ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

CONTRATACIÓN DIRECTA

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE EDUCACIÓN.

I. Introducción

La Secretaria Distrital de Educación, tiene como misión, promover la formación integral de los ciudadanos, asegurando el acceso y permanencia desde la educación inicial hasta la articulación con educación superior, a través de un sistema educativo de calidad, que potencie el capital humano de la ciudad.

Debido a la naturaleza misional la Secretaría Distrital de Educación, debe funcionar en instalaciones adecuadas, las cuales cuenten con central telefónica, redes de comunicación, una amplia oficina de Atención al Ciudadano en donde se centralice la atención personalizada y la radicación de trámites, con sala de espera y garantizar las comodidades requeridas para los usuarios que se acerquen a solicitar los servicios. Actualmente se genera una mayor demanda de servicios y un flujo de ciudadanos ingresando a las instalaciones. Otra consideración adicional, es la proximidad del inmueble al edificio central de la Alcaldía, lo que permite una mayor interacción con las demás dependencias de la Administración Distrital.

Esta sede ha operado eficientemente y con el fin de darle continuidad a esta gestión se hace necesario la suscripción del contrato de arrendamiento para el funcionamiento de las oficinas de la Secretaría Distrital de Educación.

En virtud de lo anterior, la Secretaría Distrital de Educación ha adelantado las respectivas evaluaciones para garantizar la prestación del servicio educativo y considera conveniente la celebración de un contrato de arrendamiento de 2.730mts2 en los pisos 2º, 3º inmueble ubicado en la calle 35 No.43 – 19 y 43 – 23 – carrera 43 No. 35 - 10, identificado con la matricula inmobiliaria No. 040-17916, para el funcionamiento de las diferentes oficinas de la Secretaria Distrital de Educación.

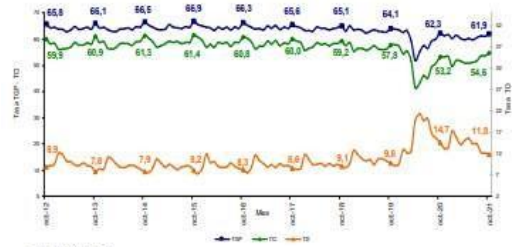
La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:

ÍTEM	Clasificación UNSPSC	Producto
1	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

II. Análisis de Mercado

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_oct_21.pdf (30 de noviembre 2021)
Para el mes de octubre de 2021, la tasa de desempleo fue 11,8%, lo que representó una reducción de 2,9 puntos porcentuales comparado con el mismo mes del 2020 (14,7%). La tasa global de participación se ubicó en 61,9%, en el mismo periodo del 2020 fue 62,3%. Finalmente, la tasa de ocupación se ubicó en 54,6%, lo que representó un aumento de 1,4 puntos porcentuales comparado con octubre de 2020 (53,2%).

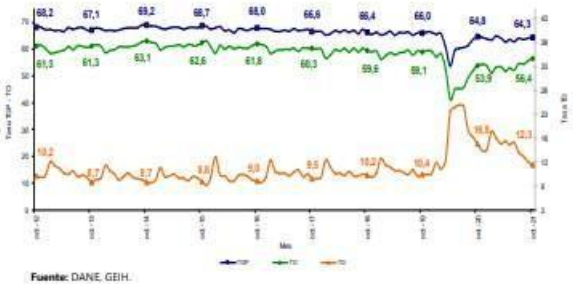
Gráfico 2. Tasa global de participación, ocupación y desempleo
Total nacional
Octubre (2012– 2021)



Fuente: DANE, GEIH.

En octubre de 2021, la tasa de desempleo en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 12,3%, lo que significó una disminución de 4,5 puntos porcentuales comparado con octubre de 2020 (16,8%). Entre tanto, la tasa global de participación se ubicó en 64,3%, en el mismo mes de 2020 se ubicó en 64,8%. Finalmente, la tasa de ocupación se ubicó en 56,4%, lo que significó un aumento de 2,5 puntos porcentuales respecto a octubre de 2020 (53,9%).[1]

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



Fuente: DANE, GEIH.

En octubre de 2021, el número de personas ocupadas en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 10.704 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Alojamiento y servicios de comida; Transporte y almacenamiento y Actividades financieras y de seguros 1,1, 1,1 y 0,9 puntos porcentuales, respectivamente.[2]

Tabla 2. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad^
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Octubre (2021/2020)

Rama de actividad	Total 13 ciudades y A.M.				
	Octubre 2021	Octubre 2020	Distribución %	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	10.704	10.097	100,0	607	
Alojamiento y servicios de comida	752	640	7,0	112	**1,1**
Transporte y almacenamiento	935	827	8,7	108	**1,1**
Actividades financieras y de seguros	266	178	2,5	88	**0,9**
Comercio y reparación de vehículos	2.258	2.176	21,1	83	**0,8**
Otras ramas*	309	231	2,9	77	**0,8**
Actividades profesionales, científicas, técnicas y de servicios administrativos	1.011	945	9,4	67	**0,7**
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	1.386	1.339	12,9	47	**0,5**
Industrias manufactureras	1.578	1.532	14,7	47	**0,5**
Construcción	735	716	6,9	19	**0,2**
Información y comunicaciones	233	237	2,2	-4	**0,0**
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.042	1.055	9,7	-13	**-0,1**
Actividades inmobiliarias	195	221	1,8	-26	**-0,3**

Fuente: DANE, GEIH.

1 https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_oct_21.pdf
2 https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_oct_21.pdf

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_septiembre_21.pdf (11 de noviembre de 2021)

Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (septiembre 2021 / septiembre 2020).

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

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

Sección	División	Descripción	Personal ocupado total[a]	Permanente	Temporal directo	Agencias	Modalidad otra vinculación**
			Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	7,0	2,3	4,8	1,9	--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	6,7	-0,5	7,2	-0,6	--
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	13,9	8,0	5,2	2,3	--
J	División 58	Actividades de edición	5,3	-0,8	0,4	5,8	--
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	13,2	9,8	-12,8	9,6	--
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	4,2	-0,2	0,3	3,9	--
J	División 61	Telecomunicaciones	7,9	3,6	2,7	1,6	--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	16,0	14,1	1,3	0,6	--
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	5,0	2,5	1,6	0,9	--
M	División 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales, científicas y técnicas	6,0	1,2	4,9	0,1	--
M	Clase 7310	Publicidad	4,8	1,8	1,8	0,8	--
N	División 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	6,3	0,1	-1,1	0,5	6,9
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	8,6	3,5	5,4	-0,3	--
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	7,7	-0,9	3,6	3,6	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	6,8	-0,3	4,3	2,5	0,6
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	7,7	2,1	3,3	0,8	--
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	4,9	2,6	1,7	0,6	--
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	8,7	2,9	3,1	2,7	--

Fuente: DANE – EMS

Variación anual de los salarios y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (septiembre 2021 / septiembre 2020)

En septiembre de 2021, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con septiembre de 2020.[3]

Tabla 3. Variación anual de los salarios y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Septiembre 2021[p] / septiembre 2020

Sección	División	Descripción	Personal ocupado sin agencias	Permanente	Temporal directo	Modalidad otra vinculación**
			Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	8,9	6,0	2,9	--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	4,8	-2,1	6,8	--
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	14,8	7,8	7,0	--
J	División 58	Actividades de edición	4,9	3,7	1,3	--
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	131,3	102,3	29,0	--
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	10,8	9,4	1,4	--
J	División 61	Telecomunicaciones	2,1	1,3	0,9	--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	12,2	12,8	-0,4	--
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	8,3	6,9	1,4	--
M	División 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	4,9	-0,5	5,4	--
M	Clase 7310	Publicidad	10,6	6,6	4,0	--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	6,1	0,6	-1,4	6,8
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	7,3	5,5	1,8	--
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	8,2	1,8	4,3	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	1,7	-1,2	1,8	1,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	3,6	0,4	3,2	--
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	7,8	6,2	1,3	--
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	16,5	9,6	6,9	--

Fuente: DANE – EMS

[3] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_septiembre_21.pdf

III. Técnico

El objeto del presente proceso es "**ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE EDUCACIÓN."** Para la consecución del objeto mencionado anteriormente, se requiere contratar el servicio de acuerdo con las siguientes características:

1. Descripción del inmueble: Inmueble identificado referencia catastral No.08001012000730001000, con matrícula inmobiliaria No.040-17916, ubicado en la carrera 43 No.35-10, Calle 35 No.43-19 y 43-23. cabida y linderos: Un edificio de mampostería, situado en esta ciudad, en la acera occidental de la calle San Blas, formando esquina con la banda norte de avenida 20 de julio, construido en su respectivo solar, el cual esta alinderado así : Norte, con predio que o fue de los señores Carbo y Cía., Sur, avenida 20 de julio en medio, con predio que es o fue de Antonio e Isabel Insignares, y es hoy de Rodolfo Eckard y CIA, Este: calle de San Blas en medio, con predio que eso fue de Rebeca Dovale de Noguera, Oeste, con predio que es o fue de Adán Anuff. Aclaración ubicación, insercción medidas y linderos: un edificio de mampostería de 3 pisos situado en esta ciudad, en la acera occidental de la calle San Blas, hoy 35, formando esquina en la banda norte de la avenida 20 de julio, lote que mide y linda: Norte 23.70mts, con predio que eso fue de Leonor Echeverria vda de Carbo, Sur, 21mts, más dos mts, linda con la carrera 43, antes 20 de julio, Este, 24.50mts, con la calle 35, Oeste, 7mts, mas 15.50mts, con predio que eso fue de Belinda Frieri de Sannicelli.de conformidad con la Escritura Pública No.88 del 14 de enero de 2011 de la Notaria Segunda de Barranquilla.
2. Dentro de las características del bien que se pueden mencionar tenemos: es un edificio en mampostería y un área aproximada para arrendar de 2730 metros cuadrados, 1699 mts2 del segundo piso, y 1031 mts2 del tercer piso que incluye auditorio y archivo, destinadas para el funcionamiento de la Secretaría de Educación Distrital, aires acondicionados, diecinueve parqueaderos para el uso de la secretaria ubicados en el sexto piso, 20 parqueaderos con tarifa especial mensual, y uno ubicado en el tercer piso para la Secretaria, baterías sanitarias masculinas y femeninas en cada piso para uso de los funcionarios y de la comunidad en general, baños privados para las oficinas principales. Se incluyen los servicios de agua potable, portería e iluminación en las áreas de trabajo. El inmueble cuenta con pisos de cerámica de última generación (Porcelanato), resistentes al rayado, con alta durabilidad, mínima absorción y buenos niveles de dureza, que resultan adecuados para la gran demanda de servicios y el alto tráfico de ciudadanos que mensualmente ingresa a las instalaciones.
3. 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.
4. Liberar al Distrito de toda turbación o embarazo 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 de este.
5. 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 llevarse a cabo.
6. Para el desarrollo del objeto contractual el arrendador, se deben realizar las siguientes actividades específicas, que delimitan el alcance de este: (i) Garantizar al Distrito de Barranquilla goce ininterrumpido del bien inmueble objeto del presente documento. (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.

7. Las reparaciones locativas serán hechas por el arrendador si los deterioros provinieron de fuerza mayor o caso fortuito Acreditar el pago correspondiente a seguridad social integral y/o certificar mediante presentación del representante legal donde conste que no cuenta con personal a cargo.
8. El arrendador garantiza la prestación del servicio hasta el final plazo de ejecución. En caso de que el arrendador venda el inmueble el comprador deberá respetar el contrato de arrendamiento hasta su vencimiento.

OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR

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 suscripción del contrato. A partir del inicio del contrato serán asumidos por el Distrito.
3. Cumplir de Buena Fe el objeto del contrato.
4. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad.
5. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta.
6. El inmueble debe estar en buen estado y con la capacidad de espacio contratado.
7. Las reparaciones locativas y necesarias se realizarán de conformidad con el Código Civil Colombia.
8. Atender cualquier requerimiento del DISTRITO en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento.
9. Obrar con diligencia y el cuidado necesario en los asuntos que le asigne el supervisor del contrato.
10. Inscribirse y mantener actualizada la documentación jurídica, técnica y financiera requerida en la plataforma de contratación pública SECOP II.
11. Las demás obligaciones previstas o derivadas en el Contrato, en la propuesta, en los estudios previos, así como las establecidas en la legislación vigente aplicable a este tipo de Contratos.
12. Las contenidas en este documento
13. Efectuar el cargue de los documentos precontractuales a su cargo en la plataforma SECOP II.

OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDADOR

1. El Arrendador deberá cumplir las obligaciones mencionadas anteriormente
2. Atender cualquier requerimiento del DISTRITO en relación con el inmueble o el Contrato de arrendamiento.
3. Responder ante terceros y garantizar el uso pacífico del inmueble por parte del DISTRITO.
4. El inmueble debe estar en buen estado y con la capacidad de espacio contratado.
5. Las reparaciones locativas no serán hechas por el Distrito si los deterioros Provinieron de fuerza mayor o caso fortuito.
6. Permitir al DISTRITO la ejecución de las construcciones y/o adecuaciones locativas Si fuera necesario.

7. Realizar las adecuaciones que se deriven del uso del inmueble.
8. Coordinar con el supervisor del contrato el ingreso del personal que realizara los mantenimientos o arreglos a que haya lugar.

IV. Análisis Económico

Para los establecimientos comerciales (locales y bodegas) hay una reglamentación clara sobre los derechos y deberes del arrendador y del arrendatario, la cual esta consignada en el Código de Comercio, esta no destaca nada sobre los precios, por eso su regulación se da por la oferta y la demanda y los termino expuestos en el contrato de arrendamiento.

De acuerdo con lo anterior el incremento del canon de arrendamientos en locales, oficinas y demás inmuebles de uso comercial, depende exclusivamente de lo pactado en el contrato de arrendamiento, pudiéndose pactar incrementos muy superiores al incremento de la inflación, y en cualquier fecha o tiempo transcurrido.[4]

Teniendo en cuenta el valor del arriendo del año anterior podemos evidenciar que el valor actual de arrendamiento del inmueble mencionado es de TRES PORCIENTO 3%, por lo tanto, es razonable.

No.	ALCANCE DEL OBJETO Especificaciones del Inmueble	VALOR 2021	VALOR 2022	INCREMENTO PORCENTUAL
1.	Inmueble identificado referencia catastral No.08001012000730001000, con matrícula inmobiliaria No.040-17916, ubicado en la carrera 43 No.35-10, Calle 35 No.43-19 y 43-23. Con área aproximada para arrendar de 2730 metros cuadrados	$1.371.227.913	$1.412.364.750	3%

El valor estimado del contrato es la suma de **MIL CUATROCIENTOS DOCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MLC ($1.412.364.750),** INCLUIDO IVA y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato. Los cuales se discriminan de la siguiente manera: el valor total del servicio a suministrar corresponde a la suma de: **MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS MLC ($1.186.861.134)** y EL DIECINUEVE POR CIENTO (19%) CORRESPONDIENTE AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO - I.V.A., se discrimina de la siguiente manera: **DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL SEISCIENTOS DIECISEIS PESOS MLC ($225.503.616).**

El futuro contrato tendrá un plazo de ejecución hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2021, a partir de la suscripción del contrato de arrendamiento, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 la modalidad de selección indicada es la Contratación directa. El mencionado artículo dispone: “Arrendamiento de

[4] http://www.gerencie.com/el-incremento-del-canon-de-arrendamiento-para-inmuebles-comerciales-no-esta-regulado-por-la-ley.html

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.

Se hace anotación que se han realizado contrataciones similares por el Distrito, las cuales se presentan a continuación:

No. CONTRATO	OBJETO	VALOR CONTRATO	PLAZO
CD-05-2021-0591	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE EDUCACIÓN.	$1.371.227.913	332 DÍAS
CD-012019001217	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DE BARRANQUILLA	$1.321.028.818	320 DÍAS
CD- 012018000873	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA	$1.280.314.750	333 DÍAS

Para constancia se firma en Enero del 2022 en Barranquilla
Código asignado: 6508

JOSE PAULL ROMERO ORTEGA
Profesional Universitario
Secretaría General del Distrito
JPC