RS2026012941
23-10-2026 09:42:44
Radicador: MARIA ELISA JARAMILLO PIEDRAHITA

RESOLUCIÓN NÚMERO 2026012941
23-10-2026

POR MEDIO DE LA CUAL SE HACE JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN DIRECTA PARA LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SABANETA, EN CALIDAD DE ARRENDADOR

EL SECRETARIO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DEL MUNICIPIO DE SABANETA – ANTIOQUIA, en uso de sus facultades constitucionales (artículo 209), legales (Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007), reglamentarias (Decreto 1082 de 2015) y en especial las conferidas por el Decreto de delegación 056 del 18 de febrero de 2021, de acuerdo con las facultades conferidas por el señor Alcalde por el artículo 92 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 30 de la Ley 1551 de 2012, y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 209 de la Constitución Política establece en su inciso primero: "… La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones …".

Que el artículo 3 de la Ley 1437 de 2011 prescribe que las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad, y su numeral 9 dispone que, en virtud del principio de publicidad, las autoridades darán a conocer al público y a los interesados, en forma sistemática y permanente, sin que medie petición alguna, sus actos, contratos y resoluciones.

Que la Ley 1150 de 2007, "por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos", establece en su artículo 2 la contratación directa como una de las modalidades de selección de contratistas, y que el Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.1, consagra la obligación de expedir acto administrativo de justificación para contratar bajo esa modalidad, salvo en los casos de contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión y de los previstos en los literales a) y b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3 del mismo decreto.

Que el Municipio de Sabaneta es propietario del 100 % del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-1507370, correspondiente a la unidad SÓTANO 1 – S1-Z2 (INT 103) del Centro Administrativo Municipal CAM, sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la Escritura Pública 1594 del 11 de septiembre de 2023 de la Notaría Única de Sabaneta, inscrita el 30 de julio de 2024, en el cual funcionan la Biblioteca Pública Municipal Juan Carlos Montoya Montoya y la Secretaría de Movilidad y Tránsito (Carrera 46 N° 75 Sur-36, Sabaneta). Se trata de un bien de dominio particular de la entidad, es decir, un **bien fiscal** y no un bien de uso público, susceptible de ser dado en arrendamiento. Según el estudio de títulos que hace parte

del proceso, el inmueble no registra gravámenes, limitaciones al dominio ni medidas cautelares, según el certificado de tradición y libertad consultado el 7 de octubre de 2026. No obstante, el reglamento de propiedad horizontal (Escritura Pública 1594 de 2023, aclarada por las Escrituras 1975 y 2474 de 2023) destina la unidad a depósito de vehículos, y su destinación inicial solo puede cambiarse con la aprobación de la asamblea de propietarios (art. 41 numeral 2 y art. 73 numeral 7 del reglamento), razón por la cual, antes de entregar el espacio, el Municipio, como propietario del 100 % de la unidad, verificará la compatibilidad del uso de oficina y atención al usuario o adelantará el cambio de destinación y la reforma del reglamento a que haya lugar.

Que mediante el Contrato de Concesión SAB-05-004-26, suscrito en junio de 2026 como resultado de la Licitación Pública SAB-05-004-26, el Municipio de Sabaneta entregó a ASF SOLUCIONES S.A.S., NIT 900.617.221-5, la “administración, operación y gestión integral del servicio de Zonas de Estacionamiento Regulado (ZER) en las vías públicas del Municipio de Sabaneta”, por un plazo de diez (10) años contados desde la fecha de inicio registrada en SECOP II.

Que, de acuerdo con el Estudio Previo y el Pliego de Condiciones (que hacen parte integral del contrato de concesión) y con las cláusulas quinta (numerales 7 y 41) y sexta del contrato, es obligación del concesionario, por su cuenta y riesgo, contar durante toda la ejecución con una sede u oficina operativa dentro del Municipio de Sabaneta o, como mínimo, en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, así como implementar y mantener un centro de atención al usuario presencial, telefónico y virtual; y que el Municipio no asumió obligación alguna de suministrar dicha sede.

Que el concesionario ASF SOLUCIONES S.A.S. solicitó al Municipio, mediante comunicación del 18 de septiembre de 2026, la posibilidad de tomar en arrendamiento un espacio disponible en el sótano 1 de la Biblioteca Pública Municipal Juan Carlos Montoya Montoya, donde funciona la Secretaría de Movilidad y Tránsito (Carrera 46 N° 75 Sur-36), para establecer allí su sede administrativa y operativa y el centro de atención presencial de los usuarios del sistema ZER, que incluye la atención de solicitudes, el desmonte de inmovilizadores y la gestión de pagos de la tasa de uso del espacio público, así como el inicio de turnos, el arqueo de bases de recaudo y el resguardo de equipos del personal de campo.

Que la Secretaría de Movilidad y Tránsito certifica que el espacio, de aproximadamente cuarenta y un metros cuadrados (41 m²) según medición, se encuentra desocupado y disponible, cuenta con servicios públicos e internet y no es requerido para el cumplimiento de sus funciones durante el plazo del contrato que se pretende celebrar.

Que la celebración del contrato satisface los intereses generales y los fines de la contratación estatal (artículo 3 de la Ley 80 de 1993), por cuanto: (i) permite que el servicio ZER, que presta el concesionario en beneficio de la movilidad del municipio, cuente con un punto de atención presencial cercano a la autoridad de tránsito; (ii) permite el aprovechamiento económico eficiente de un bien fiscal disponible, que genera un ingreso para el Municipio; y (iii) facilita la coordinación y supervisión de la operación de la concesión.

Que el artículo 32 de la Ley 80 de 1993 define como contratos estatales los celebrados por las entidades públicas, de modo que, cuando una entidad estatal es parte de un contrato de arrendamiento, este adquiere el carácter de estatal y se rige por las normas civiles y comerciales y por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (artículos 13 y 40 de la Ley 80 de 1993; Agencia Nacional de

Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, concepto C-280 de 2024).

Que el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 incluye como causal de contratación directa “el arrendamiento o adquisición de inmuebles”, y el Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.11, establece las reglas aplicables: verificar las condiciones del mercado inmobiliario y analizar y comparar las condiciones de los bienes y las opciones de arrendamiento, teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública. Aunque el decreto está redactado desde la perspectiva de la entidad que toma inmuebles en arriendo, el texto legal de la causal no distingue la posición de la entidad en el contrato; por ello, y en garantía de los principios de transparencia, economía, igualdad y selección objetiva, el Municipio aplica las reglas de dicha norma, verificando las condiciones del mercado inmobiliario del sector para fijar el canon.

Que, conforme al análisis del sector y al estudio de mercado que reposan en el expediente, los cánones ofertados en el mercado para oficinas de aproximadamente 70 m² en el sector de la Calle 75 Sur de Sabaneta oscilan entre $2.500.000 y $2.700.000 mensuales (entre $35.714 y $38.571 por metro cuadrado), con un promedio de $36.429 por metro cuadrado; aplicado al área del espacio (41 m²) resulta un canon por el uso de $1.494.000 mensuales (redondeado al millar). Como el canon incluye los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y aseo ($458.264 mensuales según el levantamiento técnico con tarifas de EPM) y el servicio de internet ($100.000 mensuales, punto medio de $85.000 a $115.000), el canon integral resulta de $2.052.264, que se adopta redondeado en $2.052.000 mensuales para que el arrendamiento se pacte en condiciones de mercado y no genere ventaja indebida a favor del contratista ni detrimento para el patrimonio público. No existe reglamentación municipal de cánones de arrendamiento de bienes fiscales.

Que la supervisión del contrato de arrendamiento estará a cargo del Secretario de Movilidad y Tránsito, y que el contrato se concibe como derivado del Contrato de Concesión SAB-05-004-26: su plazo es el de la concesión y termina con ella, sin que las obligaciones de pago del canon puedan compensarse con los valores de la concesión.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015 exige que el acto administrativo de justificación contenga: la causal que se invoca, el objeto del contrato, el presupuesto para la contratación y las condiciones que se exigirán al contratista, y el lugar en el que los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.

La contratación se adelantará bajo la modalidad de contratación directa, con fundamento en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 (“El arrendamiento o adquisición de inmuebles”) y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

Que el contrato que se pretende contratar es: “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EN CALIDAD DE ARRENDADOR, DE UN ESPACIO DE APROXIMADAMENTE CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS (41 m²) UBICADO EN EL SÓTANO 1 DE LA BIBLIOTECA PÚBLICA MUNICIPAL JUAN CARLOS MONTOYA MONTOYA, DONDE FUNCIONA LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD Y TRÁNSITO (CARRERA 46 N° 75 SUR-36), INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 001-1507370, DESTINADO A SEDE ADMINISTRATIVA Y OPERATIVA Y CENTRO DE ATENCIÓN AL USUARIO DEL CONCESIONARIO DEL SERVICIO DE ZONAS DE ESTACIONAMIENTO REGULADO (ZER) DEL MUNICIPIO DE SABANETA”.

El contrato generará un **ingreso** para el Municipio de Sabaneta. Su valor es **indeterminado pero determinable**: el canon mensual integral para los primeros doce (12) meses es de DOS MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL PESOS M/L ($2.052.000), para un total de VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS M/L ($24.624.000) más IVA en ese período, y a partir del mes trece (13) se reajusta cada año según el IPC; el valor final resulta de sumar los cánones causados durante el plazo. El canon incluye los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y aseo y el internet. El canon está gravado con IVA a la tarifa general del 19 % (Estatuto Tributario, arts. 420 y 476: solo el arrendamiento de vivienda está excluido), que se adiciona al valor del canon: $389.880 mensuales, para un canon mensual con IVA de $2.441.880 y un total de $29.302.560 en los primeros doce meses. Por tratarse de un ingreso que no afecta apropiaciones del presupuesto de gastos (artículo 71 del Decreto 111 de 1996), no se requiere certificado de disponibilidad presupuestal.

El contratista deberá acreditar existencia y representación legal, facultad para contratar, ausencia de inhabilidades e incompatibilidades, estar al día en aportes al sistema de seguridad social y parafiscales, no tener antecedentes fiscales, disciplinarios ni judiciales, y constituir las garantías que se señalen en el contrato.

El plazo de ejecución irá desde la fecha de inicio registrada en la plataforma SECOP II, previa suscripción del acta de entrega del espacio y aprobación de las garantías, hasta la terminación del Contrato de Concesión SAB-05-004-26, de diez (10) años, del cual deriva el arrendamiento, sin exceder en ningún caso su vigencia. No habrá prórroga ni renovación automática; si el plazo de la concesión se modifica, el del arrendamiento solo se ajustará mediante modificación escrita, justificada y previa.

Que la información del proceso de selección podrá ser consultado directamente en la Plataforma SECOP II.

Que, en consecuencia, es conveniente y oportuno suscribir el contrato de arrendamiento con **ASF SOLUCIONES S.A.S.**

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Tener por justificada la modalidad de contratación directa para la celebración de un contrato de arrendamiento, en el que el Municipio de Sabaneta actúa como arrendador, con **ASF SOLUCIONES S.A.S.**, identificada con NIT 900.617.221-5, representada legalmente por KAREN YULEYMI GALLEGO DÍAZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 1.128.386.454, cuyo objeto es: “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EN CALIDAD DE ARRENDADOR, DE UN ESPACIO DE APROXIMADAMENTE CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS (41 m²) UBICADO EN EL SÓTANO 1 DE LA BIBLIOTECA PÚBLICA MUNICIPAL JUAN CARLOS MONTOYA MONTOYA, DONDE FUNCIONA LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD Y TRÁNSITO (CARRERA 46 N° 75 SUR-36), INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 001-1507370, DESTINADO A SEDE ADMINISTRATIVA Y OPERATIVA Y CENTRO DE ATENCIÓN AL USUARIO DEL CONCESIONARIO DEL SERVICIO DE ZONAS DE ESTACIONAMIENTO REGULADO (ZER) DEL MUNICIPIO DE SABANETA”, con un canon mensual integral de DOS MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL PESOS M/L ($2.052.000) durante los primeros doce (12) meses (total de VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS M/L ($24.624.000), más IVA del 19 %), reajustable cada año según el IPC, por lo que su valor es indeterminado pero determinable, y con un

plazo que va desde la fecha de inicio registrada en la plataforma SECOP II hasta la terminación del Contrato de Concesión SAB-05-004-26.

ARTÍCULO SEGUNDO: Los estudios y documentos previos que soportan esta justificación podrán consultarse en la plataforma SECOP II.

ARTÍCULO TERCERO: Según lo fijado en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011, y no contando el Municipio con un órgano oficial de publicidad, el presente acto administrativo deberá publicarse en la página web de la Entidad y en el SECOP II, en tanto que así se garantiza su amplia divulgación. Contra el presente acto no procede recurso, por tratarse de un acto de trámite (artículo 75 de la Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO CUARTO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN CAMILO VALENCIA VASQUEZ
SECRETARIO DE DESPACHO
DESPACHO SECRETARÍA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Proyectó: MARIA ELISA JARAMILLO PIEDRAHITA
CONTRATISTA
OFICINA JURÍDICA

Revisó: JORGE HUMBERTO TABARES TAMAYO
SECRETARIO DE DESPACHO
DESPACHO SECRETARÍA DE MOVILIDAD Y TRÁNSITO

Aprobó: JORGE HERNAN URREA PALACIO
PROFESIONAL UNIVERSITARIO
DESPACHO SECRETARÍA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS