ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

CONTRATACIÓN DIRECTA

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

.

I. INTRODUCCIÓN

El Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes y con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, considera necesario y oportuno contratar 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.

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 continuar con el mejoramiento de la infraestructura educativa con el fin de contar con instalaciones adecuadas y con los espacios necesarios.

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.

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, 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.

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, la Secretaría de Educación Distrital ha adelantado las respectivas gestiones tendientes a garantizar la prestación del servicio educativo y considera conveniente la celebración de los

contratos de arrendamiento para suplir esta necesidad. De esta forma, se requieren inmuebles que cumplan con los lineamientos normativos vigentes; así como los requisitos de cercanía a la población escolar ya sectorizada.

Siendo importante resaltar que de conformidad con el Plan de Desarrollo actual, en anteriores vigencias los contratos de arriendos de estos inmuebles se han ejecutado a cabalidad, contando los mismos con el equipamiento y mobiliario necesario para la adecuada prestación del servicio educativo; además con el conocimiento de sus condiciones para el servicio por parte de la comunidad educativa, y con la consecuente aceptación de la misma. En consecuencia, la relación costo-beneficio es conveniente para el Distrito y 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.

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

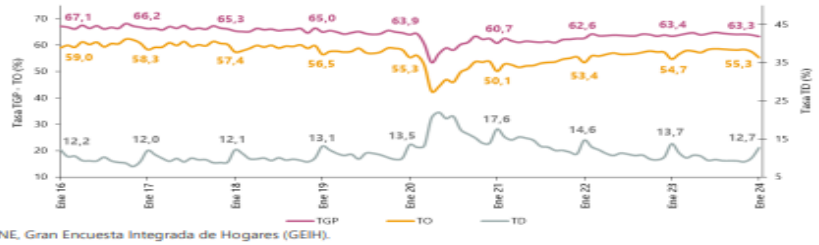
ITEM	Clasificación UNSPSC	Producto
1	80131500	Alquiler y Arrendamiento de propiedades o edificaciones

II. ANÁLISIS DE MERCADO

Fuente: **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.

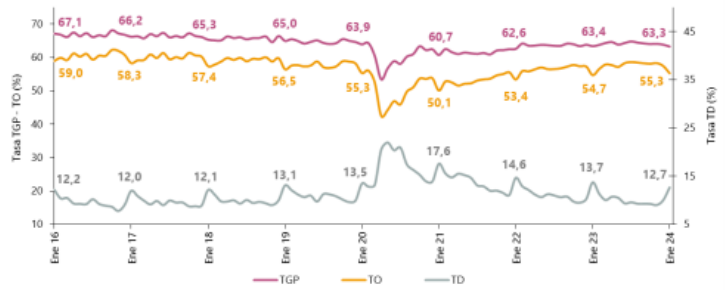
- Introducción
- Indicadores de mercado laboral mes y trimestre móvil, total nacional y total 13 ciudades y áreas metropolitanas
- Población ocupada según rama de actividad mes enero 2024
- Población ocupada según posición ocupacional mes enero 2024
- Ranking de ciudades según tasa de desocupación trimestre 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)

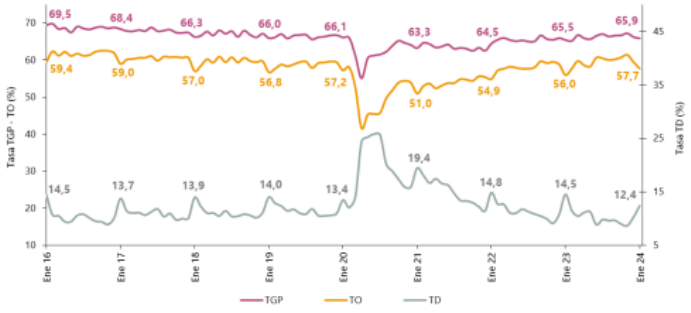


Fuente: DANE, GEIH.
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal. Por efecto del redondeo los totales pueden diferir ligeramente del anexo.

• 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)

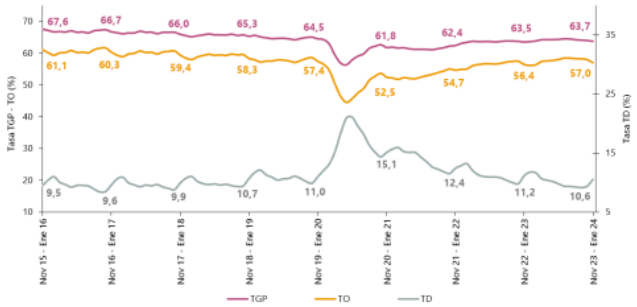


Fuente: DANE, GEIH.
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal. Por efecto del redondeo los totales pueden diferir ligeramente del anexo.

• 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

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 2024ᵖ / 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

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

DESCRIPCION DEL INMUEBLE IED #1.

Contenidos en SENTENCIA Nro S/NUM de fecha 21-07-2011 en JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO de BARRANQUILLA LOTE JUNTO CON MEJORAS Y ANEXIDADES CUYAS MEDIDAS (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). NORTE 19.80M, SUR 20.30M, ORIENTE 25.00, OCCIDENTE 25.00M(DECTO 1711/84)).

VALOR: $42.488.040

PLAZO: 31 DICIEMBRE DE 2024.

DESCRIPCION DEL INMUEBLE IED #2.

Contenidos en RESOLUCION Nro 377 de fecha 13-11-98 en FONVISOCIAL de BARRANQUILLA PREDIO. BARRIO CARRIZAL MEDIDAS: NORTE 34+17 SUR 50.70 ESTE 46+9.50 Y OESTE 55.50 MTS. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).
VALOR: $ 121.219.248

PLAZO: 30 DE junio DE 2024

OBLIGACIONES ESPECIAFICAS:

1. Mantener los bienes arrendados en estado de servir para el fin 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 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 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 garantizar la prestación del servicio hasta el final del plazo de ejecución.
7. En caso de que el arrendador venda el inmueble el comprador deberá respetar el contrato de arrendamiento hasta su vencimiento.
8. 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.
9. Atender cualquier requerimiento del DISTRITO en relación con el inmueble o el Contrato de arrendamiento.
10. Responder ante terceros y garantizar el uso pacífico del inmueble por parte del DISTRITO.
11. El inmueble debe estar en buen estado y con la capacidad de espacio contratado.
12. Las reparaciones locativas no serán hechas por el Distrito si los deterioros provinieron de fuerza mayor o caso fortuito.
13. Permitir al DISTRITO la ejecución de las construcciones y/o adecuaciones locativas si fuera necesario.
14. Realizar las adecuaciones que se deriven del uso del inmueble.
15. Coordinar con el supervisor del contrato el ingreso del personal que realizara los mantenimientos o arreglos a que haya lugar.

OBLIGACIONES GENERALES:

1. Encontrarse al día en el pago de los aportes parafiscales durante la ejecución del contrato.
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 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. 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.

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:

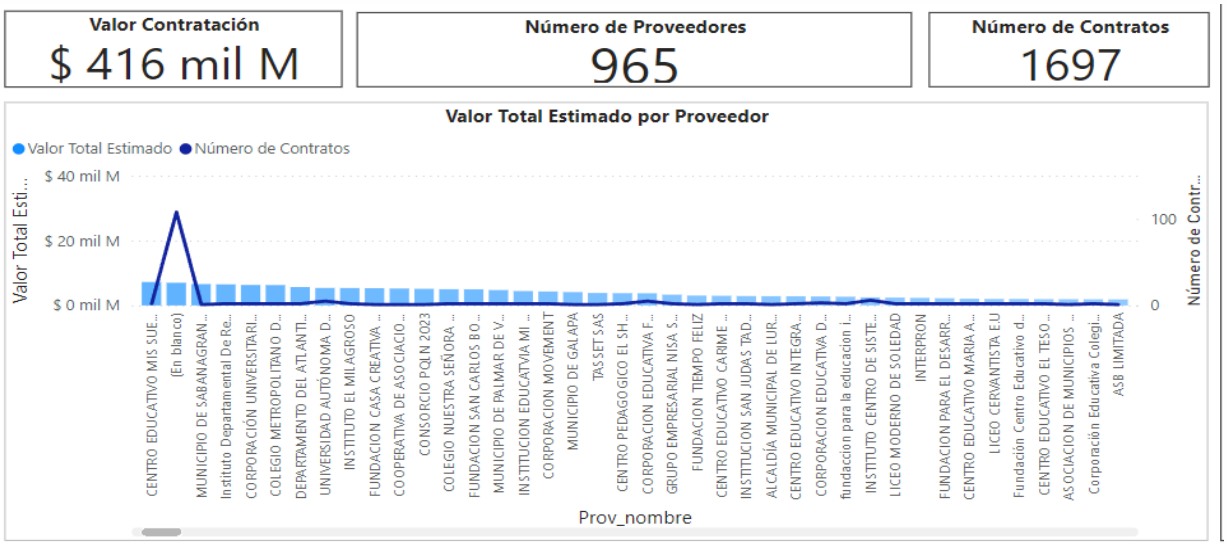
- PRECIO: A medida que se aumenta los precios ya sea de un producto o servicio la oferta incrementa, pues los productores están dispuestos a fabricar más productos o a generar más servicios según su rentabilidad.
- PRECIO DE OTROS PRODUCTOS O SERVICIOS: En este punto existe la oferta competitiva que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

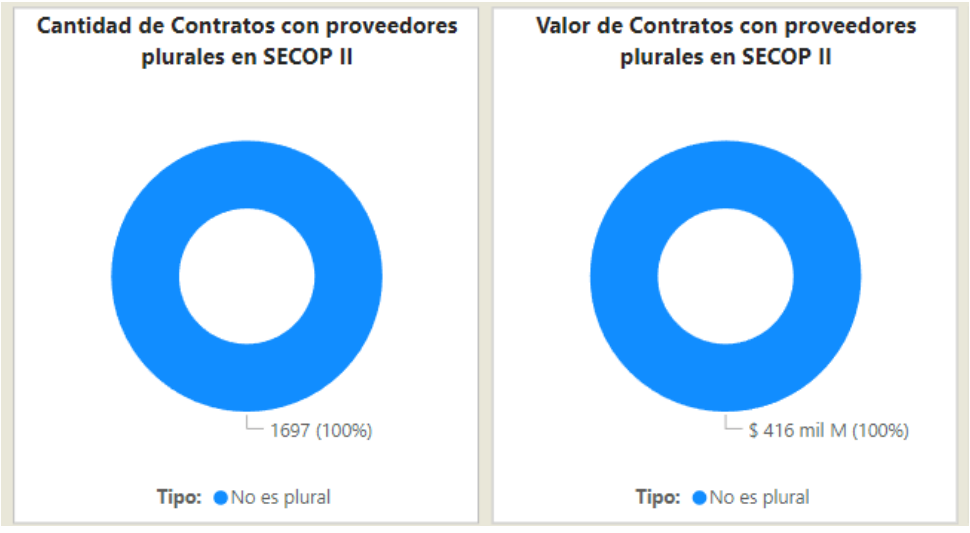
Para el cierre de este año, el Banco de la República espera que la inflación cierre en un valor de 9,8 %, según sus proyecciones actualizadas para noviembre, por lo que los arriendos podrían aumentar esta cantidad.



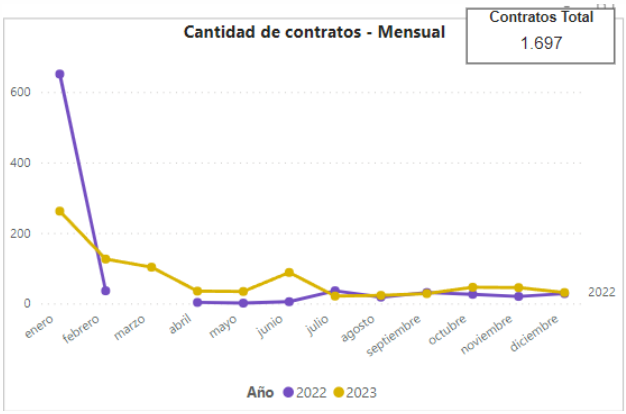


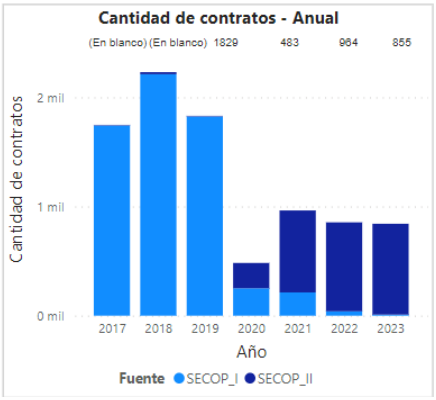
Es importante observar las gráficas a continuación, donde se evidencia que la mayoría de los contratos con objetos relacionados al expuesto en el presente estudio corresponden a proveedores no plurales con una participación del 99,87% (1697 contratos), por encima de la participación de proveedores plurales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

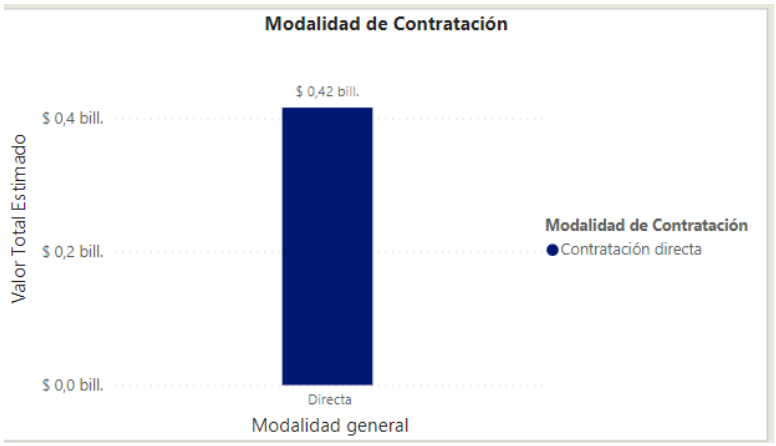
ASÍ TAMBIÉN LOS VALORES ESTIMADOS POR PROVEEDORES Y CANTIDADES DE CONTRATOS POR PROVEEDORES:



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







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

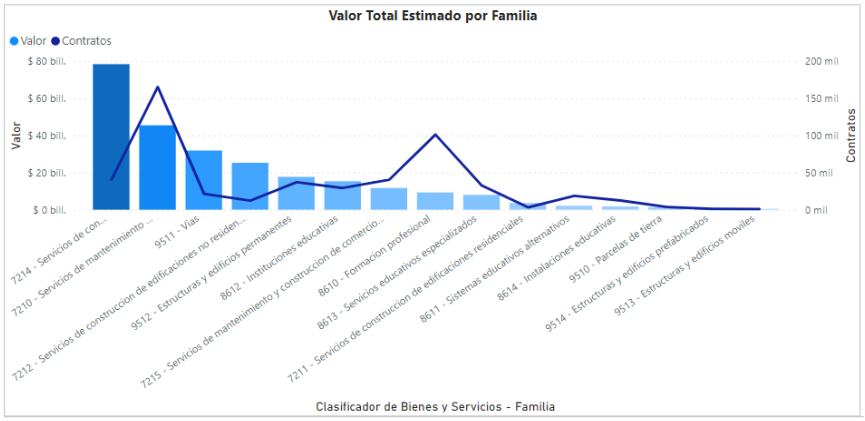
V. ANALISIS DE LA DEMANDA

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.

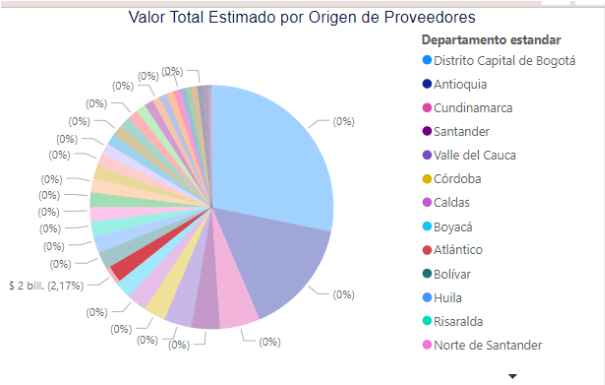
A continuación, se muestran graficas que indican los datos relacionados a este análisis de demanda:

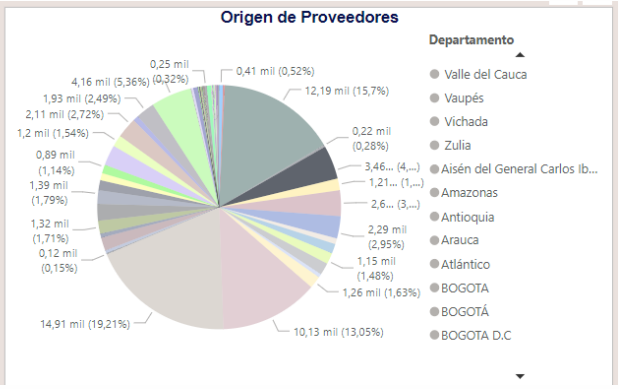


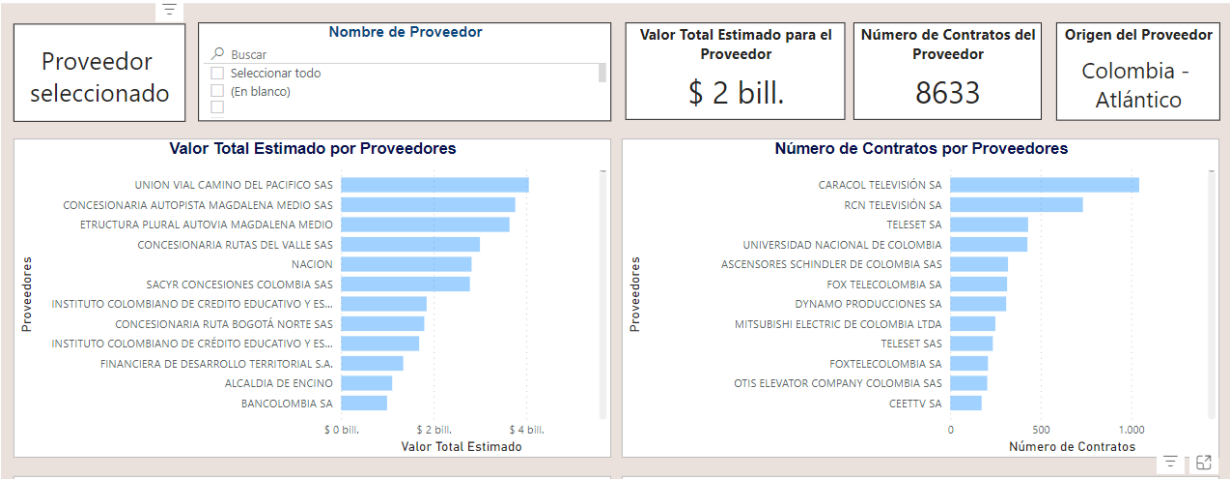
El comportamiento de contratación por bienes y servicios de UNSPSC 80131500 es el siguiente:

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: CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M/L ($163.707.288), 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: 9788

Gisela Morales P.

GISELA MORALES PAJARO
Asesora Externa Compras
Secretaría General del Distrito