

EPUXUA AVANZA E.I.C.E

**RESOLUCIÓN No. 018 DE 2025**  
**(5 DE ENERO DE 2025)**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE JUSTIFICA UNA CONTRATACIÓN DIRECTA PARA EL "ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA SEDE ADMINISTRATIVA "EPUXUA AVANZA E.I.C.E."**

El Ordenador del Gasto de EPUXUA AVANZA E.I.C.E

En su condición de ordenador del gasto, nombrado en calidad de GERENTE, nombrado mediante Decreto No. 0016 del 03 de febrero de 2025, cargo para el cual comenzó el día 03 de febrero de 2025, en uso de sus facultades y funciones que obra en representación de La Empresa Pública del Municipio de Soacha, EPUXUA AVANZA E.I.C.E., en uso de las facultades contenidas en constitucionales y legales, en especial las previstas en el artículo 209 de la Constitución Política y en la Ley 489 de 1998.

**CONSIDERANDO**

Que la Empresa Pública del Municipio de Soacha, EPUXUA AVANZA, E.I.C.E., es una empresa con naturaleza jurídica industrial y comercial del Estado, del orden municipal, con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía administrativa, financiera, técnica, descentralizada, vinculada al municipio. La cual fue creada mediante acuerdo municipal 019 de 2021. En desarrollo de su actividad industrial y comercial, y en virtud de lo dispuesto en los artículos 13 y 14 de la Ley 1150 de 2007, los contratos celebrados por La Empresa Pública del Municipio de Soacha EPUXUA AVANZA - se regirán por el Manual de Contratación y las normas civiles y comerciales aplicables, para lo cual se dará cumplimiento a los principios de la Función Administrativa y de la Gestión Fiscal consagrados en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, y su actividad contractual estará sometida al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.

Que de conformidad con el Numeral 42 del Manual de Contratación No. 012 del 2023 22 de diciembre de 2023 de Junta Directiva, establece que el presente proceso de selección se llevará a cabo mediante el procedimiento de CONTRATACIÓN DIRECTA, mediante el estudio de mercado y/o bases de datos especializadas contentivas de precios referencial del mercado aplicable, de las cuales se aceptará la oferta más favorable para la Empresa EPUXUA AVANZA E.I.C.E., enviadas y a correo electrónico o por correo postal.

Que EPUXUA AVANZA E.I.C.E. realiza procedimientos urbanos, ejecución de proyectos, actividades de infraestructura que promueven una adecuada evolución y mejoramiento del territorio, hacer acompañamiento a actividades urbanas, ejecución de proyectos encaminados a mejorar, innovar, optimizar para la transformación territorial. Así mismo, EPUXUA AVANZA E.I.C.E. realiza asesorías especializadas para el desarrollo urbano, administra los bienes que requieren los proyectos, pudiendo operar, ejecutar, administrar, regentar bancos inmobiliarios, instrumentos de gestión del suelo, con la finalidad de atender las necesidades de los habitantes del Municipio de Soacha y la efectiva provisión de infraestructura, equipamiento, espacio público, vivienda urbana, servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios, ambiente, vías a través de acciones administrativas dispuestas para los fines propuestos. EPUXUA AVANZA E.I.C.E. desarrolla su operación, enmarcada en el objeto social, en el Municipio, el Departamento, territorio nacional y orden internacional.

Que en desarrollo de su actividad industrial y comercial y de lo dispuesto en los artículos 13 y 14 de la Ley 1150 de 2007, los contratos celebrados por EPUXUA AVANZA E.I.C.E. se rigen por un régimen especial, su Manual de Contratación y las normas civiles y comerciales propias de su actividad, dando cumplimiento, en todo caso, a los principios de la Función Administrativa y de la Gestión Fiscal consagrados en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, y su actividad contractual estará sometida al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.

Que mediante el Acuerdo 012 del 22 de diciembre de 2023 de Junta Directiva, EPUXUA AVANZA E.I.C.E. adoptó su Manual de Contratación el cual aplica en todos los Procesos de Contratación que la empresa adelanta, para propender por el funcionamiento de la entidad, esta se encuentra en la facultad de adelantar procesos de selección destinados a la adquisición de bienes y servicios, relacionadas con el funcionamiento, administración o inversión, los cuales se rigen bajo las reglas contempladas en este manual.

Que para el desarrollo de su objeto, EPUXUA AVANZA E.I.C.E. requiere de la suscripción de contratos de apoyo a la gestión, adquisición de obras, bienes y/o servicios a través de todo tipo de negocios jurídicos, contratos típicos y



atípicos, con proveedores nacionales o extranjeros y personas naturales o jurídicas y, para efectos de obtener ventajas competitivas en el segmento de mercado en el que opera, EPUXUA AVANZA E.I.C.E., requiere procedimientos ágiles, eficientes y eficaces para la selección de sus proveedores, de tal forma que se satisfagan las necesidades de la actividad económica y comercial de la empresa, garantizando al mismo tiempo el cumplimiento de los principios de la contratación, la función administrativa y la gestión fiscal.

Que, en tal sentido, de acuerdo al entorno competido en el segmento de mercado en el que opera EPUXUA AVANZA E.I.C.E., es necesario generar acciones que permitan ser cada día más competitivos y generar valor en todos los procesos y procedimientos vinculados. Por lo anterior, el proceso de adquisiciones debe estar organizado de manera estratégica, buscando generar agilidad y simplicidad en sus procedimientos, generando de esta manera valor para la Empresa y satisfacción del cliente. Es por lo anterior que, de acuerdo a la actividad industrial y comercial de EPUXUA AVANZA E.I.C.E., se busca la optimización de recursos de la Entidad, mayor celeridad y eficiencia en los procesos de selección y procedimientos, así como la generación de alianzas estratégicas que coadyuven al cumplimiento misional de la Empresa.

Que así las cosas, teniendo en cuenta que la empresa no cuenta dentro de su inventario un bien inmueble con área adecuada para el funcionamiento de su sede, por lo que se requiere contar con un espacio adecuado para el buen funcionamiento y óptima prestación de los servicios que brinda la empresa, a través de sus dependencias para desarrollar actividades inherentes a la empresa, toda vez que, las condiciones administrativas y operativas actuales de la empresa, exigen un inmueble que permita conservar la estructura organizacional de la empresa, contar con una ubicación estratégica que facilite las relaciones comerciales con el principal aliado estratégico, como lo es el municipio de Soacha.

Que de otra parte, es preciso señalar que actualmente existe un contrato de arrendamiento para el uso de la oficina ubicada en la Carrera 7ª 18-57 Soacha-Cundinamarca con un área aproximada de 402 m<sup>2</sup>, un canon de arrendamiento por el importe de \$ 9.000.000 mensual y un costo por m<sup>2</sup> por valor de \$ 22.388, donde opera la sede administrativa de la entidad en la cual desarrolla actividades de cumplimiento de las funciones que lleva a cabo la entidad. Sin embargo, dicho contrato tiene una vigencia hasta el 30 de enero/2025, motivo por el cual se requiere contratar con este servicio para el correcto funcionamiento de la entidad y que guarde concordancia con la capacidad financiera y presupuestal de la entidad.

Que, es de resaltar que la Empresa Pública EPUXUA AVANZA E.I.C.E. contempla, dentro de las funciones establecidas en el Acuerdo 012 de 2023, entre otras, la de *"promover, estructuras, gestionar, ejecutar, financiar, proyectos a nivel municipal"*. Conforme a dicha función, la empresa debe adelantar todas las acciones necesarias para el desarrollo de los proyectos de interés municipal por lo que la administración de los bienes muebles e inmuebles entregados por la Alcaldía a la empresa para el aprovechamiento económico, constituyen un proyecto de vital importancia para el municipio, teniendo en cuenta el impacto social que conlleva.

Que es pertinente resaltar que, de conformidad con el numeral 13 del artículo 42 del Manual de Contratación de EPUXUA AVANZA E.I.C.E., se establece que la Empresa recurrirá a la modalidad de Contratación Directa *cuando se trate de contratos de enajenación, gravámenes, saneamientos, limitaciones al dominio, o administración a cualquier título de tenencia de bienes inmuebles, salvo norma especial.*

Que por lo anterior, la Empresa ha identificado la necesidad de adelantar un proceso contractual con el fin de seleccionar una empresa, consorcio o persona natural que cumpla con el objeto contractual: **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA SEDE ADMINISTRATIVA "EPUXUA AVANZA E.I.C.E.**

Que conforme al análisis del sector efectuado en el que se verificaron diferentes ofertas de inmuebles en el municipio Soacha que cumplan con las características técnicas los cuales se relacionan a continuación y se concluyó lo siguiente:

DIRECCIÓN	m <sup>2</sup>	CANON	VALOR m <sup>2</sup>	OBSERVACIÓN
Carrera 6 con Calle 13	430	\$ 6.000.000	\$ 13.953	Certificado de tradición con novedades que podrían generar riesgos en la ejecución del contrato
Carrera 6 Bis No. 11 20	220	\$ 6.000.000	\$ 27.273	Ubicación estratégica, oficinas individuales
KR 7 A 15 741,5	800	\$ 17.850.000	\$ 27.546	Sin oficinas



- En primer lugar, la pluralidad de inmuebles ofrecidos en arrendamiento en la zona es notable; sin embargo, el valor por metro cuadrado del mencionado inmueble es uno de los más competitivos y se ajusta al área requerida por la empresa. Este factor es crucial para las empresas que buscan optimizar sus costos operativos sin sacrificar la calidad del espacio laboral.
- Así mismo, el inmueble cuenta con espacios bien diseñados que no solo mejoran la experiencia de los usuarios que visitan la empresa, sino que también proporcionan un ambiente de trabajo confortable para los empleados. La accesibilidad y adecuación de estos espacios son aspectos que favorecen la productividad y el bienestar en el entorno laboral. El área disponible está alineada con las necesidades administrativas y operativas. Además, proporciona un espacio adecuado para el almacenamiento y resguardo de los documentos generados y gestionados por la compañía. Así como, la implementación del procedimiento de almacén, que permita garantizar la correcta recepción, almacenamiento, control y distribución de los productos, materiales o mercancías adquiridos por la empresa.

Que, En conclusión, el inmueble ubicado en la **Carrera 6 Bis No. 11 20** se configura como una opción altamente atractiva en el ámbito del arrendamiento en Soacha, gracias a su valor por metro cuadrado y ubicación estratégica.

La presente contratación se desarrolla bajo las siguientes condiciones:

CAUSAL QUE SE INVOCA	<p>Que el presente proceso de contratación se rige por los principios de la Constitución Política, la función pública y el manual de contratación de EPUXUA AVANZA E.I.C.E, la modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos.</p> <p><i>Bajo esta modalidad de selección EPUXUA AVANZA E.I.C.E. contratará a una persona natural o jurídica que cuente con capacidad, idoneidad y experiencia acreditada para ejecutar el objeto del contrato conforme a los requisitos que sean determinados en el documento de planeación, en el cual deberá estar justificada la necesidad a satisfacer.</i></p> <p><i>La Entidad recurrirá a esta modalidad cuando se configure alguna de las siguientes causales taxativas: (...)</i></p> <p>literal (xi) "Contrato de compraventa o de arrendamiento de bienes inmuebles, siempre y cuando se realice a precios de mercado en los casos en los que la entidad actúe como adquirente, vendedora, arrendataria o arrendadora del inmueble".</p>
OBJETO CONTRATAR	A ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA SEDE ADMINISTRATIVA "EPUXUA AVANZA E.I.C.E."
PLAZO DE EJECUCIÓN	El plazo de ejecución del contrato será de 12 meses, contado a partir de partir del cumplimiento de los requisitos de legalización, perfeccionamiento y ejecución del contrato.
PRESUPUESTO PARA LA CONTRATACIÓN	El presupuesto de la presente contratación se estima en la suma <b>SETENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$72'000.000)</b> del presupuesto de FUENTE:001-Recursos Propios, Rubro 2.1.2.02.02.007 SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS; SERVICIOS INMOBILIARIOS; Y SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO Y LEASING Recurso propio, de la Subgerencia, Administrativa Financiera y de Gestión Humana el cual será pagadero con el presupuesto del año 2025, Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 2025000040 del 17 de enero de 2025.
FORMA DE PAGO.	<p>La entidad pagará al ARRENDADOR el valor del canon de arrendamiento en mensualidades anticipadas incluido impuestos y sobretasas, si hubiese lugar a ello, así: a) Doce pagos (12) pagos por un valor cada uno de SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 6.000.000) M/CTE.</p> <p>La entidad efectuará las deducciones a que haya lugar sobre cada pago, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia. Los pagos se efectuarán al ARRENDADOR dentro de los diez (10) días siguientes a la suscripción del presente contrato.</p> <p>La empresa, sólo adquiere obligaciones con el contratista en el proceso de contratación y bajo ningún motivo o circunstancia aceptará pagos a terceros. El pago será realizado por medio de</p>



	la Subgerencia Administrativa, Financiera y gestión Humana, a través de la consignación en cuenta corriente o de ahorros en la que el contratista es el titular, en una de las entidades financieras afiliadas al sistema automático de pagos, previos los descuentos de ley. El Contratista deberá informar a la entidad, la cuenta bancaria (corriente o de ahorros), abierta a su nombre, en la cual le serán consignados o transferidos electrónicamente, los pagos que por este concepto le efectúe la empresa.
LUGAR DE CONSULTA DE DOCUMENTOS PREVIOS	A través de la Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II.

Finalmente, la contratación que pretende satisfacer Epuxua Avanza E.I.C.E. se encuentra contemplada en el Plan Anual de Adquisiciones vigencia 2025.

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Justificar por medio del presente acto administrativo la suscripción del contrato de arrendamiento, cuyo objeto consiste en la "ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA SEDE ADMINISTRATIVA "EPUXUA AVANZA E.I.C.E.", contrato que se desarrollara sobre el inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria 051-221426, ubicado en la Carrera 6 Bis No. 11 – 20 Soacha Centro, Comuna 2, de propiedad del señor **JUAN SEBASTIÁN ROJAS BALLE**n identificado con C.C N° 1.073.707.571 de Soacha, de conformidad con las consideraciones mencionadas en el presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** El presupuesto total estimado para la contratación se estima en la suma **SETENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$72.000.000) MCTE**, soportado mediante Certificado de Disponibilidad Presupuestal **DIS-2025000040** expedido por el Subgerente administrativo Financiero y Gestión Humana de la entidad del 17 de enero de 2025 por concepto de **SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS; SERVICIOS INMOBILIARIOS; Y SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO Y LEASING.**

**ARTÍCULO TERCERO:** El plazo de ejecución del contrato será de 12 meses, contado a partir de partir del cumplimiento de los requisitos de legalización, perfeccionamiento y ejecución del contrato.

**ARTÍCULO CUARTO:** 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.

**ARTÍCULO QUINTO:** Publíquese el presente acto administrativo a través del Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II.

Se expide en Soacha Cundinamarca el 5 del mes de febrero de 2025.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JAIR ANTONIO VARGAS CAMARGO**  
GERENTE

Revisó: Efraín Yesid Lopez Gómez – Abogado Epuxua