



**FONDO PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL DISTRITO ESPECIAL DE BUENAVENTURA –
FONBUENAVENTURA**

RESOLUCIÓN N.º 0549

(26 JUN 2024)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE JUSTIFICA UNA CONTRATACIÓN DIRECTA”

**LA SECRETARIA GENERAL DE LA UNIDAD NACIONAL PARA LA GESTIÓN DEL RIESGO
DE DESASTRES Y ORDENADORA DEL GASTO DEL FONDO PARA EL DESARROLLO
INTEGRAL DEL DISTRITO ESPECIAL DE BUENAVENTURA – FONBUENAVENTURA**

En ejercicio de sus facultades legales y reglamentarias, especialmente de las conferidas por la Ley 1872 de 2017, Decreto 958 de 2018, Decreto 1082 de 2015 y las Resoluciones 0142, 0143 de 2019 expedidas por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, así como la Resolución UNGRD 0353 del 17 de abril de 2024.

CONSIDERANDO

Que mediante la Ley 1872 de 2017, se creó el Fondo para el Desarrollo Integral del Distrito Especial de Buenaventura – FONBUENAVENTURA –como patrimonio autónomo, cuyo objetivo corresponde a promover el desarrollo integral del Distrito de Buenaventura, a través de la financiación o la inversión en proyectos que atiendan las necesidades más urgentes del Distrito y, principalmente, la financiación de un Plan Especial de Desarrollo Integral, con inversiones a 10 años prorrogables, orientadas a convertir al Distrito Especial en un territorio en el que se garanticen plenamente condiciones de bienestar y progreso en materia social, económica, institucional y ambiental para sus pobladores urbanos y rurales.

El artículo 2 del Decreto 958 de 2018 establece la naturaleza del Fondo para el Desarrollo Integral del Distrito Especial de Buenaventura (FONBUENAVENTURA) como un patrimonio autónomo, sin estructura administrativa propia, con domicilio en Buenaventura, administrado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Así mismo, estableció que el Ministerio de Hacienda y Crédito previa autorización de la Junta Administradora del Fondo establecerá mediante Resolución la administración del Fondo en las entidades ejecutora y fiduciaria.

Mediante Resolución 0142 del 2019, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público definió a la Fiduciaria FIDUPREVISORA S.A. como administradora del FONBUENAVENTURA, en virtud de la cual los contratos requeridos para la ejecución de los bienes, derechos e intereses del FONBUENAVENTURA serán celebrados por FIDUPREVISORA, en su calidad de representante legal y administrador del patrimonio autónomo de creación legal, y su celebración se realizará con arreglo a las instrucciones impartidas por el Director General de la UNGRD o el funcionario que éste delegue, en su calidad de ordenador del gasto, de acuerdo con los procesos de selección previstos en las disposiciones legales vigentes en materia de contratación

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público, mediante Resolución 0143 de 2019, definió a la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres (UNGRD), Unidad Administrativa Especial del orden nacional, adscrita al Departamento Administrativo de la Presidencia de la República, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Legislativo 4147 de 2011, como la entidad ejecutora de FONBUENAVENTURA. De esta manera, es la UNGRD quien adelantará los procesos de contratación, ejecución y supervisión de las obras en su calidad de ordenador del gasto de FONBUENAVENTURA

Como se anotó el Fondo para el Desarrollo Integral del Distrito Especial de Buenaventura – FONBUENAVENTURA, tiene fines de interés público, asistencia social y esta dedicado al

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se justifica una contratación directa"

desarrollo integral del distrito de Buenaventura.

Este Fondo, no se encuentra desligado de la titularidad jurídica de la Nación, y su connotación especial de patrimonio autónomo tiene como únicos efectos que los recursos que lo integran comprenden una destinación específica de creación y regulación legal y no le son aplicables las normas generales de ejecución de presupuesto público; tampoco sus recursos se pueden confundir o mezclar con los demás recursos de la Nación, ni con los otros que administra la sociedad fiduciaria, ni con los propios de esa entidad ni de su ordenadora del gasto.

Que como objetivos generales del FONBUENAVENTURA, tendrá por objeto promover el desarrollo integral del Distrito de Buenaventura, a través de la financiación o la inversión en proyectos que atiendan las necesidades más urgentes del Distrito y, principalmente, la financiación de un Plan Especial de Desarrollo Integral, con inversiones a 10 años, orientadas a convertir al Distrito Especial en un territorio en el que se garanticen plenamente condiciones de bienestar y progreso en materia social, económica, institucional y ambiental para sus pobladores urbanos y rurales.

De acuerdo con lo expuesto, se infiere que conforme a lo señalado normativamente la destinación de los recursos del FONBUENAVENTURA será para la implementación y continuidad de la política de financiación e inversión del plan especial de desarrollo integral del distrito de Buenaventura, situación que lleva a concluir que para el desarrollo de actividades operativas, logísticas, administrativas, jurídicas y contractuales tendientes a garantizar su funcionamiento y cumplimiento de dicha política, se deben contratar bienes y servicios básicos que permitan tal finalidad.

Atendiendo lo expuesto, la Junta Administradora del Fondo (JAF), órgano que define las políticas generales de inversión de los recursos y vela por su adecuado manejo, autorizó en el Plan de Contratación de Fonbuenaventura de 2024 los recursos para el arrendamiento de la sede del Fondo con el objetivo de implementar y dar continuidad al desarrollo de los proyectos del Plan Especial para el Desarrollo Integral del Distrito de Buenaventura (PIEDB).

Atendiendo a lo señalado, se infiere que para dar continuidad a dichos proyectos se requiere de la existencia de bienes y servicios básicos, entre estos un espacio físico que permita de manera efectiva y eficiente el desarrollo de las distintas actividades que son requeridas tanto en el marco de los procesos del PIEDB como aquellas de carácter administrativo y logístico orientadas al cumplimiento de los objetivos de Fonbuenaventura, esto teniendo en cuenta que, ni para el funcionamiento y operación de esta cuenta especial ni para la ejecución de las diversas funciones que tiene a cargo del Fondo, se tiene asignada una infraestructura física y específica en el Distrito de Buenaventura, que cumpla con las especificaciones técnicas requeridas para dar continuidad al desarrollo de sus actividades operativas y donde se puedan ubicar satisfactoriamente los contratistas de Fonbuenaventura, generando en consecuencia la necesidad de arrendar un inmueble que brinde las condiciones locativas, tecnológicas y de seguridad para dicho fin.

Por lo tanto, se requiere que el Fondo para el Desarrollo Integral del Distrito Especial de Buenaventura suscriba un contrato de arrendamiento que cuente con un espacio físico, que le permita el desarrollo de las actividades y que incluya las siguientes características:

CONCEPTO	CRITERIO
Estructural	Área de mínimo 176 m2
	Cumplimiento de norma de sismo resistencia NSR-10
	Iluminación natural en un 30% a 40%
Servicios públicos	Agua
	Energía
Baños	Baterías de baños disponibles para hombres y mujeres
	Ventilación de los baños

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se justifica una contratación directa"

	Tanques de reserva de agua
Accesibilidad	Ascensores
	Acceso a discapacitados
	Acceso a las oficinas y parqueaderos 24 x 7
Sistema contra incendios	Gabinete contra incendios
Parqueaderos	Más de (01) parqueadero disponible y exclusivo para FONBUENAVENTURA
Seguridad	Vigilancia privada 24 horas
Ubicación	Proximidad aceptable en términos de distancia a la Alcaldía Distrital de Buenaventura, zona céntrica, comercial, bancaria y hotelera, y principales entidades públicas del Distrito de Buenaventura.
	Acceso a sistemas de transporte
	Acceso a zonas de comida y entidades bancarias

El manual de contratación del Fondo para el Desarrollo Integral del Distrito Especial de Buenaventura – FONBUENAVENTURA consagra en su artículo noveno, lo siguiente:

"ARTÍCULO NOVENO. CONTRATACIÓN DIRECTA:

Procedencia. La modalidad de selección de contratación directa procederá en los siguientes eventos:

- a) *Contratos cuya cuantía sea igual o inferior a 100 SMMLV.*
- b) *Contratos o convenios que se celebren con entidades públicas o privadas, siempre que el objeto de la entidad contratada tenga relación directa con el objeto a contratar.*
- c) *Contratos de prestación de servicios profesionales, operativos, logísticos o asistenciales para FonBuenaventura.*
- d) *Cuando se declare fallida la convocatoria cerrada.*
- e) *Contratos de arrendamiento, comodato y adquisición de bienes inmuebles.*
- f) *Cuando sólo hay una persona con capacidad para proveer el bien o servicio, por ser el titular o representante de los derechos de propiedad industrial, propiedad intelectual o de los derechos de autor o por ser, de acuerdo con la ley, proveedor exclusivo"*

FonBuenaventura podrá celebrar contratos y/o convenios con entidades del Estado, organismos multilaterales y particulares a través de la entidad fiduciaria, de conformidad con las leyes y reglamentos de contratación aplicables (numeral 2, artículo 3 de la Ley 1872 de 2017).

Al respecto es importante tener en cuenta que el contrato de arrendamiento encuentra su regulación en el derecho civil colombiano, encontrándose así la normativa en el TITULO XXVI, de la legislación civil.

"Artículo 83. 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."*

Teniendo en cuenta que el Fondo para el Desarrollo Integral de Distrito Especial de Buenaventura- FONBUENAVENTURA se rige por régimen privado, adopta la definición contenida en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano que establece: "El arrendamiento es un contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se justifica una contratación directa"

una cosa, a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".

Por otra parte, el Fallo 14390 de 2010 del Consejo de Estado definió lo siguiente:

"(...) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - Elementos característicos y régimen jurídico (...) la noción actual de arrendamiento sólo comprende el acuerdo por cuya virtud las dos partes se obligan recíprocamente, una de ellas a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por dicho goce un precio determinado, quedando claro que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas, corporales o incorporales, que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar -artículo 1974 C.C.-.

(...) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO – Características

De acuerdo con tal definición, puede afirmarse que son características del contrato de arrendamiento su bilateralidad, comoquiera que se celebra entre dos sujetos de derecho entre los cuales surgen obligaciones recíprocas que se sirven mutuamente de fundamento: las del arrendador consisten en entregar al arrendatario la cosa arrendada y en procurarle al arrendatario el uso y goce de la misma, mientras que las de éste consisten básicamente en conservar la cosa en el estado en el cual la recibió, pagar los cánones pactados y restituir el objeto material del contrato al término del mismo; su onerosidad, dado que el precio es uno de sus elementos esenciales y en cuya ausencia el contrato se torna en comodato; su conmutatividad, toda vez que las prestaciones a cargo de cada una de las partes se toma como equivalente de las asumidas por la otra y, finalmente, su carácter de tracto sucesivo, en la medida en que las obligaciones surgidas del contrato no pueden cumplirse instantáneamente sino que conllevan cierta duración en el tiempo. El análisis de su regulación legal, como lo ha sostenido esta Sala, permite inferir que son elementos esenciales de esta modalidad contractual, los siguientes: (i) el otorgamiento del goce o uso de un bien; (ii) el precio que se paga por el uso o goce del bien y (iii) el consentimiento de las partes.

ARRENDADOR - Obligaciones derivadas del contrato arrendamiento

De la amplia regulación legal que el ordenamiento jurídico colombiano realiza de este tipo contractual, interesa referirse, a los efectos del asunto sub examine, a las tres principales obligaciones que del arrendamiento se derivan para el arrendador: (i) la de entrega material de la cosa, la cual traslada la tenencia o posesión en nombre ajeno del bien arrendado; (ii) la de mantenimiento de la cosa en estado de servicio, es decir, en el mismo estado en el cual la entregó, durante la totalidad del plazo contractual, obligación de la cual se deriva para el arrendador la necesidad de efectuar "todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden al arrendatario" -artículo 1985 C.C.-. Y, finalmente, (iii) la obligación de evitar, impedir o hacer cesar turbaciones al derecho de disfrute de la cosa por parte del arrendatario, corolario de la circunstancia consistente en que el arrendador es propietario o tiene algún derecho sobre la cosa que lo autoriza para arrendarla y para garantizar que el arrendatario no será perturbado en dicho goce; ésta es una garantía que trasluce la regla, de alcance más general, en virtud de la cual la cosa entregada debe servir para el destino natural que se pretende satisfacer, lo cual comprende tanto que la cosa no tenga vicios que la hagan inepta para el fin del contrato, como que el arrendatario no será perturbado en su goce por hechos del arrendador o de terceros.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - Elementos que identifican su naturaleza jurídica

En suma, los elementos que permiten identificar la naturaleza jurídica o la especial función económico-social que está llamado a cumplir el tipo contractual del arrendamiento son los siguientes: (i) la entrega que de un bien efectúa el arrendador al arrendatario, para el goce o uso exclusivo por parte de éste, con la consecuente obligación para aquél de asegurar dicho uso o goce en cabeza del arrendatario, manteniendo la cosa en estado de servir a su destinación natural y libre de perturbaciones originadas en el arrendador mismo o en terceros, de un lado y, de otro, (ii) el pago de un precio por el uso o goce del bien arrendado.

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se justifica una contratación directa"

(...)"

Teniendo en cuenta lo anterior, se inició el proceso para realizar mediante la figura de contratación directa el arrendamiento del inmueble donde se realizarían las actividades del fondo para alcanzar el cumplimiento de los objetivos de este.

El proceso de arrendamiento del inmueble se inició con la consulta de las principales empresas inmobiliarias que adelantan el acompañamiento para garantizar la inversión en inmuebles, al dar certeza en los costos y valorización. Dicha consulta arrojó el siguiente resultado:

EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL VALLE DEL CAUCA			
EMPRESA	DESCRIPCION	DIRECCION	TELEFONO
AVA INMUEBLES	EMPRESA DEL SECTOR INMOBILIARIO CON MÁS DE 10 AÑOS DE EXPERIENCIA EN EL MERCADO .	CL 4N # 1N - 10	3153935468
A&C INMOBILIARIOS	DEDICADOS AL SERVICIO INMOBILIARIO DESDE HACE MAS DE 30 AÑOS EN LA ADMINISTRACIÓN, VENTA, Y AVALÚO DE INMUEBLES, ASÍ COMO A LA ASESORÍA Y CONSULTORÍA EN INVERSIÓN INMOBILIARIA.	CALLE 6 NORTE #2N-36	3155564425
AG GRUPO INMOBILIARIO	EMPRESA DEL SECTOR INMOBILIARIO CON MÁS DE 10 AÑOS DE EXPERIENCIA EN EL MERCADO .	CARRERA 4C # 59C BIS 05	3183001064
AREAL INMOBILIARIA S.A.S	NOSOTROS LE AYUDAMOS A ENCONTRAR EL HOGAR IDEAL. EN EL MOMENTO TENEMOS INMUEBLES EN DIFERENTES ZONAS DE LA CIUDAD		3166952692 - 3137900059
ASESORIAS INMOBILIARIAS Y CONTABLES ASEINCO	EMPRESA DEL SECTOR INMOBILIARIO CON MÁS DE 10 AÑOS DE EXPERIENCIA EN EL MERCADO .	CRA 2 #52-41 PISO 2	3183421474
ASESORES PROMOIINMUEBLES	ASESORES PROMOIINMUEBLES, ES UNA ORGANIZACIÓN LÍDER ESPECIALIZADA EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS, MEDIANTE EL USO DE HERRAMIENTAS Y TÉCNICAS COMERCIALES, CONJUGADAS CON UNA ATENCIÓN PERSONALIZADA, UNA ADECUADA ADMINISTRACIÓN, PROMOCIÓN E INTERMEDIACIÓN CREDITICIA DE BIENES INMUEBLES.	CRA 63B 5 - 41	(602) 5130000
ASESORIAS JURIDICAS INMOBILIARIAS	ARRENDAMIENTOS, VENTAS, AVALÚO, ASESORÍAS JURÍDICAS	AV 6AN 18 69 OF 37 ED SHOPPING LAS FUENTES	3167407855
CENTURY 21	ASESORÍA INMOBILIARIA - ACOMPAÑAMIENTO RESPALDO	CARRERA 2 OESTE # 2 -4	3117989898

Posteriormente se realizó el análisis del mercado inmobiliario en el distrito de Buenaventura donde se obtuvo la siguiente información:

Según el Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) de 2018, Buenaventura se componía de 94.656 viviendas. 77.524 corresponden a vivienda residencial y 15.145 a no residenciales.

El 2% son de uso mixto. Se cuenta con más viviendas tipo casa (casi el 80%), y casi el 20% son apartamentos. Para 2018, Buenaventura contaba con 61.498 mts² de área aprobada para construcción, según el DANE.

La oportunidad del mercado inmobiliario se ve evidenciada en la cantidad de personas que viven en arriendo (42%) y que están disponibles para convertirse en propietarios.

Se cuenta con algunas empresas inmobiliarias con presencia virtual y física que ofrecen sus servicios y acompañamiento durante todo el proceso de compra y/o arrendamiento.

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se justifica una contratación directa"

EMPRESAS INMOBILIARIAS BUENAVENTURA			
EMPRESA	DESCRIPCION	DIRECCION	CONTACTO
CIEN CUADRAS	Somos una plataforma digital inmobiliaria del Grupo Bolívar, CON más de 3 años en el mercado.	Página web	https://www.ciencuadras.com/
PROPERATY.COM	Es una plataforma web y mobile de propiedades que nació para cambiar la forma en que se venden y arriendan inmuebles en Latinoamérica.	Página Web	https://www.properati.com.co/
METRO CUADRADO .COM	Metro cuadrado surge por la necesidad del mercado inmobiliario de encontrar asesoramiento que se adapte y ajuste a los requerimientos de cada cliente. Nuestro conocimiento en el sector contribuye a que cada búsqueda se convierta en una buena experiencia.	Página web	https://www.metrocuadrado.com/
CENTRO COMERCIAL GALERIAS PLAZA	Centro Comercial cuenta con oficinas, locales comerciales, peluquerías, restaurantes. ubicado en un lugar estratégico del Centro de la ciudad a pocos metros de los bancos, alcaldía, notarías, restaurantes y lugares de interés	CALLE 5#4-13	3176552527
EL GRAN LANGOSTINO S.A.S	Empresa de la ciudad dedicada principalmente a la comercialización de pescados y mariscos pero con una línea de inversiones inmobiliarias y dueñas en gran porcentaje de locales y oficinas ubicados en el Centro Comercial Galerías Plaza	CALLE 6 #4-14	3122622754
INVEST MULUMA	Edificio de 3 pisos ubicado en el centro de la ciudad dedicado al alquiler de oficinas	CALLE 1 CENTRO	3175433150

Posteriormente se recibieron tres cotizaciones para arrendamiento de inmueble, las cuales fueron debidamente analizados con el fin de determinar el costo beneficio de las mismas para Fonbuena Ventura, teniendo como referencia el valor promedio del metro cuadrado del comercio en el Distrito de Buenaventura

Este proceso ha involucrado la consulta de inmuebles similares en dicha área, utilizando como referencia 2 publicaciones de arrendamiento de las plataformas web de inmobiliarias y 3 cotizaciones presentadas por diferentes personas jurídicas, las cuales cuentan con inmuebles para arrendamiento en la ciudad de Buenaventura.

Por otra parte, se indica que Fonbuena Ventura realizó visita de campo en las zonas referida de los diferentes inmuebles, con el fin de verificar las diferentes opciones y/o alternativas de bienes inmuebles objeto de arrendamiento, contrastando su viabilidad y cumplimiento de los requisitos para suplir la necesidad del Fondo, la consulta de inmuebles en arrendamiento.

Las fuentes consultadas y las cotizaciones recibidas son las siguientes:

ANALISIS DEL MERCADO DEL METRO CUADRADO EN EL DISTRITO DE BUENAVENTURA					
Fuentes Consultadas					
ITEM	NOMBRE	PREDIOS CONSULTADOS	VALOR ARRENDAMIENTO	METROS CUADRADOS	VALOR METRO CUADRADO
1	PROPERATY. Consultas página web	En venta y/o arriendo dos oficinas ubicadas en el centro de Buenaventura contiguo a la Sociedad Portuaria Buenaventura, Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, oficinas de transporte y	\$10,500,000.00	219	\$47.945

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se justifica una contratación directa"

		demás actores de la cadena logística del comercio exterior, autoridades portuarias, sector financiero.			
2	FINCARAIZ. Consultas página web	En venta y/o arriendo dos oficinas ubicadas en el centro de Buenaventura contiguo a la Sociedad Portuaria Buenaventura, Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, oficinas de transporte y demás actores de la cadena logística del comercio exterior, autoridades portuarias, sector financiero, además de la cercanía con el comercio en general e instalaciones de infantería de marina. Esta ubicación permite a empleados tener acceso inmediato al servicio de transporte público para movilizarse en la ciudad y las diferentes terminales y autoridades portuarias de Buenaventura. Ubicadas en cuarto piso con un área de 219 metros cuadrados cada una, cuarto de cableado estructural y con cupo para 2 parqueaderos cubiertos asignados a cada una, además de bahías de parqueo para visitantes. Este inmueble cuenta con distintos espacios de despacho en su área privada que pueden ser adecuados con módulos de acuerdo con las necesidades del usuario. El canon publicado aplica para cada oficina.	\$9.500.000	219	\$43,379.00
Cotizaciones Recibidas					
1	CENTRO COMERCIAL GALERIAS PLAZA	Oficinas Centro Comercial Galerías Plaza ubicado en un lugar estratégico del Centro de la ciudad a pocos metros del sector financiero, alcaldía, notarías, restaurantes y lugares de interés	\$9,520,000.00	176	\$54,090.91
2	EL GRAN LANGOSTINO S.A.S	Oficinas adaptables a sus necesidades. con espectacular ubicación en el centro de la ciudad, con ascensor, vigilancia 24 horas, restaurantes, locales comerciales	\$8,400,000.00	176	\$47,727.27
3	INVEST MULUMA	Oficinas ubicadas en la Cra 1 cerca de la Alcaldía Distrital de Buenaventura y al sector financiero. Ubicadas en el corazón del centro de la ciudad. Excelente acabados y abastecimiento de agua.	\$8,663,200.00	172	\$50,367.44

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se justifica una contratación directa"

ANÁLISIS ECONÓMICO DE LAS PROPUESTAS RECIBIDAS

NOMBRE	M ²	VALOR DEL CANON INCLUIDO IVA	VALOR ADMINISTRACIÓN INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL INCLUIDO IVA	VALOR M ²
GRAN LANGOSTINO	176	\$ 8.400.000	N/A	\$ 84.000.000	\$ 47.727
INVEST MULUMA SAS	172	\$ 8.663.200	N/A	\$86.632.000	\$50.367
CENTRO GENERAL GALERÍAS PLAZA	176	\$ 9.520.000	N/A	\$ 95.200.000	\$ 54.090
Promedio valor m ²					\$ 50.728

Que, el valor promedio del metro cuadrado en el mercado inmobiliario del Distrito de Buenaventura se estima en un promedio de **CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE \$ 45.662**, metro cuadrado.

Y el promedio metro cuadrado de las cotizaciones presentadas a Fonbuenaventura, se estima el valor de **CINCUENTA MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/CTE \$50.728**.

Que, resultado del análisis de las cotizaciones de arrendamiento de bien inmueble en el Distrito de Buenaventura presentadas por el GRAN LANGOSTINO, INVEST MULUMA SAS Y EL CENTRO GENERAL GALERIAS PLAZA, se determinó que la cotización presentada por el **GRAN LANGOSTINO**, es la más favorable teniendo en cuenta el costo beneficio del Fondo, además de ser las más ajustadas promedio del mercado inmobiliario en el Distrito de Buenaventura.

ANÁLISIS DEL SECTOR – ESTUDIO DE MERCADO

Del análisis, se concluye que el inmueble que cumple con las condiciones técnicas requeridas por el Fondo, además de ajustarse al mejor costo-beneficio, es el ofertado por el cotizante el GRAN LANGOSTINO, de igual manera esta cotización es la que más se adecua al promedio del valor metro cuadrado del mercado inmobiliario en Buenaventura.

En tal sentido, y dadas las características particulares del inmueble en referencia, el canon de arrendamiento mensual por el plazo requerido es de diez (10) meses corresponde a la suma de **OCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$8.400.000) incluido IVA**.

El valor total para ejecutar el objeto contractual en un plazo diez (10) meses, de conformidad a la cotización presentada por el Gran Langostino, es de **OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$84.000.000), INCLUIDO IVA**.

1. EL SEÑALAMIENTO DE LA CAUSAL QUE SE INVOCA: De conformidad con la ley 1872 del 18 de diciembre de 2017 y lo establecido en el título III Capítulo I en lo que se refiere a su artículo 9 Contratación directa. Fonbuenaventura podrá arrendar inmuebles mediante contratación directa de persona natural o jurídica que cumpla con los requisitos que le apliquen, previstos en los Términos y Condiciones Contractuales-TCC.

En tal sentido, se considera que el contrato de arrendamiento que se busca suscribir, conforme a las cotizaciones recibidas la que más se ajusta a las necesidades del Fondo es la presentada por el GRAN LANGOSTINO, con domicilio principal en la ciudad de Buenaventura, legalmente constituida como consta en la escritura pública No. 216 del 05 de febrero de 2001 de la notaría 2da de Buenaventura - Valle, identificada con NIT. 835001216-8 representada legalmente por HARLEY VELEZ OROZCO, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.699.798 de Cali, quien sería el ARRENDADOR.

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se justifica una contratación directa"

En consecuencia y teniendo en cuenta que FONBUENAVENTURA no cuenta con un inmueble propio para el desarrollo de sus actividades administrativas que permitan el cumplimiento de los objetivos del patrimonio autónomo de Fonbuenaventura, es pertinente adelantarse un proceso de contratación directa para el contrato de arrendamiento con el fin de suplir las necesidades del Fondo.

2. LA DETERMINACIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR: El ARRENDADOR entrega a título de arriendo al ARRENDATARIO, un inmueble urbano en la ciudad de Buenaventura con un área de ciento setenta y seis metros cuadrados (176 mt²), que se destinará al desarrollo de las actividades requeridas para dar cumplimiento a los objetivos del Fondo para el Desarrollo Integral del Distrito Especial de Buenaventura-FonBuenaventura.

ALCANCE AL OBJETO:

El Fondo para el Desarrollo Integral del Distrito Especial de Buenaventura – FONBUENAVENTURA, requiere arrendar el bien inmueble identificado en el folio de matrícula inmobiliaria **372-2577** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura, el cual cuenta con un área total de 176m² y que se encuentra ubicado en el sexto (6to) Piso de la edificación denominada Galerías Central Plaza en la Calle 6 4-14 oficina 603,604,607 y 608.

3. EL PRESUPUESTO PARA LA CONTRATACIÓN. Para la satisfacción de la necesidad, de acuerdo con el plazo de ejecución del contrato y por concepto de canon de arrendamiento, se requiere un presupuesto de **OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$84.000.000) M/CTE, INCLUIDO IVA.**

4. AFECTACIÓN PRESUPUESTAL

El presente contrato se pagará con cargo al siguiente Certificado de Disponibilidad presupuestal:

- **Certificado de Disponibilidad Presupuestal del Fondo para el Desarrollo Integral del Distrito de Buenaventura -FONBUENAVENTURA:** No. 24-0027 del 03 de mayo de 2024; Gastos de: 2AC-Fortalecimiento Institucional; Origen de los recursos: Presupuesto Nacional Inversión; Aplicación del gasto: 2A-Fonbuenaventura; Apropriación: 23920022; Fuente de la apropiación: Recursos MHCP RES 239 de 2022; Valor: de **OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$84.000.000).**

5. PLAZO: El plazo de ejecución del contrato de arrendamiento será de **DIEZ (10) MESES**, contados a partir de la suscripción del acta de entrega del inmueble objeto de arrendamiento, previo cumplimiento del requisito de perfeccionamiento.

PARÁGRAFO: Si se requiere prorrogar el contrato, esto se realizará por mutuo acuerdo entre las partes y mediante documento expreso y escrito.

6. LA INDICACIÓN DEL LUGAR EN DONDE SE PODRÁN CONSULTAR LOS DOCUMENTOS PREVIOS DEL PRESENTE PROCESO DE SELECCIÓN. Los documentos y estudios previos del contrato objeto de este acto, podrán ser consultados en las oficinas de Fiduciaria la Previsora S.A. como administradora y vocera del FONBUENAVENTURA, ubicada en la Calle 72 No 10 - 03 Piso 4, 5, 8, 9 de la ciudad de Bogotá D.C. y en la micrositio web de Fonbuenaventura el cual se encuentra ubicado en la página web de la UNGRD <https://portal.gestiondelriesgo.gov.co/Paginas/fonbuenaventura.aspx>

En mérito de lo expuesto el Secretario General de la Unida Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres y ordenador del gasto del Fondo para el Desarrollo Integral del Distrito Especial de Buenaventura-FonBuenaventura,

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se justifica una contratación directa"

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Declarar procedente y justificada la celebración de un contrato de arrendamiento mediante la modalidad de contratación directa, que tiene por objeto: "El ARRENDADOR entrega a título de arriendo al ARRENDATARIO, un inmueble urbano en la ciudad de Buenaventura con un área de ciento setenta y seis metros cuadrados (176 mt²), que se destinará al desarrollo de las actividades requeridas para dar cumplimiento a los objetivos del Fondo para el Desarrollo Integral del Distrito Especial de Buenaventura-FonBuenaventura."

PARAGRAFO PRIMERO: El Fondo Para el Desarrollo Integral del Distrito Especial de Buenaventura- FONBUENAVENTURA, requiere arrendar área total de 176 mts², ubicados en el sexto (6to) Piso de la edificación denominada Galerías Central Plaza en la Calle 6 4-14 oficina 603,604,607 y 608 en la ciudad de Buenaventura, bien inmueble identificado en el folio de matrícula inmobiliaria N°372-2577 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura.

ARTÍCULO SEGUNDO. El valor del contrato que se pretende celebrar para la satisfacción de la necesidad, de acuerdo con el plazo de ejecución del contrato y por concepto de canon de arrendamiento, requiere un presupuesto de **OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$84.000.000)**

ARTÍCULO TERCERO: El presente contrato se pagará con cargo al siguiente Certificado de Disponibilidad presupuestal:

- Certificado de Disponibilidad Presupuestal del Fondo para el Desarrollo Integral del Distrito de Buenaventura -FONBUENAVENTURA: **No. 24-0027 del 03 de mayo de 2024**; Gastos de: 2AC-Fortalecimiento Institucional; Origen de los recursos: Presupuesto Nacional Inversión; Aplicación del gasto: 2A-Fonbuenaventura; Apropiación: 23920022; Fuente de la apropiación: Recursos MHCP RES 239 de 2022; Valor: de **OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$84.000.000)**.

ARTICULO CUARTO: PLAZO: El plazo de ejecución del contrato de arrendamiento será de **DIEZ (10) MESES**, contados a partir de la suscripción del acta de entrega del inmueble objeto de arrendamiento, previo cumplimiento del requisito de perfeccionamiento.

ARTICULO QUINTO: PUBLICIDAD: Los documentos y estudios previos del contrato objeto de este acto, deberán ser publicados en el microsítio web de Fonbuenaventura el cual se encuentra ubicado en la página web de la UNGRD <https://portal.gestiondelriesgo.gov.co/Paginas/fonbuenaventura.aspx>, de conformidad a lo establecido en el Manual de Fonbuenaventura.

ARTICULO SEXTO: El presente acto administrativo de justificación rige a partir de la fecha de su expedición.

En constancia de lo anterior, se expide, en Bogotá D.C. a los **26 JUN 2024**

CÚMPLASE


LEONIDAS NAME GÓMEZ
Secretario General UNGRD

Ordenadora del Gasto del FONBUENAVENTURA
Delegado mediante Resolución 0353 del 17 de abril de 2024

Elaboró: Viviana Mondragón G / Contratista GGC
Revisó: Andrea Lizeth Moreno Cuervo / Coordinadora GGC