RESOLUCION N° 1839
(09/09/2026)

ACTO ADMINISTRATIVO DE JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Por la cual se justifica una contratación directa de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del decreto 1082 de 2015.

EL ALCALDE MUNICIPAL

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 4165 de 2011, el Decreto 1082 de 2015, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, procede a justificar la contratación directa como sigue a continuación:

1. CONSIDERANDO QUE:

1. Que, de conformidad con el artículo 2, numeral 4 literal i), de la Ley 1150 de 2007, el arrendamiento es un contrato que se efectúa mediante modalidad de selección de contratación directa.

2. Que, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, las entidades públicas que pretenden contratar bajo la modalidad de contratación directa deberán expedir un acto justificatorio que contenga: 1) La causal que invoca para contratar directamente; 2) el objeto del contrato; 3) El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá el contratista; y, 4) El lugar en el cual los interesados puedan consultar los estudios y documentos previos.

3. Que las entidades estatales pueden acudir a los contratos como instrumentos jurídicos con la colaboración de particulares para el cumplimiento de sus finalidades, y el logro de los objetivos sociales, por ello el artículo 40 de la Ley 80 de 1993 faculta expresamente a las entidades para celebrar los acuerdos que permitan la autonomía y requieren el cumplimiento de los fines estatales, permitiendo de esta forma promover la capacidad de gestión y administración de los servicios públicos para el cumplimiento de los objetivos encomendados a la entidad estatal a cargo.

4. Que la Ley 1150 de 2007, en su artículo 2, numeral 4, literal i), contempla dentro de las modalidades de selección la contratación directa por la causal arrendamiento o adquisición de inmueble, el cual se armoniza con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

5. Que, la Alcaldía Municipal de Quibdó, en cumplimiento de sus competencias constitucionales y legales y en desarrollo de los principios que orientan la función administrativa, debe garantizar las condiciones necesarias para el adecuado funcionamiento de sus dependencias y para la prestación eficiente, continua y oportuna de

los servicios dirigidos a la comunidad. Para el cumplimiento de esta finalidad, resulta necesario contar con espacios físicos adecuados que respondan a las necesidades institucionales y faciliten el acceso de los ciudadanos a los servicios que presta la Administración Municipal.

6. Que, el marco de la organización y fortalecimiento de su capacidad institucional, la Administración Municipal ha identificado la necesidad de disponer de sedes adicionales que permitan ampliar y mejorar los espacios destinados a la atención de la ciudadanía. Esta necesidad obedece, entre otros aspectos, a la importancia de contar con puntos de atención ubicadce en sectores más centrales y de fácil acceso para la comunidad, especialmente para aquellos servicios que tienen un contacto permanente y directo con la población.

7. Que, en este sentido, se requiere disponer de un inmueble que permita el funcionamiento de una Comisaria de Familia, una oficina del SISBÉN y un espacio destinado a las Juntas de Acción Comunal, dependencias y servicios que, por la naturaleza de sus funciones, requieren condiciones adecuadas de acceso y atención al público. La ubicación de estas áreas en una sede más central permitirá facilitar el desplazamiento de los usuarios, mejorar las condiciones de atención y acercar los servicios institucionales a la comunidad.

8. Que, actualmente, algunas de estas dependencias desarrollan sus actividades en las instalaciones de la Casa de Justicia del Municipio de Quibdó. No obstante, la Administración Municipal ha considerado necesario contar con una sede adicional y más central, de manera que una Comisaria de Familia, una oficina del SISBÉN y el espacio destinado a las Juntas de Acción Comunal puedan continuar funcionando en el inmueble objeto del presente arrendamiento, fortalecienda la capacidad de atención institucional y garantizando una distribución más adecuada de los servicios.

9. Que, lo anterior adquiere especial relevancia teniendo en cuenta que la Casa de Justicia requiere la ejecución de obras de mantenimiento y adecuación para mejorar sus condiciones físicas y funcionales. En este contexto, contar con una sede adicional no solo permite atender las necesidades derivadas de las condiciones actuales de dicha infraestructura, sino que constituye una medida orientada a fortalecer de manera permanente la capacidad física de la Administración Municipal y a disponer de espacios institucionales ubicados estratégicamente para facilitar la atención de la ciudadanía.

10. Que, la sede objeto del arrendamiento permitirá, por tanto, que las dependencias señaladas desarrollen sus actividades en condiciones adecuadas de espacio, funcionalidad, seguridad, salubridad y accesibilidad, al tiempo que se facilita el acceso de los usuarios a servicios de especial importancia para la comunidad. De esta manera, la Administración Municipal podrá mejorar la organización de sus espacios y ampliar su capacidad para atender las necesidades de la población.

11. Que, por lo anterior, resulta necesario contratar el arrendamiento de un inmueble ubicado en un sector central del municipio de Quibdó, que cuente con las condiciones físicas y funcionales requeridas para el funcionamiento de una Comisaría de Familia, una oficina del SISBÉN y el espacio destinado a las Juntas de Acción Comunal, garantizando ambientes adecuados tanto para el desarrollo de las actividades institucionales como para la atención de los ciudadanos.

12. Que, la contratación propuesta constituye una alternativa necesaria y conveniente para la Administración Municipal, toda vez que permite disponer de una sede adicional estratégicamente ubicada, ampliar la capacidad institucional y mejorar las condiciones de acceso a los servicios que se prestan a la comunidad. Así mismo, permite atender las necesidades de espacio de las dependencias que permanecerán en este inmueble, sin concentrar la totalidad de los servicios institucionales en una única sede.

13. Que, en consecuencia, el arrendamiento del inmueble se encuentra directamente relacionado con la necesidad de fortalecer la capacidad institucional y mejorar la prestación de los servicios a cargo de la Administración Municipal, mediante la disposición de una sede adicional, central y funcional, en la cual continuarán desarrollando sus actividades una Comisaría de Familia, una oficina del SISBÉN y las Juntas de Acción Comunal, garantizando así una atención más cercana, accesible y adecuada para la ciudadanía.

14. Que conforme a lo anterior y con el fin de garantizar el ejercicio de las funciones de los servidores públicos y contratistas adscritos a estas dependencias, es necesario suscribir el contrato de arrendamiento del bien inmueble, de dos pisos ubicado en carrera **27 N° 6-40** en el barrio Cesar Conto de la ciudad de Quibdó, de conformidad con la oferta presentada.

15. Que la presente contratación se encuentra contemplada dentro del Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad para la vigencia 2026.

2. EVIDENCIA DE LA APLICACIÓN DE LAS REGLAS ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11 DEL DECRETO 1082 DE 2015.

La disposición referida, establece que las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa siguiendo 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.*

RESOLUCION N° 1839
(09/09/2026)

Para el efecto, se cuenta con las condiciones analizadas en el Estudio del Sector los cuales hace parte integral de esta contratación.

En el documento denominado Estudio del Sector, se indica:

"Que la actividad económica en Colombia está dividida en sectores económicos, Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos. Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

***Sector primario o agropecuario:** Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.*

***Sector secundario o industrial:** Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos. Se divide en dos subsectores: industrial extractivo e industrial de transformación: Industrial extractivo: extracción minera y de petróleo. Industrial de transformación: envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc.*

***Sector terciario o de servicios:** Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos los servicios de comercio, construcción, restaurantes, los hoteles, transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, logísticos, etc.*

*De conformidad con lo anterior, el objeto a contratar: **ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 27 N° 6-40, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE COMISARÍAS DE FAMILIAS, SISBEN Y JUNTAS DE ACCIÓN COMUNAL.** Se encuentra ubicado en el Sector Terciario o de Servicios.*

El Sector Terciario o de Servicios, incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía; como ejemplo de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el gobierno, entre otros."

3. CAUSAL QUE JUSTIFICA LA CONTRATACIÓN DIRECTA.

La modalidad de selección corresponde a la contratación directa teniendo en cuenta los siguientes fundamentos jurídicos:

El artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007, el arrendamiento de inmuebles es una causal de contratación directa cuyo procedimiento para la selección, es el previsto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que establece:

"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".

Para el efecto, se cuenta con las condiciones analizadas en el Estudio del Sector, análisis del mercado, estudio del sector y anexo técnico", los cuales, hace parte integral de esta contratación.

4. OBJETO, PRESUPUESTO OFICIAL Y CONDICIONES EXIGIBLES AL CONTRATISTA

OBJETO: ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 27 N° 6-40, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE COMISARÍAS DE FAMILIAS, SISBEN Y JUNTAS DE ACCIÓN COMUNAL.

El inmueble ubicado en la Carrera 27 N.° 6-40, barrio César Conto, de la ciudad de Quibdó, ha sido seleccionado para el funcionamiento de la Comisaría de Familia, el SISBÉN y las Juntas de Acción Comunal del Municipio de Quibdó, teniendo en cuenta criterios de ubicación estratégica, funcionalidad, distribución de espacios, condiciones físicas, capacidad instalada y disponibilidad inmediata.

La selección del inmueble obedece a que, frente a otras alternativas que pudieran encontrarse en el mercado, este predio presenta condiciones particularmente favorables para atender las necesidades de las dependencias que se pretende ubicar en él. En primer lugar, se encuentra localizado en un sector central de la ciudad de Quibdó, circunstancia que facilita el desplazamiento y acceso de los usuarios, funcionarios y demás integrantes de la comunidad, especialmente teniendo en cuenta que las dependencies que allí funcionarán desarrollan actividades que requieren atención permanente y directa al público.

De igual manera, constituye una ventaja significativa que el inmueble cuente con dos (2) plantas, cada una con un área construida aproximada de doscientos (200) metros cuadrados, para un área total aproximada de cuatrocientos (400) metros

cuadrados. Esta característica permite realizar una distribución funcional de las diferentes oficinas, áreas administrativas, espacios de atención al ciudadano, sala de conferencias, archivo y demás ambientes requeridos, evitando la concentración de todas las dependencias en un único nivel y permitiendo una organización adecuada de las actividades institucionales.

La distribución interna del inmueble permite aprovechar de manera eficiente los espacios disponibles. El primer piso dispone de un baño y un salón dividido en dos habitaciones. El segundo piso cuenta con balcón, sala de recibo, una oficina pequeña, un salón u oficina grande, cocineta, cuatro (4) baños, un salón pequeño con estantes fijos, dos (2) salones destinados para oficinas y un salón para conferencias y archivo. Esta distribución resulta adecuada para organizar las diferentes dependencias y garantizar espacios diferenciados para el desarrollo de las actividades administrativas y la atención de los usuarios.

Adicionalmente, debe considerarse que en el municipio de Quibdó existe una disponibilidad limitada de inmuebles en arrendamiento que reúnan simultáneamente condiciones de ubicación central, área suficiente, distribución funcional, número de espacios, condiciones locativas y disponibilidad para su ocupación inmediata. En consecuencia, la identificación de un inmueble que cumpla integralmente con estas caracteristicas representa una condición relevante para la Administración Municipal, toda vez que la selección de otra alternativa podría implicar mayores dificultades para encontrar un predio con capacidad suficiente para albergar de manera conjunta las dependencias requeridas, así como la necesidad de efectuar adecuaciones adicionales.

La edificación corresponde a un inmueble tipo edificio de dos (2) pisos, construido en cemento y que presenta buenas condiciones locativas, lo cual permite su utilización sin requerir inversiones significativas en adecuaciones o mantenimiento para su puesta en funcionamiento. Asimismo, dispone de los servicios públicos básicos de agua, energía eléctrica y aseo, indispensables para el normal desarrollo de las actividades administrativas y de atención al ciudadano.

Las instalaciones eléctricas, incluyendo acometida, tomas e iluminación, se encuentran en condiciones adecuadas para garantizar el funcionamiento de equipos tecnológicos y demás elementos necesarios para el desarrollo continuo de las actividades de las dependencias que serán instaladas en el inmueble.

Por lo anterior, la escogencia del inmueble ubicado en la Carrera 27 N.° 6-40 del barrio César Conto no obedece únicamente a su disponibilidad, sino a la

concurrencia de condiciones de ubicación, centralidad, área, distribución en dos plantas, capacidad para albergar las diferentes oficinas y espacios de atención al público, condiciones físicas y disponibilidad inmediata, características que permiten satisfacer de manera integral las necesidades de la Administración Municipal. Estas condiciones, sumadas a la dificultad existente en el mercado local para encontrar inmuebles disponibles que reúnan características similares, hacen que el inmueble seleccionado resulte conveniente y adecuado para el cumplimiento de la finalidad institucional.

Finalmente, la Alcaldía Municipal solicitó al administrador del inmueble la correspondiente oferta económica, en la cual se estableció como valor comercial de renta mensual la suma de **DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS ($16.200.000,00) M/CTE**, valor que será considerado por la Entidad dentro del análisis de conveniencia y condiciones económicas del arrendamiento.

Periodo de arrendamiento:

El contrato de arrendamiento cubrirá un periodo de **TRES (03) MESES Y QUINCE (15) DIAS CALENDARIOS.**

Para efectos de la justificación económica del arrendamiento, se procede a calcular el valor total del periodo de la siguiente manera:

Cálculo del valor total del arrendamiento

- Valor mensual de arriendo por los dos pisos: **$16.200.000 MCTE.**
- Duración del contrato: **tres (03) meses y quince (15) días.**

Se desglosa el valor de la siguiente forma:

Valor total del arrendamiento por el período:

03 meses × $16.200.000 = $ 48.600.000 MCTE.

20 días calendarios= $ 8.100.000 MCTE

Conclusión

Se concluye que la oferta que recibió la Alcaldía por parte de **CARLOS MARIO VALENCIA BLANDON** identificado con cedula de ciudadanía número 1.077.438.899 de Quibdó, para el arrendamiento de un bien inmueble, comprendido en dos pisos, en el que funcionara la Comisaría de Familia, el SISBÉN y las Juntas de Acción Comunal del Municipio de Quibdó,

RESOLUCION N° 1839
(09/09/2026)

refleja las características físicas, técnicas y funcionales del inmueble, el cual es apto para el desarrollo de actividades misiones de las dependencias y su grupo interdisciplinario.

Así las cosas, se justifica el valor total del arrendamiento del inmueble por el periodo de **tres (03) meses y quince (15) días, sin exceder el 31 de diciembre de 2026**, en la suma de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MCTE ($ 56.700.000) MCTE**, monto que corresponde al valor de renta mensual ofertada multiplicado por el periodo contratado.

Dentro de las condiciones exigibles al contratista:

1. Registro de instrumentos públicos
2. Certificado de libertad y tradición del bien inmueble
3. Cuando el contratista no sea el propietario del bien inmueble, deber presentar autorización y/o poder debidamente autenticado para pc firmar el contrato
4. Hoja de vida (Formato Función Pública) debidamente actualizado el SIGEP (del dueño o representante del inmueble)
5. Copia del documento de identidad
6. Acreditación de situación militar conforme al numeral 9. De la Circul externa única expedida por Colombia Compra (27/12/2023).
7. Copia del registro único tributario-RUT (resolución 139 del 2012 de la DIAN)
8. Certificado de antecedentes disciplinarios – procuraduría General de Nación (vigente)
9. Certificado de antecedentes fiscales – Contraloría Nacional (vigente)
10. Verificación de antecedentes judiciales – Policía Nacional (vigente)
11. Constancia del Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC
12. Constancia declaración "Aplicativo de la Ley 2013" (SIGEP) – Bienes rentas – Conflicto de interés https://www.funcionpublica.gov.co/fdci/login/auth
13. Paz y salvo Municipal
14. Acreditación de Afiliación a Sistema de Pensiones de fecha reciente
15. Acreditación de Afiliación a EPS de fecha reciente
16. Certificado no estar en registro Nacional de deudores alimentarios moroso, numeral 1 del artículo 6 la ley 2097 de 2021
17. Certificación bancaria cuenta personal activa
18. Formato de Autorización de tratamiento de datos personales
19. Certificación de estar inscrito en Secop II (captura de pantalla)
20. Declaración juramentada para prevenir conflicto de interés en mate contractual.
21. Consulta de inhabilidades delitos sexuales (en caso de que aplique, según lo establecido en la ley 1918 de 2018).
22. Formato anticorrupción.

RESOLUCION N° 1839
(09/09/2026)

5. LUGAR DONDE LOS INTERESADOS PUEDEN CONSULTAR LOS ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS.

Los interesados pueden consultar los documentos del proceso en el portal de contratación https://www.colombiacompra.gov.co/secop-ii. o en la carrera 2da N° 24ª -32 Secretaría General- Oficina de Contratación.

De este modo, la Secretaria General – Oficina de Contratación, dando cumplimiento al artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, justifica el contrato que se suscribirá bajo la modalidad de contratación directa.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Contratar Directamente, conforme al artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, con **CARLOS MARIO VALENCIA BLANDON** identificado con cedula de ciudadanía número 1.077.438.899 de Quibdó, identificada con cedula de ciudadanía No para la celebración del siguiente objeto contractual: **ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 27 N° 6-40, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE COMISARÍAS DE FAMILIAS, SISBEN Y JUNTAS DE ACCIÓN COMUNAL. IDENTIFICADO CON MATRICULAS INMOBILIARIAS NUMEROS 180-22018, CON UNA AREA DE 200,00 M2 (PISO1) Y 180-22017 CON UNA AREA DE 200.00 M2 PISO 2**, con un término de duración **tres (03) meses y quince (15) calendarios, sin exceder el 31 de diciembre de 2026.**

ARTÍCULO SEGUNDO: El presupuesto oficial para esta contratación corresponde a la suma de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MCTE ($ 56.700.000)**, valor que incluye costos directos e indirectos, valor que se encuentra amparado con el certificado de disponibilidad presupuestal No. 2823 del 28 de agosto de 2026.

ARTÍCULO TERCERO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expediión.

ARTICULO CUARTO: Ordenar la publicación del presente acto administrativo en el SECOP II, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.7.1 del Decreto 1082 de 2015.

Dado en Quibdó a los nueve (09) del mes de septiembre de 2026.

RAFAEL ANDRES BOLAÑOS PINO
ALCALDE MUNICIPAL DE QUIBDÓ

Proyectó: Arleth Ariiaga	**Revisó:** Maria C. Jimenez	**V/Bueno:** Jhon Mario Quinto Palacios
Cargo: Contratista.	**Cargo: Contratista.**	**Cargo: Contratista.**
Dependencia: Secretaria General	**Dependencia: Secretaria General**	**Dependencia: Secretaria General**
Firma:	**Firma:**	**Firma:**
Los firmantes, que hemos revisado el documento, lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigente; por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.		