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 LA ESMERALDA SEDE 2** se requiere del mercado inmobiliario un inmueble para arrendar con las siguientes especificaciones:
*Inmueble ubicado en la Carrera 27 # 36 -52/60, con Matrícula Inmobiliaria No. 040-12996.
***Descripción:** *"UNA CASA DISTINGUIDA CON EL N.36=52, JUNTO CON EL SOLAR QUE LA CONTIENE, SITUADO EN ESTA CIUDAD EN LA ACERA ORIENTAL DE LA CALLE 37, HACIENDO ESQUINA CON LA ACERA NORTE DE LA KRA.27, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS: NORTE: 24.90 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE MARIA HERNANDEZ DE CERVANTES, SUR: 22.90 MTS KRA. DICHA EN MEDIO, FRENTE A PREDIO QUE ES O FUE DE SUCESION DE PEDRO A. MARQUEZ, ESTE: 14.30 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE EMILIANO OROZCO, Y POR EL OESTE: 14.30 MTS, CALLE DICHA EN MEDIO, CON PREDIO QUE ES O FUE DE LOS FERREIRA. ACTUALIZACION MEDIDAS DE ACUERDO CON EL EXPONENTE: NORTE: 24.00 MTS, LINDA CON MERCADO MORALES, ELIAS, SUR: 23.40 MTS, LINDA CON LA CARRERA 27, ORIENTE: MIDE: 15.50 MTS, LINDA CON ATUESTA JULIO CESAR, OCCIDENTE: MIDE 15.40 MTS, LINDA CON LA CALLE 37." -*

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 **ROBERTO QUIROZ PEREZ,** identificado con la C.C. No. 7.464.861, apoderado del señor **OSVALDO ENRIQUE LOPEZ CAMACHO,** identificado con la C.C. No 72.205.106, quien otorgo poder especial, amplio y suficiente para arrendar a la Alcaldía Distrital de Barranquilla el predio de su propiedad, documento con presentación personal y reconocimiento de contenido, firma ante el Consulado General de Colombia en Toronto -Canada, quien manifestó lo siguiente:

"Por medio de la presente me permito presentarles propuesta para el arriendo del inmueble (Establecimiento Educativo), descrito a continuación, otorgado por poder para contratar a ROBERTO QUIROZ PEREZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.464.861 de Barranquilla para el funcionamiento de la Institución Educativa Distrital La Esmeralda sede 2.

DIRECCIÓN: Carrera 27 No. 36-52

MATRICULA INMOBILIARIA: N° 040-12996

El inmueble consta de las siguientes medidas y linderos que harán parte en su totalidad del área de arrendamiento de uso y goce por parte del arrendatario sin restricciones, y el cual el ARRENDATARIO, se compromete a mantener, cuidar y conservar, así como el cumplimiento de los servicios públicos.

MEDIDAS Y LINDEROS:

Una edificación distinguida con el N 36-52, junto con el solar que la contiene, situado en esta ciudad en la acera oriental de la calle 37, haciendo esquina con la acera norte de la kra.27, con las siguientes medidas y linderos: NORTE 24.90 mts con predio que es o fue de sucesión de Maria Hernandez de Cervantes, SUR: 22.90 mts kra. Dicha en medio frente a predio que es o fue de sucesión de Pedro A. Marquez, ESTE, 14.30 mts, con predio que es o fue de Emiliano Orozco, y por el OESTE, 14.30 mts, calle dicha en medio, con predio que es o fue de los Ferreira. Actualización medidas de acuerdo al exponente: NORTE: 24.00 mts linda con Mercado Morales Elias. SUR: 23.40 mts, linda con la carrera 27, ORIENTE: mide:15.50 mts, linda con Atuesta Julio Cesar, OCCIDENTE: mide 15.40 mts linda con la calle 37. Registrado en la

Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, bajo el No. De matricula inmobiliaria No. 040-12996.

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE: El inmueble consta de once (11) aulas iluminadas y ventiladas, batería de baño para niña, batería de baño para niño, sanitarios con lavamanos, ocho (8) bebederos de agua, 1 kiosko para tienda escolar, patio, una oficina de rectoría y una oficina de secretaría, una sala de informática, una sala de profesores, 1 batería para profesores con su lavamanos, además el inmueble cuenta con ventanales con rejas, y un portón grande de hierro, para la entrada y salida de los estudiantes.
CAPACIDAD DE POBLACION ESTUDIANTIL: Con una capacidad para tener un buen proceso de Bioseguridad. El establecimiento tiene una capacidad de 700 Estudiantes en dos jornadas.
VALOR ARRIENDO ANTES DE IVA: $146.725.145
VALOR IVA DEL 19%: $27.877.777
VALOR TOTAL DEL ARRIENDO 2024: CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS P E S O S M.L. ($174.602.922) INCLUIDO IVA.
FORMA DE PAGO: Cánones mensuales al vencimiento cada mes.
PLAZO: Hasta el 31 de Diciembre del 2024

Notas:
1. Los servicios públicos (Agua, luz e internet) serán cancelados por la Secretaría Distrital de Educación.”…

10. Que el valor total de la propuesta es de: **CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS PESOS M/L ($174.602.922), incluido el IVA.** El valor por el servicio a proveer por concepto de Cánones de Arrendamiento corresponde a la suma de: **CIENTO CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO PESOS M/L ($146.725.145)** y el Impuesto al Valor Agregado IVA, corresponde a la suma de: **VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS M/L ($27.877.777).**

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. Sobre el bien inmueble objeto de estudio recae una limitación de dominio de Afectación Familiar inscrita en el folio de matrícula N° 040-12996 del respectivo predio, en la anotación 18, la cual debe ser levantada antes de proceder de enajenación voluntaria.
2. Una vez realizado el estudio de título, se pudo constatar que el derecho de dominio de este inmueble recae sobre el señor OSVALDO ENRIQUE LOPEZ CAMACHO y por tanto, cualquier contrato o acto administrativo que tenga relación con este inmueble debe ser suscrito con él 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 **ROBERTO QUIROZ PEREZ** 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, con base en los fundamentos citados, se considera viable la contratación con: el señor **ROBERTO QUIROZ PEREZ,** del 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.