ANALISIS DEL SECTOR

CONTRATACION 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.

Asimismo, en la perspectiva de una educación con calidad se hace necesario continuar con la construcción y adecuación de la infraestructura educativa que aún falta por modernizar, y reubicar las aulas que se encuentran en zonas de riesgo de igual forma mejorar las condiciones de la infraestructura de las que se encuentran deterioradas:

No.	INSTITUCION EDUCATIVA DISTRITAL	No. Niños
1	IED REUVEN	962

El Manual de Contratación del Distrito de Barranquilla, dispone que la planeación y estudios previos de la contratación 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.

A continuación, se menciona la clasificación de las naciones unidas (UNSPSC) aplicadas al objeto a contratar:

ITEM	Clasificación UNSPSC	Clase
1	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

II. Análisis del Mercado

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_jul_22.pdf (31 de agosto de 2022)

Para el mes de julio de 2022, la tasa de desempleo del total nacional fue 11,0%, lo que representó una reducción de 2,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (13,1%). La tasa global de participación se ubicó en 63,5%, lo que significó un aumento de 2,4 puntos porcentuales respecto a julio de 2021 (61,1%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 56,5%, lo que representó un aumento de 3,4 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (53,1%).

Tabla 2. Tasa global de participación, ocupación y desempleo. Población ocupada, desocupada y población fuera de la fuerza laboral
Total nacional
Julio (2022 - 2021)

Indicadores / poblaciones	Total Nacional		
	Julio 2022	Julio 2021	Variación absoluta
TGP (%)	63,5	61,1	2,4
TO (%)	56,5	53,1	3,4
TD (%)	11,0	13,1	-2,1
Población ocupada	22.055	20.417	1.638
Población desocupada	2.723	3.067	-344
Población fuera de la fuerza laboral	14.238	14.975	-738

En julio de 2022, la tasa de desempleo en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 11,3%, lo que representó una reducción de 3,4 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (14,7%). La tasa global de participación se ubicó en 65,0%, lo que significó un aumento de 2,0 puntos porcentuales respecto a julio de 2021 (63,1%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 57,7%, lo que representó un aumento de 3,9 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (53,8%).

Tabla 3. Tasa global de participación, ocupación y desempleo. Población ocupada, desocupada y población fuera de la fuerza laboral
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Julio (2022 - 2021)

Indicadores / poblaciones	Total 13 ciudades y áreas metropolitanas		
	Julio 2022	Julio 2021	Variación absoluta
TGP (%)	65,0	63,1	2,0
TO (%)	57,7	53,8	3,9
TD (%)	11,3	14,7	-3,4
Población ocupada	10.333	9.510	823
Población desocupada	1.313	1.636	-323
Población fuera de la fuerza laboral	6.258	6.523	-265

En el trimestre móvil mayo - julio de 2022, la tasa de desempleo de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 11,3%, lo que representó una disminución de 4,5 puntos porcentuales respecto al mismo periodo de 2021 (15,8%). La tasa global de participación se ubicó en 65,2%, lo que significó un aumento de 1,5 puntos porcentuales frente al trimestre móvil mayo – julio de 2021 (63,7%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 57,8%, lo que representó un aumento de 4,2 puntos porcentuales respecto al mismo periodo de 2021 (53,6%).

Tabla 5. Tasa global de participación, ocupación y desempleo. Población ocupada, desocupada y población fuera de la fuerza laboral
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Mayo - julio (2022 - 2021)

Indicadores / poblaciones	Total 13 ciudades y áreas metropolitanas		
	May - Jul 2022	May - Jul 2021	Variación absoluta
TGP (%)	65,2	63,7	1,5
TO (%)	57,8	53,6	4,2
TD (%)	11,3	15,8	-4,5
Población ocupada	10.334	9.458	876
Población desocupada	1.322	1.777	-455
Población fuera de la fuerza laboral	6.229	6.412	-184

Fuente: DANE, GEIH.
Nota: Datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados CNPV 2018.
Nota: Resultados en miles.

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_junio_22.pdf (12 de agosto de 2022)

En junio de 2022, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con junio de 2021.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Junio 2022p / junio 2021

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	18,5	16,6	0,2	1,8
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	25,9	24,8	0,1	1,0
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	29,8	28,6	1,1	0,2
J	División 58	Actividades de edición	36,6	33,8	1,0	1,8
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	35,3	21,4	12,5	1,4
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	10,6	8,9	0,0	1,8
J	División 61	Telecomunicaciones	12,8	9,1	3,3	0,5
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	19,8	21,5	-1,6	-0,1
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	24,2	21,2	1,0	2,0
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	59,9	59,5	0,1	0,3
M	Clase 7310	Publicidad	27,2	27,3	0,2	-0,3
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	20,0	19,8	0,1	0,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	13,9	13,9	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	22,3	21,5	0,0	0,7
P	Grupo 854	Educación superior privada	12,0	8,7	0,2	3,2
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,0	-4,8	0,1	0,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	-1,7	-2,0	0,5	-0,2
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	24,1	21,0	1,6	1,5

Fuente: DANE – EMS

En junio de 2022, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con junio de 2021.

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Junio 2022ᵖ / junio 2021

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	13,9	3,5	4,2	6,1	- -
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	3,6	-0,1	2,8	0,9	- -
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	14,8	9,7	4,9	0,2	- -
J	División 58	Actividades de edición	-2,3	-0,2	-2,4	0,3	- -
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	14,3	11,0	-2,9	6,3	- -
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	3,0	0,8	1,7	0,5	- -
J	División 61	Telecomunicaciones	2,7	0,9	0,3	1,4	- -
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	15,2	14,3	1,2	-0,3	- -
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	6,6	5,5	0,5	0,6	- -
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	7,1	2,3	3,7	1,1	- -
M	Clase 7310	Publicidad	11,1	4,2	5,7	1,2	- -
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	9,1	0,6	1,3	0,4	6,8
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	7,9	5,3	3,1	-0,4	- -
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	5,6	2,7	2,8	0,1	- -
P	Grupo 854	Educación superior privada	3,8	0,5	3,2	0,1	0,0
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	2,1	1,1	2,1	-1,0	- -
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	1,8	2,7	0,0	-1,0	- -
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	8,6	6,9	0,7	1,0	- -

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional

En el primer semestre de 2022, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, diecisiete presentaron variación positiva en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con el mismo periodo de 2021.

Tabla 4. Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Enero - junio 2022ᵖ / enero - junio 2021

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Año corrido		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	40,5	10,6	7,3
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	17,3	5,1	7,0
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	44,5	15,9	13,6
J	División 58	Actividades de edición	31,4	-3,3	9,7
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	178,1	14,7	30,7
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	22,3	3,5	8,6
J	División 61	Telecomunicaciones	13,8	3,6	8,5
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	22,8	16,9	12,1
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	16,6	5,7	10,4
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	33,7	6,3	8,0
M	Clase 7310	Publicidad	31,4	9,8	10,5
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	17,8	7,4	10,7
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	10,9	8,3	4,1
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	19,0	2,4	9,7
P	Grupo 854	Educación superior privada	9,7	5,2	4,4
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	10,1	3,7	6,5
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	5,3	3,4	7,6
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	29,0	8,3	12,5

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional

III. Análisis Técnico

Para dar cumplimiento al objeto del presente estudio se requiere el arrendamiento de unos inmuebles que reúnan unas características específicas, para que la Institución Educativa Distrital REUVEN, continúe con la prestación del servicio educativo, y los estudiantes, así como el cuerpo docente, transiten en espacios seguros, y puedan desarrollar sus clases de manera normal e ininterrumpida, las características en particular son las siguientes:

- Inmueble ubicado en la carrera 42 No 45-55 con los siguientes espacios:

11 aulas de clases, 1 laboratorio de Química y 1 laboratorio de física, 1 sala de informática, 3 baterías sanitarias de niño, 3 baterías sanitarias de niñas, 1 patio salón cubierto, 1 cocina, 1 cafetería, 1 cuarto de labores, 1 cuarto de líquidos.

- Inmueble ubicado en la carrera 42 No 45-63, con los siguientes espacios:

6 aulas de clases, 1 sala de profesores, 1 rectoría, 2 baterías sanitarias de preescolar, 1 jardín de preescolar, 1 zona de aislamiento de COVID, 1 zona de deportes.

OBLIGACIONES ESPECIFICAS:

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.

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 llevarse a cabo.

4. 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 hasta finalizar el plazo del contrato. (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. El arrendador debe 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.
6. 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
7. Atender cualquier requerimiento del DISTRITO en relación con el inmueble o el Contrato de arrendamiento.
8. Responder ante terceros y garantizar el uso pacífico del inmueble por parte del DISTRITO.
9. El inmueble debe estar en buen estado y con la capacidad de espacio contratado.
10. Las reparaciones locativas no serán hechas por el Distrito si los deterioros provinieron de fuerza mayor o caso fortuito.
11. Permitir al DISTRITO la ejecución de las construcciones y/o adecuaciones locativas si fuera necesario.
12. Realizar las adecuaciones que se deriven del uso del inmueble.
13. Coordinar con el supervisor del contrato el ingreso del personal que realizara los mantenimientos o arreglos a que haya lugar.

OBLIGACIONES GENERALES

1. Acreditar el pago correspondiente a seguridad social integral y parafiscal.
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 asumidos por 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 responder por ellos.
10. Obrar con diligencia y el cuidado necesario en los asuntos que le asigne el interventor del contrato.
11. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta.
12. Las demás contenidas en el numeral 3.2.3 de los estudios previos.
13. Efectuar el cargue de los documentos precontractuales a su cargo en la plataforma SECOP II

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 está 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 términos expuestos en el contrato de arrendamiento.[1]

El valor total del contrato es de **CINCUENTA Y UN MILLONES PESOS M/L ($51.000.000),** incluido el IVA y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato**.** El contrato tendrá un plazo de ejecución hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2022, contados a partir del cumplimiento de los requisitos legales de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el artículo 41 de la ley 80 de 1993.

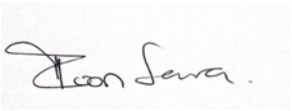
El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, señala las distintas modalidades de selección de contratistas por parte de las entidades estatales que se encuentran sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Particularmente, teniendo en cuenta el objeto a contratar, y de acuerdo con lo establecido en el literal i, numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la modalidad de escogencia del contratista será la Contratación Directa. "*Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

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.[2]

Para constancia se firma en septiembre de 2022

Consecutivo:7466



IVON LARA DE LA CRUZ
Asesora Externa Área Compras
Secretaría General del Distrito

[1] http://lonjadepropiedadraiz.com.co/node/8
[2] http://www.gerencie.com/el-incremento-del-canon-de-arrendamiento-para-inmuebles-comerciales-no-esta-regulado-por-la-ley.html