municipio y ordenador del gasto, ordenar los gastos y celebrar los contratos y convenios municipales, con arreglo al plan de desarrollo, al presupuesto vigente y a las normas jurídicas aplicables.

13. Que la Ley 142 de 1994 desarrolla ese mandato constitucional al establecer el régimen de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, fijando deberes correlativos para los municipios, las entidades prestadoras y los usuarios; en particular, impone a los municipios la responsabilidad de garantizar la prestación eficiente del servicio y a los prestadores el cumplimiento de estándares de calidad, continuidad y cobertura, bajo la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.

Proyectó: Apoyo Jurídico.
Nombre: Leidy Leonor Amaya Diaz.
Firma

Revisó texto legal: Asesoría Jurídica
Nombre: LEIVA VALENZUELA LAW GROUP SAS
Firma

Aprobó: Alcaldesa Municipal
Nombre: María Nelly Rincón Méndez
Firma

14. Que la Ley 80 de 1993 faculta a las entidades estatales para celebrar los contratos necesarios al cumplimiento de los fines públicos, y fija el marco jurídico aplicable: el artículo 2 define las entidades cobijadas por el Estatuto; el artículo 13 dispone que los contratos estatales se rigen, salvo materias especialmente reguladas, por las normas civiles y comerciales pertinentes; el artículo 32 precisa que son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren dichas entidades —ya previstos en el derecho privado, en disposiciones especiales o derivados de la autonomía de la voluntad—; y el artículo 40 establece el contenido contractual, en cuanto las estipulaciones deben corresponder a la esencia y naturaleza del negocio y ajustarse a las reglas legales aplicables. En consecuencia, la actuación contractual aquí propuesta se adelanta dentro de la competencia y la normatividad del Estatuto, observando sus reglas y principios y orientada al cumplimiento de los fines estatales.

15. Que el Municipio de El Agrado (Huila), en ejercicio de sus competencias constitucionales, debe prestar los servicios públicos, construir las obras que demanda el progreso local y ordenar el desarrollo de su territorio (arts. 311 y 365 C.P.), siendo deber del Estado asegurar su prestación eficiente, particularmente en alcantarillado y tratamiento de aguas residuales; y que, conforme a la Ley 142 de 1994, el municipio es responsable de la prestación, regulación y aseguramiento de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo, lo cual impone adelantar las actuaciones administrativas y contractuales necesarias para garantizar su continuidad, calidad y eficiencia.

16. Que la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997 regulan la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y, de ser necesario, por expropiación, declarando de utilidad pública o interés social la adquisición predial para la ejecución de obras públicas e infraestructura de servicios públicos, privilegiando la negociación directa como etapa previa.

17. Que, en concordancia con el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007, la adquisición de bienes inmuebles por parte de entidades estatales procede mediante contratación directa. Esta modalidad excepcional no releva a la Entidad del cumplimiento estricto de los principios de planeación, transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva previstos en los artículos 23 a 25 de la Ley 80 de 1993; por el contrario, impone una motivación reforzada de la decisión administrativa.

18. Que, en desarrollo de dicha habilitación legal, el Decreto 1082 de 2015 (DUR del Sector Planeación) regula el procedimiento específico para estos eventos: exige la expedición de un acto administrativo de justificación de la modalidad (art. 2.2.1.2.1.4.1) y fija reglas especiales para adquirir inmuebles (art. 2.2.1.2.1.4.10). Entre estas reglas se encuentran: (i) contar con

avalúo comercial expedido por institución especializada (IGAC, lonja o perito inscrito) que sirva de referente objetivo de precio; y (ii) realizar, cuando existan, comparaciones entre alternativas que satisfagan la misma necesidad pública, a fin de escoger la opción más favorable para la Entidad. El avalúo debe observar la metodología de valoración establecida en el Decreto 1420 de 1998, garantizando trazabilidad y razonabilidad económica.

19. Que, además, el análisis previo debe articularse con el estudio de sector/mercado de la planeación (art. 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015), el cual—tratándose de bienes inmuebles singulares y no estandarizados—debe ser congruente con el avalúo y con la verificación de idoneidad locativa (uso del suelo, determinantes urbanísticas y ambientales, accesos, servidumbres y condiciones físico–técnicas). Cuando la adquisición se adelante por enajenación voluntaria, resultan aplicables la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, que ordenan estructurar la negociación con base en avalúo y perfeccionarla mediante escritura pública e inscripción registral.

20. Que, tratándose de entidad territorial, la operación requiere la autorización del Concejo Municipal para adquirir bienes inmuebles, conforme al artículo 313.3 de la Constitución Política y al artículo 32 (parágrafo 4) de la Ley 136 de 1994 (modificada por la Ley 1551 de 2012); y su trámite debe observar la publicidad y trazabilidad en SECOP, asegurando la verificación documental de título y tradición, la capacidad/representación del enajenante, la inexistencia de inhabilidades e incompatibilidades. Con este marco normativo integrado, la modalidad de contratación directa por adquisición de inmuebles queda jurídicamente justificada y orientada a la selección objetiva de la alternativa que mejor satisfaga el interés público.

21. Que la actuación contractual debe observar los deberes de planeación y publicidad, incluyendo la incorporación de la necesidad en el Plan Anual de Adquisiciones (PAA) y la publicación de los documentos y actos en SECOP, conforme a los artículos 2.2.1.1.1.4.1 a 2.2.1.1.1.4.4 y 2.2.1.1.1.7.1 del Decreto 1082 de 2015.

22. De esta manera, atendiendo la necesidad de la Administración para cumplir con su plan de Desarrollo Municipal 2024 – 2027 AGRADO NOS UNE, es oportuno comprar inmuebles para la construcción del Acueducto del municipio de El Agrado en beneficio de la salud pública y del bienestar general de la comunidad.

23. Que mediante estudio previo, se determinó la necesidad que existe para la administración de celebrar un contrato de compraventa que pretende abarcar el siguiente objeto: **"ADQUISICIÓN DE ÁREAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE BOCATOMA,**

DESARENADOR y LÍNEAS DE CONDUCCIÓN PARA EL ACUEDUCTO COMPLEMENTARIO UBICADA EN LA VEREDA EL ASTILLERO PREDIO LA CASTALIA DEL MUNICIPIO DE EL AGRADO HUILA IDENTIFICADO CON NUMERO DE MATRICULA-202- 24198 DE LA OFICINA DE REGISTRO DEL MUNICIPIO DE GARZÓN HUILA".

24. Que, se pretende justificar la adquisición de un bien inmueble por medio de contrato de compraventa, con destino a la construcción de bocatoma, desarenador, y líneas de conducción para el acueducto complementario del municipio, el cual se encuentra ubicado en el predio Castalia de la vereda El Astillero del municipio de El Agrado, Huila.

25. Que el predio a adquirir se identifica de la siguiente manera de conformidad a los documentos del predio que fueron objeto del Estudio de Títulos:

No. De matrícula y Apartado Registral:	No. De Matrícula Inmobiliaria: 202 - 24198 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Garzón.
Numero predial:	41-013-00-02-00-00-0010-00010-0-00-00-0000

Folios Matrices	Tres (3) folios matrices
Dirección Principal	PREDIO RURAL CASTALIA

Áreas del predio:

Escritura Pública	CINCO (05) HECTÁREAS
Matricula Inmobiliaria	CINCO (05) HECTÁREAS
Consulta Catastral	Total, área del terreno: 65.782 M2 (6.6 hectáreas)

Proyectó: Apoyo Jurídico.
Nombre: Leidy Leonor Amaya Diaz.
Firma

Revisó texto legal: Asesoría Jurídica
Nombre: LEIVA VALENZUELA LAW GROUP SAS
Firma

Aprobó: Alcaldesa Municipal
Nombre: María Nelly Rincón Méndez
Firma

TOTAL DE ÁREA DE TERRENO OCUPADA POR LA BOCATOMA, DESARENADOR, FRANJA DE CONDUCCIÓN:

TOTAL, M2 DE TERRENO OCUPADO POR LA BOCATOMA, DESARENADOR, FRANJA DE CONDUCCIÓN: "RURAL LA CASTALIA".	
TOTAL, METROS CUADRADOS (M2) EN EL PREDIO RURAL LA CASTALIA	**5.839 M2**

26. Que se determinó como presupuesto para la correspondiente contratación la suma de de **TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS DIECINUEVE PESOS CON VEINTE CENTAVOS ($34.255.519,20) M/CTE.**

27. Que el valor del contrato se encuentra debidamente respaldado presupuestalmente con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal – CDP No. 2025000550 del 11 de noviembre de 2025 expedido por el Municipio de El Agrado (Huila).

28. Que la selección mediante contratación directa por adquisición de inmuebles se justifica en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007 y en los artículos 2.2.1.2.1.4.1 (acto de justificación) y 2.2.1.2.1.4.10 (reglas especiales para adquirir inmuebles) del Decreto 1082 de 2015, así como en el régimen de enajenación voluntaria de la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997.

29. Que, de conformidad con el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con los artículos 2.2.1.2.1.4.1 (acto de justificación) y 2.2.1.2.1.4.10 (reglas especiales para adquirir inmuebles) del Decreto 1082 de 2015, y con el régimen de enajenación voluntaria previsto en la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997 —tomando como referente objetivo de precio el avalúo comercial elaborado bajo la metodología del Decreto 1420 de 1998—, se justifica acudir a la modalidad de contratación directa por adquisición de inmueble para la compraventa del predio identificado, dejando motivada la causal invocada y las condiciones esenciales del proceso (objeto, presupuesto y soportes), en observancia de los principios de legalidad, planeación, transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva que rigen la contratación estatal.

30. Que atendiendo el contenido de la prestación antes descrita, la tipología a utilizar, la idoneidad del potencial contratista, los principios de la función pública, la contratación estatal y la debida diligencia con que debe actuar la Administración Pública se ha estimado viable, conveniente y oportuno proveer por vía de contratación directa.

31. Que en orden a lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo primero:Adelantar, mediante contratación directa, el proceso de selección orientado a celebrar contrato de compraventa de bien inmueble identificado en el Estudio Previo, cuyo objeto es: "**ADQUISICIÓN DE ÁREAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE BOCATOMA, DESARENADOR y LÍNEAS DE CONDUCCIÓN PARA EL ACUEDUCTO COMPLEMENTARIO UBICADA EN LA VEREDA EL ASTILLERO PREDIO LA CASTALIA DEL MUNICIPIO DE EL AGRADO HUILA IDENTIFICADO CON NUMERO DE MATRICULA-202- 24198 DE LA OFICINA DE REGISTRO DEL MUNICIPIO DE GARZÓN HUILA".** Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007 y en los artículos 2.2.1.2.1.4.1 (acto de justificación) y 2.2.1.2.1.4.10 (reglas especiales para adquirir inmuebles) del Decreto 1082 de 2015, así como con el régimen de enajenación voluntaria previsto en la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997.

Artículo segundo: Impútense los gastos que se generen para EL MUNICIPIO con ocasión del cumplimiento de las obligaciones derivadas de esta contratación, al presupuesto de rentas y gastos aprobado para el presente periodo fiscal, por valor de **TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS DIECINUEVE PESOS CON VEINTE CENTAVOS ($34.255.519,20) M/CTE iva incluido**, en caso de ser aplicable, todo ello conforme Certificado de Disponibilidad Presupuestal No.2025000550 del 11 de noviembre de 2025, según lo detallado en el numeral 27 del apartado considerativo de esta Resolución.

Artículo cuarto: El estudio previo y demás documentos precontractuales relativos al presente proceso de selección de contratistas y especialmente a las condiciones exigidas para contratar, podrán ser consultados en las instalaciones de la Administración Municipal de El Agrado, ubicada en la Carrera 4 Nro. 5 – 48 del área urbana de la localidad o en el SECOP II.

Proyectó: Apoyo Jurídico.
Nombre: Leidy Leonor Amaya Diaz.
Firma

Revisó texto legal: Asesoría Jurídica
Nombre: LEIVA VALENZUELA LAW GROUP SAS
Firma

Aprobó: Alcaldesa Municipal
Nombre: María Nelly Rincón Méndez
Firma

Artículo quinto: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el municipio de El Agrado, Huila, a los dieciocho (18) días del mes de diciembre de 2025.

MARÌA NELLFFY RINCÒN MÈNDEZ
Alcaldesa Municipal.

Proyectó: Apoyo Jurídico.
Nombre: Leidy Leonor Amaya Diaz.
Firma

Revisó texto legal: Asesoría Jurídica
Nombre: LEIVA VALENZUELA LAW GROUP SAS
Firma

Aprobó: Alcaldesa Municipal
Nombre: María Nellfy Rincón Méndez
Firma