ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

CONTRATACIÓN DIRECTA

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE EDUCACION.

I. INTRODUCCIÓN

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

Debido a la naturaleza misional la Secretaría Distrital de Educación, debe funcionar en instalaciones adecuadas, las cuales cuenten con central telefónica, redes de comunicación, una amplia oficina de Atención al Ciudadano en donde se centralice la atención personalizada y la radicación de trámites, con sala de espera, sala de juntas, archivo, auditorio, espacios amplios y ventilados que garanticen las comodidades requeridas para los usuarios que se acerquen a solicitar los servicios, Actualmente se genera una mayor demanda de servicios y por ende un flujo de ciudadanos que deben ingresar a las instalaciones, por lo que el inmueble en que opere debe contar con varios accesos peatonales y rampas para personas discapacitadas, ascensores y escaleras; así como parqueaderos, rutas de transporte público y masivo cercanas. Otra consideración adicional, es la proximidad que el inmueble debe tener al edificio central de la Alcaldía, lo que permita una mayor interacción con las demás dependencias de la Administración Distrital para así articular su gestión.

En virtud de las consideraciones expuestas y actuando en concordancia con los puntos fundamentales que se encuentran contenidos en el Plan de Gobierno del Distrito Especial, Industrial y Portuario, 2024-2027, dentro de los cuales se encuentran: 1) La Seguridad y Convivencia Ciudadana; 2) Espacio Público y Ambientes Urbanos; 3) Vivienda y Hábitat; 4) Salud; 5) Movilidad y Transporte; 6) Educación; 7) Medio Ambiente y Adaptación al Cambio Climático; 8) Deporte y Cultura; 9) Ciudad Emprendedora y Competitiva; y 10) Gestión Social, se requiere continuar con el mejoramiento de la infraestructura educativa con el fin de contar con instalaciones adecuadas y con los espacios necesarios para la sede de la secretaria.
Con base en lo anterior, la Secretaria de Educación Distrital ha venido operando eficientemente en las instalaciones actuales desde hace varios años; siendo la sede reconocida e identificada por la ciudadanía; además contando con mobiliario y elementos materiales, comunicaciones, conexiones e instalaciones adecuadas para los funcionarios y para el buen desarrollo de su misión y función en la comunidad. En consecuencia, la relación costo-beneficio es conveniente para el Distrito.

El Manual de Contratación, Interventoría y Supervisión del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2022, en su Capítulo V – Numeral 4.- Proceso Contractual - 4.1. Etapa Precontractual, 4.1.1. Estudios y Documentos Previos, dispone: que La Secretaría, Gerencia, Oficina o dependencia generadora de la necesidad elaborará los estudios y documentos que justifiquen la necesidad y la viabilidad de la contratación.

De conformidad con lo expuesto, la Secretaría Distrital de Educación ha adelantado las respectivas evaluaciones para garantizar la prestación del servicio a la ciudadanía y considera conveniente la celebración de un contrato de arrendamiento de 3071 mts2 en los pisos 2º, 3º de los inmuebles ubicados en la calle 35 No.43 - 51 y 43-57, calle 36 No. 43 – 26-38-44-48, Carrera 43 No. 35-38 Local # 2, carrera 43 35 -10 (calle 35 No.43-19 y 43-23);

identificados con las matrículas inmobiliarias No. 040-64343, 040-182622, 040-277545 y 040-17916, para el funcionamiento de las diferentes oficinas de la secretaria Distrital de Educación.

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

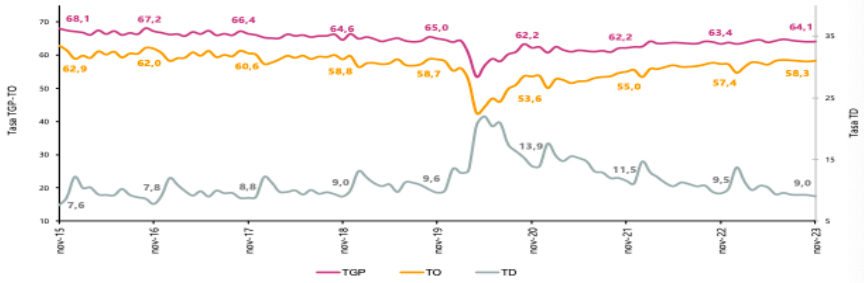
ITEM	Clasificación UNSPSC	Producto
1	80131500	Alquiler y Arrendamiento de propiedades o edificaciones

II. ANÁLISIS DE MERCADO

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-nov2023.pdf (29 de diciembre)

Principales indicadores del mercado laboral de Noviembre 2023

Gráfico 1. Tasa global de participación, ocupación y desocupación
Total nacional
Noviembre (2015 - 2023)

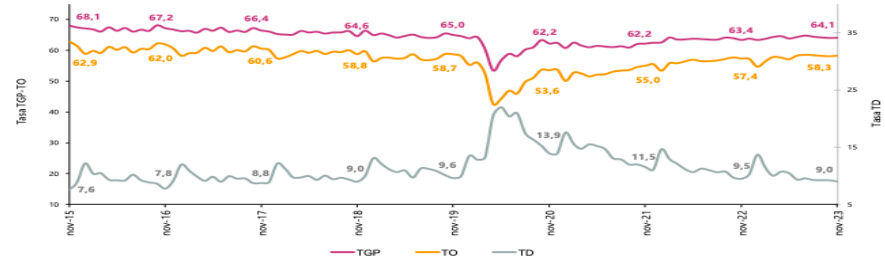


Fuente: DANE, GEIH.

Indicadores de mercado laboral mes y trimestre móvil, total nacional y total 13 ciudades y áreas metropolitanas.
Total, nacional mensual

Para el mes de noviembre de 2023, la tasa de desocupación del total nacional fue 9,0%, la tasa global de participación se ubicó en 64,1% y la tasa de ocupación fue 58,3%. En el mismo mes de 2022 estas tasas fueron 9,5%, 63,4% y 57,4%, respectivamente[1].

Gráfico 2. Tasa global de participación, ocupación y desocupación
Total nacional
Noviembre (2015 - 2023)



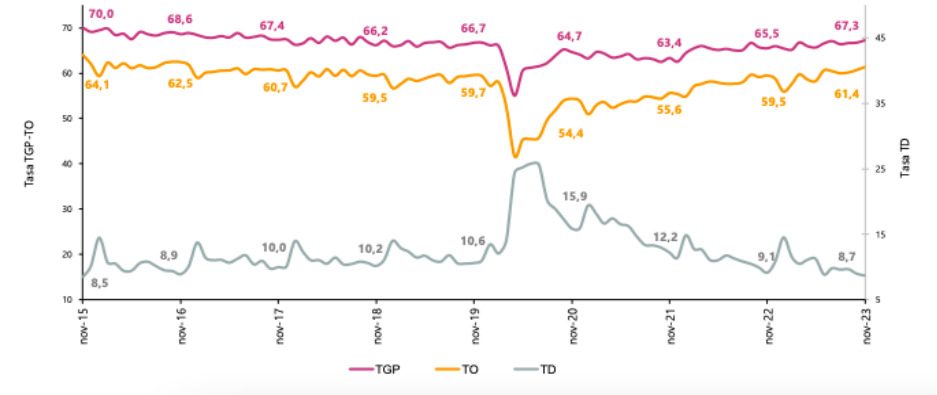
Fuente: DANE, GEIH.

Total 13 ciudades y áreas metropolitanas mensual

[1] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-nov2023.pdf

En noviembre de 2023, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,7%, en el mismo mes de 2022 fue 9,1%. La tasa global de participación se ubicó en 67,3%, lo que representó un aumento de 1,8 puntos porcentuales respecto a noviembre de 2022 (65,5%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 61,4%, lo que representó un aumento de 1,9 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2022 (59,5%). [2].

Gráfico 3. Tasa global de participación, ocupación y desocupación
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Noviembre (2015 - 2023)

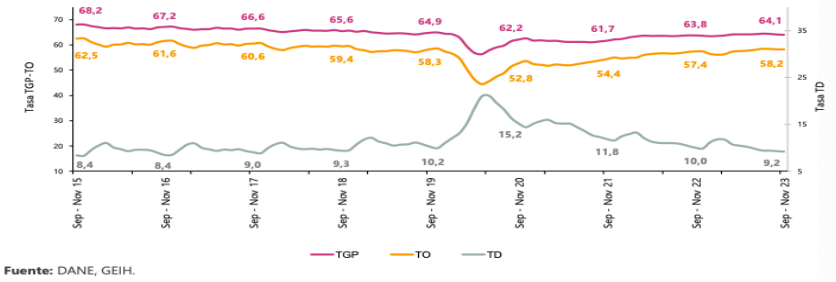


Total, nacional trimestre móvil

En el total nacional, la tasa de desocupación del trimestre móvil septiembre - noviembre de 2023 fue 9,2%, lo que representó una disminución de 0,8 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil septiembre - noviembre de 2022 (10,0%). La tasa global de participación se ubicó en 64,1%, en el trimestre móvil

septiembre – noviembre de 2022 fue 63,8%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 58,2%, lo que representó un aumento de 0,8 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil septiembre - noviembre de 2022 (57,4%).

Gráfico 4. Tasa global de participación, ocupación y desocupación
Total nacional
Septiembre - noviembre (2015 - 2023)



Fuente: DANE, GEIH.

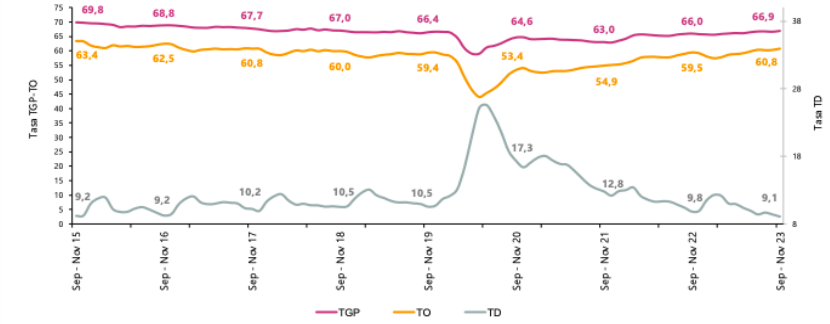
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas trimestre trimestre móvil

En el trimestre móvil septiembre - noviembre de 2023, la tasa de desocupación de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 9,1% lo que representó una disminución de 0,7 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil septiembre - noviembre de 2022 (9,8%). La tasa global de participación se ubicó en 66,9%, lo que significó un aumento de 0,9 puntos porcentuales frente al trimestre móvil septiembre – noviembre de 2022 (66,0%).

[2] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-nov2023.pdf

Finalmente, la tasa de ocupación fue 60,8%, lo que representó un aumento de 1,3 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil septiembre - noviembre de 2022 (59,5%).

Gráfico 5. Tasa global de participación, ocupación y desocupación
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Septiembre - noviembre (2015 - 2023)



Fuente: DANE, GEIH.

Población ocupada según rama de actividad

En el mes de noviembre de 2023, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 23.186 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Transporte y almacenamiento (1,3 puntos porcentuales); seguido de Construcción (0,5 puntos porcentuales), y Alojamiento y servicios de comida con 0,5 puntos porcentuales.)

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad*
Total nacional
Noviembre (2022 - 2023)

Rama de actividad	Total Nacional				
	Noviembre 2022	Noviembre 2023	Distribución % 2023	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	22.486	23.186	100	699	
Transporte y almacenamiento	1.444	1.741	7,5	297	1,3
Construcción	1.520	1.642	7,1	121	0,5
Alojamiento y servicios de comida	1.457	1.568	6,8	110	0,5
Actividades financieras y de seguros	392	486	2,1	94	0,4
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.235	3.327	14,3	92	0,4
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.871	1.941	8,4	70	0,3
Información y comunicaciones	403	455	2,0	52	0,2
Actividades inmobiliarias	247	270	1,2	23	0,1
Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios	2.027	2.040	8,8	13	0,1
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.775	2.784	12,0	10	0,0
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos ^	562	569	2,5	7	0,0
Industrias manufactureras	2.397	2.386	10,3	-12	-0,1
Comercio y reparación de vehículos	4.127	3.975	17,1	-151	-0,7

Fuente: DANE, GEIH.

Población ocupada según posición ocupacional.

En noviembre de 2023, Trabajador por cuenta propia y Obrero, empleado particular fueron las posiciones ocupacionales que más aportaron positivamente a la variación de los ocupados en el total nacional con 1,7 y 1,4 puntos porcentuales, respectivamente.

Tabla 2. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según posición ocupacional^
Total nacional
Noviembre (2022 - 2023)

Posición ocupacional	Total				
	Noviembre 2022	Noviembre 2023	Distribución % 2023	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	22.486	23.186	100	699	
Trabajador por cuenta propia	9.347	9.732	42,0	384	1,7
Obrero, empleado particular	9.704	10.012	43,2	308	1,4
Jornalero o Peón	633	779	3,4	146	0,7
Trabajador familiar sin remuneración	443	457	2,0	14	0,1
Empleado doméstico	730	701	3,0	-29	-0,1
Obrero, empleado del gobierno	887	837	3,6	-50	-0,2
Patrón o empleador	725	649	2,8	-76	-0,3

Fuente: DANE, GEIH.

Ranking de ciudades según tasa de desocupación.

Para el trimestre móvil septiembre – noviembre 2023, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (23,8%), Riohacha (13,8%) e Ibagué (13,2%). Las ciudades con menor tasa de desocupación fueron: Bucaramanga A.M. (6,6%), Medellín A.M. (8,4%) y Bogotá D.C. (8,7%).[3].

Gráfico 6. Tasa de desocupación según ciudades
23 ciudades y áreas metropolitanas
Septiembre - noviembre 2023

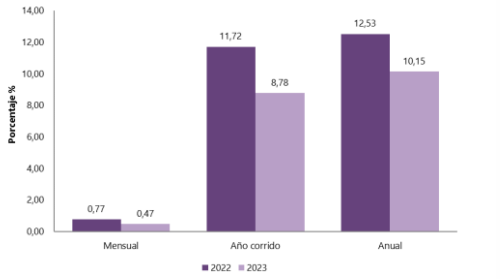


Fuente: DANE, GEIH.

ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR – IPC Abril 2023

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/bol-IPC-nov2023.pdf (7de diciembre de 2023)

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Noviembre 2022 - 2023



Fuente: DANE, IPC.

Comportamiento de la variación mensual del IPC según divisiones y subclases

Variación y contribución mensual por divisiones de gasto

En el mes de noviembre de 2023, el IPC registró una variación de 0,47% en comparación con octubre de 2023, cinco divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,47%): Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (1,05%), Restaurantes y hoteles (0,83%), Transporte (0,72%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,62%) y por último, Salud (0,58%). Por debajo se ubicaron: Bienes y servicios diversos (0,27%), Prendas de vestir y calzado (0,23%), Recreación y cultura (0,20%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,14%), Educación (0,00%), Información y comunicación (-0,01%) y, por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,45%) [4].

[3] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-nov2023.pdf
[4] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/bol-IPC-nov2023.pdf

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Noviembre 2022 - 2023

		2022		2023	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,11	0,04	1,05	0,32
Restaurantes y hoteles	9,43	1,18	0,12	0,83	0,09
Transporte	12,93	1,35	0,17	0,72	0,10
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	1,05	0,02	0,62	0,01
Salud	1,71	0,61	0,01	0,58	0,01
TOTAL	100,00	0,77	0,77	0,47	0,47
Bienes y servicios diversos	5,36	0,96	0,05	0,27	0,01
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,32	0,01	0,23	0,01
Recreación y cultura	3,79	0,96	0,03	0,20	0,01
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,78	0,03	0,14	0,01
Educación	4,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Información y comunicación	4,33	0,05	0,00	-0,01	0,00
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	1,50	0,29	-0,45	-0,09

Fuente: DANE, IPC

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,47%), se ubicaron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Transporte, las cuales aportaron 0,42 puntos porcentuales a la variación total.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes

En noviembre de 2023 en comparación con octubre de 2023, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: electricidad (5,89%), combustibles para vehículos (3,59%), arriendo imputado (0,49%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,67%), arriendo efectivo (0,49%), carnes preparadas, charcutería y otros productos conteniendo carne (7,25%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (1,17%), gaseosas y maltas para consumo en el hogar (3,29%), otros productos de panadería (3,89%) y gaseosa y otros refrescos en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (2,34%). Las subclases con los mayores aportes negativos a la variación fueron: frutas frescas (-6,02%), tomate (-18,52%), cebolla (-11,82%), vehículo particular nuevo o usado (-0,71%) y aceites comestibles (-1,98%). [5].

Cuadro 2. IPC Variación y contribución mensual
Por principales subclases
Noviembre 2023

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Electricidad	5,89	0,20
Combustibles para vehículos	3,59	0,12
Arriendo imputado	0,49	0,06
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,67	0,05
Arriendo efectivo	0,49	0,05
Carnes preparadas, charcutería y otros productos conteniendo carne	7,25	0,03
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	1,17	0,03
Gaseosas y maltas para consumo en el hogar	3,29	0,02
Otros productos de panadería	3,89	0,01
Gaseosa y otros refrescos en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	2,34	0,01

Fuente: DANE, IPC.

ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS (EMS)
FUENTE: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-oct2023.pdf
OCTUBRE 2023

[5] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/bol-IPC-nov2023.pdf

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2023ᵖ / octubre 2022



Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (octubre 2023 / octubre 2022)

En octubre de 2023, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2022 [6].

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Octubre 2023ᵖ / octubre 2022

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)		Contribución ppt	
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	-11,0	-11,4	-0,1	0,5
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	2,5	2,6	0,0	-0,1
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	8,5	8,2	0,2	0,1
J	División 58	Actividades de edición	9,9	9,1	-1,8	2,7
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	8,3	11,5	2,1	-5,3
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	16,0	16,3	0,0	-0,4
J	División 61	Telecomunicaciones	5,6	9,4	-3,7	-0,1
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	16,2	14,8	1,4	0,0
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	17,6	13,5	4,6	-0,5
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	9,3	9,2	-0,1	0,1
M	Clase 7310	Publicidad	0,2	0,0	0,1	0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	7,2	7,2	0,0	-0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-8,7	-8,7	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	-4,4	-3,9	-0,2	-0,3
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,1	6,9	0,0	0,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	14,8	15,0	-0,3	0,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	18,3	17,9	0,3	0,1
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-9,6	-11,2	0,2	1,4

Fuente: DANE – EMS

Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (octubre 2023 / octubre 2022).

En octubre de 2023, diez de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con octubre de 2022[7].

[6] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-oct2023.pdf
[7] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-oct2023.pdf

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Octubre 2023ᵖ / octubre 2022

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

Fuente: DANE – EMS

Variación anual de los salarios y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (octubre 2023 / octubre 2022)

En octubre de 2023, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con octubre de 2022.[8].

Tabla 3. Variación anual de los salarios y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Octubre 2023ᵖ / octubre 2022

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado sin agencias*	Permanente	Temporal directo	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)		Contribución (PP)	
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	12,3	11,1	1,2	- -
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	6,7	3,3	3,4	- -
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	11,6	7,5	4,1	- -
J	División 58	Actividades de edición	10,1	9,7	0,4	- -
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	4,2	0,1	4,0	- -
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	13,7	8,6	5,1	- -
J	División 61	Telecomunicaciones	17,3	16,6	0,6	- -
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	11,5	11,3	0,2	- -
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	11,0	9,8	1,2	- -
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	11,4	9,3	2,2	- -
M	Clase 7310	Publicidad	11,8	9,2	2,5	- -
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	17,2	3,4	7,5	6,3
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	9,3	10,8	-1,5	- -
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	8,3	3,0	5,3	- -
P	Grupo 854	Educación superior privada	10,5	4,6	4,8	1,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	14,5	9,9	4,6	- -
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	10,1	7,3	2,8	- -
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	15,5	10,7	4,9	- -

Fuente: DANE – EMS

Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios.

En lo corrido del año 2023, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, catorce 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 2022.[9].

[8] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-oct2023.pdf
[9] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-oct2023.pdf

Tabla 4. Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Enero - octubre 2023[p] / enero - octubre 2022

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	2,3	1,5	14,4
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	1,4	-7,5	13,1
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	16,4	3,9	11,7
J	Divsión 58	Actividades de edición	-0,3	-6,4	10,6
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	32,0	15,2	4,5
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	5,2	4,8	10,5
J	División 61	Telecomunicaciones	-1,5	-8,3	17,5
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	15,5	0,9	15,1
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	19,6	2,5	12,3
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	3,1	3,4	13,7
M	Clase 7310	Publicidad	10,4	4,9	12,0
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	8,9	-3,9	16,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	4,9	-2,8	12,4
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	4,6	2,7	9,2
P	Grupo 854	Educación superior privada	10,1	1,3	10,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	15,7	5,2	14,2
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	16,8	2,1	10,5
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	9,1	4,7	15,7

Fuente: DANE – EMS

III. TÉCNICO

El objeto para la presente contratación es *"ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE EDUCACION."*

DESCRIPCION DEL INMUEBLE IED.

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:

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

2. 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; incluidos veintidós (22) Parqueaderos ubicados en el sexto (6) piso, cuatro (4) parqueaderos ubicados en el tercer (3) piso para uso de los jefes y veintidós (22) parqueaderos para asignación de la Secretaria de Educación.

OBLIGACIONES ESPECIAFICAS:

1. Cumplir con las obligaciones contenidas en el numeral 3.2.3 de los estudios previos – Especificaciones del Objeto Contractual.
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. Las reparaciones locativas se realizarán de conformidad con el Código Civil Colombiano.
7. El arrendador debe garantiza la prestación del servicio hasta el final plazo de ejecución.
8. En caso de que el arrendador venda el inmueble el comprador deberá respetar el contrato de arrendamiento hasta su vencimiento.
9. 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.
10. Atender cualquier requerimiento del DISTRITO en relación con el inmueble o el Contrato de arrendamiento.
11. Responder ante terceros y garantizar el uso pacífico del inmueble por parte del DISTRITO.
12. El inmueble debe estar en buen estado y con la capacidad de espacio contratado.
13. Las reparaciones locativas no serán hechas por el Distrito si los deterioros provinieron de fuerza mayor o caso fortuito.
14. Permitir al DISTRITO la ejecución de las construcciones y/o adecuaciones locativas si fuera necesario.
15. Realizar las adecuaciones que se deriven del uso del inmueble.
16. 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 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 supervisor del contrato.
12. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta.
13. Efectuar el cargue de los documentos precontractuales a su cargo en la plataforma SECOP II.

IV. ANALISIS DEL LA OFERTA

En todo tipo de análisis siempre habrá algunas variantes que deben considerarse para que los resultados sean lo más claro posible. Por eso debemos considerar los factores que influyen en la oferta como:

- PRECIO: A medida que se aumenta los precios ya sea de un producto o servicio la oferta incrementa, pues los productores están dispuestos a fabricar más productos o a generar más servicios según su rentabilidad.
- PRECIO DE OTROS PRODUCTOS O SERVICIOS: En este punto existe la oferta competitiva que se refiere si a u productor cambia de hacer un producto o servicio por otro, el primero el primero caerá junto con su oferta, al convertirse en algo menos rentable. Por su parte, la oferta conjunta se presenta cuando el aumento en un producto o servicio causa el aumento de otro. Un ejemplo muy sencillo es si el precio de la madera sube, puede causar un aumento de precio en los artículos del hogar como mesas, sillas y bancos, entre otros.

El salario mínimo, el Soat y hasta los arriendos son algunos de los factores que crecerían para 2024, como ya es habitual en el país. Sin embargo, para este año el incremento sería mucho mayor que en otros, teniendo en cuenta que la inflación y demás indicadores como el dólar han presentado variaciones importantes.

En todo tipo de análisis siempre habrá algunas variantes que de deben considerarse para que los resultados sean lo más claro posible. Por eso debemos considerar los factores que influyen en la oferta como:

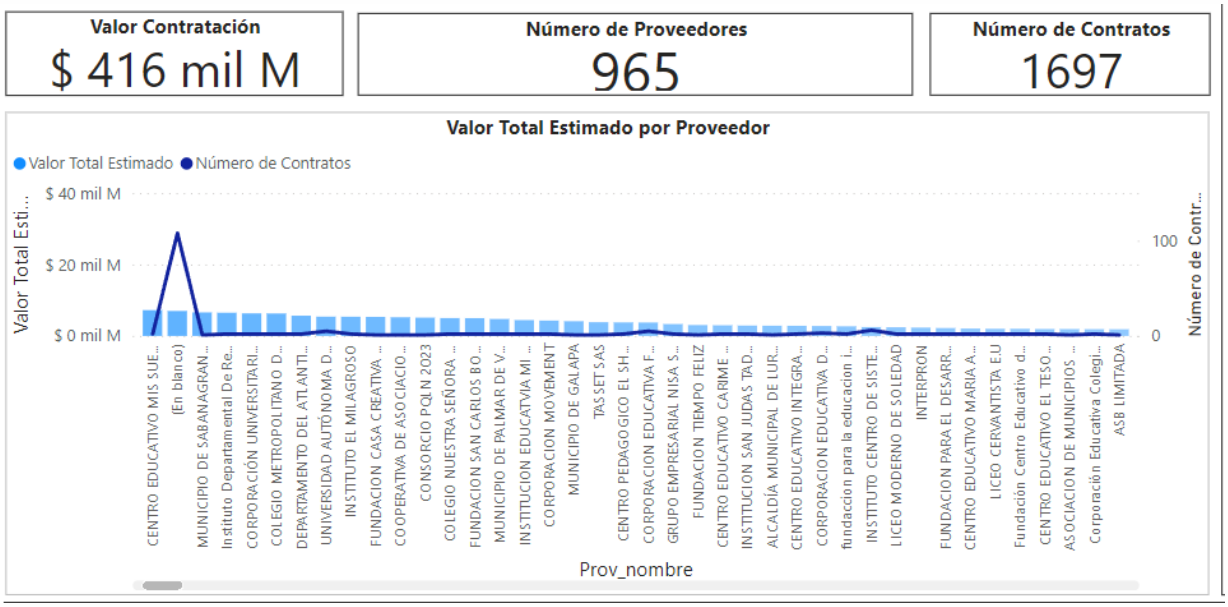
- PRECIO: A medida que se aumenta los precios ya sea de un producto o servicio la oferta incrementa, pues los productores están dispuestos a fabricar más productos o a generar más servicios según su rentabilidad.
- PRECIO DE OTROS PRODUCTOS O SERVICIOS: En este punto existe la oferta competitiva que se refiere si a u productor cambia de hacer un producto o servicio por otro, el primero el primero caerá junto con su oferta, al convertirse en algo menos rentable. Por su parte, la oferta conjunta se presenta cuando el aumento en un producto o servicio causa el aumento de otro. Un ejemplo muy sencillo es si el precio de la madera sube, puede causar un aumento de precio en los artículos del hogar como mesas, sillas y bancos, entre otros.

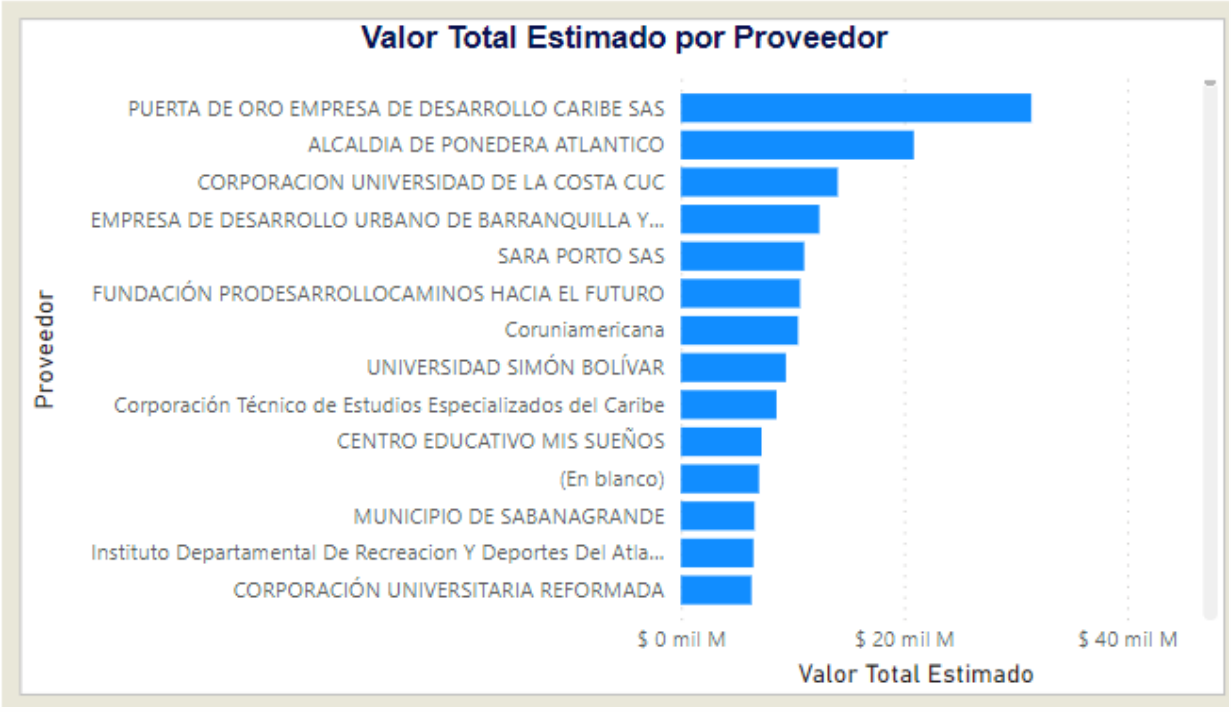
Los arriendos, que son una de las modalidades de alquiler de vivienda más populares en el país, tendrán un aumento para 2024, según lo fijado en la Ley 820 del 2003. El artículo 20 de la legislación mencionada **precisa que cada 12 meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon que no sea superior al 100 % del incremento del índice de precios al consumidor.** Esto significa que, aunque cambie el año, si no han trascurrido al menos 12 meses, el arrendatario no podrá hacer efectivo el incremento.

Esta modalidad es una de las preferidas por las familias colombianas. De acuerdo con un informe de Fedelonjas, cerca del 40,2 % de los hogares nacionales habita en una vivienda de alquiler. **Esa entidad precisa que los aumentos**

en los precios durante el primer semestre del año fueron de un 4,41 %. y que los más golpeados son los hogares pobres, pues en las cabeceras municipales, los estratos 1 y 2 representan el 47,6 % de los arriendos.

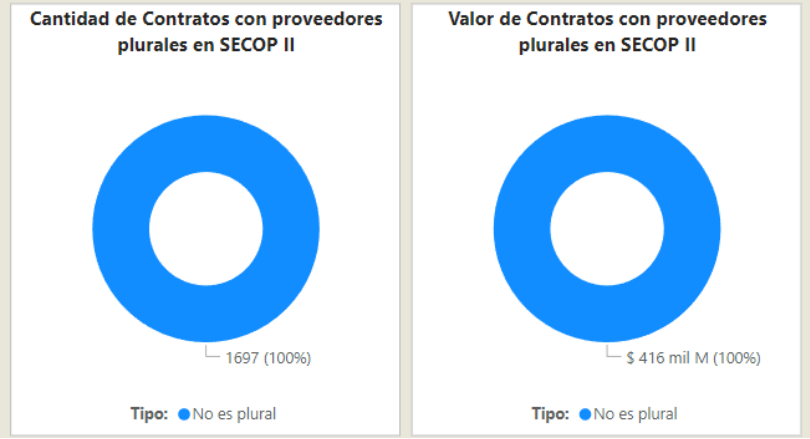
Para el cierre de este año, el Banco de la República espera que la inflación cierre en un valor de 9,8 %, según sus proyecciones actualizadas para noviembre, por lo que los arriendos podrían aumentar esta cantidad.



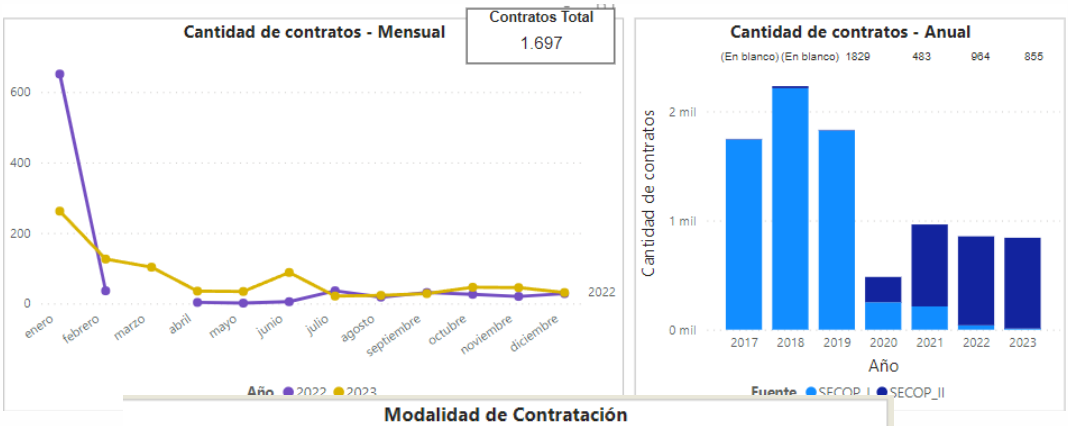


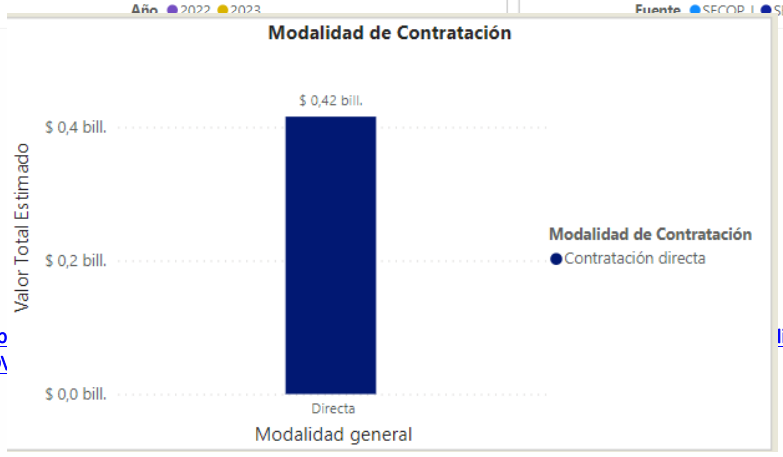
Es importante observar las gráficas a continuación, donde se evidencia que la mayoría de los contratos con objetos relacionados al expuesto en el presente estudio corresponden a proveedores no plurales con una participación del 99,87% (1697 contratos), por encima de la participación de proveedores plurales que fue de 0,13%. (965 contratos) Así mismo, se relaciona el valor aproximado de los contratos ejecutados tanto para proponentes singulares como para proponentes plurales:

ASÍ TAMBIÉN LOS VALORES ESTIMADOS POR PROVEEDORES Y CANTIDADES DE CONTRATOS POR PROVEEDORES:



RELACIONAMOS EL HISTÓRICO GRAFICO DE LAS CANTIDADES DE CONTRATOS COMPRENDIDOS EN LOS ÚLTIMOS AÑOS:





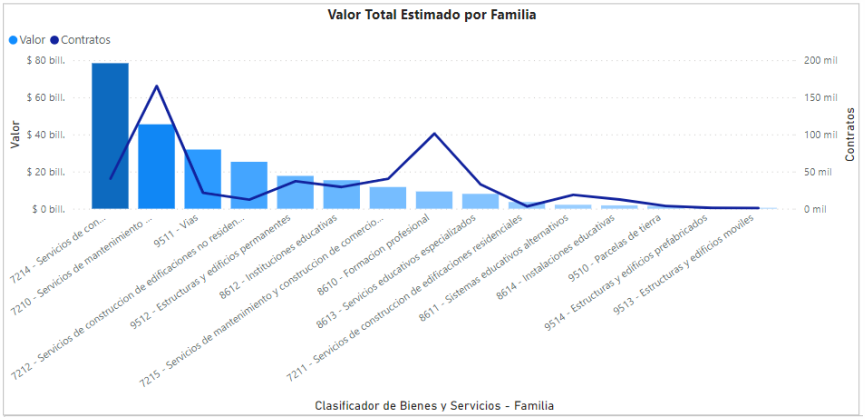
Fuente:https://app [illegible] liwidCl6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtN DlkMC04Y2IxLTc5ZD\

V. ANALISIS DE LA DEMANDA

El objetivo que buscamos detrás de estas consultas es dar, tamaños del mercado, la competencia, normas y leyes, productos y servicios, Para la recolección de información que pueda valer de métodos cualitativos y cuantitativos.

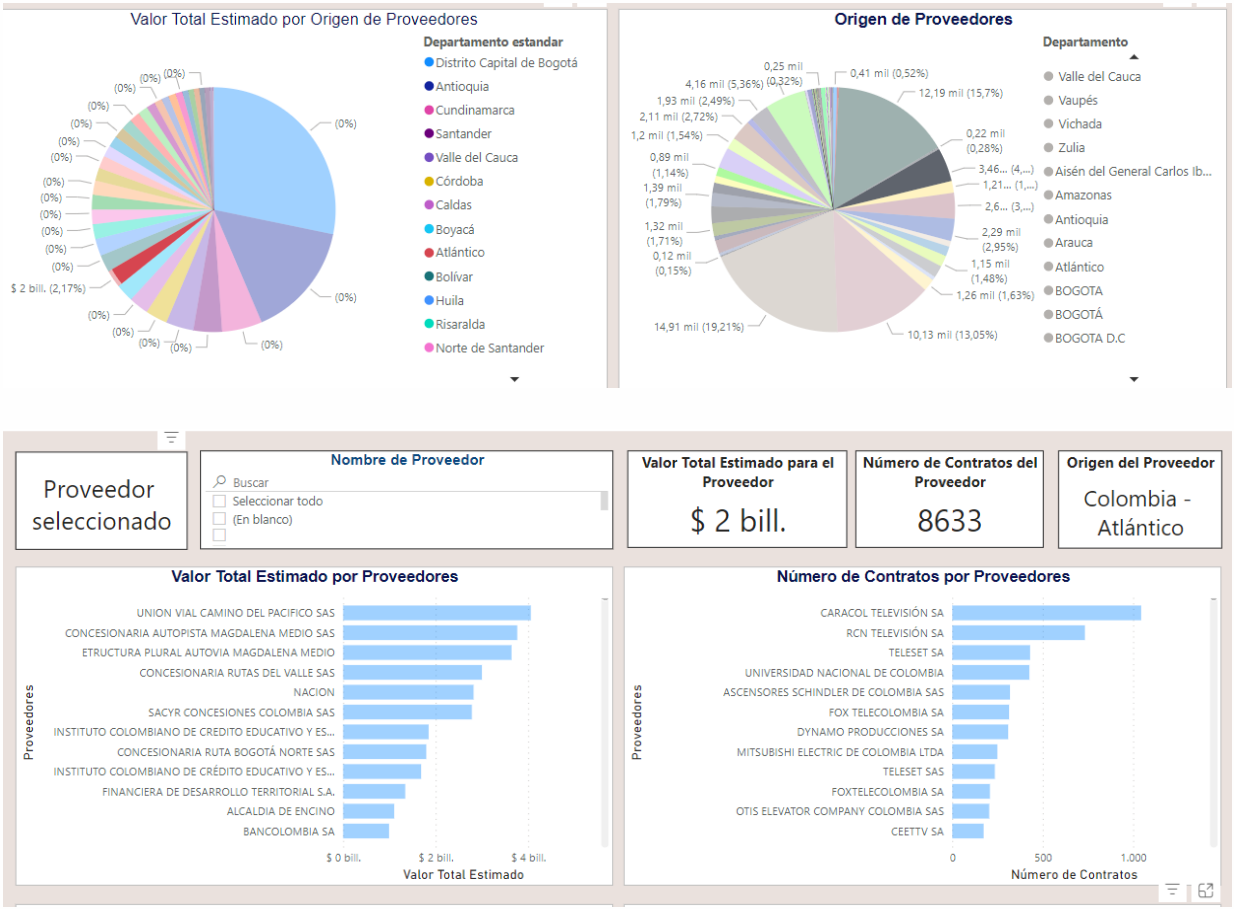
- La ubicación es uno de los factores más importantes en la valorización de un inmueble, ya que si se encuentra ubicado en zonas de alta demanda y desarrollo tendrá mayor potencial de valorización en comparación con aquellos ubicados en áreas menos atractivas.
- La infraestructura y servicios, como el agua, la energía eléctrica y acceso a transporte público, así como la cercanía a infraestructuras como hospitales, colegios, parques y centros comerciales, también influyen en la valorización de un inmueble.
- El desarrollo y proyectos urbanísticos en la zona donde se encuentra el inmueble pueden aumentar su valorización, entre estos proyectos se pueden incluir la construcción de nuevos edificios, vías de acceso, parques y áreas comerciales.
- La oferta y demanda del mercado también juega un papel importante en la valorización de un inmueble, si la demanda de propiedades supera la oferta, es probable que los precios aumenten.
- El estado de conservación y mantenimiento del inmueble también afecta su valorización, si el inmueble está en buen estado y bien mantenido tendrá mayor demanda y valorización en comparación con uno en malas condiciones.

A continuación, se muestran graficas que indican los datos relacionados a este análisis de demanda:



El comportamiento de contratación por bienes y servicios de UNSPSC 80131500 es el siguiente:

Año	2017			2018			2019		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	ntratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participac
7214 - Servicios de construccion pesada	5973	$ 5.689.583.971.801	2,25%	5700	$ 9.996.192.979.095	3,96%	6861	$ 10.229.612.575.989	4,05%
7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	28980	$ 4.947.494.250.901	1,96%	25885	$ 4.437.189.578.228	1,76%	28226	$ 7.636.718.341.464	3,02%
9511 - Vias	4606	$ 6.418.577.291.467	2,54%	3231	$ 1.570.790.361.389	0,62%	3832	$ 2.205.083.987.994	0,87%
7212 - Servicios de construccion de edificaciones no residenciales	2502	$ 3.117.356.996.005	1,23%	1936	$ 3.975.630.664.570	1,57%	2201	$ 2.390.538.723.136	0,95%
9512 - Estructuras y edificios permanentes	9828	$ 3.203.625.846.897	1,27%	6787	$ 2.300.067.333.231	0,91%	8654	$ 3.830.734.188.170	1,52%
8612 - Instituciones educativas	5586	$ 1.717.449.107.814	0,68%	4392	$ 1.431.913.277.633	0,57%	4553	$ 3.286.582.347.650	1,30%
7215 - Servicios de mantenimiento y construccion de comercio especializado	6583	$ 1.317.890.647.263	0,52%	6525	$ 3.039.454.297.751	1,20%	7181	$ 1.905.643.955.548	0,75%
8610 - Formacion profesional	19293	$ 2.927.350.204.115	1,16%	15647	$ 1.202.157.100.626	0,48%	15778	$ 1.225.796.035.985	0,49%
8613 - Servicios educativos especializados	6783	$ 926.834.709.459	0,37%	5891	$ 839.596.668.990	0,33%	5100	$ 4.804.792.067.758	1,90%
7211 - Servicios de construccion de edificaciones	589	$ 666.110.304.541	0,26%	530	$ 572.595.909.938	0,23%	647	$ 938.082.344.002	0,37%
Total	98027	$ 32.135.974.784.046	12,73%	83571	$ 30.175.374.250.394	11,95%	90065	$ 39.893.368.906.844	15,80%



Fuente:https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c

VI. ANÁLISIS ECONÓMICO

El valor total estimado de la presente contratación es de: **MIL SETECIENTOS CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/L ($1.740.859.342), INCLUIDO IVA** y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato, a los que haya lugar. La suma anterior, se obtiene de la información contenida en el análisis del
sector.

El plazo para la ejecución del Contrato será hasta el 31 de diciembre del 2024, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 la modalidad de selección indicada es la Contratación Directa.

El mencionado artículo dispone: *"Arrendamiento de Bienes Inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*
Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

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."

Para constancia se firma en el mes de enero de 2024. CODIGO ASIGNADO: 9213

GISELA MORALES PAJARO
Asesora
Secretaria General del Distrito