**SECRETARÍA GENERAL DEL DISTRITO**

Barranquilla, 2 de febrero de 2024

**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 0425 de 2022 "Por medio del cual se delegan facultades en materia de contratación, ordenación del gasto y se desconcentran tramites en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla", 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 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 de 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:*

   **a.** *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.*
   **b.** *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 SECRETARIA DISTRITAL DE EDUCACION.**

7. Teniendo en cuenta la necesidad existente y 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 especificaciones:
   *Inmueble ubicado en la Carrera 43 # 35-10 - (K 43 35 – 10/22 – C 35 43 – 19/23), con Matrícula Inmobiliaria No. 040-17916.
   *Inmueble ubicado en la Calle 35 # 43 – 51 y 43 – 57 (C 35 43 51 57), con Matrícula Inmobiliaria No. 040-64343.
   *Inmueble ubicado en la Carrera 43 # 35 – 38 Local # 2 Edificio Carlos Dieppa – (K 43 35 38 L6), con Matrícula Inmobiliaria No. 040-277745.
   *Inmueble ubicado en la Calle 36 # 43 – 26 – 38 – 44 – 48, con Matrículas Inmobiliaria No. 040-182622.
   **Con las siguientes características:** 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:**
   **1.SEGUNDO PISO**: 2.040 Mts2, donde se encuentra Atención al ciudadano y Oficinas.
   **2.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 $Mts^2$; incluidos veintidós (22) Parqueaderos ubicados en el sexto (6) piso, cuatro (4) parqueaderos ubicados en el tercer (3) piso para uso de los jefes y veintidós (22) parqueaderos para asignación de la Secretaría Distrital de Educación.

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:

   > "…El valor total estimado de la presente contratación es de: **MIL SETECIENTOS CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/L ($1.740.859.342), INCLUIDO IVA** y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato, a los que haya lugar. La suma anterior, se obtiene de la información contenida en el análisis del sector."…

9. Que se recibió propuesta por parte de la sociedad **GUIMATEX S.A.S.** quien manifestó lo siguiente:

"…Por medio de la presente nos permitimos presentar propuesta comercial para ubicación de las oficinas de la Secretaría Distrital de Educación:

**1. UBICACIÓN ESTRATEGICA**

El inmueble se encuentra ubicado en la **Calle 35 No. 43 51 57**, matrícula inmobiliaria No. 040-64343, **Calle 36 No. 43 26 38 44 48** matricula inmobiliaria No. 040-182622, Carrera 43 No. 35 38 local 2 matricula inmobiliaria No. 040-277545, **Calle 35 No. 43 19 y 43 23** y **Carrera 43 No. 35 10** matricula inmobiliaria 040-17916 con fácil accesos y/o entradas por calles y carreteras, servicio de transporte público fluido y zona de parqueadero para comodidad de los usuarios de la secretaria.

**2. DESCRIPCION DEL EDIFICIO:**

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.

**RESUMEN DE LA DESCRIPCION DEL EDIFICIO:**

Puesto en funcionamiento en el año 2.012 Fácil acceso y amplias zonas de tránsito. Excelente luminosidad.

Ambiente tranquilo y completamente climatizado. Entidades bancarias y disponibilidad de cajeros.

**3. DESCRIPCION DEL AREA Y VALORES COMERCIALES PROPUESTA PARA LA SECRETARIA DE EDUCACION** UBICACIÓN DE LA SECRETARIA: Segundo y Tercer piso.

VALOR DE LA PROPUESTA: $1.462.907.010

VALOR DEL IVA 19%: $ 277.952.332

**VALOR TOAL DE LA PROPUESTA 2024 $1.740.859.342**

PLAZO: Hasta 31 de Diciembre de 2024.

FORMA DE PAGO: Cánones mensuales al vencimiento de cada mes.

**ÁREAS POR PISO:**

SEGUNDO PISO 2.040 Mts2

TERCER PISO 1.031 Mts2

**TOTAL AREA ARRENDADA 3.071 Mts2**

Se incluye en el valor de la propuesta: 22 Parqueaderos ubicados en el 6to piso, 4 parqueaderos ubicados en el 3er piso para uso de los jefes y 22 parqueaderos para asignación de la SED"…

**10.** Que, para la celebración del contrato de arrendamiento, el DISTRITO cuenta con Disponibilidad Presupuestal conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestal **Nº 202400219** de fecha veintidós (22) de enero de 2024 por valor de **MIL SETECIENTOS**

**CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/L ($1.740.859.342)**

11. Que la Oficina de Servicios Administrativos y Logísticos de la Secretaría General del Distrito hizo los Estudios de Títulos de los inmuebles descritos en la propuesta y realizó las siguientes recomendaciones así:

A.- Inmueble ubicado en la Carrera 43 # 35-10 - (K 43 35 – 10/22 – C 35 43 – 19/23), con Matrícula Inmobiliaria No. 040-17916:

"…1. Teniendo en cuenta las observaciones planteadas en el presente estudio, se recomienda suscribir cualquier tipo de relación contractual, negociación por enajenación voluntaria y/o Expropiación Administrativa con el Representante Legal de la sociedad GUIMATEX S.A.S. o por quien este autorice a través de un poder especial."

B.- Inmueble ubicado en la Calle 35 # 43 – 51 y 43 – 57 (C 35 43 51 57), con Matrícula Inmobiliaria No. 040-64343:

"…1. Una vez realizado el estudio de título, se pudo constatar que el derecho de dominio de este inmueble recae sobre las sociedades GUIMATEX LIMITADA, INVERSIONES GCV S. A. y ALIANZA G. S. A. y, por tanto, cualquier contrato o acto administrativo que tenga relación con este inmueble debe ser suscrito con el representante legal de estas personas jurídicas y/o por quien se encuentre plenamente facultado."

C.- Inmueble ubicado en la Carrera 43 # 35 – 38 Local # 2 Edificio Carlos Dieppa – (K 43 35 38 L6), con Matrícula Inmobiliaria No. 040-277745:

"…1. Una vez realizado el estudio de título, se pudo constatar que el derecho de dominio de este inmueble recae sobre la sociedad GUIMATEX LIMITADA 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."

D.- Inmueble ubicado en la Calle 36 # 43 – 26 – 38 – 44 – 48, con Matrículas Inmobiliaria No. 040-182622:

"…1. Una vez realizado el estudio de título, se pudo constatar que el derecho de dominio de este inmueble recae sobre la sociedad BANCO DE BOGOTÁ S.A, no obstante, estimando la existencia del leasing celebrado con la sociedad ZABLE DE COLOMBIA S.A, 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."

12. Que la Secretaría Distrital de Educación, procedió a evaluar la propuesta presentada por la sociedad **GUIMATEX S.A.S.** con el fin de verificar que el(los) inmueble(s) ofrecido(s) cumpliera(n) con las condiciones necesarias para el arriendo; remitiéndola para el correspondiente tramite contractual de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente.

13. Que la Secretaria Distrital de Educación 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, con base en los fundamentos citados, se considera viable, la contratación con: la sociedad **GUIMATEX S.A.S.** con NIT 802.013.127-2, cuyo objeto es: **ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE EDUCACION.**

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 TERESA FERNÁNDEZ IGLESIAS**
SECRETARIA GENERAL DISTRITAL

Proyectó: Meira Rojas Donado / Abogada Externa - Asesora / Contratos / Secretaría General del Distrito.
Revisó: Nury Isabel Henao / Asesor en Materia Contractual / Secretaría General del Distrito.
Aprobó: José Caicedo Feoli / Jefe de Oficina / Oficina de Contratación / Secretaría General del Distrito.