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.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 EL PUNTO S.C.A.**, identificado con NIT. 802.015.182-7, quien adjunta Convenio de Administración suscrito con los propietarios del inmueble señores: **ZORAIDA CHAVEZ DE MARTINEZ**, identificada con la **C.C. No. 32.637.857 e ISMAEL MARTINEZ RODRIGUEZ**, identificado con la **C.C. N°3.874.444,** por medio de cual le concedió facultades para administrar el inmueble de la referencia, documento debidamente autenticado ante la Notaria Sexta del Circulo de Barranquilla, quien manifestó lo siguiente: "Conociendo las Especificaciones y los Requerimientos, pongo a su Disposición un inmueble ubicado en la **Carrera 5B SUR # 48F-81**, **ciudadela 20 de julio**, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. **040-118838** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y cabidas y linderos, así:

> *"LOTE DE TERRENO NUMERO UNOS (1) DE LA MANZANA 20. DE LA URBANIZACION CIUDADELA 20 DE JULIO, EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE BARRANQUILLA, SITUADO EN LA ACERA SUR DE LA CARRERA 12. SUR, HACIENDO ESQUINA CON LA ACERA ORIENTAL DE LA CALLE 45C. CUYAS*
> *MEDIDAS Y LINDEROS SON: NORTE, 12.00 METROS, CARRERA 12. SUR, EN MEDIO, SUR, 12.00 METROS, CON EL LOTE NUMERO 34 DE LA MANZANA NUMERO 20. ESTE, 6.00 METROS CON EL LOTE NUMERO 2. DE LA MANZANA NUMERO 20. OESTE, 6.00 METROS, CALLE 45C EN MEDIO CON TERRENOS DEL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL. DECLARACION DE CONSTRUCCION.- SOBRE EL LOTE DESCRITO SE LEVANTA UNA CONSTRUCCION"-*

10. Que el valor de la propuesta es de: **CUARENTA MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS M/L ($40.788.000), incluido el IVA** El valor por el servicio a proveer de los canones de

arrendamiento que corresponde a la suma de: **TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS M/L ($34.275.630)** Y el diecinueve por ciento (19%) correspondiente al impuesto al valor agregado – IVA por la suma de: **SEIS MILLONES QUINIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS M/L ($6.512.370).**

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 Sobre el bien inmueble objeto de estudio recae una limitación de dominio de patrimonio de familia inscrita en el folio de matrícula N° 040-118839 que corresponde al predio referenciado, en la anotación 6, la cual debe ser levantada antes de proceder con trámite de enajenación voluntaria.2. Una vez realizado el estudio de título, se pudo constatar que el derecho de dominio de este inmueble recae sobre los señores ZORAIDA CHAVEZ DE MARTINEZ e ISMAEL MARTINEZ RODRIGUEZ y por tanto, cualquier contrato o acto administrativo que tenga relación con este inmueble debe ser suscrito con estos o por quien este autorice a través de un poder especial. 3. Se recomienda informar a la oficina de Gestión de Ingresos de la Secretaría de Hacienda Distrital, a cerca de la deuda que recae sobre este predio por concepto de impuesto predial..."*

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 EL PUNTO S.C.A.,** 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 EL PUNTO S.C.A.,** quien demostró con los respectivos folios de matrículas inmobiliarias ser la propietaria de los inmuebles ofrecidos 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.