ACTO ADMINISTRATIVO DE JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN DIRECTA

POR MEDIO DE LA CUAL SE JUSTIFICA LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL MUNICIPIO DE CHIQUINQUIRÁ Y CARLOS ENRIQUE BALLEN CASTRO

El suscrito Alcalde del Municipio Chiquinquirá en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas mediante Decreto No. 030 de enero de 2024 y las contenidas en el Decreto Municipal de Delegación No. 139 del 26 de abril de 2024, las conferidas por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto Reglamentario 1082 de 2015, y demás normas que regulen la materia, y

CONSIDERANDO

1. La Constitución Política prevé en el Artículo 2º que son fines 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 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.

2. 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"

3. Que dentro de los fines de la contratación estatal señalados en el artículo 3 de la Ley 80 de 1993, se indicó: Artículo 3º.- De los Fines de la Contratación Estatal. Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines.

4. Los particulares, por su parte, tendrán en cuenta al celebrar y ejecutar contratos con las entidades estatales que, además de la obtención de utilidades cuya protección garantiza el Estado, colaboran con ellas en el logro de sus fines y cumplen una función social que, como tal, implica obligaciones.

5. El Municipio de Chiquinquirá es una entidad descentralizada territorialmente dotada de autonomia fiscal y administrativa, el cual tiene como función prestar los servicios que determine la Ley, construir las obras que demanden el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y las que por virtud de la Constitución y la Ley le sean asignadas.

6. Que, la normativa legal en el Decreto 1082 de 2015, articulo 2.2.1.2.1.4.11 dispone:

   *"**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"*

7. Que en cumplimiento de los principios de Transparencia, Economia y responsabilidad que rigen la contratación pública, la ley 1150 de 2007, en su artículo 2 literal i), numeral 4, prevé dentro de las modalidades de selección, la contratación directa para el arrendamiento y adquisición de bienes inmuebles.

8. Que el Decreto 1082 de 2015, articulo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en las que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.

9. El Municipio de Chiquinquirá, es propietario de un predio ubicado en el perímetro urbano, en la Calle 17 N. 03-01, con número de escritura pública No. 144 del 25 de marzo de 1969, en el cual se encuentra construido el Coliseo de Ferias y unas Pesebreras, siendo estas utilizadas por los caballistas de la región tradicionalmente en condición de arriendo.

10. Que teniendo en cuenta que en la actualidad el Municipio no pretende administrar directamente dicho predio para los fines determinados, por esto requiere arrendar dicho inmueble con el fin de obtener ingresos, evitar el deterioro paulatino y a su vez prestar en forma eficiente y oportuna del servicio.

11. Que teniendo en cuenta los requerimientos se presentó propuesta económica de persona natural que ofreció tomar en arriendo predio de propiedad ubicado en el perímetro urbano, en la Calle 17 N. 03-01, con número de escritura pública No. 144 del 25 de marzo de 1969, en el cual se encuentra construido el Coliseo de Ferias y unas Pesebreras, del Municipio de Chiquinquirá.

12. Que, de conformidad con lo anterior, se evidencia que la propuesta que resulta favorable para la entidad, es la presentada por el señor **CARLOS ENRIQUE BALLEN CASTRO**, toda vez que oferta un valor representado en el canon mensual.

13. Que las **OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**, son:
1. Entregar al ARRENDATARIO a título de arrendamiento el inmueble objeto del contrato.
2. Suscribir oportunamente el acta de inicio, el acta de entrega y actas de terminación y liquidación del contrato.
3. Realizar acta de inventario, el cual debe ser suscrita por el arrendador.
4. No reconocerá el valor de los arreglos que, por voluntad del ARRENDATARIO, se hayan realizado en el inmueble arrendado.

14. Que las **OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO** son:
1. Recibir el bien objeto del presente contrato, a título de arrendatario.
2. Usar el inmueble según los términos del contrato.
3. EL ARRENDATARIO se compromete a cancelar el servicio de Acueducto y Alcantarillado y Energía Eléctrica, en las siguientes proporciones:
    a. Energía Eléctrica: 100%
    b. Acueducto y alcantarillado: 100%
    c. Gas Natural: 100%
4. Cuidar y mantener dicho inmueble en óptimo estado y administrarlo con personal a su costo, sin que ellos generen ninguna responsabilidad ni obligación administrativa fiscal, laboral o pecuniaria por parte del municipio.
5. Respetar las Normas sobre el uso de suelo
6. EL ARRENDATARIO se obliga a responder personalmente por cualquier conexión ilícita o irregular de servicios públicos (agua, luz, gas, teléfono, etc.).
7. No podrá cambiársele de destinación sin previa autorización escrita del ARRENDADOR.
8. Cancelar puntualmente el valor de cano de arrendamiento, en la Tesorería municipal y anexar copia de los recibos de pago y servicios públicos al área de Almacén General.
9. Restituir el bien una vez vencido el plazo del contrato, en las mismas o mejores condiciones que se recibió, salvo el deterioro natural causado por el uso y a paz y salvo por todo concepto de cánones, impuestos, servicios públicos y demás gastos relacionados con su uso, así como libre de gravámenes y afectaciones.
10. Informar al ARRENDADOR cualquier hecho o circunstancia grave que pueda afectar la ejecución normal del contrato de arrendamiento y que se pueda afectar el derecho del arrendador y la integridad del inmueble.
11. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el capítulo IV, título XXVI del Código Civil.
12. Abstenerse de subarrendar total o parcialmente el inmueble objeto del contrato.
13. No podrá solicitar a las empresas de servicios públicos instalaciones diferentes a las ya existentes en el inmueble arrendado de las cuales se dejará constancia en el acta de entrega sin previa autorización escrita del arrendador.
14. El inmueble dado en arrendamiento será reintegrado por el ARRENDATARIO al ARRENDADOR con las mejoras que se hayan hecho sin que haya lugar a pago o indemnización alguna (Art.

1994 del CC), no pudiendo el (la) arrendatario (a), disponer de las mismas, quedando estas a favor del ARRENDADOR.

15. Serán a su costa todos los impuestos que se generen por Ley, con ocasión de la propiedad del inmueble.
16. El Arrendatario mantendrá indemne a la Entidad Estatal contratante por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se originen en el incumplimiento de las obligaciones laborales que el Arrendatario asume frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la ejecución de las obligaciones derivadas del contrato.
17. Las demás establecidas por la Ley, en el presente contrato o que resulten de su naturaleza

15. Que El plazo de ejecución del contrato de arrendamiento será por **ONCE (11) MESES Y/O HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

16. Que el valor del canon de arrendamiento mensual corresponde a la suma de **UN MILLÓN CINCUENTA Y UN MIL DE PESOS ($1.051.000,00) M/CTE, INCLUIDO IVA.**

En mérito de lo expuesto,

ORDENA:

PRIMERO: Justificar la modalidad de contratación directa atendiendo como presupuestos normativos lo previsto en los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y 2.2.1.2.1.4.4 SUBSECCIÓN 4 del Decreto 1082 de 2015 así como el literal c), numeral 4 del artículo segundo de la ley 1150 de 2007 con el fin de celebrar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, entre el **MUNICIPIO DE CHIQUINQUIRÁ** y **CARLOS ENRIQUE BALLEN CASTRO**, identificado con el C.C. No. 7.301.546 De Chiquinquirá.

SEGUNDO: Suscribir **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** entre el **MUNICIPIO DE CHIQUINQUIRÁ** y **CARLOS ENRIQUE BALLEN CASTRO**, identificado con el C.C. No. 7.301.546 De Chiquinquirá, cuyo objeto es **DAR EN ARRENDAMIENTO UN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO (LOCAL COMERCIAL) UBICADO EN LA CALLE 18 No.10-59 BARRIO CENTRO DEL MUNICIPIO DE CHIQUINQUIRÁ** por valor de **ONCE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS ($11.561.000,00) M/CTE.**

TERCERO: Que los estudios previos y demás documentos de la presente contratación, se podrán consultar en la plataforma de Contratación Secop II https://www.colombiacompra.gov.co/secop-ii

CUARTO: El presente acto administrativo de justificación rige a partir de la fecha de su expedición.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Chiquinquirá a los veintinueve (29) días del mes de enero de dos mil veintiséis (2026).

JEFFERSON LEONARDO CARO CASAS
Alcalde Municipal

Retención documental						
Elaborado por:		Revisado por:		Aprobado por:		
Nombre	Firma	Nombre	Firma	Nombre	Firma	
HENRY DELGADILLO MURCIA		LINNA NATALY CABRA COY		JULIO CESAR BARAJAS BORDA		
Nombre del documento					Versión	
Dependencia	Dirección De Compras Públicas Y Gestión Contractual	TRD		Consecutivo		
Proceso:			Procedimiento:			
Dimensión:			Política:			