ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

CONTRATACION DIRECTA

ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO, TECNICO Y OPERATIVO DE LAS DIFERENTES SECRETARIA Y/O DEPENDENCIAS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA

I. INTRODUCCION

Que, el Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, establece: “Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo”.

Así mismo, el artículo 9 de la Ley 489 de 1998 “Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones.”- establece que: “las autoridades administrativas, en virtud de lo dispuesto en la Constitución Política, y de conformidad con dicha Ley, podrán mediante acto de delegación, trasferir el ejercicio de las funciones a sus colaboradores o a otras autoridades, con funciones afines o complementarias”.

Que mediante Decreto 0425 de 2022, “por medio del cual se delegan facultades en materia de contratación, ordenación del gasto y se desconcentran tramites en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla”, se delegó en el secretario (a) General del Distrito la ordenación del gasto y el trámite de todos los procesos de selección de contratistas y la suscripción de contratos y/o convenios que se deban celebrar por parte del Distrito.

Que de acuerdo con el Decreto Acordal N° 0801 de 2020 “mediante el cual se adopta la estructura orgánica de la administración central del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla”, a la Oficina de Servicios Administrativos y Logísticos adscrita a la Secretaría General, le corresponde: “Planear y atender las necesidades de la administración distrital en cuanto a la adquisición de bienes, mantenimiento, adecuación en la infraestructura física y servicios, de conformidad con la normatividad vigente. Coordinar las acciones para el cuidado y custodia de los bienes muebles e inmuebles del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla, mediante la contratación de los servicios generales y de vigilancia, pólizas o seguros correspondientes, en el marco de la normatividad vigente y de las necesidades identificadas en el Plan de Desarrollo Distrital”.

En virtud de la dinámica de funcionamiento de las diferentes dependencias de la Administración central requieren de espacios apropiados con el fin de que puedan ejecutar de forma óptima sus objetivos misionales; sobre todo, aquellos que tienen dentro de sus funciones, brindar información y atención al ciudadano sobre el portafolio de trámites y servicios del Distrito, cumpliendo con los procedimientos establecidos en el marco de la normatividad vigente, por lo que se requieren locaciones físicas para tener una interacción con los usuarios beneficiarios de sus proyectos y programas, con el fin de establecer canales de comunicación directos con la administración, todo lo anterior amparado en el óptimo ejercicio de los principios de la función administrativa y de la función pública.

Con el fin de darle cumplimiento a sus objetivos misionales el Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla a través de la Oficina de Servicios Administrativos y Logísticos, actuando en el marco de las funciones establecidas en el mencionado decreto acordal, requiere arrendar bienes inmuebles que cuenten con el espacio físico adecuado para el funcionamiento de las Oficinas de Atención al Ciudadano, para poder desarrollar de forma eficiente sus funciones. Contar con las locaciones adecuadas es importante ya que incide en el nivel de satisfacción y confianza de los ciudadanos, beneficiarios y grupos de interés con la administración, pues de esta manera se garantizan de forma permanente canales directos para presentar quejas, reclamos, recursos y peticiones.

Adicionalmente, el ritmo acelerado de crecimiento de la ciudad producto de la gestión de la administración ha creado la necesidad de acercar la oferta institucional a la ciudadanía, para asegurar que el mayor número posible de personas se beneficien de los programas proyectos y estrategias que promueven y desarrollan las diferentes dependencias de la alcaldía. En ese sentido es necesario contar con unos espacios adecuados para llevar los servicios de la institución a todas las localidades de la ciudad. De esta manera se garantizan los principios de transparencia y se materializa el estado social de derecho. Por tanto, es necesario contar con unas locaciones adecuadas para prestar una atención personalizada en la zona sur occidental de la ciudad, ofreciendo confort tanto para el funcionario como para el usuario garantizando accesibilidad a los ciudadanos de las distintas localidades que se acercan a solicitar los trámites y servicios en las diferentes dependencias del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se tiene la necesidad de arrendar un (1) bien inmueble para ubicar equipos de trabajo de la Oficina de Relación con el Ciudadano en la localidad sur occidente de la ciudad de Barranquilla que posean las características y especificaciones que se requieren para prestar un eficiente servicio, una adecuada cobertura y la mejor atención a sus usuarios en los servicios ofrecidos en el Distrito de Barranquilla.

Por lo tanto, el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, tiene la necesidad de celebrar un (1) contrato de arrendamiento de bienes inmuebles que posean las características y especificaciones que se requieren para continuar prestando un eficiente servicio, una adecuada cobertura y la mejor atención a sus usuarios en los servicios ofrecidos en las diferentes dependencias del Distrito de Barranquilla.

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

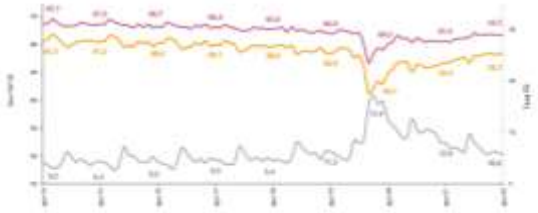
ÍTEM	Clasificación UNSPSC	CLASE
1	80131500	Alquiler y Arrendamiento de propiedades o edificaciones

II. ANALISIS DEL MERCADO

Para el mes de agosto de 2022, la tasa de desempleo del total nacional fue 10,6%, lo que representó una reducción de 2,2 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (12,9%). La tasa global de participación se ubicó en 63,5%, lo que significó un aumento de 2,2 puntos porcentuales respecto a agosto de 2021 (61,3%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 56,7%, lo que representó un aumento de 3,3 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (53,4%)[1]

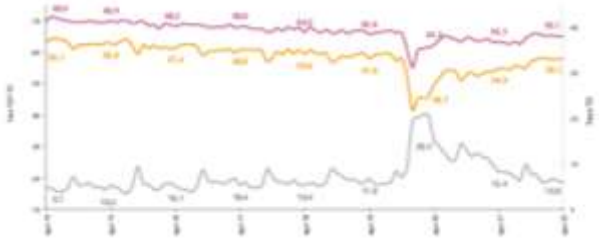
[1] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_ago_22.pdf

Gráfico 2. Tasa global de participación, ocupación y desempleo
Total nacional
Agosto (2014 – 2022)



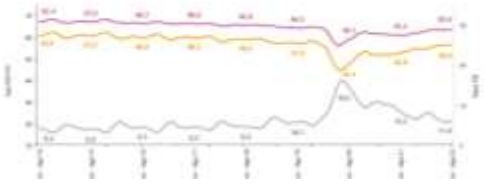
En agosto de 2022, la tasa de desempleo en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 10,8%, lo que representó una reducción de 2,5 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (13,4%). La tasa global de participación se ubicó en 65,1%, lo que significó un aumento de 1,8 puntos porcentuales respecto a agosto de 2021 (63,3%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 58,1%, lo que representó un aumento de 3,2 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (54,9%)[2]

Gráfico 3. Tasa global de participación, ocupación y desempleo
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Agosto (2014 – 2022)



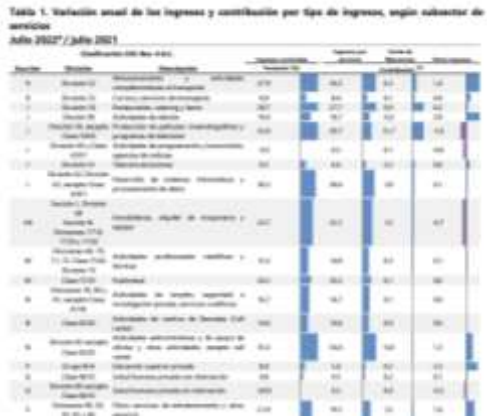
En el total nacional, la tasa de desempleo del trimestre móvil junio - agosto de 2022 fue 11,0%, lo que representó una disminución de 2,6 puntos porcentuales respecto al mismo periodo de 2021 (13,5%). La tasa global de participación se ubicó en 63,6%, lo que significó un aumento de 2,4 puntos porcentuales frente al trimestre móvil junio – agosto de 2021 (61,2%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 56,6%, lo que representó un aumento de 3,7 puntos porcentuales respecto al mismo periodo de 2021 (52,9%)[3]

Gráfico 4. Tasa global de participación, ocupación y desempleo
Total nacional
Junio - agosto (2014 - 2022)

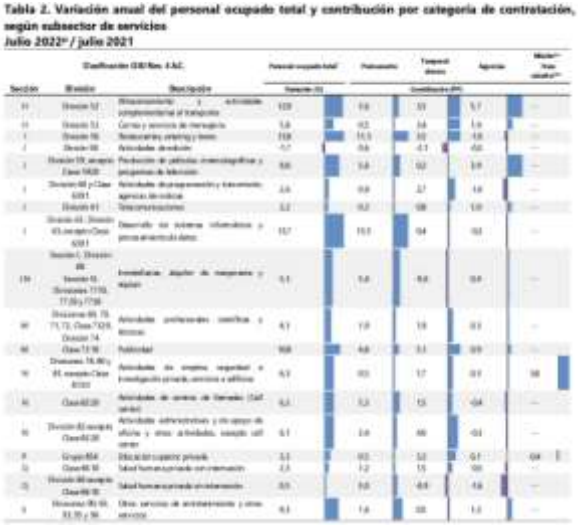


[2] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_ago_22.pdf
[3] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_ago_22.pdf

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (julio 2022 / julio 2021)
En julio de 2022, dieciséis de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con julio de 2021[4]



Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (julio 2022 / julio 2021)[5]



[4] www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_julio_22.pdf
[5] www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_julio_22.pdf

III. TÉCNICO

Para cumplir con el objeto del **ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO, TECNICO Y OPERATIVO DE LAS DIFERENTES SECRETARIA Y/O DEPENDENCIAS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA,** Para dar cumplimiento al objeto del presente estudio previo se requiere el arrendamiento de un inmueble que reúna unas características específicas, para que el funcionamiento de la Sede de Atención al Ciudadano ubicada en la Localidad Suroccidente de la ciudad de Barranquilla, continúe con la prestación del servicio, las características en particular son las siguientes:

No.	ALCANCE DEL OBJETO Especificaciones del Inmueble	DESCRIPCION (Medidas y Linderos del inmueble)	VALOR	PLAZO
1	**ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL-ESPECIFICACION DEL INMUEBLE.** **UBICACIÓN.** CARRERA 21B No. 63-06 Barrio Los Andes **MATRICULA INMOBILIARIA Y AREAS.** 040-83820. 160 m2 Primer Piso. 40 m2 Mezzanine. AREA TOTAL ARRENDADA- 200 M2. **REFERENCIAS CATASTRALES**. 080010104000001450010000000000 **DESTINACION.** Funcionamiento de la sede de Atención al Ciudadano ubicada en la Localidad Suroccidente de la ciudad.	**Descripción del Inmueble. MEDIDAS Y LINDEROS.** **040-83820**. Contenidos en Escritura 0011-99. Otorgadas en la Notaría Quinta de Barranquilla.	Arriendo. $47.058.824 IVA. $8.941.176 para un valor total de **$56.000.000** El valor del contrato incluye los tributos y gastos de administración que se deriven con ocasión a la celebración de este	Hasta el 31 de diciembre de 2022, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

Con el objeto del presente estudio, se suplirá la necesidad del espacio físico donde funcionará la Alcaldía Local Suroccidente.

Ubicación: Carrera 21B No. 63-06 Barrio LOS ANDES.

El inmueble consta de un piso y Mezzanine Fachada completamente en vidrio y esteras de protección. Rampas de acceso para personas con alguna discapacidad Infraestructura diseñada para oficinas en general la cual se puede adaptar a cualquier necesidad de la alcaldía local suroccidente. Consta de espacio suficiente para la atención al ciudadano cómodamente y estas puedan ser atendidas de forma adecuada brindándoles calidad de atención.

OBLIGACIONES GENERALES

1. Acreditar el pago correspondiente a seguridad social integral y parafiscales y/o certificar mediante presentación del representante legal donde conste que no cuenta con personal a cargo
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. Efectuar el cargue de los documentos precontractuales a su cargo en la plataforma SECOP II.

OBLIGACIONES ESPECIFICAS

1. Cumplir con lo estipulado en el ítem 3.2.3. Especificaciones del Objeto Contractual de los estudios previos.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

6. 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.
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 se realizarán de conformidad con el Código Civil Colombiano.
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**.**

IV. ANALISIS ECONOMICO

Para el arrendamiento de bienes 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. A continuación, se presentan los valores por metro cuadrado de inmuebles a arrendar según su tipología.

Ítem	Nombre	Valor del Contrato	Valor Mes	Área Mts2	Valor Metro Cuadrado
1	Inmueble para el Funcionamiento administrativo, técnico y operativo de la oficina de relación con el ciudadano en la localidad sur occidente de la ciudad de barranquilla	$56.000.000	$28.000.000	300 MTS	$93.333

De acuerdo con la revisión realizada de CASAS con ubicaciones similares se estima un valor promedio de $99.995por metro cuadrado por lo cual se estima que para los lotes incluidos en el presente documento los valores de los cánones presentados se encuentran dentro de los valores del mercado.

Casa	Canon Mensual	Administración	MTS2	Valor del M2
1	$ 27.955.551	-	266	$ 105.096
2	$ 33.742.100	-	356	$ 94.781
3	$ 31.234.000		312	$ 100.109
Valor Promedio				$ 99.995







El valor del presupuesto estimado para esta contratación es de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/L ($56.000.000**) incluido el IVA y todos los tributos y gastos de administración que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato, discriminados así: **CUARENTA Y SIETE MILLONES CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/L ($47.058.824)** por concepto de arrendamiento y **OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS M/L ($8.941.176)** por concepto de IVA

El plazo para la ejecución del Contrato será hasta el 31 de diciembre de 2022, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993.

Que de acuerdo con el literal (i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratación directa procede para la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles.

Conforme a lo dispuesto en el Articulo 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 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 requiera el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades indicadas las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Para constancia se firma en Barranquilla el mes de noviembre de 2022

Código asignado: 7629



Orlando M. Hernández A.
Asesor Externo
Secretaría General del Distrito