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 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. 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 gestiones tendientes a garantizar la prestación del servicio educativo y considera conveniente la celebración de los contratos de arrendamiento para suplir esta necesidad. De esta forma, se requieren inmuebles que cumplan con los lineamientos normativos vigentes; así como los requisitos de cercanía a la población escolar ya sectorizada.

Teniendo en cuenta la necesidad existente y para el Funcionamiento de la **IED JOSE EUSEBIO CARO** se requiere del mercado inmobiliario un inmueble para arrendar con las siguientes especificaciones:
*Inmueble ubicado en la Carrera 32 # 50 – 56, con Matrícula Inmobiliaria No. 040-159732.
***Descripción:** *"UNA CASA DE PAREDES DE LADRILLOS, MARCADA CON EL # 50-56, JUNTO CON EL SOLAR EN QUE ESTA CONSTRUIDA, SITUADA EN ESTA CIUDAD, EN LA BANDA NORTE DE LA KRA 32. ANTES BUEN RETIRO, ENTRE LAS CALLES 50 ANTES BOLIVAR Y 51, ANTES CISNEROS. LA DESCRIPCION MEDIDAS Y LINDEROS DE DICHO INMUEBLE SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA # 1686 DE 05-09-60. NOTARIA 1. B/QUILLA."*

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: **TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y SIETE PESOS M/L ($3.637.265.057) INCLUIDO IVA,** e incluidos 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 **SALES INMOBILIARIA S.A.** con Nit: 890.102.508-7, quien aporta Convenio de Administración suscrito por la señora **VILMA ISABEL YANEZ OGAZA,** identificada con C.C. No. 32.671.223**,** quien actúa como apoderada de la **IGLESIA PRESBITERIANA DE COLOMBIA,** propietaria del inmueble a arrendar al Distrito de Barranquilla, quien manifestó lo siguiente:

"…De acuerdo a su solicitud, me permito presentar a su consideración la información relacionada del siguiente inmueble institucional y su respectiva propuesta de arrendamiento, así:

DIRECCION: CARRERA 32 No.50-56

Tipo de inmueble: Edificio de aulas y oficinas.
Cuidad: Barranquilla - **Departamento:** Atlántico - **Localidad:** Barrio Lucero
Matricula inmobiliaria: 040-159732
Referencia catastral: 01-05-0680-0024-000

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE: El inmueble cuenta con dos (2) plantas, doce (12) salones entre los niveles de preescolar, primaria y secundaria, dentro de los cuales se incluye un (1) salón múltiple y una (1) sala de informática. Todos los salones cuentan con abanicos, los salones del primer piso cuentan con cielo raso. El inmueble cuenta con un área administrativa compuesta de 4 salones/oficinas (área de recepción, sala de profesores, oficina de rectoría, área de Psicología /Psicorientaciòn). Cuenta con dos zonas de baños, una de baños individuales (hombre y mujer) y otra con 2 baños por batería (hombres y mujeres), en total son seis baños individuales y en los baños masculinos se encuentran además dos orinales. El predio posee un patio de 240m2 aproximadamente. Tiene un pequeño parque para niños(as) en la zona del jardín, parte externa de preescolar. Posee también un kiosko en espacio disponible como área de Tienda Escolar.

VALOR DEL ARRIENDO (antes de IVA)…….. $72.013.445
IVA (19%)……. $13.682.555
VALOR TOTAL DEL ARRIENDO 2024…….. $85.696.000
PLAZO: **Hasta el 31 de Agosto de 2024**

EL ARRENDADOR no se encuentra incurso en causal alguna de inhabilidad o incompatibilidad**.**

FORMA DE PAGO: El DISTRITO cancelará a EL ARRENDADOR, pagos mensuales a mes vencido con corte al último día de cada mes, previa presentación de la factura y sus respectivos anexos solicitados por EL DISTRITO."

10. Que el valor total de la propuesta es de: **OCHENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS M/L ($85.696.000), incluido el IVA.** El valor por el servicio a proveer por concepto de Cánones de Arrendamiento corresponde a la suma de: **SETENTA Y DOS MILLONES TRECE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS M/L ($72.013.445)** y el Impuesto al Valor Agregado IVA, corresponde a la suma de: **TRECE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/L ($13.682.555).**

11. Que, para la celebración del contrato de arrendamiento, el DISTRITO cuenta con Disponibilidad Presupuestal conforme al **Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nº 202400038** de fecha once (11) de enero de 2024, por valor de: **SIETE MIL MILLONES DE PESOS M/L ($7.000.000.000).**

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:

"…Realizado el estudio de títulos en base a los documentos estudiados, se establecen las siguientes:
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 IGLESIA PRESBITERIANA DE COLOMBIA o por quien este autorice a través de un poder especial.
2. Se recomienda informar a la oficina de Gestión de Ingresos de la Secretaría de Hacienda Distrital, acerca 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 la sociedad **SALES INMOBILIARIA S.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: **SALES INMOBILIARIA S.A.** quien demostró con el Convenio de Administración poder dar en arrendamiento el 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.

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.

MARIA TERESA FERNANDEZ IGLESIAS
Secretaria General del Distrito**.**

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.