SECRETARÍA GENERAL DEL DISTRITO

Barranquilla, (21) de agosto de 2025.

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 actuando como delegataria en materia de contratación, lo cual se acredita con el Decreto 0055 de 2025, por medio del cual se delegan facultades en materia de 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 la INSTITUCIÓN EDUCATIVA DISTRITAL PABLO NERUDA.

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. Teniendo en cuenta la necesidad existente y para el correcto funcionamiento de la Institución Educativa Distrital, se requiere del mercado inmobiliario un inmueble para arrendar con las siguientes características:

Se requiere inmueble para la permanencia de los estudiantes continuidad del servicio educativo mientras se culminan los trabajos de infraestructura.

8. Que en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, se realizó el Análisis Económico del Sector, en la cual se consideraron las distintas variables para calcular el valor del presupuesto oficial tales como:

- La ubicación estratégica del bien inmueble, el fácil acceso y existencia de rutas de transporte para la población infantil.
- El avalúo del bien inmueble y su relación con el canon de arriendo que se encuentra dentro de las condiciones de mercado ordinarias para ese tipo de bienes.
- Los precios históricos del canon de arrendamiento de los contratos suscritos
- Ley 820 del 2003, la cual estipula que el aumento del arriendo cada año corresponde al IPC (Índice Precio al Consumidor) de año inmediatamente anterior, para este caso, en el año 2023, el IPC es del 9.28%, por consiguiente, este es el porcentaje máximo permitido para subir el arriendo en el año 2024.
- ***“****El valor del Total del Contrato de Arriendo es de:* ***CIENTO VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS M/L ($127.422.645) IVA INCLUIDO,*** el valor de CIENTO SIETE MILLONES SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/L ($107.077.853) que corresponde Al canon de arriendo y el valor de VEINTE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/L ($20.344.792) por concepto de IVA *y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato****.”***

9. Que se recibió propuesta por parte de **INMOBILIARIA CENTRAL PRESBITERIANA S.A.S., identificado con Nit 901.627.242-8,** quien está facultado para celebrar el contrato de arriendo en virtud de su calidad de propietario del inmueble - ubicado en la CALLE 44 #43-50 con un Área de terreno 2496 M2. Área de construcción: 1634 M2, identificado con matrícula inmobiliaria 040-59427 expedida de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y cabidas y linderos, así:

Características del Inmueble: CALLE 44 #43-50 con un Área de terreno 2496 M2. Área de construcción: 1634 M2, identificado con matrícula inmobiliaria 040-59427:

Descripción del inmueble:
SE ARRIENDA DE MANERA PARCIAL 2,650 METROS CUADRADOS, del inmueble ubicado en la CALLE 44 43 50; COMPRENDIDOS EN DOS NIVELES Y CONSTA DE 20 AULAS DE CLASES, 2 SALAS DE INFORMÁTICA, 2 BATERIAS DE BAÑO (niño y niña) 1

SALA DE PROFESORES, 2 BAÑOS (hombre y dama), TIENDA ESCOLAR, PATIO CON CANCHA, 1 AUDITORIO (SE PRESTA POR SOLICITUD).
TOTAL ÁREA ARRENDADA 2.650 M2.

10. Que el valor de la propuesta es de: **CIENTO VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS M/L ($127.422.645) IVA INCLUIDO** y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

11. Que para la celebración del contrato de arrendamiento, el DISTRITO cuenta con Disponibilidad Presupuestal conforme **al Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° 202501177 del 31 de marzo de 2025, por valor de: *SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/L ($642.236.249) y Certificado de Disponibilidad Presupuestal No 202501901 del 26 de junio de 2025 , por valor de: CUATROSCIENTOS MILLONES DE PESOS ML ($400.000.000).***

12. Que la Secretaría Distrital de Educación 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.

13. Que la **Secretaría Distrital de Educación** procedió a evaluar la propuesta presentada por **INMOBILIARIA CENTRAL PRESBITERIANA S.A.S.** 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.

14. Que se considera viable la contratación con **INMOBILIARIA CENTRAL PRESBITERIANA S.A.S.,** y cuyo objeto es: ***"ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA".***

15. 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.

16. 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.

MARÍA TERESA FERNÁNDEZ IGLESIAS
SECRETARIA GENERAL DISTRITAL

Proyectó: Eliana Henao Giraldo/ Abogada/Secretaría General del Distrito.
Reviso: Nury Henao Anillo – Asesora Externa /Secretaría General del Distrito.
Aprobó: José Caicedo Feoli – Jefe de la Oficina de Contratación – Secretaría General del Distrito.