ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
EDUCACIÓN
Instituto para la Investigación Educativa y el Desarrollo Pedagógico

ACTO ADMINISTRATIVO DE JUSTIFICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN DIRECTA

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO PARA LA INVESTIGACIÓN EDUCATIVA Y DESARROLLO PEDAGÓGICO – IDEP

En uso de sus facultades legales, y en especial las que confiere los artículos 11 y 12 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, las Resoluciones Internas Nos. 01 de 2000 y 092 de 2008, y el Decreto 1082 de 2015, y

CONSIDERANDO:

Que en cumplimiento de los principios de transparencia, economía y responsabilidad que rigen la contratación pública, la Ley 1150 de 2007 en su artículo 2º numeral 4, prevé dentro de las modalidades de selección la contratación directa.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015 determina que cuando proceda el uso de la modalidad de selección de contratación directa, la entidad así lo señalará en un acto administrativo.

Que el Instituto para la Investigación Educativa y el Desarrollo Pedagógico – IDEP, requiere celebrar un Contrato de Arrendamiento con la INMOBILIARIA No. 1 CASA GRANDE LTDA, con NIT. 900085789-1, con fundamento en el artículo 2 numeral 4 inciso 2, literal i de la Ley 1150 del 2007 en armonía con lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 Arrendamiento de bienes inmuebles y Artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto Nacional 1082 de 2015.

Que el objeto de la presente contratación es: Arrendar el inmueble distinguido como oficina 402 B ubicado en la Avenida Calle 26 No. 69 D-91 Torre Peatonal "Centro Empresarial Arrecife piso 4to. Propiedad Horizontal", de la ciudad de Bogotá, incluyendo los parqueaderos Nros. 267 y 268 del sótano No. 3, con el fin de que allí funcione la sede del IDEP.

Que en la descripción de la necesidad en los estudios previos se señala que *"El Instituto para la Investigación Educativa y el Desarrollo Pedagógico – IDEP, es una entidad descentralizada del Orden Distrital, con autonomía administrativa y presupuestal; adscrita a la Secretaría de Educación, creada por el acuerdo Nº 026 de 1994, expedido por el Concejo de Bogotá, representada legalmente por su Director General. Tratándose de la necesidad que se pretende satisfacer esta se liga al hecho de que el IDEP, necesita contar con unas instalaciones (oficinas), que le permitan atender los objetivos y funciones que han sido previstos por la Ley. Así, la ubicación actual del IDEP, se comprende, en general, desde la suscripción del Convenio Interadministrativo de Cooperación No 38 suscrito el 26 de diciembre de 2002, entre la Secretaria de Educación y el IDEP en el que se acordó: 1). Que el IDEP entregara los espacios que ocupaba en el Colegio Distrital Eduardo Santos, en razón que eran locaciones que necesitaba el plantel educativo para su funcionamiento 2). Que teniendo en cuenta que en la sede donde funcionaba la Secretaria de Educación existía espacio suficiente se ubicaran las oficinas del IDEP. Así a partir de febrero de 2003 el IDEP trasladó sus oficinas al espacio entregado por la Secretaria de Educación, siendo prorrogado hasta el 2012. Desde el inicio, se tuvo claro que era un espacio provisional pues no cumplía con los requerimientos y condiciones apropiadas para que la entidad desarrollara su objeto misional. En este sentido, a partir del año 2011 el Instituto para la Investigación Educativa y el Desarrollo Pedagógico – IDEP observó la necesidad de contar con los espacios suficientes para el funcionamiento de la planta física de la entidad, razón por lo cual la entidad ofició a diferentes entidades del orden Nacional y Distrital, solicitando el inventario de inmuebles con el fin de ver la viabilidad de trasladar la sede del IDEP y encontrar una sede propia para el Instituto. El 12 de mayo de 2011 entre la Secretaria Distrital de Educación y el DADEP se suscribe un documento mediante el cual se modifica la finalidad y destinación del predio fiscal ubicado en la calle 11 No 2 – 61 Localidad No 17 de la Candelaria, indicando en su cláusula primera que en ese inmueble funcionara las oficinas del IDEP, siempre y cuando el uso sea permitido por la autoridad competente. En el año 2011 el IDEP suscribió el contrato de prestación de servicios Nº 175 de 2011 con M2 Arquitectura e ingeniería S.A.S cuyo objeto fue: "Prestación de servicios profesionales para la elaboración de un estudio técnico – jurídico, que permita dar viabilidad a un inmueble que cuente con los espacios suficientes para el funcionamiento de la planta física del IDEP", el cual contempló dentro de sus obligaciones la elaboración de un diagnóstico técnico de la actual planta física del IDEP, que permitió conocer la certeza de la situación de la planta física, identificando las necesidades y los requerimientos en materia de funcionalidad, áreas mínimas de ocupación y estándares de confort. No obstante, lo anterior, el Instituto para la Investigación Educativa y el Desarrollo Pedagógico – IDEP desde el año 2012 y hasta la fecha no han contado con recursos suficientes para adquirir sede propia de acuerdo al diagnóstico técnico antes referido, por lo cual debe buscar en arriendo un inmueble con espacios que permitan el funcionamiento adecuado de las oficinas de la entidad y sean óptimos para el normal desarrollo de sus actividades misionales. Desde el año 2012 y luego de realizar el respectivo estudio de mercado para arrendar oficinas, se validaron las condiciones técnicas y legales y se tomó en arriendo los inmuebles ubicados en la Av. Calle 26 No. 69D-91, Centro Empresarial Arrecife Torre Peatonal, oficinas 402 A, 402 B, 805 y 806, y nueve (9) parqueaderos. Estos inmuebles cumplieron con ubicación en un eje de movilidad de amplia circulación, proximidad a la Secretaría de Educación Distrital- SED; a las localidades en las que trabajan los maestros Distritales, concluyendo que tuviera facilidad de acceso desde y hacia las localidades del Occidente, Oriente, norte y sur de la Ciudad. En mayo de 2012 se solicitó al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público información de predios fiscales para evaluar la posibilidad que el IDEP funcionara en uno de estos inmuebles. Sin embargo, no hubo respuesta positiva a la solicitud, y en septiembre de 2012 luego de un riguroso estudio del mercado y sector se suscribieron los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la entidad continúo en búsqueda de predios fiscales que se pudieran destinar para el funcionamiento del IDEP. En mayo de 2014 se solicitó información de cómo estaba la gestión de entrega del predio fiscal*

ubicado en la calle 11 No 2 – 61 Localidad No 17 de la Candelaria para el IDEP, no obteniendo respuesta a la solicitud por parte de la Dirección de Construcción y Conservación de Establecimientos públicos de la Secretaria de Educación Distrital. Mediante comunicación del 1 de octubre de 2014 se solicitó información del predio fiscal ubicado en la calle 62 No 26 – 41 localidad 13 (Teusaquillo), sin embargo, mediante acta de entrega del 20 de septiembre de 2013 el DADEP en acuerdo con la Secretaria Distrital de Educación lo destinan para el funcionamiento de la Institución Educativa del Campín, en aras de dar protección al derecho fundamental de la Educación a los niños y adolescentes. No obstante, el 23 de octubre de 2014 se da respuesta al Idep indicando que una vez finalice el proceso de entrega y liquidación que se adelanta con la Asociación a cargo de Escuela Hogar El Campin se evaluará la necesidad de contar con dicho espacio para el proyecto de primera infancia o si puede ser entregado al IDEP. En mayo de 2015 se solicitó información Dirección de Construcción y Conservación de Establecimientos públicos de la Secretaria de Educación Distrital acerca de cómo estaba el proceso de entrega de la sede donde funcionaba de Escuela Hogar El Campin, y el 3 de junio de 2015 se recibe comunicación de esta Dirección, en la que indica que el predio que ocupo Escuela Hogar El Campin, fue entregado por el DADEP a la Secretaria de Educación Distrital, para que adelante las políticas educativas en el programa de "currículo para la excelencia académica y la formación integral", mientras se adelantan los trámite para construcción de una sede. En julio de 2015 se insta a la Dirección de Construcción y Conservación de Establecimientos públicos de la Secretaria de Educación Distrital, que una vez se cuente con los permisos de construcción, se asigne la posibilidad de asignar el predio al IDEP, y se obtienen respuesta negativa (en comunicación de agosto 10 de 2015 se reitera esta negativa) y se indica que el predio fiscal ubicado en la candelaria se encuentra nuevamente en aprobación por el Ministerio de Cultura, para su reconstrucción y que se espera a que una vez se obtenga este permiso por la curaduría se retome el tema. En septiembre de 2015 se solicita al DADEP evaluar posibilidades para ubicar la sede del IDEP, no obteniendo respuesta afirmativa. En el año 2017 se solicita a diferentes entidades estatales predios disponibles para entregar al IDEP tales como CISA, ERU, Policía Nacional, quien informa que no dispone de ninguno que pueda suplir las necesidades de la entidad. También se le solicitó a la Sociedad de activos especiales (SAE) quien remite un listado de inmuebles, como a la Defensoría del Espacio Público, en ambas entidades informan que inmuebles de 500 m2 no hay disponibles en la oferta pública de bienes fiscales, metraje que requiere la entidad para su óptimo funcionamiento. Otra alternativa, que ha sido explorada, para satisfacer la necesidad ligada a la ubicación del IDEP, es buscar un inmueble en arriendo similar, a las instalaciones en las que actualmente se encuentra el IDEP, tarea que se realizó sobre la base de un área similar, encontrándose que pueden estar por debajo en costos. Sin embargo, se debe resaltar que los costos adecuación, ajuste de mobiliario y traslado de centro de cómputo pueden ser considerablemente altos. Por las razones antes expuestas, a través de oficio con radicado No. 000051 del 22 de enero de 2020, el IDEP manifestó al Arrendador - Inmobiliaria No 1 Casa Grande Ltda., la intención realizar nuevos contratos de arrendamiento sobre los inmuebles mencionados para la vigencia 2020. Mediante Oficio No 000105 del 24 de enero de 2020, la Inmobiliaria acepta la solicitud de continuar con los contratos de arrendamiento. Teniendo en cuenta las manifestaciones anteriores y que el actual contrato de arrendamiento No. 023 de 2019 vence el 4 de febrero de 2020 inclusive, el Instituto para la Investigación Educativa y el Desarrollo Pedagógico – IDEP, requiere continuar ocupando estos espacios, basado en los siguientes aspectos:

- *En la actualidad el IDEP no cuenta con sede propia y tampoco con los recursos para adquirirla.*
- *Desde el año 2012 la entidad ha mantenido una estabilidad institucional en estos inmuebles*
- *El incremento del canon de arrendamiento para la presente vigencia de acuerdo a las negociaciones sostenidas, corresponde al IPC del año anterior, el cual es razonable dentro del mercado inmobiliario comercial, que no establece tarifa, sino que es producto de un acuerdo entre las partes a diferencia de los inmuebles destinados para vivienda urbana.*
- *La posibilidad de contratar por un período de un año, esto es por doce (12) meses.*
- *Adicionalmente, no se contempla, para la vigencia 2020, cambio de sede en razón a que se incurrirían en costo adicionales para cubrir actividades como son: el desmonte del mobiliario y su traslado, el costo de un nuevo mobiliario de acuerdo al tamaño y estructura de unas nuevas oficinas, instalación de nuevos puntos de red, así como el movimiento del centro de cómputo.*
- *Los inmuebles tomados en arriendo permiten desarrollar una de las actividades catalogadas en el SUIT, como lo es el Préstamo de material bibliográfico y otros como materiales audiovisuales, informáticos y similares. Del mismo modo, permite contar con los espacios físicos suficientes para llevar a cabo su misionalidad y las gestiones administrativas de la entidad. Particularmente la oficina 402B desarrolla actividades de apoyo a la parte misional del Instituto y tiene relación directa con el funcionamiento diario de la entidad".*

Debido a que la contratación a realizar es por doce (12) meses, y teniendo en cuenta las negociaciones de incremento de canon, se acordó con la inmobiliaria que el valor del canon para los nuevos contratos de arrendamiento, correspondería a OCHO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/cte. ($8.417.959), para un valor total por 12 meses de CIENTO UN MILLONES QUINCE MIL QUINIENTOS OCHO PESOS M/cte. ($101.015.508).

Que mediante certificado de libertad expedido por la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá, de fecha 14 de enero de 2020 y que corresponde a la matricula inmobiliaria No 50C-01766389, que identifica a la oficina 402B, cuarto piso torre peatonal, se verifica que en dicho inmueble no pesa ninguna medida de embargo y se encuentra libre de gravámenes; así mismo, se realizó la verificación de los parqueaderos conforme los certificados de libertad y tradición Nos. 50C-1766222 y 50C-1766223.

Que la presente contratación se rige por lo establecido en el Artículo 2, numeral 4, inciso 2 literal i de la Ley 1150 del 2.007, el cual señala que solamente procederá la contratación directa en los siguientes casos: (...) i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles. El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Nacional 1082 de 2015, Arrendamiento de bienes inmuebles, señala que *"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 requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de*

ACTO ADMINISTRATIVO DE JUSTIFICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN DIRECTA

arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública".

Que el Instituto cuenta con el certificado de disponibilidad presupuestal No. 20 expedido el 04 de febrero de 2020, por el Profesional Especializado de la Oficina de Presupuesto de la Subdirección Administrativa Financiera y de Control Disciplinario de la Entidad, con cargo al rubro de Servicios de arrendamiento de bienes inmuebles a comisión o por contrata No. 312020202000020003 por la suma de CIENTO UN MILLONES QUINCE MIL QUINIENTOS OCHO PESOS M/cte. ($101.015.508).

Que los estudios y documentos previos que contienen las condiciones del contrato de arrendamiento a suscribir se podrán consultar en la página del SECOP II.

En mérito de lo expuesto,

ORDENA

PRIMERO: Arrendar el inmueble distinguido como oficina 402 B ubicado en la Avenida Calle 26 No. 69 D-91 Torre Peatonal "Centro Empresarial Arrecife piso 4to. Propiedad Horizontal", de la ciudad de Bogotá, incluyendo los parqueaderos Nros. 267 y 268 del sótano No. 3, con el fin de que allí funcione la sede del IDEP., con la INMOBILIARIA No. 1 CASA GRANDE LTDA, identificada con NIT. 900085789-1, por la suma de CIENTO UN MILLONES QUINCE MIL QUINIENTOS OCHO PESOS M/cte. ($101.015.508).

SEGUNDO: De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011, contra el presente acto no procede recurso alguno.

TERCERO: El presente acto deberá ser publicado en la plataforma transaccional de –SECOP II.

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

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los cuatro (04) días del mes de febrero de 2020.

ALEXANDER RUBIO ÁLVAREZ
DIRECTOR GENERAL – IDEP

	Nombre / Cargo	Firma
Aprobó	Adriana Díaz Izquierdo - Jefe de la Oficina Asesora Jurídica	
Revisó	Adriana Díaz Izquierdo - Jefe de la Oficina Asesora Jurídica Camilo Blanco. Subdirector Administrativo, Financiero y de Control Disciplinario	
Elaboró	Dayana Yiseth Rengifo Flórez. Profesional Especializada de la Oficina Asesora Jurídica	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes.		