ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

CONTRATACIÓN DIRECTA

ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO, TECNICO Y OPERATIVO DE LAS OFICINAS DE LA GERENCIA DE GESTION DE INGRESOS.

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

Con el fin de darle cumplimiento a sus objetivos misionales el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla a través de la Oficina de Servicios Administrativos y Logísticos, actuando en el marco de las funciones establecidas en el mencionado decreto acordal, requiere arrendar un bien inmueble que cuente con el espacio físico adecuado para el funcionamiento administrativo, técnico y operativo de la Gerencia de Gestión de Ingresos adscrita a la Secretaria de Hacienda del Distrito de Barranquilla, para poder desarrollar de forma eficiente sus funciones. Contar con la infraestructura locativa adecuada es importante ya que incide en el nivel de satisfacción y confianza de los ciudadanos, beneficiarios y grupos de interés con la administración, pues de esta manera se garantizan de forma permanente canales directos para atender los requerimientos de los ciudadanos en los asuntos de competencia de esta dependencia.

Según 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.

En virtud de las consideraciones expuestas y actuando en concordancia con los puntos fundamentales que se encuentran contenidos en el nuevo 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 del apalancamiento financiero para sustentar la ejecución de la misión estatal que promueve el interés general que comprende todas las actuaciones gubernamentales y la materialización de los proyectos que se derivan de cada uno de los ejes que conforman el actual Plan de Gobierno Distrital.

Para efectos de desarrollar sus funciones y competencias el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, tiene la necesidad de celebrar un (1) contrato de arrendamiento de bienes inmuebles que posea las características y especificaciones que se requieren para continuar prestando un eficiente servicio, una adecuada cobertura y la mejor atención a sus usuarios en los servicios ofrecidos por la Gerencia de Gestión de Ingresos adscrita a la Secretaría de Hacienda del Distrito de Barranquilla.

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-ene2024.pdf **29 de febrero de 2024.**

PRINCIPALES INDICADORES DEL MERCADO LABORAL ENERO DE 2024

Gráfico 1. Tasa global de participación, ocupación y desocupación
Total nacional
Enero (2016 - 2024)



Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH).
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: los datos entre 2001 y 2020 se encuentra con los valores retroproyectados a partir de las proyecciones del CNPV 2018.
Nota: entre 2010 y 2020 la información ya presenta los ajustes poblaciones ocasionados por el cambio de marco realizado en el año 2021.
Nota: el total nacional a partir del 2014 incorpora los dominios de ciudades capitales de los departamentos de la Amazonia y la Orinoquia y San Andrés.
Nota: la Población en Edad de Trabajar (PET) corresponde a todas las personas de 15 años y más.

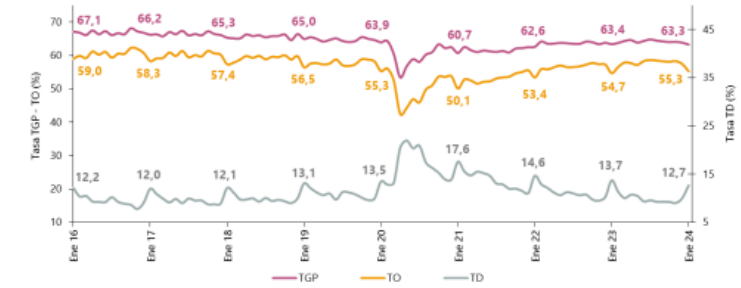
- Introducción
- Indicadores de mercado laboral mes y trimestre móvil, total nacional y total 13 ciudades y áreas metropolitanas
- Población ocupada según rama de actividad mes enero 2024
- Población ocupada según posición ocupacional mes enero 2024
- Ranking de ciudades según tasa de desocupación trimestre móvil noviembre 2023 - enero 2024
- Población fuera de la fuerza de trabajo según tipo de actividad enero 2024
- Medidas de calidad
- Ficha metodológica
- Glosario

Indicadores de mercado laboral mes y trimestre, total, nacional y total 13 ciudades y áreas metropolitanas

- Total, nacional

Para el mes de enero de 2024, la tasa de desocupación del total nacional fue 12,7%, lo que representó una disminución de 1,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2023 (13,7%). La tasa global de participación se ubicó en 63,3% y la tasa de ocupación en 55,3%, en el mismo mes de 2023 estas tasas
fueron 63,4% y 54,7%, respectivamente.

Gráfico 2. Tasa global de participación, ocupación y desocupación
Total nacional
Enero (2016 - 2024)

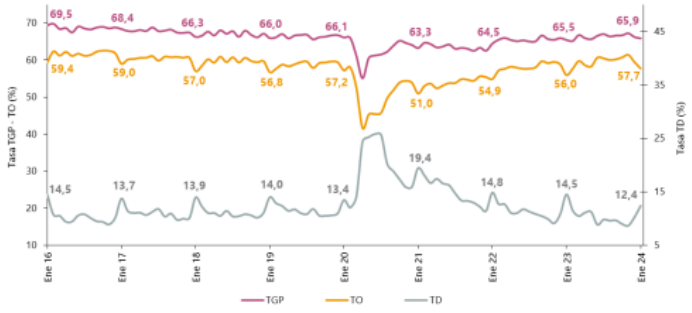


Fuente: DANE, GEIH.
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal. Por efecto del redondeo los totales pueden diferir ligeramente del anexo.

- TOTAL 13 CIUDADES Y ÁREAS METROPOLITANAS MENSUAL

En enero de 2024, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 12,4%, lo que representó una disminución de 2,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2023 (14,5%). La tasa global de participación se ubicó en 65,9%, mientras que en enero de 2023 fue 65,5%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 57,7%, lo que representó un aumento de 1,8 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2023 (56,0%).

Gráfico 3. Tasa global de participación, ocupación y desocupación
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Enero (2016 - 2024)

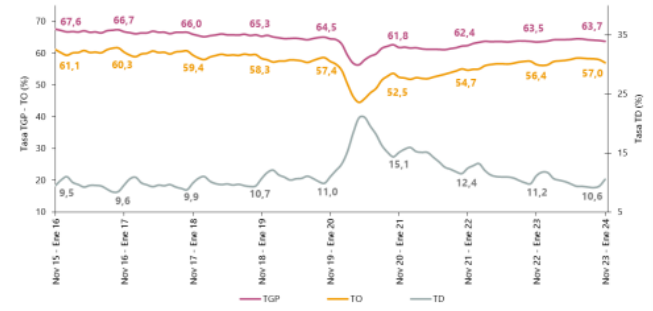


Fuente: DANE, GEIH.
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal. Por efecto del redondeo los totales pueden diferir ligeramente del anexo.

• Total, nacional trimestre

En el total nacional, la tasa de desocupación del trimestre móvil noviembre 2023 - enero 2024 fue 10,6%, lo que representó una disminución de 0,6 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil noviembre 2022 - enero 2023 (11,2%). La tasa global de participación se ubicó en 63,7% y la tasa de ocupación fue 57,0%, mientras que en el trimestre móvil noviembre 2022 - enero 2023 estas tasas fueron 63,5% y 56,4%, respectivamente.

Gráfico 4. Tasa global de participación, ocupación y desocupación
Total nacional
Noviembre - enero (2015 - 2024)



Fuente: DANE, GEIH.
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal. Por efecto del redondeo los totales pueden diferir ligeramente del anexo.

FUENTE: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-ene2024.pdf 15 de marzo de 2024

Encuesta Mensual de Servicios (EMS)
Enero de 2024

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Enero 2024ᵖ / enero 2023



Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional

- Introducción
- Evolución general de los subsectores de servicios
- Evolución por subsector de servicios
- Ficha metodológica
- Glosario

La Encuesta Mensual de Servicios es una operación estadística por medio de la cual el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) obtiene la información de las variables principales del sector servicios para el análisis de su evolución en el corto plazo.

Evolución general de los subsectores de servicios

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (enero 2024 / enero 2023)

En enero de 2024, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con enero de 2023.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Enero 2024[p] / enero 2023

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (pp)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	0,0	-0,5	-0,2	0,6
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	9,9	10,9	0,0	-1,0
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	10,0	10,0	-0,2	0,2
J	División 58	Actividades de edición	7,0	7,6	-0,3	-0,3
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-32,2	-23,5	-4,8	-3,9
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	9,0	4,9	0,0	4,1
J	División 61	Telecomunicaciones	-2,3	0,4	-2,6	-0,1
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	4,3	3,4	0,7	0,2
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	14,2	10,1	3,8	0,3
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	4,4	4,8	-0,3	-0,1
M	Clase 7310	Publicidad	19,7	19,6	0,0	0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	9,1	9,4	-0,2	0,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-6,3	-6,3	0,0	-0,1
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	-1,4	-0,4	-0,6	-0,4
P	Grupo 854	Educación superior privada	10,6	8,8	0,1	1,7
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	14,2	14,1	-0,2	0,2
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	13,6	11,8	1,7	0,0
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	3,6	2,9	0,3	0,3

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

1.2 Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (enero 2024 / enero 2023).

En enero de 2024, nueve de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con enero de 2023.

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Enero 2024[p] / enero 2023

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

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
* Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.
** Personal en misión aplica para la sección N, divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130.
*** Personal hora cátedra aplica para la sección P - grupo 854.
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

1.3 Variación anual de los salarios y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (enero 2024 / enero 2023)

En enero de 2024, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con enero de 2023.

Tabla 3. Variación anual de los salarios y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Enero 2024[p] / enero 2023

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

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
* Hace referencia a la variación de los salarios promedio del personal ocupado total excluyendo al personal contratado a través de agencias de suministro de personal.
** Personal en misión aplica para la sección N, divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130.
*** Personal hora cátedra aplica para la sección P - grupo 854.
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

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%) [1].

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

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

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%). [2].

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.

III. TÉCNICO

El objeto para la presente contratación es ***"ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO, TECNICO Y OPERATIVO DE LAS OFICINAS DE LA GERENCIA DE GESTION DE INGRESOS.***

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:

Arrendamiento del inmueble ubicado en la K 44 44 11-27 con un área total de 934.08 m2 el cual fue construido sobre un lote de terreno, identificado con matrícula inmobiliaria 040-261393.

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN LA CERA SUR DE LA CARRERA 44 FORMANDO ESQUINA CON LA BANDA OCCIDENTAL DE LA CALLE 44 BARRIO CENTRO DE LA CIUDAD DE BARRANQUILLA, EL CUAL TIENE AREA DE (934.08M2), Y CUYAS MEDIDAS SON LAS SIGUIENTES. NORTE; MIDE (29.03 MTS), SUR, MIDE (30.00 MTS), ORIENTE, MIDE (35.07 MTS), Y OCCIDENTE, MIDE (29.05MTS),.- SOBRE ESTE LOTE SE CONSTRUYO UN EDIFICIO DE 2 PISOS Y DE 3 NIVELES, CON UN AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DE (1.430. 37M2), DISTRIBUIDOS ASI: PRIMER PISO. (713. 43 M2), SEGUNDO PISO. (716. 94 M2). SEGUN ESCRITURA # 3583 DE FECHA 09-09-94 NOTARIA 4a B/QUILLA. (ART. 11 DECRETO LEY 1711 DE JULIO 6/84).-

DESCRIPCION DE ÁREAS:

Área Arrendada: 1430.37 M2, distribuidos así:
Primer piso. 713.43 m2 y
Segundo piso. 716.94 m2.

VALOR: $873.600.000

PLAZO: El plazo de ejecución es hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2024, contados a partir de la fecha de inicio de este, una vez se cumplan los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1.993

ESPECIFICACIONES ADICIONALESS:

- Garantizar al Distrito de Barranquilla el goce ininterrumpido del bien inmueble objeto del presente Estudio Previo.
- Realizar todas las reparaciones necesarias y el mantenimiento del inmueble que no correspondan al deterioro natural por el uso, para lo cual, EL ARRENDADOR, deberá mantener los bienes arrendados en estado de servir para el fin a que han sido arrendados. En el evento que EL ARRENDADOR, incumpla los términos del acuerdo para realizar tales reparaciones, las mismas podrán ser adelantadas por EL DISTRITO, compensando el costo de estas contra los cánones de arrendamiento futuros.
- EL ARRENDADOR, responderá por las pérdidas y daños de los bienes e insumos que se vean afectados o dañados por la omisión en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato.
- Las reparaciones locativas, se realizarán de conformidad, con el Código Civil Colombiano.
- El inmueble deberá contar con todos los servicios públicos domiciliarios necesarios para el normal funcionamiento de este.
- 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 de este.
- Atender cualquier requerimiento del arrendatario en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento.
- Otorgar al Distrito de Barranquilla un plazo de 15 días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
- Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio de El Distrito.
- El valor del arriendo mensual incluye: costos de administración.
- Mantener el bien arrendado, en estado de servir para el fin a que han sido arrendados.

OBLIGACIONES GENERALES:

1. Acreditar el pago correspondiente a seguridad social integral y parafiscales. y/o certificar mediante presentación del representante legal donde conste que no cuenta con personal a cargo
2. El arrendador 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.
3. Cumplir de Buena Fe el objeto del contrato.
4. Realizar las reparaciones necesarias que se requieran para el perfecto uso del inmueble atribuible al arrendador.
5. Permitir el uso, goce y disfrute del inmueble dado en arrendamiento.
6. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad.
7. Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos.
8. Obrar con diligencia y el cuidado necesario en los asuntos que le asigne el interventor del contrato.
9. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta.
10. Efectuar el cargue de los documentos precontractuales a su cargo en la plataforma SECOP II.
11. Las demás obligaciones previstas o derivadas de este Contrato, así como las establecidas en la legislación vigente aplicable a este tipo de Contratos.

12. Guardar estricta reserva y confidencialidad de cuanto llegare a su conocimiento por razón o con ocasión a la celebración y ejecución del contrato.
13. Las contenidas en el numeral 3.2.3. del Estudio Previo

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 necesarias 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 de este.
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, debe 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 necesarias y el mantenimiento del inmueble que no correspondan al deterioro natural por el uso. (iii) No perturbar la tenencia del inmueble y sanear cualquier afectación que imposibilite o perturbe la tenencia. (iv) Atender cualquier requerimiento del arrendatario en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento. (v) Otorgar al Distrito de Barranquilla un plazo de 15 días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. (vi) Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio de Distrito.
5. El arrendador debe garantizar la prestación del servicio hasta el final plazo de ejecución.
6. Atender cualquier requerimiento del DISTRITO en relación con el inmueble o el Contrato de arrendamiento.
7. Responder ante terceros y garantizar el uso pacífico del inmueble por parte del DISTRITO.
8. El inmueble debe estar en buen estado y con la capacidad de espacio contratado.
9. Las reparaciones locativas se realizarán de conformidad con el Código Civil Colombiano.
10. Permitir al DISTRITO la ejecución de las construcciones y/o adecuaciones locativas si fuera necesario.
11. Realizar las adecuaciones que se deriven del uso del inmueble.
12. Coordinar con el supervisor del contrato el ingreso del personal que realizara los mantenimientos o arreglos a que haya lugar.

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:

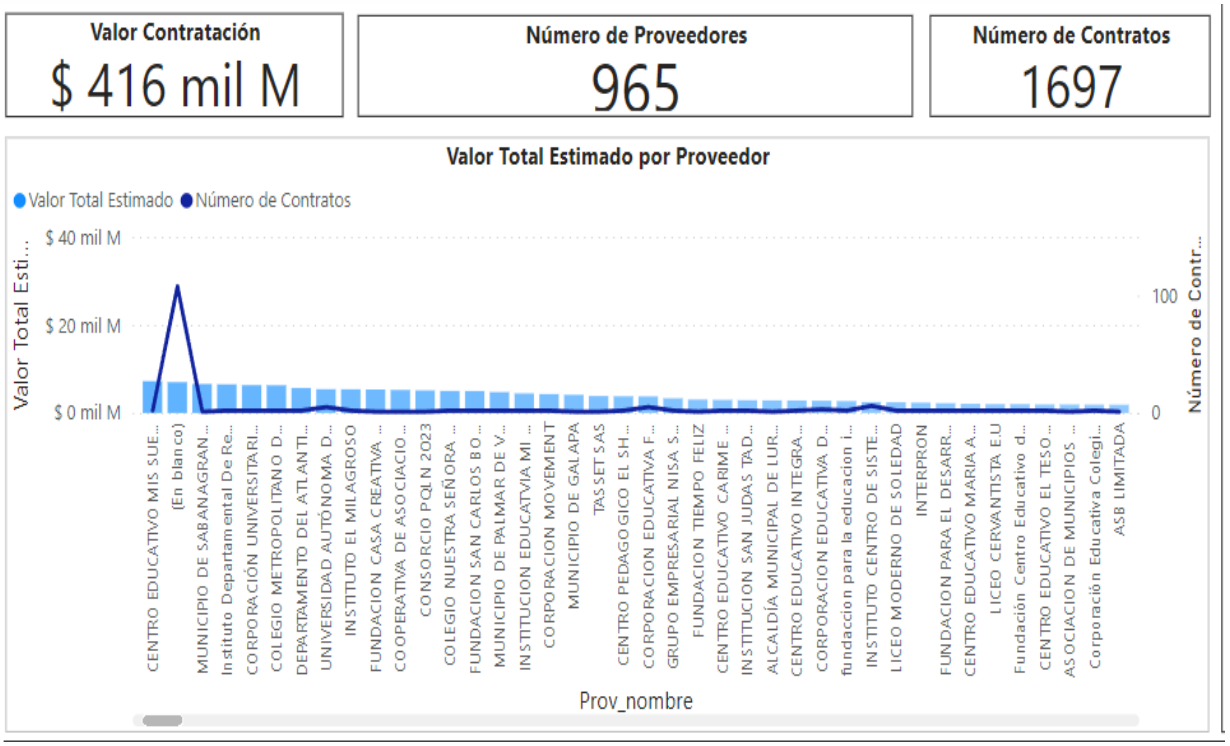
- PRECIO: A medida que se aumenta los precios ya sea de un producto o servicio la oferta incrementa, pues los productores están dispuestos a fabricar más productos o a generar más servicios según su rentabilidad.
- PRECIO DE OTROS PRODUCTOS O SERVICIOS: En este punto existe la oferta competitiva que 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.

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.**

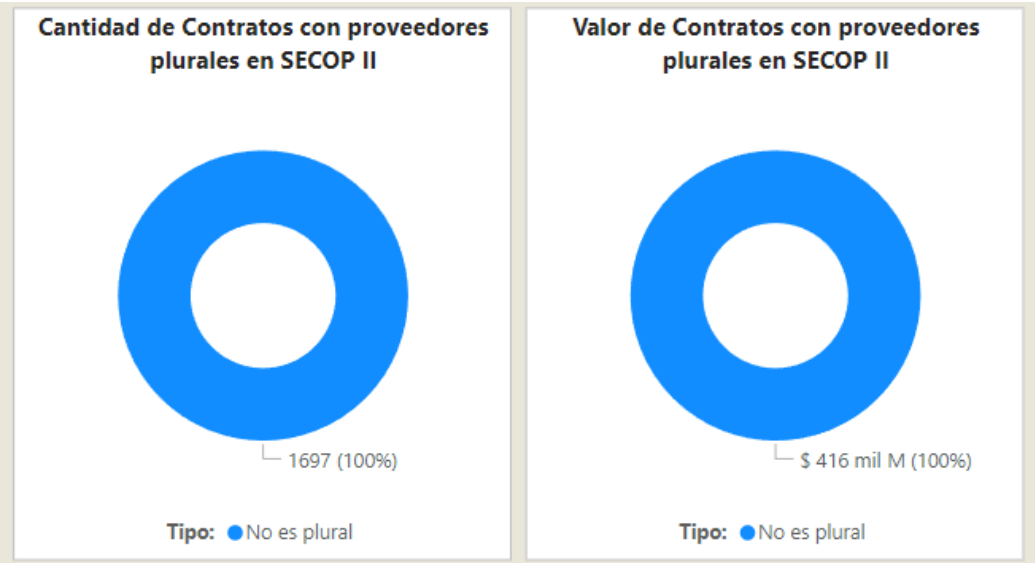
Para el cierre de este año, el Banco de la República espera que la inflación cierre en un valor de 9,8 %, según sus proyecciones actualizadas para noviembre, por lo que los arriendos podrían aumentar esta cantidad.





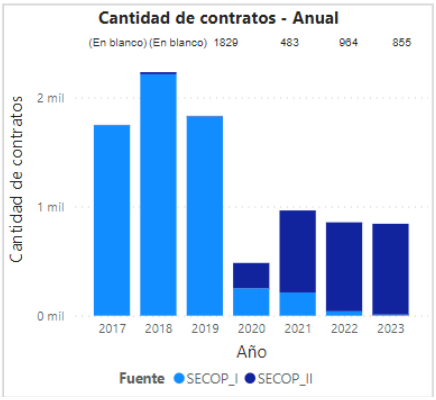
Es importante observar las gráficas a continuación, donde se evidencia que la mayoría de los contratos con objetos relacionados al expuesto en el presente estudio corresponden a proveedores no plurales con una participación del 99,87% (1697 contratos), por encima de la participación de proveedores plurales 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:

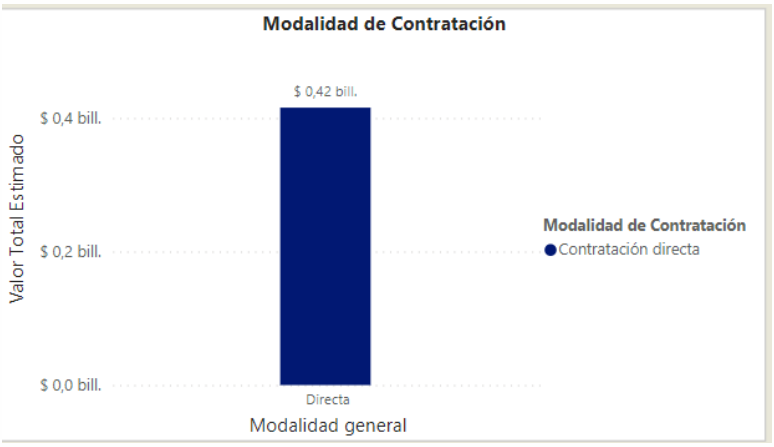
ASÍ TAMBIÉN LOS VALORES ESTIMADOS POR PROVEEDORES Y CANTIDADES DE CONTRATOS POR PROVEEDORES:



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







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

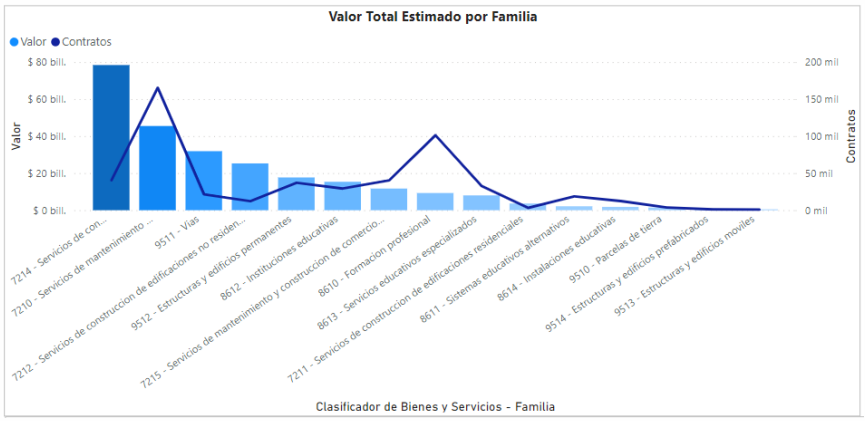
V. ANALISIS DE LA DEMANDA

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.

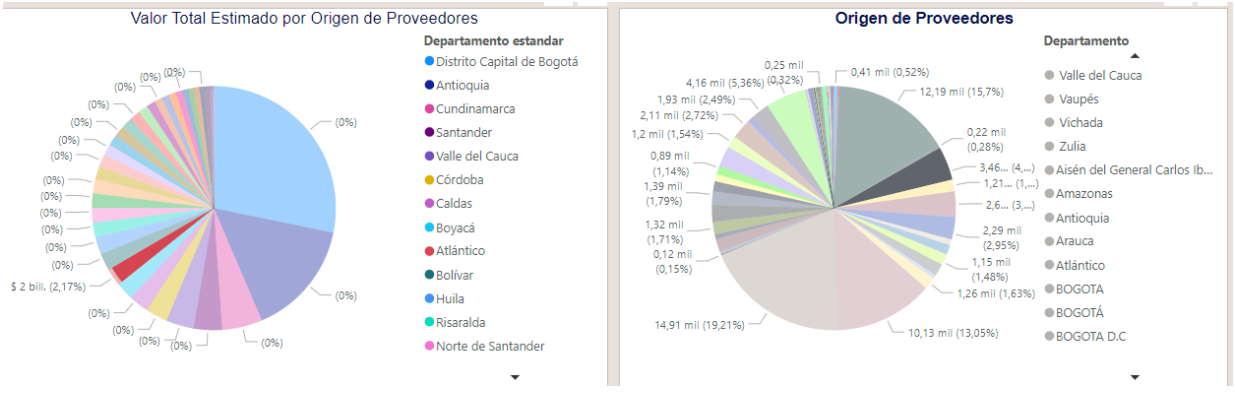
A continuación, se muestran graficas que indican los datos relacionados a este análisis de demanda:

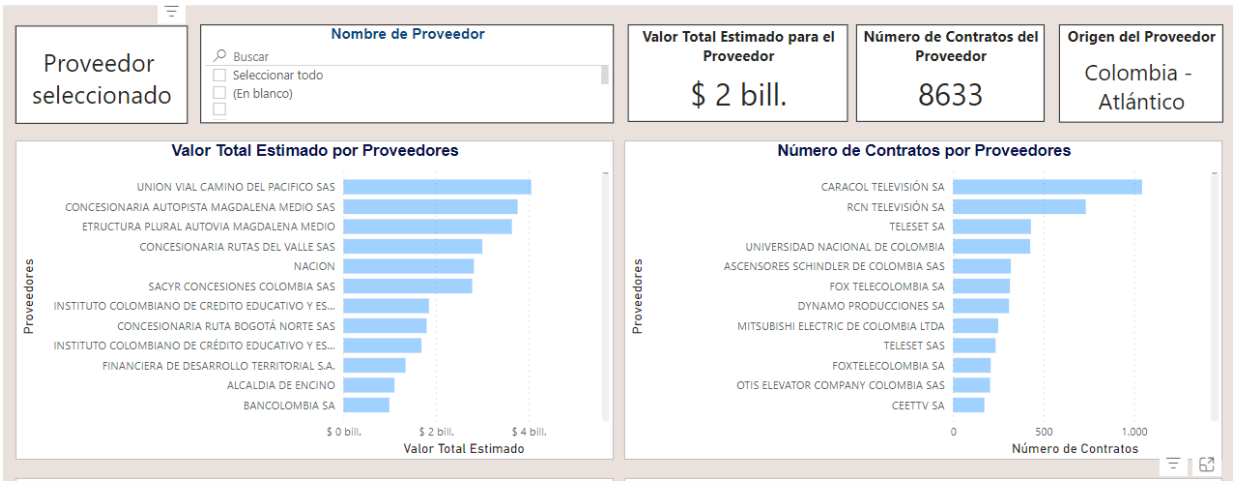


El comportamiento de contratación por bienes y servicios de UNSPSC 80131500 es el siguiente:

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%**

El estimado de proveedores consultados en diferentes orígenes del país pueden verse reflejados de esta manera, agrupados por diferentes ciudades a nivel nacional:





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

VI. ANÁLISIS ECONÓMICO

El valor total estimado de la presente contratación es de: OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/L ($873.600.000), 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.

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 abril de 2024. CODIGO ASIGNADO: 9721

Gisela Morales P.

GISELA MORALES PAJARO
Asesora Externa Compras
Secretaría General del Distrito