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 DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE EDUCACIÓN.***

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 INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE EDUCACIÓN.***

7. Teniendo en cuenta la necesidad existente y para el desarrollo idóneo del proyecto: ***ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE EDUCACIÓN.*** Se requiere del mercado inmobiliario un inmueble para arrendar con las siguientes *características:*

Descripción General del Inmueble: *"UN EDIFICIO DE MAMPOSTERIA, SITUADO EN ESTA CIUDAD, EN LA ACERA OCCIDENTAL DE LA CALLE SAN BLAS, FORMANDO ESQUINA CON LA BANDA NORTE DE LA AVENIDA 20 DE JULIO, CONSTRUIDO EN SU RESPECTIVO SOLAR, EL CUAL ESTA ALINDERADO ASI: NORTE, CON PREDIO QUE ES O FUE DE LOS SE\ORES CARBO Y CIA,SUR: AVENIDA 20 DE JULIO EN MEDIO, CON PREDIO QUE ES O FUE DE ANTONIO E ISABEL INSIGNARES, Y ES HOY DE RODOLFO ECKARD Y CIA, ESTE: CALLE DE SAB LAS EN MEDIO,CON PREDIO QUE ES O FUE DE REBECA DOVALE DE NOGUERA, OESTE: CON PREDIO QUE ES O FUE DE ADAN ANUFF. ACLARACION UBICACION, INSERCCION MEDIDAS Y LINDEROS: UN EDIFICIO DE MAMPOSTERIA DE 3 PISOS SITUADO EN ESTA CIUDAD, EN LA ACERA OCCIDENTAL DE LA CALLE SAN BLAS, HOY 35, FORMANDO ESQUINA EN LA BANDA NORTE DE LA AVENIDA 20 DE JULIO, LOTE QUE MIDE Y LINDA: NORTE 23.70MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE LEONOR ECHEVERRIA VDA DE CARBO, SUR 21MTS, MAS DOS MTS, LINDA CON CRA 43, ANTES 20 DE JULIO, ESTE:24.50MTS, CON LA CALLE 35, OESTE: 7MTS, MAS 15.50MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE BELINDA FRIERI DE SANNICELLI.-."* – ***(PROPUESTA DE ARRIENDO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DISTRITALES – SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DISTRITAL Y SECRETARÍA DISTRITAL DE GOBIERNO, OFICINA PARA LA SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANA, ALTA CONSEJERÍA PARA EL POSCONFLICTO Y ALCALDE ADHOC DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA".***

Descripción Especifica del Inmueble a Arrendar por parte del Distrito:

"Inmueble de 3071 mts2 en los pisos 2º, 3º ubicado en la calle 35 No.43 – 19 y 43 – 23 – carrera 43 No. 35 - 10, identificado con la matricula inmobiliaria No. 040-17916, para el funcionamiento de las diferentes oficinas de la secretaria Distrital de Educación".

Detalle del inmueble: Cuenta con tres pisos repartidos de la siguiente manera: Un primer piso con locales comerciales con diversidad de productos, locales bancarios, zona de cajeros, cafetería, ascensor, escaleras fijas, rampas para el acceso de personas con limitaciones físicas, baños públicos, etc. Un segundo piso en donde se ubicaría las oficinas administrativas y de atención al ciudadano de la Secretaria Distrital de Educación dotado con ascensor y escalera fija. Un tercer piso donde se encuentra un auditorio como valor agregado, área de archivo, oficina de Calidad y Despacho, y una zona de parqueadero. Un quinto y sexto piso para zona de parqueaderos. **AREAS POR PISO: SEGUNDO PISO:** 2.040 Mts2, donde se encuentra Atención al ciudadano y Oficinas. **TERCER PISO:** 1.031 Mts2 incluye Auditorio, Despacho, oficina de calidad y nueva área que se construyó para reubicación del archivo. **TOTAL AREA POR ARRENDAR**: 3.071 Mts2 y veintidós (22) Parqueaderos de la Secretaria Distrital de Educación con tarifa especial mensual ubicados en el cuarto (4) y Sexto (6) piso y los parqueaderos ubicados en el tercer (3) piso para uso del recurso humano que integra las áreas administrativas.

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

8.1. "(…) El valor estimado del bien inmueble que se pretende arrendar corresponde a la suma de: **MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS M/L ($1.673.903.213) INCLUIDO IVA** y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato, discriminados de la siguiente manera: por concepto de cánones de arrendamiento la suma correspondiente a: **MIL CUATROCIENTOS SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/L ($1.406.641.355)** Y por concepto del Impuesto al Valor agregado - IVA la suma correspondiente a: **DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/L ($ 267.261.858)** (…)"

8. Que se recibió propuesta por parte de **GUIMATEX S.A.S.,** identificada con **NIT N°:802.013.127 – 2,** quien manifestó lo siguiente: "Conociendo las Especificaciones y los Requerimientos, pongo a su Disposición un inmueble ubicado en la*: calle 35 No.43 – 19 y 43 – 23 – carrera 43 No. 35 - 10,* identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 040-17916 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y cabidas y linderos, así:

Descripción General del Inmueble: *"UN EDIFICIO DE MAMPOSTERIA, SITUADO EN ESTA CIUDAD, EN LA ACERA OCCIDENTAL DE LA CALLE SAN BLAS, FORMANDO ESQUINA CON LA BANDA NORTE DE LA AVENIDA 20 DE JULIO, CONSTRUIDO EN SU RESPECTIVO SOLAR, EL CUAL ESTA ALINDERADO ASI: NORTE, CON PREDIO QUE ES O FUE DE LOS SE\ORES CARBO Y CIA,SUR: AVENIDA 20 DE JULIO EN MEDIO, CON PREDIO QUE ES O FUE DE ANTONIO E ISABEL INSIGNARES, Y ES HOY DE RODOLFO ECKARD Y CIA, ESTE: CALLE DE SAB LAS EN MEDIO,CON PREDIO QUE ES O FUE DE REBECA DOVALE DE NOGUERA, OESTE: CON PREDIO QUE ES O FUE DE ADAN ANUFF. ACLARACION UBICACION, INSERCCION MEDIDAS Y LINDEROS: UN EDIFICIO DE MAMPOSTERIA DE 3 PISOS SITUADO EN ESTA CIUDAD, EN LA ACERA OCCIDENTAL DE LA CALLE SAN BLAS, HOY 35, FORMANDO ESQUINA EN LA BANDA NORTE DE LA AVENIDA 20 DE JULIO, LOTE QUE MIDE Y LINDA: NORTE 23.70MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE LEONOR ECHEVERRIA VDA DE CARBO, SUR 21MTS, MAS DOS MTS, LINDA CON CRA 43, ANTES 20 DE JULIO, ESTE:24.50MTS, CON LA CALLE 35, OESTE: 7MTS, MAS 15.50MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE BELINDA FRIERI DE SANNICELLI.-." –* ***(PROPUESTA DE ARRIENDO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DISTRITALES – SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DISTRITAL Y SECRETARÍA DISTRITAL DE GOBIERNO, OFICINA PARA LA SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANA, ALTA CONSEJERÍA PARA EL POSCONFLICTO Y ALCALDE ADHOC DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA".***

Descripción Especifica del Inmueble a Arrendar por parte del Distrito:

"Inmueble de 3071 mts2 en los pisos 2º, 3º ubicado en la calle 35 No.43 – 19 y 43 – 23 – carrera 43 No. 35 - 10, identificado con la matricula inmobiliaria No. 040-17916, para el funcionamiento de las diferentes oficinas de la secretaria Distrital de Educación".

Detalle del inmueble: *Cuenta con tres pisos repartidos de la siguiente manera: Un primer piso con locales comerciales con diversidad de productos, locales bancarios, zona de cajeros, cafetería, ascensor, escaleras fijas, rampas para el acceso de personas con limitaciones físicas, baños públicos, etc. Un segundo piso en donde se ubicaría las oficinas administrativas y de atención al ciudadano de la Secretaria Distrital de Educación dotado con ascensor y escalera fija. Un tercer piso donde se encuentra un auditorio como valor agregado, área de archivo, oficina de Calidad y Despacho, y una zona de parqueadero. Un quinto y sexto piso para zona de parqueaderos.* ***AREAS POR PISO: SEGUNDO PISO:*** *2.040 Mts2, donde se encuentra Atención al ciudadano y Oficinas.* ***TERCER PISO:*** *1.031 Mts2 incluye Auditorio, Despacho, oficina de calidad y nueva área que se construyó para reubicación del archivo.* ***TOTAL AREA POR ARRENDAR****: 3.071 Mts2 y veintidós (22) Parqueaderos de la Secretaria Distrital de Educación con tarifa especial mensual ubicados en el cuarto (4) y Sexto (6) piso y los parqueaderos ubicados en el tercer (3) piso para uso del recurso humano que integra las áreas administrativas.*

9. Que el valor de la propuesta es de: **MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS M/L ($1.673.903.213) INCLUIDO IVA** y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato, discriminados de la siguiente manera: por concepto de cánones de arrendamiento la suma correspondiente a: **MIL CUATROCIENTOS SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/L ($1.406.641.355)** Y por concepto del Impuesto al Valor agregado - IVA la suma correspondiente a: **DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/L ($ 267.261.858).**

10. Que, para la celebración del contrato de arrendamiento, el DISTRITO cuenta con Disponibilidad Presupuestal conforme al **Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nº 202300102** de fecha **diecisiete (17) de enero de 2023**, por valor de: **MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS M/L ($ 1.673.903.213).**

11. 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:

(…) Una vez realizado el estudio de título, se pudo constatar que el derecho de dominio de este inmueble recae sobre GUIMATEX S.A.S. y por tanto, cualquier contrato o acto administrativo que tenga relación con este inmueble debe ser suscrito con esta persona jurídica y/o por quien esta autorice a través de un poder especial. (…).

12. 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.

13. Que la **SECRETARIA DISTRITAL DE EDUCACION** procedió a evaluar la propuesta presentada por **GUIMATEX S.A.S.,** 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.

14. Que se considera viable la contratación con: **GUIMATEX S.A.S.,** quien demostró con los respectivos folios de matrícula inmobiliaria N°040-17916 ser la propietaria de los inmuebles ofrecidos en su propuesta, cuyo objeto es: ***ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE EDUCACIÓN.***

15. 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.

16. 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.