ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
Distrito Especial, Industrial y Portuario

GP-CER102610

SC-CER103099

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 Secretaría 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 3071 mts2 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.

El servicio a prestar cuenta con el código UNSPSC presentado a continuación:

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

II. Aspectos Generales

A. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR ECONÓMICO

INDICADORES DE MERCADO LABORAL MES Y TRIMESTRE MÓVIL, TOTAL NACIONAL Y TOTAL 13 CIUDADES Y ÁREAS METROPOLITANAS

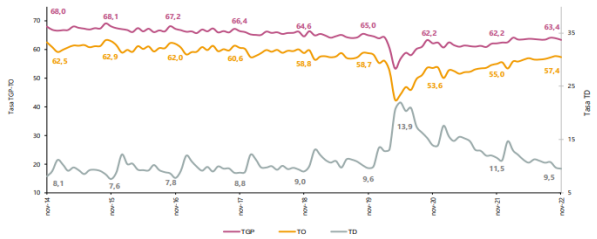
Total Nacional Mensual[1]

Para el mes de noviembre de 2022, la tasa de desempleo del total nacional fue 9,5%, lo que representó una reducción de 2,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (11,5%). La tasa global de participación se ubicó en 63,4%, lo que significó un aumento de 1,2 puntos porcentuales respecto a noviembre de 2021 (62,2%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 57,4%, lo que representó un aumento de 2,3 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (55,0%).

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

[1] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_nov_22.pdf

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

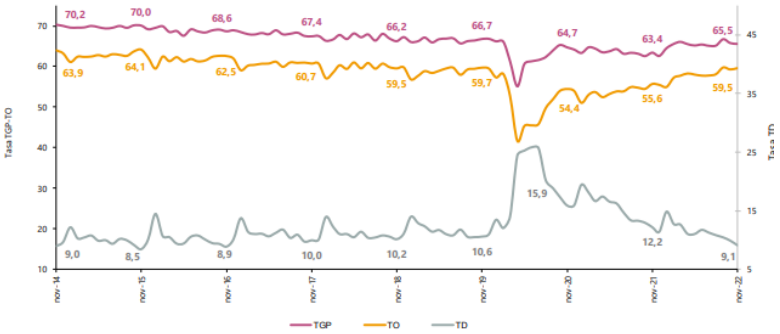


Total 13 ciudades y áreas metropolitanas mensual

En noviembre de 2022, la tasa de desempleo en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 9,1%, lo que representó una reducción de 3,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (12,2%). La tasa global de participación se ubicó en 65,5%, lo que significó un aumento de 2,1 puntos porcentuales respecto a noviembre de 2021 (63,4%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,5%, lo que representó un aumento de 3,9 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (55,6%).[2]

Gráfico. Tasa global de participación, ocupación y desempleo Total 13 ciudades y áreas metropolitanas Noviembre (2014 - 2022)

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



Población Ocupada según Rama de Actividad

En el mes de noviembre de 2022, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 22.486 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Industrias manufactureras; Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios; y Comercio y reparación de vehículos con 2,0, 1,6 y 0,8 puntos porcentuales, respectivamente.

Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad* Total nacional Noviembre (2022/2021)

[2] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_nov_22.pdf

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad*
Total nacional
Noviembre (2022/2021)

Rama de actividad	Total Nacional				
	Noviembre 2022	Noviembre 2021	Distribución %	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	22.486	21.267	100	1.219	
Industrias manufactureras	2.397	1.975	10,7	422	2,0
Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios	2.027	1.678	9,0	349	1,6
Comercio y reparación de vehículos	4.127	3.948	18,4	179	0,8
Alojamiento y servicios de comida	1.457	1.316	6,5	142	0,7
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.775	2.677	12,3	98	0,5
Suministro de Electricidad Gas y Agua^	562	471	2,5	91	0,4
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.871	1.786	8,3	85	0,4
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.235	3.168	14,4	67	0,3
Actividades financieras y de seguros	392	330	1,7	62	0,3
Actividades inmobiliarias	247	201	1,1	47	0,2
Información y comunicaciones	403	419	1,8	-16	-0,1
Construcción	1.520	1.616	6,8	-95	-0,4
Transporte y almacenamiento	1.444	1.565	6,4	-120	-0,6

Población ocupada según posición ocupacional

En noviembre de 2022, el Obrero, empleado particular; Empleado doméstico y Patrón o empleador fueron las posiciones ocupacionales que más aportaron positivamente a la variación de los ocupados en el total nacional con 6,6, 1,0 y 0,5 puntos porcentuales, respectivamente.[3]

Tabla. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según posición ocupacionalˆ Total nacional Noviembre (2022/2021)

Tabla 2. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según posición ocupacionalˆ
Total nacional
Noviembre (2022/2021)

Posición ocupacional	Total Nacional				
	Noviembre 2022	Noviembre 2021	Distribución %	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	22.486	21.267	100,0	1.219	
Obrero, empleado particular	9.704	8.298	43,2	1.406	**6,6**
Empleado doméstico	730	523	3,2	206	**1,0**
Patrón o empleador	725	618	3,2	107	**0,5**
Trabajador familiar sin remuneración	443	444	2,0	-1	**0,0**
Jornalero o Peón	633	709	2,8	-76	**-0,4**
Obrero, empleado del gobierno	887	1.069	3,9	-183	**-0,9**
Trabajador por cuenta propia	9.347	9.588	41,6	-241	**-1,1**

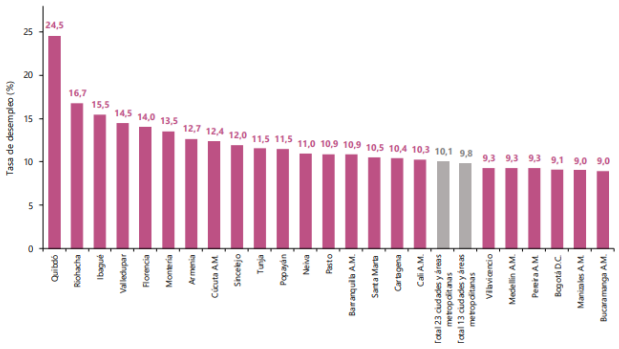
Ranking de ciudades según tasa de desempleo

Para el trimestre móvil septiembre – noviembre 2022, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desempleo fueron: Quibdó (24,5%), Riohacha (16,7%) e Ibagué (15,5%). Las ciudades con menor tasa de desempleo fueron: Bucaramanga A.M. (9,0%), Manizales A.M. (9,0%), y Bogotá D.C. (9,1%).[4]

Gráfico. Tasa de desempleo según ciudades 23 ciudades y áreas metropolitanas Septiembre- noviembre 2022

[3] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_nov_22.pdf
[4] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_nov_22.pdf

Gráfico 6. Tasa de desempleo según ciudades
23 ciudades y áreas metropolitanas
Septiembre- noviembre 2022



B. Variables económicas

Las variables económicas que afectan el sector se encuentran referidas a la variación del salario mínimo – SMMLV, el índice de precios al consumidor – IPC y la Tasa Representativa del Mercado Cambiario TRM.

ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR – IPC Diciembre 2022
Fuente: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/bol_ipc_dic22.pdf (5 de enero de 2023)

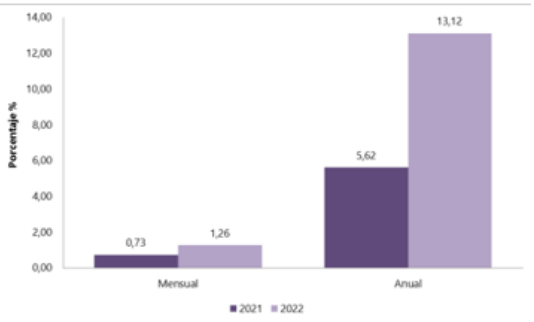
En diciembre de 2022 la variación anual del IPC fue 13,12%.

(IPC) Índice de Precios al Consumidor

Variación mensual, año corrido y anual - Total nacional - 2021 - 2022 (diciembre)

IPC	Diciembre			
	Variación mensual		Variación anual	
	2022	2021	2022	2021
IPC total	1,26	0,73	13,12	5,62

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Diciembre 2021 - 2022



Fuente: DANE, IPC.

1.1 Comportamiento de la variación anual del IPC según divisiones y subclases

1.1.1 Variación y contribución anual por divisiones de gasto

En el mes de diciembre de 2022, el IPC registró una variación de 13,12% en comparación con diciembre de 2021. En el último año, las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (27,81%), Restaurantes y hoteles (18,54%) y, por último, Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (18,25%) se ubicaron por encima del promedio nacional (13,12%). Entre tanto, las divisiones Bienes y servicios diversos (13,09%), Transporte (11,59%), Prendas de vestir y calzado (11,22%), Salud (9,53%), Bebidas alcohólicas y tabaco (8,37%), Recreación y cultura (8,36%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,94%), Educación (5,98%) y, por último, Información y comunicación (0,25%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Cuadro 1. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2021 - 2022

		2021		2022	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15.05	17.23	2.73	27.81	4.88
Restaurantes y hoteles	9.43	8.83	0.85	18.54	1.84
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4.19	4.34	0.18	18.25	0.73
TOTAL	100.00	5.62	5.62	13.12	13.12
Bienes y servicios diversos	5.36	4.19	0.22	13.09	0.69
Transporte	12.93	5.69	0.73	11.59	1.49
Prendas de vestir y calzado	3.98	-2.60	-0.09	11.22	0.38
Salud	1.71	3.98	0.07	9.53	0.16
Bebidas alcohólicas y tabaco	1.70	4.60	0.08	8.37	0.14
Recreación y cultura	3.79	1.04	0.04	8.36	0.30
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33.12	3.68	1.22	6.94	2.25
Educación	4.41	2.76	0.11	5.98	0.24
Información y comunicación	4.33	-12.10	-0.51	0.25	0.01

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Restaurantes y hoteles, Transporte y Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar, las cuales en conjunto contribuyeron con 11,20 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

1.1.2 Variaciones y contribuciones de las subclases en el año [5]

En diciembre de 2022 en comparación con diciembre de 2021, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio, (18,70%), electricidad (22,40%), vehículo particular nuevo o usado (20,94%), arriendo imputado (3,60%), carne de res y derivados (20,21%), arroz (54,05%), productos de limpieza y mantenimiento (37,89%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (21,40%), leche (36,65%) y arriendo efectivo (3,69%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: aparatos de procesamiento de información y hardware (-1,01%), elementos implementos médicos (-3,81%).

Cuadro 2. IPC Variación y contribución anual
Por principales subclases
Diciembre 2022

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	18,70	1,25
Electricidad	22,40	0,71
Vehículo particular nuevo o usado	20,94	0,58
Arriendo imputado	3,60	0,50
Carne de res y derivados	20,21	0,50
Arroz	54,05	0,48
Productos de limpieza y mantenimiento	37,89	0,45
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	21,40	0,43
Leche	36,65	0,42
Arriendo efectivo	3,69	0,37

2. RESULTADOS DEL MES DE DICIEMBRE 2022

2.1 Comportamiento de la variación mensual del IPC según divisiones y subclases

[5] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/bol_ipc_dic22.pdf

2.1.1 Variación y contribución mensual por divisiones de gasto

En el mes de diciembre de 2022, el IPC registró una variación de 1,26% en comparación con noviembre de 2022, tres divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (1,26%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (2,66%), Restaurantes y hoteles (2,51%) y, por último, Bebidas alcohólicas y tabaco (1,43%). Por debajo se ubicaron: Bienes y servicios diversos (1,23%), Transporte (1,22%), Recreación y cultura (1,02%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,02%), Salud (0,72%), Prendas de vestir y calzado (0,60%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,39%), y, por último, Información y comunicación (0,06%), y la división de educación no presentó variación mensual.

Cuadro 3. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2021 - 2022

		2021		2022	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15.05	2.08	0.36	2.66	0.52
Restaurantes y hoteles	9.43	1.04	0.10	2.51	0.26
Bebidas alcohólicas y tabaco	1.70	0.78	0.01	1.43	0.02
TOTAL	100.00	0.73	0.73	1.26	1.26
Bienes y servicios diversos	5.36	0.44	0.02	1.23	0.07
Transporte	12.93	0.86	0.11	1.22	0.16
Recreación y cultura	3.79	0.65	0.02	1.02	0.04
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4.19	0.23	0.01	1.02	0.04
Salud	1.71	0.03	0.00	0.72	0.01
Prendas de vestir y calzado	3.98	-0.41	-0.01	0.60	0.02
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33.12	0.32	0.10	0.39	0.12
Información y comunicación	4.33	-0.01	0.00	0.06	0.00
Educación	4.41	-0.15	-0.01	0.00	0.00

Fuente: DANE, IPC
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (1,26%), se ubicaron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas, Restaurantes y hoteles, Transporte y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, las cuales aportaron 1,05 puntos porcentuales a la variación total.

2.1.2 Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes [6]

En diciembre de 2022 en comparación con noviembre de 2022, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio, (2,55%), papas (17,31%), vehículo particular nuevo o usado (2,33%), plátanos (13,28%), combustibles para vehículos (2,26%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (2,67%), tomate (27,89%), leche (3,85%), arroz (4,18%) y cebolla (16,90%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: frutas frescas (-3,36%), electricidad (-0,84%), transporte de pasajeros y equipaje en avión (-8,94%), yuca para consumo en el hogar (-4,64%) y tomate de árbol (-5,88%).

[6] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/bol_ipc_dic22.pdf

Cuadro 4. IPC Variación y contribución mensual
Por principales subclases
Diciembre 2022

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	2,55	0,18
Papas	17,31	0,08
Vehículo particular nuevo o usado	2,33	0,07
Plátanos	13,28	0,06
Combustibles para vehículos	2,26	0,06
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	2,67	0,06
Tomate	27,89	0,05
Leche	3,85	0,05
Arroz	4,18	0,05
Cebolla	16,90	0,05

III. Técnico

A través de la suscripción del contrato de arrendamiento objeto del presente estudio, se suplirá la necesidad del espacio físico donde funcionará el arrendamiento de inmuebles para el funcionamiento de las diferentes oficinas de la secretaria distrital de educación.

Descripción del inmueble:

Cuenta con tres pisos repartidos de la siguiente manera:
Un primer piso con locales comerciales con diversidad de productos, locales bancarios, zona de cajeros, cafetería, ascensor, escaleras fijas, rampas para el acceso de personas con limitaciones físicas, baños públicos, etc.

Un segundo piso en donde se ubicaría las oficinas administrativas y de atención al ciudadano de la Secretaria Distrital de Educación dotado con ascensor y escalera fija.

Un tercer piso donde se encuentra un auditorio como valor agregado, área de archivo, oficina de Calidad y Despacho, y una zona de parqueadero.

Un quinto y sexto piso para zona de parqueaderos.

AREAS POR PISO:

SEGUNDO PISO: 2.040 Mts2, donde se encuentra Atención al ciudadano y Oficinas.

TERCER PISO: 1.031 Mts2 incluye Auditorio, Despacho, oficina de calidad y nueva área que se construyó para reubicación del archivo.

TOTAL AREA POR ARRENDAR: 3.071 Mts2

Veintidós (22) Parqueaderos para el uso de la Secretaria ubicados en el sexto (6) piso y cuarto (4) parqueaderos ubicados en el tercer (3) piso para uso de los jefes y veintidós (22) parqueaderos con tarifa especial mensual.

OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR

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 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 Colombiano.
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. Efectuar el cargue de los documentos precontractuales a su cargo en la plataforma SECOP II.

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 del mismo: (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 queimposibilite 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 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.
6. El arrendador garantiza la prestación del servicio hasta el final del 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 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.

IV. ANÁLISIS ECONÓMICO

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 términos expuestos en el contrato de arrendamiento.

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

El plazo de ejecución del contrato será hasta el 31 de diciembre de 2023, o hasta el agotamiento de los recursos lo que primero ocurra, a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

Ítem	Objeto	Valor del Contrato	Valor Mes	Área M2	Valor M2
1	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE EDUCACIÓN.	$1.673.903.213	$152.000.000	3.071	$49.495

De acuerdo con la revisión realizada de Bodegas con ubicaciones similares se estima un valor promedio de $45.334 por metro cuadrado por lo cual se estima que para los edificios de oficinas incluidos en el presente documento los valores de los cánones presentados se encuentran dentro de los valores del mercado.

EDIFICIOS OFICINAS			
Nombre	**CANON MENSUAL**	**MTS ^{2}**	**Valor MTS ^{2}**
Edificio Oficina 1	$ 111.535.000	2935	$ 38.002
Edificio Oficina 2	$ 107.163.000	2187	$ 49.000
Edificio Oficina 3	$ 99.862.000	2038	$ 49.000
VALOR PROMEDIO MTS^2			**$ 45.334**
PROMEDIO 3071 MTS^2			**$ 139.220.411**

Edificio Oficina 1

Oficina en Arriendo, El Prado

Sector Noroccidente, Barranquilla **Área 2935 m²**



Área construida
2935 m²

5
Estrato

Conoce este inmueble de COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A

Edificio de oficinas con 5 pisos de altura, ubicado en el sector de Villa Country. Sobre la carrera 53 frente al centro comercial, de estructura porticada tradicional de vigas y columnas, cerramientos en mampostería y fachada en vidrio con perfilería metálica, escaleras en concreto con ascensor para su circulación vertical. Área Lote 943 m2 Primer Piso oficinas 207,66 m2 Primer Piso Parqueaderos 350 m2 Segundo Piso 557,68 m2 Tercer Piso 609,47 m2 Cuarto Piso 588,14 m2 Quinto Piso 622,66 m2 Area Total 2935,59 m2 Oficinas ubicadas en el sector de Villa Country, estrato 5 6 donde predomina las actividades bancarias, empresariales, comercial y de servicios. Entre los que se encuentran Bancos, almacenes de cadena supermercados, centros comerciales, almacenes de muebles, casinos, entre otros.

Reportar

Compartir:

Datos principales del inmueble

Código inmueble 12917-M3903531	Barrio común El Prado	Antigüedad Más de 20 años	Área construida 2935 m²
Área privada 2935 m²	Valor arriendo $111.535.000	Parqueaderos 2	

Edifico de oficina 2

Oficina en Arriendo, El Prado

Sector Noroccidente, Barranquilla **Área 2187 m²**



Area construida
2187 m²

4
Estrato

Conoce este inmueble de VIVESCO

Se encuentra desarrollado en 11 pisos de altura con su fachada principal sobre la Carrera 55. Las oficinas se entregan con Aire acondicionado central con baños y pisos acorde a sus necesidades. El valor de la administración incluye servicio de agua.

Reportar

Compartir:

Datos principales del inmueble

Código inmueble 2969-4874	Barrio común El Prado	Antigüedad Más de 20 años	Área construida 2187 m²
Área privada 2187 m²	Valor arriendo $107.163.000	Valor administración $8.529.300	

Caracteristicas del inmueble

Edificio Oficina 3

Oficina en Arriendo, El Prado

Sector Noroccidente, Barranquilla **Área 2038 m²**



Área construida
2038 m²

4
Estrato

Conoce este inmueble de VIVESCO

Se encuentra desarrollado en 11 pisos de altura con su fachada principal sobre la Carrera 55. Las oficinas se entregan con Aire acondicionado central con baños y pisos acorde a sus necesidades. El valor de la administración incluye servicio de agua.

Reportar

Compartir:

Datos principales del inmueble

Código inmueble 2969-4876	Barrio común El Prado	Antigüedad Más de 20 años	Área construida 2038 m²
Área privada 2038 m²	Valor arriendo $99.862.000	Valor administración $7.948.200	

El valor del Total del Contrato es de: **MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS M/L ($1.673.903.213) INCLUIDO IVA** y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

El anterior valor se discrimina de siguiente manera:

- **MIL CUATROCIENTOS SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS ML ($1.406.641.355)** POR CONCEPTO DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO
- **DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS ML ($ 267.261.858)** por concepto del IVA.

El plazo de ejecución del contrato es hasta el **treinta y uno (31) de diciembre de 2023,** previo 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 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 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 suscribe en enero del 2023

JOSE PAULL ROMERO ORTEGA
Profesional Universitario
Secretaría General del Distrito[GV]