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 SANTA BERNARDITA** se requiere del mercado inmobiliario un inmueble para arrendar con las siguientes especificaciones:
*Inmueble ubicado en la Calle 87 No. 42B1 – 180, con Matrícula Inmobiliaria No. 040-96050.
***Descripción:** *"UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN ESTA CIUDAD, EN LA URBANIZACION LA CUMBRE, EN LA ACERA ORIENTAL DE LA CALLE 87, ENTRE LAS KRAS 42B Y 42F, CUYAS MEDIDAS Y LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: NORESTE, 27.00 MTS, LINDA CON LOTE # 20, SUROESTE, 29.50 MTS, LINDA CON LOTE # 23, SURESTE, 36.03 MTS, Y LINDA CON LOS LOTES 9, 10 Y 11, NOROESTE, 36.00 MTS, CON LA CALLE 87.- SOBRE ESTE LOTE SE LEVANTA UNA EDIFICACION DESTINADA PARA UN COLEGIO QUE CONSTA DE 3 PLANTAS, UN SOTANO. 2 PIEZAS, 1 PATIO 12 SANITARIOS, 3 BA\OS, 1 APTO. 2 GARAJES, 11 SALONES. DECLARACION DE CONSTRUCCION: EN ESTE LOTE SE CONSTRUYO UN PLANTEL DE EDUCACION CON PLANOS DEBIDAMENTE APROBADOS. EL CUAL TIENE LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS: PAREDES DE MAMPOSTERIA, TECHOS Y CIELO RASOS DE MADERA Y ETERNIT, PISOS DE MOSAICOS Y CEMENTO, BA\OS ENCHAPADOS CON AZULEJOS, INSTALACIONES COMPLETAS DE LUZ, AGUA, SANITARIO, TANQUES DE ETERNIT INSTALADOS. CON EL SIGUIENTE REPARTO: CINCO AULAS PARA CLASES, RECTORIA, SECRETARIA, BIBLIOTECA, ENFERMERIA, SALA DE MATRICULAS, DOS BA\OS ESPECIALES, DOS LAVAMANOS, DOS*

SANITARIOS, UN BA\O PARA PROFESORES, COCINA Y CUARTO DE SERVICIO CON SU BA\O, CELADURIA Y PASILLOS. LA CONSTRUCCION TIENE UN AREA DE 340 MTS2. AREA DEL LOTE DE TERRENO DE 1.005.48 MTS2.-"

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 **MARIA JOSEFA DIAZ de DE AVILA,** identificada con la C.C. No. 22.395.285, aporta poder especial, amplio y suficiente otorgado por el señor **ANTONIO RAFAEL DE AVILA ACOSTA,** identificado con la C.C. No 818.193, para arrendar a el Distrito de Barranquilla el predio propiedad del proponente y del poderdante, documento con presentación personal y reconocimiento de contenido, firma ante la Notaría Única del Círculo de Juan de Acosta, quien manifestó lo siguiente:

"…Por medio de la presente,manifiesto en mi nombre María Josefa Díaz de De Avila como propietaria y como apoderada de Antonio Rafael De Avila Acosta mi interés de seguir contratando con el Distrito de Barranquilla para el período 2024 en el arriendo el inmueble donde funciona actualmente la Sede I.E.D. SANTA BERNARDITA.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Calle 87 # 42B1 -180.
MATRICULA INMOBILIARIA: 040-96050.
MEDIDAS Y LINDEROS: Urbanización Barrio La Cumbre, acera Oriental de la calle 87 entre Carreras 42B1 y 42F.
MEDIDAS:
Por el Noreste 27 Mt y linda con el lote No 20.
Por el Suroeste 29.50 Mt
Por el Sureste 36.03 Mt y linda con los lotes 9,10,11 y
Por el Noroeste 36.00 Mt y linda con la Calle 87.
AREA CONSTRUIDA: 1.480 mt2 aproximadamente para uso educativo, sin embargo cualquier diferencia se acepta como cuerpo cierto. Se ralacionan los espacios para el fin específico para lo cual fue construido el inmueble .
Corresponde al colegio adecuar y organizar los espacios ofrecidos a sus necesidades específicas, así como el mantenimiento del inmueble

inherente al desgaste o daños de éste por su uso y contemplados en el manual del Ministerio de Educación Nacional.
NUMERO DE PISOS: El inmueble posee 5 niveles organizados así:

NIVEL UNO: a) ENTRADA con acceso al interior por puerta de vidrio con rejas de aluminio .
b) AREA DE RECEPCION c) SECRETARIA d) RECTORÍA e), COORDINACIÓN f) CONSEJERIA g) BAÑO SOCIAL enchapado con lavamanos y sanitario .
h) ZONA DE PATIO RECREATIVO Y DEPORTES con cancha múltiple. Este patio tiene 3 niveles de gradas y 3 pedestales para izar banderas.
i) TIENDA ESCOLAR
j) ZONA DE PATIO - SALON cubierto para reuniones y otros usos con escenario y un área adaptado para otra tienda escolar.
k) PATIO RECREATIVO con acceso a través de puerta metálica galvanizada con cerramiento en pérgolas, jardineras y bancas de cemento.

NIVEL DOS: SEMISOTANO
a) 2 SALONES .
b) 7 BATERIAS DE BAÑO con sus respectivos sanitarios completos y 4 lavamanos completos .
c) BAÑO con 3 orinales completos.
d) 1 LAVATRAPERO con su respectva llave de salida de agua.

NIVEL TRES : Acceso por escalera en recepción : a) 4 SALONES dos de ellos con baños completos (sanitario, lavamanos y ducha) y Uno de ellos con baño con sanitario y lavamanos .
b) COCINA ENCHAPADA con lavaplatos en acero inoxidable y complementos y una estufa a gas de 4 fogones.
d) ZONA DE LABORES con lavadero y llave de salida de agua.
e) CUARTO DE SERVICIO, con baño completo (Sanitario, lavamanos y ducha).

NIVEL CUATRO: a) Ocho (8) SALONES , 7 de ellos con closets para guardar útiles escolares.
b) 1 BAÑO enchapado completo con ducha, lavamanos y sanitario.
c) 2 BAÑOS enchapados con lavamanos y sanitario cada uno.
d) 1 LAVATRAPERO.

NIVEL CINCO: a) CINCO (5) SALONES cada uno con closet para guardar útiles escolares.

b) 1 SALON con mesones, lavaplatos y tuberías para uso de Laboratorio.
b) 2 BAÑOS cada uno con sanitario y lavamanos .
c) 1 LAVATRAPERO con llave de salida de agua.

CARACTERISTICAS: El inmueble esta construido en mampostería, techo y cielo raso de Eternit y madera, pisos en mosaico, cancha en cemento, baños y cocina enchapados. Canaletas para aguas lluvias de techo y tuberías de desague en PVC.

ACOMETIDAS:
ELÉCTRICAS: El inmueble posee : a) ACOMETIDAS 110 y 220 en circuitos separados que son distribuidas para luces, abanicos, tomas, suiches etc y para Aires Acondicionados.
b) TABLERO ELECTRICO DE DISTRIBUCIÓN.
c) TABLERO COFRE DE SEGURIDAD CON BARRAJE.
d) TRANSFORMADOR Y POLO A TIERRA.

SANITARIAS
Las necesarias y adecuadas para el buen funcionamiento de todas las dependencias que lo requieren. Posee además un registro núcleo de desague.(Ver anexo).
NOTAS No 1 - a) Todos los servicios poseen su respectivo medidor .

b) Los servicios Públicos serán cancelados por la Secretaría de Educación.

NOTA No 2 Manifiesto que no me encuentro incurso en causal alguna de inhabilidad o incompatibilidad.

NOTA No 3 - Hago relación detallada de lo que posee cada dependencia ofrecida en la oferta mediante anexo a ésta propuesta así mismo de su buen estado de funcionamiento .

VALOR DE LA PROPUESTA:

VALOR ANTES DEL IVA	$ 294.010.122.00
IVA 19%	$ 55.861.923.00
VALOR TOTAL DE ARRIENDO 2024:	$ 349.872.045.00

SON: TRECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUARENTA Y CINCO PESOS

m/l

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

PLAZO: Hasta el 31 de Diciembre del 2024."

10. Que el valor total de la propuesta es de: **TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUARENTA Y CINCO PESOS M/L ($349.872.045), incluido el IVA.** El valor por el servicio a proveer por concepto de Cánones de Arrendamiento corresponde a la suma de: **DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DIEZ MIL CIENTO VEINTIDOS PESOS M/L ($294.010.122)** y el Impuesto al Valor Agregado IVA, corresponde a la suma de: **CINCUENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS VEINTITRES PESOS M/L ($55.861.923).**

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. Una vez realizado el estudio de título, se pudo constatar que el derecho de dominio de este inmueble recae sobre los señores ANTONIO RAFAEL AVILA ACOSTA y MARIA JOSEFA DIAZ DE AVILA y, por tanto, cualquier contrato o acto administrativo que tenga relación con este inmueble debe ser suscrito con este o por quien se encuentre plenamente facultado.
2. 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 **MARIA JOSEFA DIAZ de DE AVILA** 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: **MARIA JOSEFA DIAZ de DE AVILA,** quien demostró con el respectivo folio de matrícula inmobiliaria y con el poder ser propietario y apoderado, 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.