RESOLUCIÓN No. 089.
(1 de octubre de 2026)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE JUSTIFICA LA PROCEDENCIA DE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA PARA LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO CUYO OBJETO ES EL 'ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 12 No. 8-14, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA EMPRESA PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE SOACHA – EPUXUA E.I.C.E."

El Gerente de EPUXUA E.I.C.E

En su condición de ordenador del gasto y representante legal de la entidad, nombrado mediante Decreto No. 0058 del 1 de junio y Acta de Posesión No. 0019 del 1 de junio de 2026, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las previstas en el artículo 209 de la Constitución Política, la Ley 489 de 1998, los artículos 13 y 14 de la Ley 1150 de 2007, y el Manual de Contratación adoptado mediante Acuerdo No. 005 de 2026 de la Junta Directiva de la entidad, y

CONSIDERANDO

Que la Empresa Pública del Municipio de Soacha – EPUXUA E.I.C.E. es una Empresa Industrial y Comercial del Estado del orden municipal, dotada de personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, creada mediante Acuerdo Municipal No. 019 de 2021, modificada posteriormente mediante Acuerdo No. 035 de 2025, vinculada al Municipio de Soacha, cuyo objeto social comprende la promoción, estructuración, gestión, gerencia, ejecución y financiación de proyectos y actividades de interés público, en cumplimiento de los fines para los cuales fue creada.

Que, de conformidad con lo previsto en los artículos 13 y 14 de la Ley 1150 de 2007, las Empresas Industriales y Comerciales del Estado que desarrollan su actividad en competencia o en mercados regulados adelantan sus procesos contractuales conforme a su régimen especial de contratación, sin perjuicio de la observancia de los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal consagrados en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política.

Que, mediante Acuerdo de Junta Directiva No. 005 de 2026, se adoptó el Manual de Contratación de EPUXUA E.I.C.E., el cual establece las modalidades de selección, procedimientos y reglas aplicables para la celebración de los contratos requeridos para el cumplimiento de su objeto social y el funcionamiento de la Entidad.

Que toda actuación contractual debe obedecer al principio de planeación, mediante la adecuada identificación de la necesidad que se pretende satisfacer, el análisis de las alternativas disponibles, la determinación de la modalidad de selección procedente, la estimación del presupuesto, la identificación de los riesgos previsibles y la acreditación de la disponibilidad presupuestal, procurando que la contratación responda a criterios de eficiencia, economía, transparencia y responsabilidad en la administración de los recursos públicos.

Que, para el cumplimiento de sus actividades administrativas, operativas y misionales, EPUXUA E.I.C.E. requiere disponer de espacios físicos adecuados que permitan el funcionamiento de sus dependencias, la ubicación de sus servidores, contratistas y demás personal vinculado a la Empresa, así como la atención de usuarios, proveedores, aliados estratégicos y demás personas que interactúan con la Entidad.

Que, en atención a la necesidad identificada, EPUXUA E.I.C.E. adelantó las correspondientes actuaciones de planeación y revisión de alternativas de inmuebles ubicados en el municipio de Soacha, teniendo en cuenta aspectos relacionados con la ubicación, área, distribución, condiciones físicas, servicios públicos, seguridad, habitabilidad, funcionalidad y demás características requeridas para el desarrollo de las actividades propias de la Empresa.

Que, como resultado de dicho análisis, se determinó como inmueble objeto de la contratación el ubicado en la Calle 12 No. 8-14 del municipio de Soacha, Cundinamarca, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-212956, de conformidad con el Certificado de Tradición y Libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, en el cual consta dicha identificación y dirección del inmueble.

Que el referido inmueble figura registrado a nombre de los señores AURA FAISULY AMAYA PEDRAZA, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.670.219 de Soacha; EDILBERTO AMAYA PEDRAZA, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.177.144 de Soacha; y RODRIGO LEONARDO MORENO AMAYA, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.010.164.702 de Bogotá, quienes figuran como titulares del derecho real de dominio sobre el inmueble, de conformidad con las anotaciones correspondientes del Certificado de Tradición y Libertad.

Que la señora AURA FAISULY AMAYA PEDRAZA, además de ostentar la calidad de titular del derecho real de dominio sobre el inmueble, se encuentra facultada para actuar en nombre y representación de los señores EDILBERTO AMAYA PEDRAZA y RODRIGO LEONARDO MORENO AMAYA, de conformidad con el poder especial otorgado para tal efecto, documento que hará parte integral del expediente contractual y deberá encontrarse debidamente ajustado a las condiciones del inmueble y áreas objeto del arrendamiento.

Que el objeto de la presente contratación corresponde al "ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 12 No. 8-14, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA EMPRESA PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE SOACHA – EPUXUA E.I.C.E."

Que, de conformidad con el Documento de Planeación, el alcance del objeto comprende la totalidad del segundo piso y una parte del primer piso del inmueble, correspondiendo esta última exclusivamente a las áreas destinadas para vigilancia, recepción, baños y un cuarto, para un área total objeto de arrendamiento de CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (498 m²). Las demás áreas del primer piso que no correspondan a dichas zonas, así como los demás pisos, áreas o espacios de la edificación que no se encuentren expresamente comprendidos, no hacen parte del objeto contractual.

Que las áreas objeto del arrendamiento deberán encontrarse y mantenerse durante la ejecución contractual en condiciones adecuadas de conservación, seguridad, habitabilidad, salubridad, iluminación y ventilación, así como contar con las condiciones necesarias para el desarrollo de las actividades administrativas e institucionales de EPUXUA E.I.C.E., incluyendo el funcionamiento del personal, mobiliario, equipos tecnológicos y de comunicaciones y la atención de funcionarios, contratistas, usuarios y visitantes.

Que, dentro del análisis del sector adelantado por la Entidad, se revisaron diferentes alternativas de inmuebles destinados a actividades administrativas en el municipio de Soacha, considerando, entre otros aspectos, su ubicación, área, distribución, estado de conservación, disponibilidad, condiciones de acceso, servicios públicos y valor del canon de arrendamiento, con el propósito de determinar la alternativa que atendiera integralmente las necesidades institucionales.

Que, como resultado del análisis de las alternativas identificadas, se estableció para el inmueble ubicado en la Calle 12 No. 8-14 un canon de arrendamiento de NUEVE MILLONES DE PESOS ($9.000.000) M/CTE mensuales, valor que fue considerado en función de las características físicas, funcionales y de

ubicación del inmueble y de los espacios objeto del arrendamiento, frente a las demás alternativas analizadas. El Documento de Planeación establece que, para un plazo de tres (3) meses, el valor total estimado corresponde a VEINTISIETE MILLONES DE PESOS ($27.000.000) M/CTE.

Que el Presupuesto Oficial Estimado (POE) de la presente contratación asciende a la suma de VEINTISIETE MILLONES DE PESOS ($27.000.000) M/CTE, correspondiente a un canon mensual de NUEVE MILLONES DE PESOS ($9.000.000) M/CTE, durante un término de TRES (3) MESES, sin incluir los consumos de servicios públicos correspondientes a las áreas objeto del arrendamiento, los cuales serán asumidos directamente por EPUXUA E.I.C.E. durante la ejecución contractual.

Que el artículo 42 del Manual de Contratación de EPUXUA E.I.C.E., adoptado mediante Acuerdo No. 005 de 2026, establece las causales que habilitan la modalidad de contratación directa y dispone, en su literal (xi), la procedencia de esta modalidad para la celebración de contratos de compraventa o arrendamiento de bienes inmuebles, siempre que la negociación se realice a precios de mercado cuando la Entidad actúe como adquirente, vendedora, arrendataria o arrendadora.

Que, en el presente caso, la contratación tiene por objeto el arrendamiento de un inmueble determinado ubicado en la Calle 12 No. 8-14 del municipio de Soacha, comprendiendo la totalidad del segundo piso y una parte del primer piso correspondiente exclusivamente a las áreas destinadas para vigilancia, recepción, baños y un cuarto, para un área total de 498 m², destinado al funcionamiento de las actividades propias de EPUXUA E.I.C.E., por lo cual resulta aplicable la causal prevista en el literal (xi) del artículo 42 del Manual de Contratación de la Entidad.

Que la determinación del canon de arrendamiento se encuentra soportada en el análisis de las alternativas de inmuebles realizado por la Entidad, teniendo en cuenta sus características físicas y funcionales, ubicación, distribución, infraestructura, condiciones de seguridad, iluminación, ventilación, disponibilidad de servicios y demás aspectos relevantes para la satisfacción de la necesidad institucional, determinándose como referencia para el inmueble seleccionado un canon mensual de NUEVE MILLONES DE PESOS ($9.000.000) M/CTE.

Que, de acuerdo con la naturaleza específica del objeto contractual, consistente en el arrendamiento de un inmueble determinado, se verificó la posibilidad de adquisición a través de la Tienda Virtual del Estado Colombiano – TVEC, concluyéndose que el objeto requerido no corresponde a un bien o servicio de características técnicas uniformes susceptible de adquisición mediante los instrumentos de agregación de demanda disponibles, razón por la cual la presente contratación no se adelantará a través de dicha plataforma.

Que la presente contratación se encuentra incorporada en el Plan Anual de Adquisiciones de EPUXUA E.I.C.E. para la vigencia 2026, de conformidad con los instrumentos de planeación de la Entidad.

Que la presente contratación cuenta con disponibilidad presupuestal suficiente, respaldada mediante el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. DIS-2026000378, de fecha 29 de septiembre de 2026, por valor de VEINTISIETE MILLONES DE PESOS ($27.000.000) M/CTE, con cargo al código presupuestal 2.1.2.02.02.007 – SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS; SERVICIOS INMOBILIARIOS; Y SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO Y LEASING, expedido por la Subgerencia Administrativa, Financiera y de Gestión Humana de EPUXUA E.I.C.E.

Que la necesidad de la contratación, el análisis del sector, el presupuesto oficial estimado, la modalidad de selección, las condiciones técnicas, el análisis de riesgos, las obligaciones de las partes y demás aspectos relacionados con la contratación fueron desarrollados en el Documento de Planeación, el cual hace parte integral del expediente contractual y constituye soporte de la presente decisión.

Que, de conformidad con el Documento de Planeación y los demás documentos que integran el expediente contractual, se encuentran acreditadas las condiciones jurídicas, técnicas, administrativas, económicas y presupuestales necesarias para acudir a la modalidad de Contratación Directa y celebrar el contrato de arrendamiento requerido por EPUXUA E.I.C.E.

Que, en mérito de lo expuesto, se encuentran acreditadas la necesidad institucional, la conveniencia, la oportunidad, la razonabilidad del valor del contrato, la disponibilidad presupuestal y la procedencia de la modalidad de selección de Contratación Directa, de conformidad con el literal (xi) del artículo 42 del Manual de Contratación de EPUXUA E.I.C.E.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. JUSTIFICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN DIRECTA. Justificar la procedencia de la modalidad de **Contratación Directa** para la celebración de un contrato de arrendamiento por el término de **TRES (3) MESES**, cuyo objeto consiste en el **"ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 12 No. 8-14, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA EMPRESA PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE SOACHA – EPUXUA E.I.C.E."**, el cual se ejecutará sobre el inmueble identificado con el **Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-212956**, ubicado en la **Calle 12 No. 8-14 del municipio de Soacha, Cundinamarca**, comprendiendo la totalidad del segundo piso y una parte del primer piso, correspondiente exclusivamente a las áreas destinadas para vigilancia, recepción, baños y un cuarto, para un área total objeto de arrendamiento de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (498 m²)**, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **AURA FAISULY AMAYA PEDRAZA**, identificada con cédula de ciudadanía No. **39.670.219 de Soacha**, **EDILBERTO AMAYA PEDRAZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **3.177.144 de Soacha**, y **RODRIGO LEONARDO MORENO AMAYA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **1.010.164.702 de Bogotá**, de conformidad con el Certificado de Tradición y Libertad correspondiente al inmueble. La señora **AURA FAISULY AMAYA PEDRAZA**, además de ostentar la calidad de titular del derecho de dominio, actuará en nombre propio y en representación de los señores **EDILBERTO AMAYA PEDRAZA** y **RODRIGO LEONARDO MORENO AMAYA**, en calidad de apoderada especial, de conformidad con el poder otorgado para tal efecto, y en los términos de las facultades conferidas en dicho documento.

ARTÍCULO SEGUNDO. PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO. Establecer como Presupuesto Oficial Estimado (POE) para la presente contratación la suma de VEINTISIETE MILLONES DE PESOS M/CTE ($27.000.000), correspondiente al canon de arrendamiento por el término de TRES (3) MESES, a razón de NUEVE MILLONES DE PESOS ($9.000.000) M/CTE mensuales, respaldado mediante el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. DIS-2026000378, de fecha 29 de septiembre de 2026, con cargo al código presupuestal correspondiente.

ARTÍCULO TERCERO. PLAZO DE EJECUCIÓN. Establecer que el plazo de ejecución del contrato será de **TRES (3) MESES** contado a partir de partir del cumplimiento de los requisitos de legalización, perfeccionamiento y ejecución del contrato.

ARTÍCULO CUARTO. VIGENCIA Y RECURSOS. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra la misma no procede recurso alguno de acuerdo con lo dispuesto en lo aplicable al artículo 75 Ley 1437 de 2011 por ser un acto de trámite.

ARTICULO QUINTO. PUBLICACIÓN. Publíquese el presente acto administrativo a través del Sistema Electrónico para la Contratación Pública - SECOP II.

ARTÍCULO SEXTO. La presente contratación tendrá el alcance y término establecidos en el presente acto administrativo, en el Documento de Planeación y en el contrato que se suscriba, correspondiendo su

@epuxuae.i.c.e.
www.epuxua.gov.co
contactenos@epuxua.gov.co
Teléfono: (601) 9011092
Dirección: Carrera 6 Bis # 11-20
Barrio La Unión, Soacha - Cundinamarca

ejecución al arrendamiento del primer y segundo piso del inmueble ubicado en la Calle 12 No. 8-14 del municipio de Soacha, Cundinamarca, por el término de TRES (3) MESES, de conformidad con las condiciones establecidas en los documentos que integran el expediente contractual.

Se expide en Soacha Cundinamarca el 1 del mes de octubre de 2026.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

FABIÁN ANDRÉS CUESTA CANTOR
GERENTE

Proyectó: Leonela Bello Morera - AbogadoContratista
Revisó: Juan Sebastián Obando Cuesta -secretario general