SECRETARÍA GENERAL DEL DISTRITO

Barranquilla, 15 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 MARÍA CANO SEDE 5** se requiere del mercado inmobiliario un inmueble para arrendar con las siguientes especificaciones:
*Inmueble ubicado en la CARRERA 5 CALLE 36 Y 36A, con Matrícula Inmobiliaria No. 040 - 275224.
Descripción: "LOTE # 23 MANZANA 10, DE LA URBANIZACION LA MAGDALENA,DE ES TA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 170 M2,EN LA CARRERA 5,CALLE 36 Y 36A, DE ESTA CIUDAD Y MIDE ASI: NORTE, MIDE 8.50 MTS,SUR, MIDE 8 MTS,ESTE, MIDE 20 MTS,OESTE, MIDE 20 MTS,LOS LINDEROS SE HALLAN INSERTOS EN LA ESCRITURA # 1123 DE MAYO 16/62, NOTARIA 2A DE ESTE CTO.(ART.11 DECRETO LEY 1711 DE JULIO 6/84).-"*
*Inmueble ubicado en la CARRERA 5 CALLES 38B Y 40, con Matrícula Inmobiliaria No. 040-168789.
***Descripción:** "*UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN ESTA CIUDAD, EN LA CARRERA 5, ENTRE LAS CALLES 38B Y 40 DE LA URBANIZACION LA MAGDALENA, PRIMERA ETAPA CON UN AREA DE 60.00 MTS.2 CUYAS*

MEDIDAS SON: NORTE: 3.00 MTS, SUR: 3.00 MTS, ESTE: 20.00 MTS, OESTE: 20.00 MTS- LOS LINDEROS DE ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA 808 DE JUNIO 22/72 NOTARIA 1. DE ESTE CIRCUITO (ART. 11 DEC LEY 1711 DE JULIO 6/84)".

* Inmueble ubicado en la CARRERA 5 38B-88, con Matrícula Inmobiliaria No. 040-137495.

*__Descripción:__ *"UN LOTE DE TERRENO DE UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 170M2, LOTE # 24 MANZANA # 10 DE LA CIUDAD DE BARRANQULLA EN CARRRERA 5 CALLES 36 Y 36A, DE LA CIUDAD DE BARRANQUILLA LOTE CUYOS LINDEROS SON: NORTE, 8 MTS, 50 CENTIMETROS CON LOTE # 13, DE LA CARRERA 5A, QUE ES O FUE DEL INSTITUTO, SUR, 8 MTS, 50 CMTS, CON CARRERA 5. ESTE 20 MTS, CON LOTE # 23 CON LOTE # 25 DE LA CARRERA 5. QUE ES O FUE DEL INSTITUTO (SIC), EL LINDERO OESTE OMITIDO".*

*Inmueble ubicado en la CARRERA 5 CALLES 38B Y 40, con Matrícula Inmobiliaria No. 040-133521.

*__Descripción:__ "UN LOTE DE TERRENO DE UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 170 M2, UBICADO EN LA URBANIZACION LA MAGDALENA, CARRERA 5, CALLE 36 Y 38, DE LA CIUDAD DE B/QUILLA, LOTE # 25, MANZANA 10, LOTE CUYOS LINDEROS GENERALES SON: NORTE, 8.50 MTS, CON LOTE # 14, DE LA CARRERA 5A, QUE ES O FUE DEL INSTITUTO. SUR, 8.50 MTS, CON CARRERA 5. ESTE, 20 MTS, CON LOTE # 24, DE LA CARRERA 5, QUE ES O FUE DEL INSTITUTO. OESTE, 20 MTS, CON LOTE # 26, DE LA CARRERA 5. QUE ES O FUE DEL INSTITUTO".

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: **CIENTO SESENTA MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS M/L. ($160.283.360) IVA INCLUIDO** 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 **PEDRO VICENTE GALINDO ÁVILA**, identificado (a) con la C.C. No. 7.473.355, quien actúa como Rector Administrativo de **LICEO LOS COMUNEROS LIMITADA**; para arrendar a la Alcaldía Distrital de Barranquilla el predio en propiedad, quien manifestó lo siguiente:

"*Muy atentamente presentamos a ustedes la propuesta de alquiler del inmueble educativo que comprende los predios identificados con las siguientes nomenclaturas: carrera 5 # 38B – 88, carrera 5 # 38B-100, carrera 5 # 38B Y 40, carrera 5A # 36 Y 36A, en la ciudad de Barranquilla, de propiedad de la Sociedad LICEO LOS COMUNEROS Ltda. Identificada con el NIT 890111688-2, el cual se encuentra apto para la prestación de servicios educativos.*

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: carrera 5 # 38B – 88, carrera 5 # 38B-100, carrera 5 # 38B Y 40, carrera 5A # 36 Y 36A.

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS: En correspondencia con las direcciones anteriormente listadas, se anotan los siguientes números de matrícula: 040-137495, No. 040-133521, No. 040-168789, No. 040-275224 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

LOCALIDAD: Suroriente BARRIO: La Magdalena ESTRATO: 2

MEDIDAS Y LINDEROS

040-133521: Inmueble ubicado en un lote de terreno con una superficie aproximada de 170㎡ ubi- cado en la urbanización La Magdalena, carrera 5 calle 36 – 38, de la ciudad de Barranquilla, lote # 25 manzana 10, lote cuyos linderos generales son: norte 8.50 mts. con lote # 14 de la carrera 5B, que es o fue del Instituto; sur 8.50 mts, con carrera 5; este 20 mts, con lote 24 de la carrera 5, que es o fue del Instituto; oeste 20 mts, con lote 26 de la carrera 5 que es o fue del Instituto.

040-275224: lote # 23 manzana 10 de la Urbanización La Magdalena de esta ciudad, con una superfi- cie aproximada de 170㎡ en la carrera 5 calle 36 y 36A de esta ciudad, y con las siguientes medidas: norte mide 8.50 mts, sur mide 8 mts, este mide 20 mts, oeste mide 20 mts. Los linderos se hallan insertos en la escritura # 1123 de mayo 16/62, notaría 2a de este circuito.

040-168789: un lote de terreno situado en esta ciudad, en la cra 5 entre las calles 38B y 40 de la urbanización La Magdalena, primera etapa con un área de 60㎡ y cuyas medidas son: norte 3.0 mts, este 20.0 mts y oeste 20.0 mts. Los linderos de este inmueble se encuentran en la escritura # 808 de junio 22/72 de la notaría 1.

040-137495: un lote de terreno de una superficie aproximada de 170㎡ , lote # 24 manzana #10 de la ciudad de Barranquilla en la carrera 5, calles 36 y 36A, que es o fue del Instituto, y cuyas linderos son: norte 8.50 mts linda con lote # 13 de la carrera 5A que es o fue del Instituto, este 20 mts con lote # 23 con lote 25 de la carrera 5 que es o fue del

Instituto; por el sur 8.5 mts con carrera 5A; por el este 20 mts con lote # 23, con lote #25 de la carrera 5 que es o fue del Instituto.
CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE
La edificación cuenta con dos pisos: En el primer piso se encuentra un aula múltiple, laboratorio, biblioteca, tres aulas cada una con 40 sillas unipersonales, dos baterías de baños que constan de 25 sanitarios y 21 lavamanos, un patio amplio, dos terrazas una ubicada en el frente por la calle 35B y otra en la parte trasera del colegio.
El segundo piso consta de once salones cada uno con 40 sillas, una Sala de Informática con aire acondicionado central, un Salón de Audiovisuales con aire acondicionado, Sala de Profesores, Ofi- cina de Coordinación y Psicorientación y oficinas donde funcionan Rectoría, Secretaría y Sala de Juntas.
DESTINACIÓN: Para el funcionamiento de la Institución Educativa Distrital María Cano.
VALOR CONTRATO 2024: El valor del contrato se discrimina a continuación:
•Costos de arrendamiento: $134.691.899.oo m.l. (ciento treinta y cuatro millones seiscientos noventa y un mil ochocientos noventa y nueve pesos m.l.)
•IVA (19 %): $25.591.461.oo m.l. (veinticinco millones quinientos noventa y un mil cuatroci- entos sesenta y un pesos m.l)
•Total: $160.283.360.oo m.l. (ciento sesenta millones doscientos ochenta y tres mil trecientos sesenta pesos m.l.)
PLAZO: Hasta el 31 de Diciembre de 2024.
FORMA DE PAGO: Cánones mensuales al vencimiento de cada mes.
•Los servicios públicos (agua, luz, internet) son asumidos por la Secretaria Distrital de Educación. •No estoy incurso en causal alguna de inhabilidad o incompatibilidad.".

10. Que el valor total de la propuesta es de: **CIENTO SESENTA MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS M/L. ($160.283.360) IVA INCLUIDO,** el valor por el servicio a proveer por concepto de Cánones de Arrendamiento corresponde a la suma de: **CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/L ($134.691.899) y el Impuesto al Valor Agregado IVA, corresponde a la suma de VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/L ($25.591.461).**

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 los Estudios de Título de los inmuebles descritos en la propuesta y anteriormente relacionados de los cuales realizó las siguientes recomendaciones:

> "1. Una vez realizado el estudio de título, se pudo constatar que el derecho de dominio de este inmueble recae sobre el LICEO LOS COMUNEROS y, por tanto, cualquier contrato o acto administrativo que tenga relación con este inmueble debe ser suscrito con su Representante Legal y/o por quien haga sus veces, o por quien se encuentre plenamente facultado.
> 2. Se exhorta comunicar a la Gerencia de Gestión de Ingresos acerca de la deuda pendiente".

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 **PEDRO VICENTE GALINDO ÁVILA, identificado (a) con la C.C. No. 7.473.355, quien actúa como Rector Administrativo de LICEO LOS COMUNEROS LIMITADA,** 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: **LICEO LOS COMUNEROS LIMITADA**, 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: Daniela Vergara Safady / Asesora Externa / 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.