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 PABLO NERUDA – PREESCOLAR 2** se requiere del mercado inmobiliario un inmueble para arrendar con las siguientes especificaciones:
*Inmueble ubicado en la Carrera 5B Sur # 48F - 81, con Matrícula Inmobiliaria No. 040-118839.
***Descripción:** "LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO DOS (2) DE LA MANZANA 20. DE LA URBANIZACION CIUDADELA 20 DE JULIO, EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE BARRANQUILLA, SITUADO EN LA ACERA SUR DE LA CARRERA 12. SUR, ENTRE LAS CALLES 45B7-F Y 45C. CUYAS MEDIDAS Y LINDEROS SON: NORTE, 6.00 METROS, CARRERA 12. SUR, EN MEDIO, SUR, 6.00 METROS, CON EL LOTE NUMERO 3 DE LA MANZANA NUMERO 20. ESTE, 12.00 METROS CON EL LOTE NUMERO 3. DE LA MANZANA NUMERO 20. OESTE, 12.00 METROS, CON LOS LOTES NUMEROS 1,33 Y 34 DE LA MANZANA NUMERO 20.- SOBRE ESTE LOTE SE LEVANTA UNA EDIFICACION.-."

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 **INVERSIONES EL PUNTO S.C.A.** con Nit: 802.015.182 – 7, quien aporta Convenio de Administración suscrito por los señores **ZORAIDA CHAVEZ DE MARTINEZ,** identificada con la C.C. No.32.637.857 e **ISMAEL MARTINEZ RODRIGUEZ,** identificado con la C.C. No. 3.874.444, propietarios del inmueble a arrendar al Distrito de Barranquilla, documento con presentación personal y reconocimiento ante la Notaría Sexta del Círculo de Barranquilla, quien manifestó lo siguiente:

"PROPUESTA

Por medio de la presente hacemos entrega respetuosa de la siguiente propuesta de arrendamiento, para su estudio de su dependencia, del siguiente inmueble institucional descrito a continuación:

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

- **Tipo de inmueble:** Casa
- **Dirección**: cra 5B sur no. 48F-81 ciudadela 20 de julio
- **Cuidad:** Barranquilla - Departamento: Atlántico - **Localidad:** Barrio Ciudadela 20 de Julio.

  Propietarios: Zoraida Chavez de Martinez, identificado con C.C.32.637.857 de Barranquilla e Ismael Martinez Rodriguez, identificado 3.874.444 de Magangue
- **Representante de los propietarios:** Inversiones el Punto S.C.A, identificada con NIT 802.015.182-7. (Con poder amplio y suficiente notariado para celebrar contratos de arrendamiento del inmueble).

  Matricula inmobiliaria: No. 040-118839 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
- **Referencia catastral:** 08001010700000863000200000000

MEDIDAS Y LINDEROS: LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO DOS (2) DE LA MANZANA 20. DE LA URBANIZACION CIUDADELA 20 DE JULIO, EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE BARRANQUILLA, SITUADO EN LA ACERA SUR DE LA CARRERA 12. SUR, ENTRE LAS CALLES 45B7-F Y 45C. CUYAS MEDIDAS Y LINDEROS SON: NORTE, 6.00 METROS, CARRERA 12. SUR, EN MEDIO, SUR, 6.00 METROS, CON EL LOTE NUMERO 3 DE LA MANZANA NUMERO 20. ESTE, 12.00 METROS CON EL LOTE NUMERO 3. DE LA MANZANA NUMERO 20. OESTE, 12.00 METROS, CON LOS LOTES NUMEROS 1,33 Y 34 DE LA MANZANA NUMERO 20.- SOBRE ESTE LOTE SE LEVANTA UNA EDIFICACION.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:
Descripción en general: local de 72 m2, cuenta con dos espacios para aula cuyas medidas son 26.40 m2, 22.80 m2, 22.80 m2, un baño, terraza con encerramiento.

- **Estado de conservación:** Bueno.
- **Calidad de acabados:** Buenos.
- **Altura libre:** 2.50 m promedio.
- **Calidad y clasificación de la construcción:** Se puede clasificar como un predio de uso institucional, de acuerdo al estilo del diseño del espacio, y apariencia de los materiales que se manejan en la construcción se califica de excelente calidad.

PROPUESTA DE ARRENDAMIENTO 2024:

VALOR ARRIENDO ANTES DE IVA:	$18.352.941
VALOR IVA DEL 19%:	$ 3.487.059
VALOR TOTAL ARRIENDO 2024:	$ 21.840.000

FORMA DE PAGO: Cánones mensuales al vencimiento de cada mes

PLAZO: HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2024
Notas:
· 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: **VEINTIUN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/L ($21.840.000), incluido el IVA.** El valor por el servicio a proveer por concepto de Cánones de Arrendamiento corresponde a la suma de: **DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS M/L ($18.352.941)** y el Impuesto al Valor Agregado IVA, corresponde a la suma de: **TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/L ($3.487.059).**

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 patrimonio de familia inscrita en el folio de matrícula N° 040-118839 que corresponde al predio referenciado, en la anotación 6, la cual debe ser levantada antes de proceder con trámite de enajenación voluntaria.
> 2. Una vez realizado el estudio de título, se pudo constatar que el derecho de dominio de este inmueble recae sobre los señores ZORAIDA CHAVEZ DE MARTINEZ e ISMAEL MARTINEZ RODRIGUEZ y por tanto, cualquier contrato o acto administrativo que tenga relación con este inmueble debe ser suscrito con estos 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 la sociedad **INVERSIONES EL PUNTO S.C.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: **INVERSIONES EL PUNTO S.C.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.