SECRETARÍA GENERAL DEL DISTRITO

Barranquilla, 15 de febrero de 2023.

ACTO ADMINISTRATIVO DE JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN DIRECTA

La Secretaria General del Distrito de Barranquilla, en uso de sus facultades legales en especial las conferidas por la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.2.1.4.1. del Decreto 1082 de 2015 y Decreto Distrital 0238 de 2020 por medio del cual se delegan facultades en materia contractual, y

CONSIDERANDO:

1. Que el estudio previo de la presente contratación hizo la descripción de la necesidad en los términos del artículo 2.2.1.1.2.1. del Decreto 1082 de 2015.

2. Que para la satisfacción de la necesidad existente, el Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla requiere del arrendamiento del inmueble para el funcionamiento de **ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.**

3. Que en cumplimiento de los principios de transparencia, economía y responsabilidad que rigen la contratación pública, el literal i), numeral 4, del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, prevé dentro de las modalidades de selección, la contratación directa los Contratos de Arrendamiento.

4. Que el artículo 2.2.1.2.1.4.1. del Decreto Nacional 1082 del 26 de mayo de 2015, establece que en los casos de contratación directa es preciso la expedición de un acto administrativo de justificación.

5. Que así mismo estipula en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 respecto al arrendamiento de bienes inmuebles lo siguiente:

> ***"ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11. 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."*

6. Que el objeto a contratar es**: ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.**

7. Teniendo en cuenta la necesidad existente y para el desarrollo idóneo del proyecto **ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.**, la Secretaría de Educación Distrital ha adelantado las respectivas evaluaciones para garantizar la prestación del servicio educativo y considera conveniente la celebración de los contratos de arrendamiento, con el cual se busca beneficiar a estudiantes de las Instituciones Educativas Distritales, brindándoles condiciones físicas y ambientales adecuadas y dignas para su desarrollo integral y pedagógico, con el propósito de seguir disminuyendo la deserción escolar y apuntándole a una educación de calidad.

8. Que en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, se realizó el Análisis Económico del Sector, el cual concluyó lo siguiente:

> ***"****Para los establecimientos comerciales (locales y bodegas) hay una reglamentación clara sobre los derechos y deberes del arrendador y del arrendatario, la cual esta consignada en el Código de Comercio, esta no destaca nada sobre los precios, por eso su regulación se da por la oferta y la demanda y los termino expuestos en el contrato de arrendamiento.*
>
> *De acuerdo con lo anterior el incremento del canon de arrendamientos en locales, oficinas y demás inmuebles de uso comercial, depende exclusivamente de lo pactado en el contrato de arrendamiento, pudiéndose pactar incrementos muy superiores al incremento de la inflación, y en cualquier fecha o tiempo transcurrido.4*
>
> *Teniendo en cuenta el valor del arriendo del año anterior podemos evidenciar que el valor actual de arrendamiento del inmueble mencionado es de TRES PORCIENTO 3%, por lo tanto, es razonable."*

9. Que *se recibió propuesta por parte de:* ***INVERSIONES PEREZ Y COMPANIA S EN C COMANDITA SIMPLE****, identificada con* ***NIT N°:800.241.280-1*** *quien manifestó lo siguiente: "Conociendo las Especificaciones y los Requerimientos, pongo a su Disposición un inmueble ubicado en la: CARRERA 57 # 72-121****, identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 040-8350*** *de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y cabidas y linderos, así:*

> *"UNA CASA DISTINGUIDA EN SU PUERTA DE ENTRADA CON EL N.72-121 JUNTO CON EL SOLAR DONDE ESTA CONSTRUIDA, SITUADO EN ESTA CIUDAD EN LA URBANIZACION EL PRADO, EN LA ACERA SUR DE LA KRA 5<7 ENTRE CALLES 72 Y 74. SOLAR QUE MIDE Y LINDA: POR EL NORESTE, 20 METROS KRA DICHA EN MEDIO FRENTE A PREDIOS QUE ES O FUE DE LA SOCIEDAD COMERCIAL HOLANDA COLOMBIA Y DE FRANCO MIRANDA P. POR EL SUROESTE, 20 METROS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE RAMON EMILIANI V. Y COHEN CASTELLANOS. POR EL SURESTE, 45 METROS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE HANS TIECK. Y POR EL NOROESTE, 45 METROS CON PREDIO QUE ES O FUE DE HANS MOLLAR.-"*

10. Que el valor total de la propuesta es de: **CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHENTA MIL PESOS M/L ($157.080.000), incluido el IVA.** El valor por concepto de canones de arriendo corresponde a la suma de: **CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/L ($132.000.000)** Y el diecinueve por ciento (19%) correspondiente al impuesto al valor agregado – IVA por la suma de: **VEINTICINCO MILLONES OCHENTA MIL PESOS M/L ($25.080.000).**

11. Que, para la celebración del contrato de arrendamiento, el DISTRITO cuenta con Disponibilidad Presupuestal conforme al **Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nº 202300094 de fecha diecisiete (17) de enero de 2023, por valor de: SEIS MIL MILLONES DE PESOS M/L ($6.000.000.000).**

12. Que la Oficina de Servicios Administrativos y Logísticos de la Secretaría General del Distrito hizo el Estudio de Títulos del inmueble descrito en la propuesta y realizó la siguiente recomendación en cada uno de ellos:

> (…) "1. Una vez realizado el estudio de título, se pudo constatar que el derecho de dominio de este inmueble recae sobre la empresa INVERSIONES PEREZ &. COMPA/IAS. EN C. COMANDITA SIMPLE y, por tanto, cualquier contrato o acto administrativo que tenga relación con este inmueble debe ser suscrito con el representante legal de esta persona jurídica y/o por quien se encuentre plenamente facultado. FORMATO DE ESTUDIO DE TITULO INMUEBLES CÓDIGO: MAGI-F-006 2. Se recomienda solicitar el concepto de uso de suelo del predio referenciado a la Oficina de Planeación Territorial del Distrito de Barranquilla.3. Se debe informar a la Gerencia de Gestión de Ingresos acerca de la deuda que por concepto de impuesto predial se registra en el inmueble estudiado.

13. Que la **SECRETARIA DISTRITAL DE EDUCACION,** presentó ante la Oficina de Contratación de la Secretaría General la solicitud de contrato junto con todos sus anexos, necesarios para la suscripción del contrato de arrendamiento.

14. Que la **SECRETARIA DISTRITAL DE EDUCACION** procedió a evaluar la propuesta presentada por: **INVERSIONES PEREZ Y COMPANIA S EN C COMANDITA SIMPLE**, con el fin de verificar que el inmueble ofrecido cumpliera con las condiciones necesarias para el arriendo; remitiéndola para el correspondiente tramite contractual de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente.

15. Que se considera viable la contratación con: **INVERSIONES PEREZ Y COMPANIA S EN C COMANDITA SIMPLE,** quien demostró con los respectivos folios de matrícula inmobiliaria ser el propietario del inmueble ofrecido en su propuesta, cuyo objeto es: **ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.**

16. Que los estudios previos y demás documentos de esta contratación directa se podrán consultar en la Secretaría General del Distrito de Barranquilla, Calle 34 Nº 43-31 piso 3º y en la Plataforma de Colombia Compra Eficiente SECOP II.

17. Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar justificada la contratación mediante la modalidad de selección de contratación directa en los términos del artículo 2.2.1.2.1.4.1. del Decreto 1082 de 2015.

SEGUNDO: En los términos del artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, contra el presente acto no procede recurso alguno.

TERCERO: Publicar el estudio y documentos previos, así como el contrato en el Portal Único de Contratación – SECOP II.

CUARTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

MARÍA MÓNICA HERNÁNDEZ UCRÓS
SECRETARIA GENERAL DISTRITAL

Proyectó: Julieth Maury Cure/Asesora Externa en Materia Contractual/Secretaría General del Distrito.
Reviso: C&R Asesores en Materia Contractual – secretaría General del Distrito.
Aprobó: José Caicedo Feoli – Jefe de la Oficina de Contratación – Secretaría General del Distrito.