

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

CONTRATACIÓN DIRECTA

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

I. Introducción

De conformidad a lo establecido 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, además de ser 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, tiene dentro de su plan de desarrollo programas que apuntan a la educación a través de una formación integral, para lograr el mejoramiento 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.

Es por ello que la Secretaría de Educación, tiene como misión promover la formación integral de los ciudadanos en el Distrito de Barranquilla, asegurando el acceso y permanencia desde la educación inicial hasta la articulación con educación superior, a través de un sistema educativo de calidad, potenciando el capital humano de la ciudad, igualmente busca garantizar el acceso y permanencia de los adultos que requieran culminar sus estudios de educación, manteniendo el 100% de cobertura bruta en educación básica y media.

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, reubicar las aulas que se encuentran en zonas de riesgo y mejorar las condiciones de la infraestructura de las que se encuentran deterioradas. Es por lo anterior, se hace necesario arrendar inmuebles con la finalidad de satisfacer la demanda educativa y cumplir con la prestación del servicio educativo.

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, 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.

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

ITEM	Clasificación UNSPSC	Clase
1	80131500	Alquiler y Arrendamiento de propiedades y edificaciones

II. Aspectos Generales

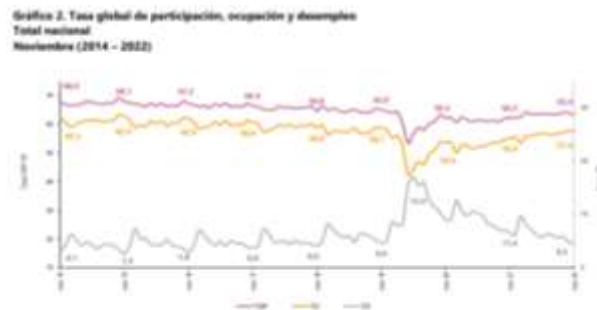
A. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR ECONÓMICO

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

Total Nacional Mensual¹

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)



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)



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

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

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)

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	2.307	1.871	10,7	432	2,0
Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios	2.327	1.678	9,0	349	1,6
Comercio y reparación de vehículos	4.127	3.346	19,4	179	0,8
Alquiler y servicios de comida	1.457	1.214	6,3	142	0,7
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.775	2.877	12,3	88	0,3
Servicios de Electricidad Gas y Agua*	942	471	2,3	81	0,4
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.871	1.786	8,3	83	0,4
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.250	3.188	14,4	62	0,3
Actividades financieras y de seguros	192	180	1,2	62	0,3
Actividades inmobiliarias	247	207	1,2	47	0,2
Información y comunicaciones	403	479	2,8	-76	-0,3
Transporte	1.520	1.819	8,8	-85	-0,4
Transporte y almacenamiento	1.444	1.383	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 ocupacional* Total nacional Noviembre (2022/2021)

Tabla 2. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según posición ocupacional*
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

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

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

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.

SALARIO MÍNIMO

Fuente: <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/salarios>

Se entiende por sueldo y salario la retribución fija u ordinaria que el personal (permanente o contratado directamente por el establecimiento) percibe como pago por los servicios prestados durante el periodo al que se refiere la información, antes de deducir los descuentos por retención en la fuente, seguro social, sindicato, fondo de empleados y similares, etc[1].

En Colombia los salarios de cada sector se determinan mediante la interacción entre oferta y demanda laboral. Sin embargo, existe un salario mínimo que se utiliza como referencia salarial y base para determinar auxilios, pagos mínimos para cotizar a seguridad social y otros. Al final de cada año se instala una Mesa de Concertación Laboral tripartita para acordar el salario mínimo mensual que tendrá vigencia el año inmediatamente siguiente. En esta negociación participa la Comisión Permanente de Concertación de Políticas Salariales y Laborales, conformada por representantes del Gobierno nacional, las centrales de trabajadores y dirigentes gremiales. Tanto trabajadores como empleadores proponen una cifra de ajuste teniendo en cuenta como parámetros la meta de inflación del siguiente año fijada por la Junta del Banco de la República, la Productividad Total de los Factores, la Contribución de los Salarios al Ingreso Nacional, el incremento del Producto Interno Bruto (PIB) y el Índice de Precios al Consumidor (IPC). En caso de no lograr un consenso entre las partes, el Gobierno nacional fijará el salario mínimo mediante decreto, teniendo en cuenta los mismos parámetros[2].

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

Salario mínimo legal en Colombia

1.1.1. Serie histórica en pesos colombianos periodicidad anual

Información disponible desde el 1 de julio de 1984.

Año (aaaa)	Salario mínimo diario (COP)	Salario mínimo mensual (COP)	Variación porcentual anual %	Decretos del Gobierno Nacional
1984	376,60	11.298,00		3506 de diciembre 27 de 1983
1985	451,92	13.558,00	20,00	0001 de enero de 1985
1986	560,38	16.811,00	24,00	3754 de diciembre de 1985
1987	683,66	20.510,00	22,00	3732 de diciembre de 1986
1988	854,58	25.637,00	25,00	2545 de diciembre de 1987
1989	1.085,32	32.560,00	27,00	2662 de diciembre de 1988
1990	1.367,50	41.025,00	26,00	3000 de diciembre de 1989
1991	1.724,00	51.720,00	26,10	3074 de diciembre de 1990
1992	2.173,00	65.190,00	26,04	2867 de diciembre de 1991
1993	2.717,00	81.510,00	25,00	2061 de diciembre de 1992
1994	3.290,00	98.700,00	21,10	2548 de diciembre de 1993
1995	3.964,45	118.934,00	20,50	2872 de diciembre de 1994
1996	4.737,50	142.125,00	19,50	2310 de diciembre de 1995
1997	5.733,50	172.005,00	21,00	2334 de diciembre de 1996
1998	6.794,20	203.826,00	18,50	3106 de diciembre de 1997
1999	7.882,00	236.460,00	16,00	2560 de diciembre de 1998
2000	8.670,00	260.100,00	10,00	2647 de diciembre 23 de 1999
2001	9.533,33	286.000,00	10,00	2579 de diciembre 13 de 2000
2002	10.300,00	309.000,00	8,00	2910 de diciembre 31 de 2001
2003	11.066,67	332.000,00	7,40	3232 de diciembre 27 de 2002
2004	11.933,33	358.000,00	7,80	3770 de diciembre 26 de 2003
2005	12.716,67	381.500,00	6,60	4360 de diciembre 22 de 2004
2006	13.600,00	408.000,00	6,90	4686 de diciembre 21 de 2005
2007	14.456,67	433.700,00	6,30	4580 de diciembre 27 de 2006
2008	15.383,33	461.500,00	6,40	4965 de diciembre 27 de 2007
2009	16.563,33	496.900,00	7,70	4868 de diciembre 30 de 2008
2010	17.166,67	515.000,00	3,60	5053 de diciembre 30 de 2009
2011	17.853,33	535.600,00	4,00	033 de enero 11 de 2011
2012	18.890,00	566.700,00	5,80	4919 de diciembre 26 de 2011
2013	19.650,00	589.500,00	4,02	2738 de diciembre 28 de 2012
2014	20.533,33	616.000,00	4,50	3068 de diciembre 30 de 2013
2015	21.478,33	644.350,00	4,60	2731 de diciembre 30 de 2014
2016	22.981,83	689.455,00	7,00	2552 de diciembre 30 de 2015
2017	24.590,57	737.717,00	7,00	2209 de diciembre 30 de 2016
2018	26.041,40	781.242,00	5,90	2269 de diciembre 30 de 2017
2019	27.603,87	828.116,00	6,00	2451 de diciembre 27 de 2018
2020	29.260,10	877.803,00	6,00	2360 de diciembre 26 de 2019
2021	30.284,20	908.526,00	3,50	1785 de diciembre 29 de 2020
2022	33.333,33	1.000.000,00	10,07	1724 de diciembre 15 de 2021
2023	38.666,67	1.160.000,00	16,00	2613 de diciembre 28 de 2022

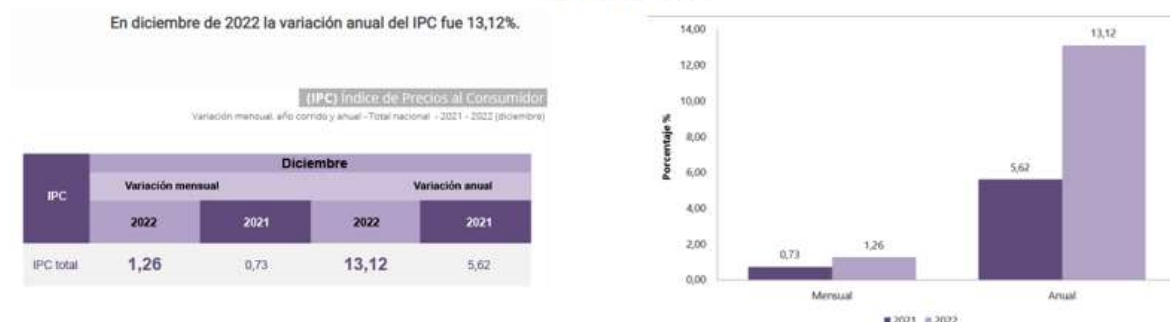
Fuente: Ministerio del Trabajo (www.mintrabajo.gov.co) y decretos del Gobierno Nacional (www.presidencia.gov.co).

Notas: desde el 1 de julio de 1984 se unificó el salario mínimo para todos los sectores de la economía. En los años en que se decretó el salario mínimo diario, este se multiplica por 30 días y se redondea a la unidad para determinar el valor mensual. Cuando se decretó el salario mínimo mensual, se divide por 30 y se redondea a dos decimales para obtener el salario diario.

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)

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Diciembre 2021 - 2022



Fuente: DANE, IPC.

Comportamiento de la variación anual del IPC según divisiones y subclases

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

Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	2021		2022	
			Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)
Alimentos y bebidas no alcohólicas	16,38	17,23	2,73	27,81	4,88	27,81
Restaurantes y hoteles	6,43	8,63	0,85	18,54	1,88	18,54
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	4,34	0,18	18,25	0,75	18,25
TOTAL	100,00	3,60	3,60	13,12	13,12	13,12
Bienes y servicios diversos	5,36	4,19	0,22	13,09	0,89	13,09
Transporte	12,81	9,89	0,71	11,59	1,40	11,59
Prendas de vestir y calzado	3,88	-2,81	-0,09	11,22	0,36	11,22
Salud	1,71	3,88	0,07	9,53	0,16	9,53
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,10	4,60	0,08	8,37	0,14	8,37
Recreación y cultura	0,79	1,04	0,04	8,36	0,30	8,36
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	20,12	3,88	1,22	6,94	2,25	6,94
Educación	4,41	2,79	0,11	5,98	0,24	5,98
Información y comunicación	4,33	-12,19	-0,61	0,25	0,01	0,25

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.

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

RESULTADOS DEL MES DE DICIEMBRE 2022

Comportamiento de la variación mensual del IPC según divisiones y subclases

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.

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

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

Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	2021	2022	
			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.

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%).

**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

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

III. Técnico

A continuación, se presenta el listado de instituciones educativas

No.	IED	NOMBRE DEL CONTRATISTA	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	TIEMPO DE CONTRATO
1	BRISAS DEL RÍO	NUBIA MATILDE CAMARGO	UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN ESTA CIUDAD, EN LA ACERA ORIENTAL DE LA CALLE 43, ANTES MEDELLIN, ENTRE LAS CARRERAS 44, ANTES CUARTEL Y 45 ANTES AVENIDA DE LA REPUBLICA, CON TODAS SUS ANEXIDADES Y DEPENDENCIAS, CUYAS MEDIDAS Y LINDEROS SON, NORTE: 34.10 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE JULIO C. BALLESTAS, SUR: 34.70 MTS, CON PREDIO DE LOS SUCESESORES DE MARIA GUZMAN DE PALACIOS, ESTE: 19.50 MTS, CON PREDIO DE LOS HEREDEROS DE ARISTIDES NOGUERA, Y OESTE: 14.00 MTS, CON LA CALLE DICHA EN MEDIO.-	HASTA EL 30 DE ABRIL DE 2023
2	JUAN JOSÉ RONDON	ANA OVIEDO	UN LOTE DE TERRENO, MARCADO CON EL N.4 DE LA MANZANA N.13, EL PREDIO CONOCIDO CON EL NOMBRE DE URBANIZACION SAN FELIPE, EL CUAL ESTA SITUADO EN ESTA CIUDAD EN LA ACERA OCCIDENTAL DE LA CALLE 68B ENTRE LAS CARRERAS 26 Y 26B, SOLAR QUE MIDE Y LINDA NORTE: 30.00 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE MANOTAS Y CIA, SUR: 30.00 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE LA CITADA SOCIEDAD, ESTE: 10.00 MTS, CALLE DICHA EN MEDIO, CON PREDIO QUE ES O FUE DE LA MISMA SOCIEDAD, OESTE: 10.00 TS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE LA CITADA SOCIEDAD. EN DICHO LOTE SE HA CONSTRUIDO UNA BODEGA DE MATERIAL CON TECHOS DE ETERNIT, PISOS DE CEMENTO, CONSTA DE DOS DEPOSITOS GRANDES, CUARDO CELADOR CON BAJO Y SERVICIO SANITARIO.-	31 DICIEMBRE DE 2023
3	EDUARDO SANTOS 2	DAVID VIZCAINO MORALES	Un predio ubicado en la carrera 10 # 12 48, la Playa, del municipio de Puerto Colombia con las siguientes medidas NORTE Y SUR, mide 9.00 MTS, ESTE Y OESTE, Mide 33.00 MTS, los linderos de este inmueble se encuentran descritos en la escritura 1345 de fecha 11-08-97 NOT. UNICA DE BARANOA	31 DICIEMBRE DE 2023
4	CARRIZAL	ESCUELA NORMAL SUPERIOR DE LA COSTA NORTE	Inmueble de 2.620 metros cuadrados, de los cuales se arrienda 2.500 Metros cuadrados, Bloque de terreno con las siguientes medidas: norte en línea quebrada así: 50.50 mtrs y 39.12 mtrs, por el sur: también en línea quebrada en una extensión de 50.50 mtrs y 44.60 mtrs, por el oeste, en una parte tiene 20.50 mtrs y en otra parte 20.60 mtrs, y por el este: 37.50 mtrs este predio queda con un área aproximada de 2.620.00 m2. Este promedio así englobado tendrá frente por la calle 60 y por la calle 61 de esta Ciudad de Barranquilla, pero su entrada principal estará por la calle 61 No. 50- 70, Los linderos están contenidos en la escritura No. 278 del 7 Febrero de 1986, Notaria 2 de este circuito (Art, 11 DEC. LEY 1711 de julio 6/84).	31 DICIEMBRE DE 2023

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 deberá encontrarse a paz y salvo con el pago del Impuesto Predial.
4. 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.
5. Cumplir de Buena Fe el objeto del contrato.
6. Entregar el bien inmueble objeto del contrato, mediante acta de entrega.
7. Realizar las reparaciones necesarias que se requieran para el perfecto uso del inmueble atribuible al arrendador.
8. Permitir el uso, goce y disfrute del inmueble dado en arrendamiento.
9. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad.
10. Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos.
11. Obrar con diligencia y el cuidado necesario en los asuntos que le asigne el interventor del contrato.
12. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta.
13. Las demás contenidas en el numeral 3.2.3 de los estudios previos.
14. 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 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. Las reparaciones locativas se realizarán de conformidad con el Código Civil Colombiano.
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. 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. Atender cualquier requerimiento del DISTRITO en relación con el inmueble o el Contrato de arrendamiento.
9. Responder ante terceros y garantizar el uso pacífico del inmueble por parte del DISTRITO.
10. El inmueble debe estar en buen estado y con la capacidad de espacio contratado.
11. Las reparaciones locativas no serán hechas por el Distrito si los deterioros provinieron de fuerza mayor o caso fortuito.
12. Permitir al DISTRITO la ejecución de las construcciones y/o adecuaciones locativas si fuera necesario.
13. Realizar las adecuaciones que se deriven del uso del inmueble.
14. 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.

El valor estimado del total de los contratos es la suma de **QUINIENTOS DIECISIETE MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS M/L (\$ 517.181.769)** incluidos todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato, a los que haya lugar.

El anterior valor se discrimina de siguiente manera:

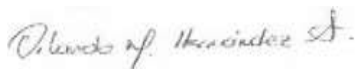
No.	IED	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	VALOR CONTRATO 2023	VALOR ANTES DE IVA	IVA 19%	VALOR CONTRATO 2023
1	BRISAS DEL RÍO	UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN ESTA CIUDAD, EN LA ACERA ORIENTAL DE LA CALLE 43, ANTES MEDELLÍN, ENTRE LAS CARRERAS 44, ANTES CUARTEL Y 45 ANTES AVENIDA DE LA REPÚBLICA, CON TODAS SUS ANEXIDADES Y DEPENDENCIAS, CUYAS MEDIDAS Y LINDEROS SON: NORTE: 34.10 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE JULIO C. BALLESTAS, SUR: 34.70 MTS, CON PREDIO DE LOS SUCESORES DE MARIA GUZMAN DE PALACIOS, ESTE: 19.50 MTS, CON PREDIO DE LOS HEREDEROS DE ARISTIDES NOGUERA, Y OESTE: 14.00 MTS, CON LA CALLE DICHA EN MEDIO.-	\$ 49.440.000,00	\$ 0	\$ 0	\$ 49.440.000
2	JUAN JOSÉ RONDON	UN LOTE DE TERRENO, MARCADO CON EL N.º 4 DE LA MANZANA N.º 13, EL PREDIO CONOCIDO CON EL NOMBRE DE URBANIZACIÓN SAN FELIPE, EL CUAL ESTA SITUADO EN ESTA CIUDAD EN LA ACERA OCCIDENTAL DE LA CALLE 68B ENTRE LAS CARRERAS 26 Y 26B, SOLAR QUE MIDE Y LINDA NORTE: 30.00 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE MANOTAS Y CIA. SUR: 30.00 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE LA CITADA SOCIEDAD, ESTE: 10.00 MTS, CALLE DICHA EN MEDIO, CON PREDIO QUE ES O FUE DE LA MISMA SOCIEDAD, OESTE: 10.00 TS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE LA CITADA SOCIEDAD, EN DICHO LOTE SE HA CONSTRUÍDO UNA BODEGA DE MATERIAL CON TECHOS DE ETHERIT, PISOS DE CEMENTO, CONSTA DE DOS DEPÓSITOS GRANDES, CUARDO CELADOR CON BAÑO Y SERVICIO SANITARIO.-	\$ 78.211.769	\$ -	\$ -	\$ 78.211.769
3	EDUARDO SANTOS 2	Un predio ubicado en la carrera 10 # 12 48, la Playa, del municipio de Puerto Colombia con las siguientes medidas NORTE Y SUR, mide 9.00 MTS, ESTE Y OESTE, Mide 33.00 MTS, los linderos de este inmueble se encuentran descritos en la escritura 1345 de fecha 11-08-97 NOT. ÚNICA DE BARANQA	\$ 85.030.000,00	\$ 0	\$ 0	\$ 85.030.000
4	CARRIZAL	Inmueble de 2.620 metros cuadrados, de los cuales se arrienda 2.500 Metros cuadrados, Bloque de terreno con las siguientes medidas: norte en línea quebrada así: 50.50 mtrs y 39.12 mtrs, por el sur: también en línea quebrada en una extensión de 50.50 mtrs y 44.60 mtrs, por el oeste; en una parte tiene 20.50 mtrs y en otra parte 20.60 mtrs, y por el este: 37.50 mtrs este predio queda con un área aproximada de 2.620,00 m2. Este promedio así englobado tendrá frente por la calle 60 y por la calle 61 de esta Ciudad de Barranquilla, pero su entrada principal estará por la calle 61 No. 50- 70, Los linderos están contenidos en la escritura No. 278 del 7 Febrero de 1986, Notaría 2 de este circuito (Art. 11 DEC. LEY 1711 de julio 6/84).	\$ 304.500.000,00	\$ 255.882.353	\$ 48.617.647	\$ 304.500.000

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.

Código Asignado: 7882

Se suscribe en febrero del 2023



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