RESOLUCIÓN N° 002 DEL 09 DE ENERO DE 2025.

LA CAJA DE PREVISIÓN SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES, DE LAS QUE LE CONFIEREN LOS ARTICULOS 11, NUMERAL 3°, LITERAL b y c), 12, LEY 1150 DE 2007 ARTÍCULO 2 NUMERAL 4 LITERAL h, EL DECRETO REGLAMENTARIO 1082 DE 2015, ACUERDO 009 DEL 26 DE FEBRERO DE 1991, PROYECTO DE ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA N° 003 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025. Y

CONSIDERANDO

Que en cumplimiento de los principios de transparencia, economía y responsabilidad que rigen la contratación pública, la Ley 1150 de 2007 en su artículo 2°, numeral 4, literal i, prevé dentro de las modalidades de selección, la contratación directa para celebración de contratos de arrendamiento.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.1. del Decreto Nacional 1082 del 26 de mayo de 2015, establece que en los casos de contratación directa es preciso la expedición de un acto administrativo de justificación.

Que de conformidad con el literal i del numeral 4 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el 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 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, para la realización del proceso contractual de arrendamiento de que trata el presente acto administrativo, la Caja de Previsión Social de Bucaramanga cuenta con el correspondiente análisis de ajuste inflacionario de canon de arrendamiento, con base en el histórico de precios del mercado, contando con la disponibilidad presupuestal con recursos de funcionamiento, respaldados con el certificado de disponibilidad presupuestal N° 26-00001 del 06/01/2026, y certificado de Plan Anual de Adquisiciones del 06/01/2026; además de los correspondientes estudios y documentos previos.

Que la inmobiliaria ESTEBAN RIOS SAS, adjunta contrato de administración No 34856 del 19 de enero de 2024, suscrito entre FENIX CONTRUCCIONES S.A y INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS S.A.S para administrar el arrendamiento de la oficina 1201 y parqueaderos Nros. 57 y 58 en el sótano 1, del Edificio Fénix Bussines, para suscribir contrato de arrendamiento. En este entendido LA CPSM reconoce y acepta que EL ARRENDADOR obra en este contrato como mandatario de un propietario que confió en el la administración del bien inmueble que se le arrienda, y que esto lo hace en nombre propio, pero por cuenta y riesgo ajeno, en desarrollo de

las facultades que le confiere el mandato que le ha sido otorgado para estos efectos por FENIX CONSTRUCCIONES S.A. identificada con Nit. 800.222.937-0, representada legalmente por HORACIO ENRIQUE BLANCO SOCHA identificado con cédula de ciudadanía 91.508.916, cuya sociedad es propietaria del bien inmueble ubicado en la Carrera 26 # 36 - 14 denominado según certificado de libertad y tradición *"(…) OFICINA 1201 y parqueaderos Nros. 57 y 58 en el sótano 1 con área de CONST. 105,63 M2, coeficiente de propiedad 2.4584% … Cabida y Linderos: Oficina 1201 hace parte del Edificio Fénix Bussines Center ubicado en el barrio Bolívar del Municipio de Bucaramanga, con acceso por la entrada principal del edificio cuya nomenclatura es: carrera 26 # 36-14 se localiza en la plata piso 12 su área construida es de 105,63 metros cuadrados aproximadamente y su área privada de 99.09 metros cuadrados aproximadamente. Se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos y medidas aproximada: Por el NORTE, del Punto 28 al 29 en línea recta y longitud de 0.60 metros, con zona común de circulación y el acceso a la oficina del punto 29 al 30 en línea recta y longitud de 1.92 metros en parte con baño común de uso exclusivo de la misma oficina y en pare con columna estructural; del punto 30 al 32 pasando por el punto 31, en línea quebrada y longitudes sucesivas de 0.60 y 0.38 metros, con columna estructural; y del punto 32 al 33 en línea recta y longitud de 7.20 metros en parte con baño común de uso exclusivo de la misma oficina, en parte con ducto común y en parte con caja de escaleras comunes. Por el ORIENTE del punto 33 pasando por el punto 34 en línea quebrada y longitudes de 0.28 y 0.62 metros con columna estructural; del punto 35al punto 36; en línea recta y longitud de 4.39 metros con vacío sobre terraza común de uso exclusivo de la oficina 601; del punto 36 al punto 39 pasando ´por los puntos 37 y 38 , en línea quebrada y longitudes sucesivas de 0.62, 0.60 y 0.62 metros con columna estructural y del punto 39 al punto 40 en línea recta con longitud de 4.50 metros con vacío sobre terraza común de uso exclusivo de la oficina 601: Por el SUR del punto 40 al punto 41 en línea recta y longitud de 10.02 metros con vacío sobre el vecino. Por el OCCIDENTE del punto 41 al punto 28 inicial en línea recta y longitud de 11.33 metros en parte con vacío sobre área común libre de uso exclusivo del local 4 y en parte con ducto común. Por el NADIR con placa de uso común que la separa de la planta piso11. Por el CENIT en altura de 3.10 metros con placa común que la separa de la planta piso 13. A esta oficina le corresponde el derecho al uso exclusivo y a perpetuidad de la batería sanitaria del ala sur con su área de 7.58 metros y comparte con la oficina 1202 el derecho al uso del lobby de acceso a las oficinas del piso 12, con área de 17.94 metros cuadrados. (…)"* **identificada con Matrícula Inmobiliaria No 300-337713.**

Que los documentos del proceso de contratación pueden ser consultados en a través del Sistema Electrónico de Contratación Pública–SECOP II.

Que el OBJETO a contratar es: **ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA ADMINISTRATIVA DE LA CAJA DE PREVISIÓN SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, PARA LA VIGENCIA 2026.**

Que el valor del contrato de arrendamiento a suscribir sobre el citado inmueble, se estima en la suma de **SESENTA Y UN MILLONES SEICIENTOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS ($61.600.350) M/CTE,** incluidos impuestos, tasas, retenciones y contribuciones que se causen por el hecho de su celebración, ejecución y liquidación, si a ello hubiere lugar, equivalente a la suma de **CINCO TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS ($5.310.375) M/CTE.** de canon mensual de arrendamiento, la oficina cuenta con los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, siendo el uso del inmueble arrendado para el funcionamiento de la oficina de la Caja de Previsión Social Municipal de Bucaramanga.

Que el plazo del contrato de arrendamiento a suscribir es de ONCE (11) MESES Y DIECIOCHO (18) DIAS, contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

Que las condiciones que se exigirán al contratista son las que se especifican en los estudios previos que se integran a este acto administrativo, además de los siguientes documentos:

1. Carta de presentación de la propuesta (Debe aceptar las condiciones anteriormente descritas y relacionar los documentos soportes).
2. Certificado de existencia y la representación legal o certificado de inscripción en el registro mercantil, según caso, y contrato de administración (mandato).
3. Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del representante legal.
4. Acreditar que se encuentra al día en el pago de parafiscales relativos al sistema de seguridad social, así como los propios del Sena, ICBF y cajas de compensación familiar, cuando corresponda.
5. Certificado de libertad y tradición del inmueble.
6. Certificado de Registro Único Tributario expedido por la DIAN (RUT)
7. Certificación cuenta bancaria.
8. Certificación o manifestación de no hallarse incurso en inhabilidades e incompatibilidades.
9. Verificación por parte del municipio de antecedentes fiscales de la Contraloría del representante legal. (Certificado)
10. Verificación por parte del municipio de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría del representante legal. (Certificado)
11. Verificación por parte del municipio de antecedentes y requerimientos judiciales del representante legal. (Pág. Web Policía Nacional)
12. Verificación en el Sistema Registro Nacional De Medidas Correctivas de Infracciones o Multas De La Ley 1801 De 2016. Código Nacional De Policía Y Convivencia del representante legal.
13. Verificación por parte del municipio de la definición de situación militar de del representante legal.
14. Certificación REDAM.

Que los estudios previos y demás documentos de esta contratación directa se podrán consultar en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública SECOP II.

Por lo anterior,

RESUELVE

PRIMERO. Establecer como causal para el presente proceso de selección, la modalidad de contratación directa, en especial, la señalada en el literal i del numeral 4° del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, " (...) 4. **Contratación directa.** La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:
i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles. (...) reglamentado por el artículo **2.2.1.2.1.4.11.** del Decreto 1082 de 2015, que señala: **"(...) 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. (...)"

SEGUNDO: Los estudios y documentos previos que sustentan el presente proceso de contratación, se podrán consultar en la Plataforma electrónica de contratación pública SECOP II.

TERCERO: El presente acto rige a partir de la fecha de su expedición

CUARTO: Contra el mismo no procede ningún recurso, lo anterior, con fundamento en las disposiciones del artículo 75 de la ley 1437 de 2011. [1]

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bucaramanga., a los nueve (09) días del mes de enero (01) del año dos mil veintiséis (2026).

SONYA ALEJANDRA SERRANO RUEDA
Directora General

Proyectó y Reviso Aspectos Jurídicos: Leyne Fernanda Martínez Jaimes – Subdirectora Jurídica CPSM
Proyectó y Reviso Aspectos Financieros: Edith Viviana Rodríguez Solano – Subdirectora Financiera
Proyectó y Reviso Aspectos Técnicos: Adriana Alexandra Carreño Sánchez – Subdirectora Administrativa

[1] [1] A este artículo se le incluye la siguiente nota al pie. Al acudir a los preceptos de la Ley 1437 de 2011, es posible distinguir ente actos definitivos y actos de trámite, siendo los primeros aquellos que deciden directa o indirectamente el fondo del asunto o hacen imposible continuar la actuación, y los de trámite, en general, entendidos como aquellos que corresponden a actuaciones que son necesarias en la construcción y formación del acto definitivo. Consejo de Estado, sección tercera, sentencia del 7 de diciembre de 2021, radicación No. 88001233000201170002301(60.483)