**ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR**

**CONTRATACIÓN DIRECTA**

**ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.**

## I. Introducción

En atención a lo dispuesto en el artículo 67 de la Constitución Política de 1991, que establece por una parte, que la Educación es un derecho social fundamental de las personas y es un servicio público, y por otra, que corresponde al Estado regular la suprema inspección y vigilancia de la Educación , con el fin de velar por su calidad, el cumplimiento de sus fines y la mejor formación moral, intelectual y física de los educandos, garantizando el adecuado cubrimiento del servicio y asegurando a los menores las condiciones necesarias para su acceso y permanencia en el sistema educativo actual.

El Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, ha apuntado a la educación a través de una formación integral, para lograr el desarrollo continuo de las competencias básicas y laborales de los ciudadanos, articulando el sector educativo con el sector productivo, permitiendo a la población ser más competitiva para alcanzar los objetivos de crecimiento e impulsar el desarrollo Regional.

Por lo anterior, La Secretaría de Educación busca garantizar el acceso y permanencia de la población en edad escolar al sistema educativo oficial, incluyendo los adultos que requieran culminar sus estudios de educación, manteniendo el 100% de cobertura bruta en educación básica y media.

Actualmente existe la necesidad de contratar el arrendamiento de un inmueble para la sede de la IED CARRIZAL ya que actualmente no existe una sede para su funcionamiento y se requiere para cumplir con la resolución 04504 de 2020 mediante la cual se establece el calendario académico para el Distrito de Barranquilla.

El Manual de Contratación del Distrito de Barranquilla, dispone que la planeación y estudios previos de lacontratación deben ser elaborados por la Secretaría o dependencia a cargo de la necesidad a contratar

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, la Secretaría de Educación Distrital ha adelantado las respectivas evaluaciones para garantizar la prestación del servicio educativo y considera conveniente la celebración de los contratos de arrendamiento, con el cual se busca beneficiar a estudiantes de las Instituciones Educativas Distritales, brindándoles condiciones físicas y ambientales adecuadas y dignas para su desarrollo integral y pedagógico, con el propósito de seguir disminuyendo la deserción escolar y apuntándole a una educación de calidad.

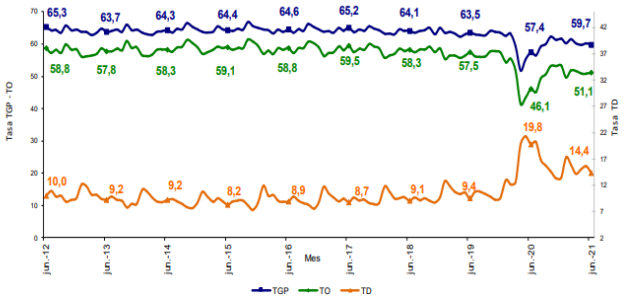
La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación es la siguiente:

| ITEM | Clasificación UNSPSC | Clase |
|---|---|---|
| 1 | 80131500 | Arrendamiento de propiedades y edificaciones |

## II. Análisis de Mercado

Para el mes de junio de 2021, la tasa de desempleo fue 14,4%, lo que representó una reducción de 5,4 puntos porcentuales comparado con el mismo mes del 2020 (19,8%). La tasa global de participación se ubicó en 59,7%, lo que significó un aumento de 2,3 puntos porcentuales respecto al mismo periodo del 2020 (57,4%). Finalmente, la tasa de ocupación se ubicó en 51,1%, lo que representó un aumento de 5,0 puntos porcentuales comparado con junio de 2020 (46,1%)[1]

**Gráfico 2. Tasa global de participación, ocupación y desempleo**
**Total nacional**
**Junio (2012– 2021)**




**RAMAS DE ACTIVIDAD**

En el período de estudio, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 20.628 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Comercio y reparación de vehículos; Transporte y almacenamiento; y Alojamiento y servicios de comida con 2,6, 2,2 y 1,7 puntos porcentuales, respectivamente[2]

**Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad^**
**Total nacional**
**Junio (2021/2020)**

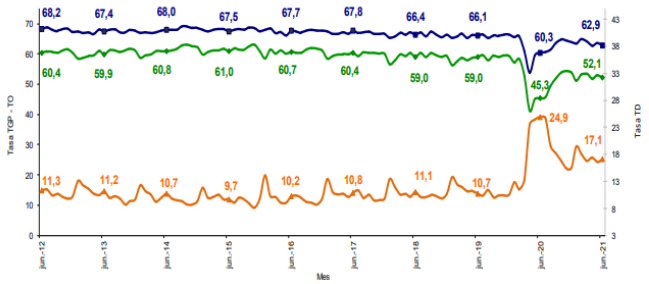
| Rama de actividad | Total Nacional | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Junio 2021 | Junio 2020 | Distribución % | Variación absoluta | Contribución en p.p. |
| **Población ocupada** | 20.628 | 18.345 | 100,0 | 2.284 | |
| Comercio y reparación de vehículos | 4.050 | 3.576 | 19,6 | 474 | **2,6** |
| Transporte y almacenamiento | 1.527 | 1.129 | 7,4 | 398 | **2,2** |
| Alojamiento y servicios de comida | 1.464 | 1.157 | 7,1 | 306 | **1,7** |
| Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana | 2.412 | 2.121 | 11,7 | 291 | **1,6** |
| Industria manufacturera | 2.034 | 1.838 | 9,9 | 196 | **1,1** |
| Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca | 3.567 | 3.408 | 17,3 | 159 | **0,9** |
| Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios | 1.528 | 1.384 | 7,4 | 144 | **0,8** |
| Construcción | 1.457 | 1.325 | 7,1 | 131 | **0,7** |
| Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos | 1.328 | 1.232 | 6,4 | 96 | **0,5** |
| Actividades inmobiliarias | 296 | 216 | 1,4 | 80 | **0,4** |
| Información y comunicaciones | 331 | 296 | 1,6 | 35 | **0,2** |
| Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^^ | 352 | 359 | 1,7 | -8 | **0,0** |
| Actividades financieras y de seguros | 279 | 298 | 1,4 | -20 | **-0,1** |

[1] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_jun_21.pdf
[2] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_jun_21.pdf

**Total 13 ciudades y áreas metropolitanas**

En junio de 2021, la tasa de desempleo en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 17,1%, lo que significó una disminución de 7,8 puntos porcentuales comparado con junio de 2020 (24,9%). Entre tanto, la tasa global de participación se ubicó en 62,9%, presentando un aumento de 2,6 puntos porcentuales frente al mismo mes de 2020 (60,3%). Finalmente, la tasa de ocupación se ubicó en 52,1%, lo que significó un aumento de 6,8 puntos porcentuales respecto a junio de 2020 (45,3%)[3]

**Gráfico 3. Tasa global de participación, ocupación y desempleo**
**Total 13 ciudades y áreas metropolitanas**
**Junio (2012 – 2021)**




**ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS**
**Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (mayo 2021 / mayo 2020)[4]**

En mayo de 2021, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con mayo de 2020.

**Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios**
**Mayo 2021[p] / mayo 2020**

| Clasificación CIIU Rev. 4 A.C. | | | Ingresos nominales | Ingresos por servicios | Venta de Mercancías | Otros Ingresos |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sección | División | Descripción | Variación (%) | Contribución (pp) | | |
| H | División 52 | Almacenamiento y actividades complementarias al transporte | 32,6 | 29,8 | 0,4 | 2,4 |
| H | División 53 | Correo y servicios de mensajería | 9,8 | 8,5 | -0,1 | 1,4 |
| I | División 56 | Restaurantes, catering y bares | 106,9 | 105,0 | 1,3 | 0,6 |
| J | División 58 | Actividades de edición | 8,0 | 6,5 | 1,0 | 0,4 |
| J | División 59, excepto Clase 5920 | Producción de películas cinematográficas y programas de televisión | 224,9 | 167,5 | 50,8 | 6,7 |
| J | División 60 y Clase 6391 | Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias | 33,9 | 35,7 | 0,0 | -1,8 |
| J | División 61 | Telecomunicaciones | 11,5 | 7,2 | 4,3 | 0,0 |
| J | División 62, División 63, excepto Clase 6391 | Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos | 14,2 | 13,2 | 0,9 | 0,1 |
| LN | Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730 | Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo | 40,3 | 29,0 | 10,2 | 1,1 |
| M | Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74 | Actividades profesionales científicas y técnicas | 33,6 | 32,6 | 1,3 | -0,3 |
| M | Clase 7310 | Publicidad | 43,5 | 42,8 | 0,3 | 0,5 |
| N | Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130 | Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios | 21,5 | 21,7 | -0,1 | 0,0 |
| N | Clase 8220 | Actividades de centros de llamadas (Call center) | 32,8 | 32,8 | 0,0 | 0,0 |
| N | División 82 excepto Clase 8220 | Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center | 24,6 | 23,3 | 1,1 | 0,2 |
| P | Grupo 854 | Educación superior privada | 1,4 | -0,7 | 0,1 | 2,0 |
| Q | Clase 8610 | Salud humana privada con internación | 55,8 | 55,9 | 0,0 | 0,0 |
| Q | División 86 excepto Clase 8610 | Salud humana privada sin internación | 50,6 | 49,6 | 0,9 | 0,1 |
| S | Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96 | Otros servicios de entretenimiento y otros servicios | 120,5 | 111,0 | 1,5 | 8,0 |

[3] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_jun_21.pdf
[4] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_mayo_21.pdf

**Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (mayo 2021 / mayo 2020)[5]**

En mayo de 2021, nueve de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con mayo de 2020.

**Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios**
**Mayo 2021[p] / mayo 2020**

| Clasificación CIIU Rev. 4 A.C. | | | Personal ocupado total* | Permanente | Temporal directo | Agencias | Misión** Hora cátedra*** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sección | División | Descripción | Variación (%) | Contribución (PP) | | | |
| H | División 52 | Almacenamiento y actividades complementarias al transporte | -1,3 | -2,3 | 0,2 | 0,7 | -- |
| H | División 53 | Correo y servicios de mensajería | 7,4 | -1,4 | 10,0 | -1,2 | -- |
| I | División 56 | Restaurantes, catering y bares | -5,5 | -7,3 | -1,1 | 2,9 | -- |
| J | División 58 | Actividades de edición | -12,2 | -8,4 | -3,1 | -0,7 | -- |
| J | División 59, excepto Clase 5920 | Producción de películas cinematográficas y programas de televisión | -40,6 | -30,7 | -13,7 | 3,8 | -- |
| J | División 60 y Clase 6391 | Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias | 2,8 | -2,1 | -0,5 | 5,4 | -- |
| J | División 61 | Telecomunicaciones | 6,8 | 4,5 | 1,8 | 0,5 | -- |
| J | División 62, División 63, excepto Clase 6391 | Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos | 6,0 | 6,4 | -1,0 | 0,6 | -- |
| LN | Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730 | Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo | -1,0 | 0,2 | -2,0 | 0,8 | -- |
| M | Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74 | Actividades profesionales científicas y técnicas | 5,3 | -0,3 | 5,4 | 0,2 | -- |
| M | Clase 7310 | Publicidad | -2,0 | -0,8 | -2,1 | 1,0 | -- |
| N | Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130 | Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios | 7,0 | -0,6 | -0,1 | 0,4 | 7,4 |
| N | Clase 8220 | Actividades de centros de llamadas (Call center) | 17,0 | 14,7 | 1,9 | 0,5 | -- |
| N | División 82 excepto Clase 8220 | Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center | -1,0 | -7,4 | 3,7 | 2,7 | -- |
| P | Grupo 854 | Educación superior privada | -6,0 | -1,6 | -3,9 | 0,1 | -0,7 |
| Q | Clase 8610 | Salud humana privada con internación | 9,9 | 2,9 | 5,3 | 1,7 | -- |
| Q | División 86 excepto Clase 8610 | Salud humana privada sin internación | 8,0 | 2,2 | 2,8 | 3,0 | -- |
| S | Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96 | Otros servicios de entretenimiento y otros servicios | -0,4 | -3,6 | 2,0 | 1,2 | -- |

## III. Técnico

El objeto para la presente contratación es **ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.**

Inmueble ubicado en la Calle 51 No. 3D - 28, identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-464885 de la oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Barranquilla, para el funcionamiento de la Institución Educativa Distrital Carrizal. Características del Inmueble: Inmueble ubicado en la Calle 51 No. 3D - 28, de un nivel, con un área total construida de 318 m2, el inmueble cuenta con una amplia terraza, cinco (5) aulas, un (1) salón de conferencias, dos (2) baterías sanitarias y un (1) amplio patio para recreación y esparcimiento.

**ESPECIFICACIONES DEL OBJETO CONTRACTUAL**

Inmueble ubicado en la Calle 51 No. 3D - 28, identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-464885 de la oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Barranquilla, para el funcionamiento de la Institución Educativa Distrital Carrizal. Características del Inmueble: Inmueble ubicado en la Calle 51 No. 3D - 28, de un nivel, con un área total construida de 318 m2, el inmueble cuenta con una amplia terraza, cinco (5) aulas, un (1) salón de conferencias, dos (2) baterías sanitarias y un (1) amplio patio para recreación y esparcimiento.

1. Mantener los bienes arrendados en estado de servir para el fin a que han sido arrendados; En consecuencia, corresponderá a EL ARRENDADOR, hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones que se requieran, las cuales serán de su cargo.

[5] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_mayo_21.pdf

2. Liberar al Distrito de toda turbación o embargo en el uso y goce de los bienes arrendados, por cualquier persona natural o jurídica, pública o privada; garantizando al Distrito el uso, goce y disfrute del inmueble para el uso establecido en el contrato, de manera pacífica mientras permanezca vigente el mismo, y abstenerse de perturbar el uso del mismo.
3. En el caso en que sea necesario realizar alguna de las reparaciones que de acuerdo con la ley corran por cuenta del **ARRENDADOR, EL DISTRITO** deberá notificar por escrito al **ARRENDADOR** sobre la reparación exacta que debe ser realizada, a fin de que las partes se pongan de acuerdo en los términos y los plazos en los que dicha reparación debe llevarsea cabo.
4. Para el desarrollo del objeto contractual el arrendador, se deben realizar las siguientes actividades específicas, que delimitan el alcance del mismo: (i) Garantizar al Distrito de Barranquilla goce ininterrumpido del bien inmueble objeto del presente documento hasta finalizar el plazo del contratos.(ii) Realizar todas las reparaciones y el mantenimiento del inmueble que no correspondan al deterioro natural por el uso. (iii) No perturbar la tenencia del inmueble y sanear cualquier afectación que imposibilite o perturbe la tenencia. (iv) Atender cualquier requerimiento del arrendatario en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento. (v) Otorgar al Distrito de Barranquilla un plazo de 15 días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. (vi) Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia en beneficio de Distrito
5. Las reparaciones locativas se realizarán de conformidad con el Código Civil Colombiano.

**LAS OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA SON:**

1. Acreditar el pago correspondiente a seguridad social integral y parafiscales.
2. El arrendador deberá encontrarse a paz y salvo con los servicios públicos domiciliarios al momento de la suscripción del contrato. A partir del inicio del contrato serán asumidospor el Distrito.
3. El arrendador garantiza la prestación del contrato de arrendamiento hasta la finalización del plazo de ejecución. En caso de vender o enajenar el inmueble durante la ejecución del contrato a informar con cuarenta y cinco (45) días de antelación al DISTRITO sobre el proyecto de venta.
4. Cumplir de Buena Fe el objeto del contrato.
5. Entregar el bien inmueble objeto del contrato, mediante acta de entrega.
6. Realizar las reparaciones necesarias que se requieran para el perfecto uso del inmueble atribuible al arrendador.
7. Permitir el uso, goce y disfrute del inmueble dado en arrendamiento.
8. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad.
9. Garantizar la calidad de los servicios contratados y responderpor ellos.
10. Obrar con diligencia y el cuidado necesario en los asuntos que le asigne el supervisor del contrato.
11. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta.
12. Efectuar el cargue de los documentos precontractuales a su cargo en la plataformaSECOP II.

## IV. Análisis Económico

El valor estimado del contrato es de **VEINTIDOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTAY SIETE PESOS MLC($22.693.677),** incluidos todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

Conforme a lo señalado en el Articulo 2 numeral 4 Literal h de la Ley 1150 del 2007 y Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.2.1.4.9. Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales. Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.

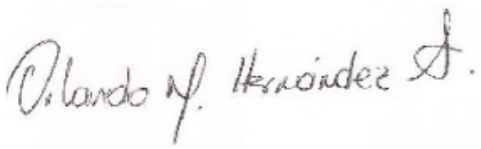
Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la Entidad Estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.

La Entidad Estatal, para la contratación de trabajos artísticos que solamente puedan encomendarse a determinadas personas naturales, debe justificar esta situación en los estudios y documentos previos.

El futuro contrato tendrá un plazo de ejecución hasta el 31 de diciembre de 2021, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y de ejecución.

Para constancia se firma el 10 de agosto de 2021.

Código: 6151



**ORLANDO M. HERNÁNDEZ A.**
Asesor Externo
Secretaría General del Distrito