POR MEDIO DE LA CUAL SE JUSTIFICA LA CONTRATACIÓN DIRECTA PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DE LA PERSONERÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA

La Secretaria General de la Personería de Barrancabermeja, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las señaladas por la Ley 136 de 1994, Ley 489 de 1998, acuerdo 016 de 2008, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, reglamentada por el Decreto 1082 de 2015 y atribuciones legales y constitucionales y

CONSIDERANDO

1. Que la Personería Distrital de Barrancabermeja es un órgano del Ministerio Público encargado de la guarda y promoción de los derechos humanos, la protección del interés público y la vigilancia de la conducta oficial de quienes desempeñan funciones públicas, de conformidad con la Constitución Política y las disposiciones legales que regulan sus competencias.

2. Que el artículo 209 de la Constitución Política establece que 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.

3. Que la Personería de Barrancabermeja, en desarrollo de sus funciones constitucionales, legales y administrativas, produce, recibe y conserva documentación relacionada con sus actuaciones misionales, disciplinarias, contractuales y administrativas, razón por la cual requiere disponer de un espacio físico adecuado para el almacenamiento, organización, custodia, conservación y consulta de su archivo institucional.

4. Que la entidad no cuenta con instalaciones propias suficientes para satisfacer dicha necesidad, por lo que resulta necesario acudir al arrendamiento de un inmueble que reúna las condiciones físicas, funcionales y de ubicación requeridas para garantizar la adecuada conservación de la documentación institucional.

5. Que el artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007 contempla el arrendamiento de bienes inmuebles como una de las causales que permiten acudir a la modalidad de contratación directa.

6. Que el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015 establece la obligación de expedir un acto administrativo de justificación de la contratación directa, en el cual se señalen la causal invocada, el objeto del contrato, el presupuesto de la contratación y las condiciones exigidas al contratista, así como el lugar donde podrán consultarse los estudios y documentos previos, salvo las excepciones previstas en la misma disposición.

7. Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece que las entidades estatales pueden celebrar contratos de arrendamiento de bienes inmuebles mediante contratación directa, previa verificación de las condiciones del mercado inmobiliario de la ciudad donde se requiere el inmueble y el análisis y comparación de las condiciones de los bienes que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

8. Que, en cumplimiento de la disposición citada, la Personería Distrital de Barrancabermeja adelantó el correspondiente análisis del mercado inmobiliario local, tomando como referencia dos grupos de información: el primero, conformado por cuatro contratos de arrendamiento celebrados por la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja durante la vigencia 2026, y el segundo, integrado por tres ofertas comerciales de locales identificadas en el avalúo aportado para el inmueble objeto de contratación.

9. Que del análisis de los contratos de arrendamiento identificados con los números 1870-2026, 1942-2026, 2619-2026 y 2403-2026 se obtuvo un valor promedio de arrendamiento de CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS CON VEINTIOCHO CENTAVOS ($49.645,28) por metro cuadrado mensual y el análisis de las tres ofertas comerciales de locales con áreas de 40, 60 y 70 metros cuadrados permitió identificar un valor promedio de CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS CON CINCO CENTAVOS ($47.619,05) por metro cuadrado mensual.

10. Que el inmueble que se pretende arrendar corresponde al local comercial 103, ubicado en la calle 52 No. 14-66, barrio Colombia, Distrito de Barrancabermeja, Santander, identificado con matrícula inmobiliaria No. 303-62230, de propiedad de la señora NIDIA RUIZ GÓMEZ, el cual cuenta con un área privada de 51,54 metros cuadrados.

11. Que el canon mensual propuesto para el arrendamiento del referido inmueble asciende a la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE ($2.432.430), equivalente aproximadamente a $47.195 por metro cuadrado, valor que resulta un 4,94 % inferior al promedio de los contratos públicos analizados y un 0,89 % inferior al promedio de las tres ofertas comerciales tomadas como referencia.

12. Que, de acuerdo con los resultados del estudio de mercado, el canon propuesto se encuentra dentro de los rangos de los valores unitarios identificados en las referencias inmobiliarias analizadas, lo cual constituye un elemento objetivo para sustentar su razonabilidad económica frente a las condiciones del mercado inmobiliario local.

13. Que, adicionalmente, la entidad tuvo en cuenta el avalúo comercial del inmueble, elaborado el 9 de noviembre de 2026 por el profesional CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en el cual se establece un valor comercial de DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA

PESOS ($242.882.250), y se identifican sus características físicas, ubicación y estado de conservación.

14. Que, además del análisis económico, la Personería Distrital de Barrancabermeja realizó la revisión física del inmueble, mediante la cual verificó que cuenta con condiciones adecuadas para el almacenamiento, organización y custodia de los documentos que integran el archivo institucional.

15. Que dentro de las condiciones favorables identificadas se destaca que el inmueble se encuentra ubicado en un primer piso, próximo a las instalaciones de la sede principal de la Personería, circunstancia que facilita el acceso, traslado, consulta y manejo de la documentación por parte de los funcionarios autorizados, contribuyendo a la eficiencia de las actividades administrativas y de gestión documental y adicionalmente el inmueble dispone de los servicios públicos de acueducto y energía eléctrica, cuenta con sistema de aire acondicionado y presenta condiciones físicas y de distribución adecuadas para el almacenamiento documental, aspectos que fueron verificados por la entidad y que favorecen su utilización para la finalidad institucional prevista.

16. Que, en consecuencia, la evaluación conjunta de las condiciones económicas, físicas y funcionales del inmueble propuesto permite establecer que este constituye una alternativa conveniente para el funcionamiento del archivo de la Personería Distrital de Barrancabermeja, teniendo en cuenta su cercanía a la sede principal, su ubicación en primer piso, las condiciones verificadas para el almacenamiento documental y la razonabilidad del canon frente a las referencias del mercado inmobiliario local.

17. Que la contratación proyectada se encuentra orientada al cumplimiento de los principios de planeación, economía, transparencia y responsabilidad, en la medida en que responde a una necesidad institucional previamente identificada, cuenta con un análisis de las condiciones del mercado inmobiliario y se fundamenta en criterios objetivos de funcionalidad, conveniencia y adecuada utilización de los recursos públicos.

18. Que el objeto del contrato a celebrar es: "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DE LA PERSONERÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA" y su valor total estimado del contrato corresponde a la suma de TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($3.567.564), para un plazo de ejecución de un (1) mes y catorce (14) días calendarios, conforme a las condiciones establecidas en los estudios previos.

19. Que para respaldar presupuestalmente la contratación se cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 26-00333 del 10 de Noviembre de 2026, con cargo al rubro denominado Servicio leasing (arrendamiento), identificado con el código 2.1.2.02.02.007-7114, cuya disponibilidad y suficiencia deberán encontrarse vigentes para la celebración del contrato.

20. Que las condiciones exigidas al contratista comprenden acreditar su calidad de propietario o su facultad legal para entregar el inmueble en arrendamiento, demostrar su capacidad para contratar y garantizar la entrega y disponibilidad del bien en las condiciones físicas y funcionales requeridas por la entidad, de conformidad con los estudios previos y demás documentos que integran el proceso contractual.

21. Que los estudios y documentos previos, el análisis del del mercado inmobiliario, el avalúo comercial y los demás soportes de la contratación podrán consultarse en el expediente contractual de la Personería Distrital de Barrancabermeja y en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP), de conformidad con las disposiciones aplicables sobre publicidad contractual.

22. Que, por las razones anteriormente expuestas, se encuentra justificada la utilización de la modalidad de contratación directa para celebrar el contrato de arrendamiento del inmueble destinado al funcionamiento del archivo institucional, en los términos del artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007 y del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

Que de conformidad con lo anterior se estima lo siguiente:

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN. Justificar la utilización de la modalidad de contratación directa para la celebración del contrato cuyo objeto es: "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DE LA PERSONERÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA", de conformidad con lo establecido en el artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

ARTÍCULO SEGUNDO. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE. El inmueble objeto de arrendamiento corresponde al local comercial 103 ubicado en la calle 52 No. 14-66, barrio Colombia, Distrito de Barrancabermeja, Santander, identificado con matrícula inmobiliaria No. 303-62230, de propiedad de la señora NIDIA RUIZ GÓMEZ, con un área privada de 51,54 metros cuadrados.

ARTÍCULO TERCERO. PRESUPUESTO Y PLAZO. El presupuesto estimado para la contratación corresponde a la suma de TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($3.567.564), para un plazo de ejecución de un (1) mes y catorce (14) días calendarios, de conformidad con los estudios previos y la disponibilidad presupuestal correspondiente.

ARTÍCULO CUARTO. CONDICIONES EXIGIDAS AL CONTRATISTA. El contratista deberá acreditar las condiciones jurídicas y contractuales establecidas en los estudios previos, así como garantizar la entrega y disponibilidad del

20. Que las condiciones exigidas al contratista comprenden acreditar su calidad de propietario o su facultad legal para entregar el inmueble en arrendamiento, demostrar su capacidad para contratar y garantizar la entrega y disponibilidad del bien en las condiciones físicas y funcionales requeridas por la entidad, de conformidad con los estudios previos y demás documentos que integran el proceso contractual.

21. Que los estudios y documentos previos, el análisis del del mercado inmobiliario, el avalúo comercial y los demás soportes de la contratación podrán consultarse en el expediente contractual de la Personería Distrital de Barrancabermeja y en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP), de conformidad con las disposiciones aplicables sobre publicidad contractual.

22. Que, por las razones anteriormente expuestas, se encuentra justificada la utilización de la modalidad de contratación directa para celebrar el contrato de arrendamiento del inmueble destinado al funcionamiento del archivo institucional, en los términos del artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007 y del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

Que de conformidad con lo anterior se estima lo siguiente:

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN. Justificar la utilización de la modalidad de contratación directa para la celebración del contrato cuyo objeto es: "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DE LA PERSONERÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA", de conformidad con lo establecido en el artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

ARTÍCULO SEGUNDO. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE. El inmueble objeto de arrendamiento corresponde al local comercial 103 ubicado en la calle 52 No. 14-66, barrio Colombia, Distrito de Barrancabermeja, Santander, identificado con matrícula inmobiliaria No. 303-62230, de propiedad de la señora NIDIA RUIZ GÓMEZ, con un área privada de 51,54 metros cuadrados.

ARTÍCULO TERCERO. PRESUPUESTO Y PLAZO. El presupuesto estimado para la contratación corresponde a la suma de TRES MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS SIETE PESOS M/CTE ($3.810.807), para un plazo de ejecución de un (1) mes y diecisiete (17) días calendarios, de conformidad con los estudios previos y la disponibilidad presupuestal correspondiente.

ARTÍCULO CUARTO. CONDICIONES EXIGIDAS AL CONTRATISTA. El contratista deberá acreditar las condiciones jurídicas y contractuales establecidas en los estudios previos, así como garantizar la entrega y disponibilidad del

inmueble en condiciones adecuadas para el funcionamiento del archivo institucional de la Personería Distrital de Barrancabermeja.

ARTÍCULO QUINTO. RECURSOS. Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SÉXTO. VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

CÚMPLASE.

Dada en Barrancabermeja, a los doce (12) días del mes de noviembre de dos mil veintiséis (2026).

MARÍA ANGÉLICA CARO MARTÍNEZ
Secretaria de Despacho
Personería Distrital de Barrancabermeja