ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

CONTRATACIÓN DIRECTA

ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LA SEDE DE RELACION CON EL CIUDADANO DE LA OFICINA DE SISBEN ADSCRITA A LA SECRETARIA DE PLANEACION

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".*

Así mismo en el Decreto Acordal 0801 de 2020, se dispuso como función principal de la Oficina de Sisbén:

- Administrar y actualizar el sistema de identificación y clasificación de potenciales beneficiarios para programas sociales – SISBEN, en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, propiciando el control y la vigilancia en el proceso de sisbenización de la comunidad.
- Socializar los resultados y estadísticas que se generan a partir de la ficha de clasificación socio-económica (encuesta SISBEN) y que se convierte en insumo de información importante para la elaboración de planes, programas y proyectos sociales en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

Con el propósito de optimizar la atención al ciudadano, es fundamental ofrecer los servicios de SISBEN con orientación personalizada para la población que requiere la actualización de sus datos, solicitar re-encuesta, incluir personas o corrección de ficha en su hoja de SISBEN, es decir atención oportuna con una debida infraestructura. En virtud de esta dinámica de funcionamiento de las se requiere un espacio apropiado con el fin de que se puedan ejecutar de forma óptima los objetivos misionales; sobre todo, aquellos que tienen dentro de sus funciones, brindar información y atención al ciudadano, cumpliendo con los procedimientos establecidos en el marco de la normatividad vigente. Se requiere de locaciones físicas para tener una interacción con los usuarios beneficiarios de

SISBEN, 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 Oficina SISBEN, adscrita a la Secretaría de Planeación 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 Oficina SISBEN adscrita a la secretaría de Planeación del Distrito de Barranquilla.

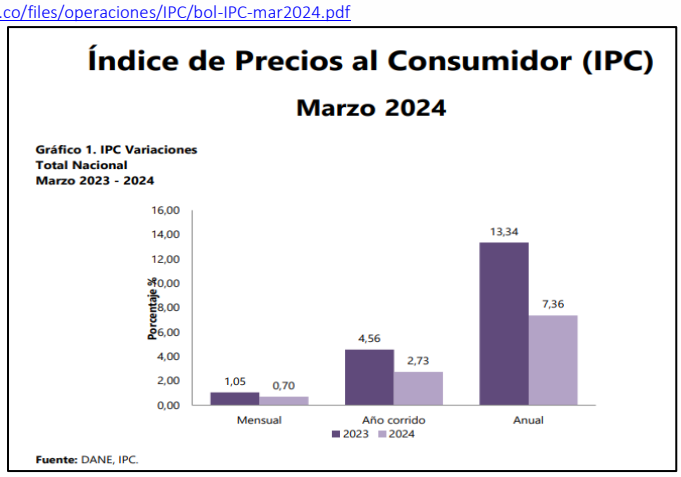
La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:

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

II. ANÁLISIS DE MERCADO

IPC – (ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR)

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/bol-IPC-mar2024.pdf



Comportamiento de la variación mensual del IPC según divisiones y subclases Variación y contribución mensual por divisiones de gasto

En el mes de marzo de 2024, el IPC registró una variación de 0,70% en comparación con febrero de 2024, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,70%): Transporte (1,14%), Salud (1,13%), Restaurantes y hoteles (0,94%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,83%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,78%) y por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,75%). Por debajo se ubicaron: Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,25%), Bienes y servicios diversos (0,24%), Educación (0,18%), Prendas de vestir y calzado (0,12%), Información y comunicación (-0,01%) y por último, Recreación y cultura (-0,54%).

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Marzo 2023 - 2024

		2023		2024	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Transporte	12,93	1,37	0,18	1,14	0,15
Salud	1,71	1,41	0,02	1,13	0,02
Restaurantes y hoteles	9,43	1,34	0,14	0,94	0,10
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	1,01	0,30	0,83	0,26
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	1,31	0,02	0,78	0,01
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,91	0,18	0,75	0,14
TOTAL	100,00	1,05	1,05	0,70	0,70
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	1,47	0,06	0,25	0,01
Bienes y servicios diversos	5,36	1,62	0,09	0,24	0,01
Educación	4,41	0,23	0,01	0,18	0,01
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,73	0,02	0,12	0,00
Información y comunicación	4,33	0,04	0,00	-0,01	0,00
Recreación y cultura	3,79	0,66	0,02	-0,54	-0,02

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

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,70%), se ubicaron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Transporte, Alimentos y bebidas no

alcohólicas y Restaurantes y hoteles, las cuales aportaron 0,65 puntos porcentuales a la variación total.

Variación y contribución de las subclases en el año corrido

En marzo de 2024 en comparación con diciembre de 2023, la variación de las subclases que más aportaron al acumulado del primer trimestre fueron: transporte urbano (6,85%), arriendo imputado (2,39%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (4,10%), arriendo efectivo (2,42%), frutas frescas (17,97%), combustibles para vehículos (5,22%), educación preescolar y básica primaria (9,12%), electricidad (2,76%), educación secundaria (9,24%) y inscripciones y matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias (9,12%). Con contribución negativa a la variación se ubicó: huevos (-6,72%), paquetes turísticos completos (-10,01%), vehículo particular nuevo o usado (-0,95%), aceites comestibles (-4,22%) y cebolla (-10,06%)

Cuadro 4. IPC Variación y contribución año corrido
Por principales subclases
Marzo 2024

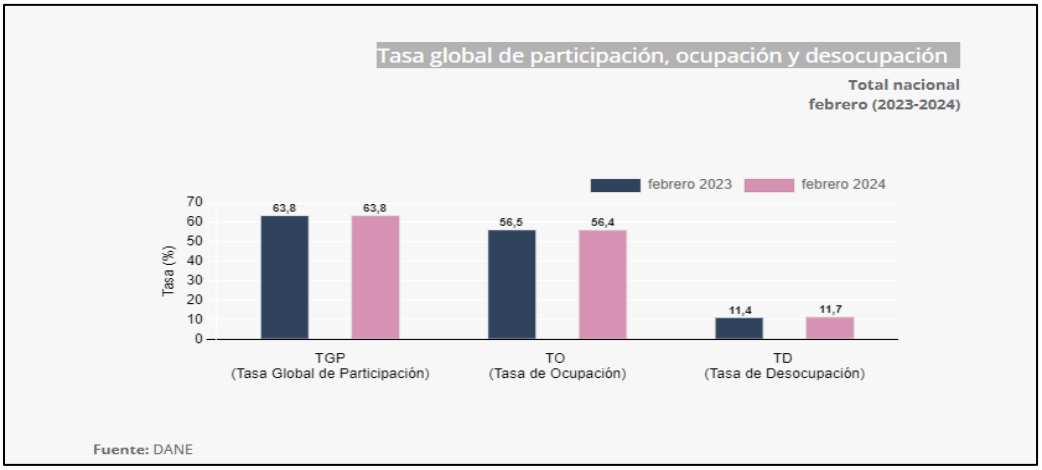
Subclases	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Transporte urbano	6,85	0,31
Arriendo imputado	2,39	0,30
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	4,10	0,30
Arriendo efectivo	2,42	0,22
Frutas frescas	17,97	0,20
Combustibles para vehículos	5,22	0,18
Educación preescolar y básica primaria	9,12	0,13
Electricidad	2,76	0,10
Educación secundaria	9,24	0,08
Inscripciones y matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias	9,12	0,08

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

EMPLEO Y DESEMPLEO

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-feb2024.pdf

Para el mes de febrero de 2024, la tasa de desocupación del total nacional fue 11,7%, mientras que en febrero de 2023 se ubicó en 11,4%. Por su parte, la tasa global de participación se ubicó en 63,8% y la tasa de ocupación en 56,4%, estas tasas en el mismo mes de 2023 fueron 63,8% y 56,5%, respectivamente.



En febrero de 2024, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 11,6%, mientras que en el mismo mes de 2023 fue 11,5%. La tasa global de participación se ubicó en 66,5%, lo que significó un aumento de 1,3 puntos porcentuales frente a febrero de 2023 (65,2%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 58,8%, la cual en el mismo periodo del año anterior fue 57,7%. Principales indicadores del mercado laboral Febrero de 2024

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

Total nacional mensual

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



Fuente: DANE, GEIH.

Total 13 ciudades y áreas metropolitanas mensual

En febrero de 2024, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 11,6%, mientras que en el mismo mes de 2023 fue 11,5%. La tasa global de participación se ubicó en 66,5%, lo que significó un aumento de 1,3 puntos porcentuales frente a febrero de 2023 (65,2%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 58,8%, la cual en el mismo periodo del año anterior fue 57,7%.

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

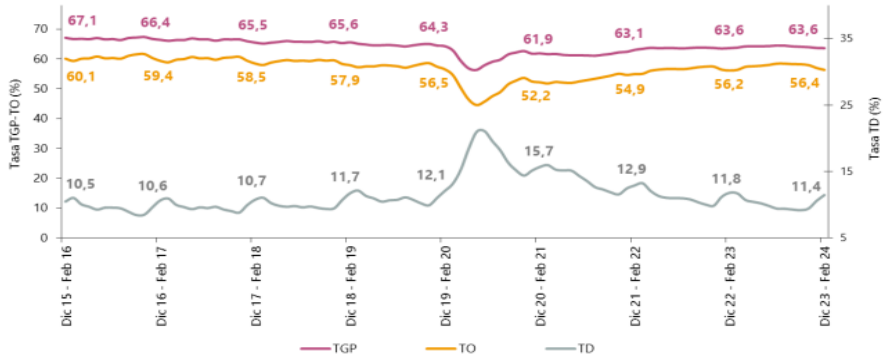


Fuente: DANE, GEIH.

Total nacional trimestre móvil

En el total nacional, la tasa de desocupación del trimestre móvil diciembre 2023 - febrero 2024 fue 11,4%, mientras que en el mismo periodo del año anterior fue 11,8%. La tasa global de participación se ubicó en 63,6% y la tasa de ocupación en 56,4%. En el trimestre móvil diciembre 2022 - febrero 2023 estas tasas fueron 63,6% y 56,2%, respectivamente.

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

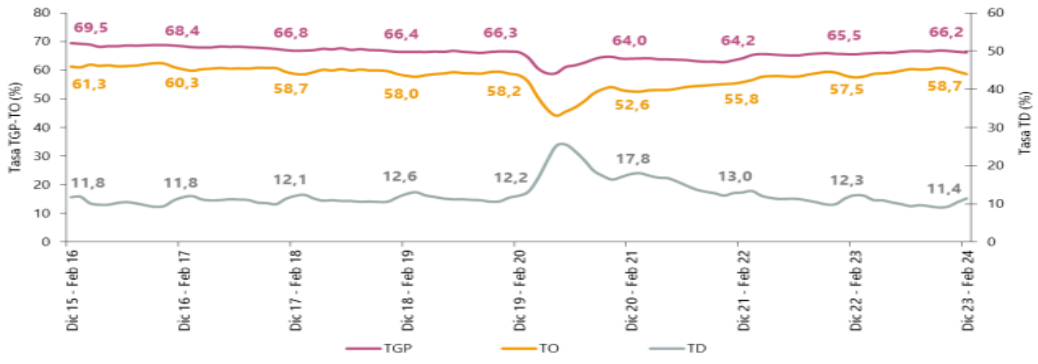


Fuente: DANE, GEIH.

Total 13 ciudades y áreas metropolitanas trimestre móvil

En el trimestre móvil diciembre 2023 - febrero 2024, la tasa de desocupación de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 11,4%, lo que representó una disminución de 0,9 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil diciembre 2022 - febrero 2023 (12,3%). La tasa global de participación se ubicó en 66,2%, en el mismo periodo del año anterior fue 65,5%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 58,7%, lo que representó un aumento de 1,2 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil diciembre 2022 - febrero 2023 (57,5%).

Gráfico 5. Tasa global de participación, ocupación y desocupación
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Diciembre - febrero (2015 - 2024)



Fuente: DANE, GEIH.

Población ocupada según rama de actividad

En el mes de febrero de 2024, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 22.493 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Industrias manufactureras (0,7 puntos porcentuales); Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios (0,6 puntos porcentuales) y Transporte y almacenamiento (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
Febrero (2023 - 2024)

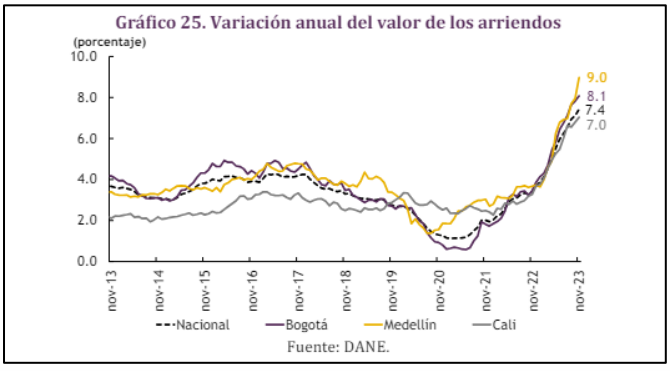
Rama de actividad	Total nacional				
	Febrero 2023	Febrero 2024	Distribución % 2024	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**22.233**	**22.493**	**100**	**260**	
Industrias manufactureras	2.336	2.485	11,0	149	0,7
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.863	2.004	8,9	141	0,6
Transporte y almacenamiento	1.683	1.794	8,0	112	0,5
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.546	2.632	11,7	86	0,4
Actividades inmobiliarias	246	319	1,4	73	0,3
Actividades financieras y de seguros	404	471	2,1	67	0,3
Información y comunicaciones	356	388	1,7	33	0,1
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	508	515	2,3	7	0,0
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.262	3.228	14,4	-34	-0,2
Alojamiento y servicios de comida	1.617	1.575	7,0	-42	-0,2
Construcción	1.525	1.475	6,6	-50	-0,2
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.756	1.641	7,3	-115	-0,5
Comercio y reparación de vehículos	4.131	3.964	17,6	-167	-0,8

Fuente: DANE, GEIH.

ANÁLISIS DE LA CARTERA Y DEL MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA II SEMESTRE DE 2023

Fuente: https://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/10755/Informe_Especial_vivienda_2023-II.pdf

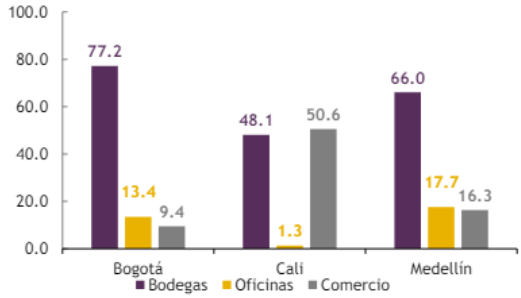
El mercado de arriendos exhibe un mayor dinamismo: los precios de los arriendos han venido en aumento mientras que el tiempo para arrendar un inmueble ha disminuido para varios estratos en las tres ciudades principales. A pesar del aumento en los indicadores de riesgo de los establecimientos de crédito en el mercado inmobiliario, existen algunos mitigantes como: i) por entidad no se encuentran altas exposiciones al sector económico de la construcción, ii) los créditos hipotecarios están atados en su mayoría a tasa fija y a plazos largos, mientras que los créditos a tasas variables no registran deterioros significativos, iii) de acuerdo con el Reporte de Estabilidad Financiera – Segundo Semestre de 2023 el endeudamiento de los hogares se estabilizó durante 2023, y iv) el indicador de cubrimiento de la cartera vencida de vivienda es alto.



Mercado inmobiliario no residencial de unidades nuevas

La oferta de inmuebles no residenciales se expandió en Bogotá y Cali, pero se contrajo en Medellín. A su vez, las ventas se contrajeron en Medellín y Bogotá, por lo que los índices de rotación evidenciaron un aumento durante los últimos seis meses. Las bodegas son el principal participante del mercado no residencial de Bogotá y Medellín, mientras que los locales comerciales lo son para Cali. Desde el año 2017 La Galería Inmobiliaria monitorea y recolecta información de unidades nuevas no residenciales en las ciudades de Bogotá, Cali y Medellín. Dichos inmuebles se dividen en tres categorías: bodegas, oficinas y comercio. En la distribución de metros cuadrados disponibles de estas edificaciones por ciudad, a noviembre de 2023 se resalta la importancia de las bodegas para Bogotá y Medellín, y de unidades de comercio para Cali (Gráfico 28). La oferta de inmuebles no residenciales, que se mide a través de la cantidad de metros cuadrados disponibles, presentó un crecimiento anual positivo en Bogotá (52,3%), al igual que en Cali (6,9%), mientras que Medellín registró una contracción (-37,9%). Las dinámicas de Bogotá y Medellín se explican por la evolución de la oferta de bodegas, las cuales presentaron cambios en igual sentido. En el caso de Cali, el stock de oferta de bodegas permanece en 100.000m2 y la expansión provino de una mayor oferta de locales de comercio. Frente a lo registrado en el primer trimestre de 2023, se observa un cambio de tendencia tanto en Cali como en Medellín: la primera presentaba contracciones y la segunda presentaba expansiones.

Gráfico 28. Distribución del promedio mensual de metros cuadrados de unidades nuevas no residenciales disponibles por categoría (últimos seis meses)
(porcentaje)



Fuente: La Galería Inmobiliaria

III. TÉCNICO

El objeto para la presente contratación es **"ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LA SEDE DE RELACION CON EL CIUDADANO DE LA OFICINA DE SISBEN ADSCRITA A LA SECRETARIA DE PLANEACION"**

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:

Arrendamiento de dos bienes inmuebles urbanos para la atención al usuario de la oficina de SISBEN adscrita a la Secretaria de Planeación ubicados en la Avenida Murillo C 45 con carrera 44 así:

- *C 45 44 77. Local 2. Área. 50.72 m2. Identificado con matrícula inmobiliaria 040-358074.*
- *C 45 44 81. Local 3. Área. 112.70 m2. Identificado con matrícula inmobiliaria 040-358075.*
- *C 45 44 85. Local 4. Área. 347.02 m2. Identificado con matrícula inmobiliaria 040-358076.*
- *C 45 44 91. Local 5. Área 74.87 m2. Identificado con matrícula inmobiliaria 040-358077.*

DESCRPCION DEL INMUEBLE:

El inmueble objeto a contratar consta de 4 locales comerciales, junto con el solar que lo contiene, dicho lote de terreno está ubicado en la ciudad de Barranquilla, conformado por un edificio de una planta compuesta por cuatro locales comerciales, ubicados en la acera occidental de la calle 45 entre carreras 44 y 45.

Complementación de la tradición del inmueble con matrícula # 040-0131894.- Edificio locales comerciales la 45-9-01 Escritura 3133 del 31.12-1968 Notaria 3 de Barranquilla aporte según Art. 47 del Decreto 1250/70 de: Inversiones Echeverri Dávila e hijos Ltda. A: Inmobiliaria Hernando Echeverri Cia S en C.A. Inversiones Echeverri Davila e hijos Ltda, adquirió los inmuebles por aporte que le hicieron Hernando Echeverri Velásquez Y Rosa Dávila de Echeverri, según consta en la Escritura No.1958 de fecha septiembre 4 de 1967, otorgada en la Notaria 3 de este círculo, registrada el 28 de septiembre de 1967, bajo el N.1123, folio 360, tomo 4 par bis, libro 1.- en relación con la esc de englobe y declaración de construcción #2298 de fecha 17 de oct/67, de la Not 3ª de este cto, reg el 3 de Oc/67, bajo el folio de matrícula 040-0131894, Hernando Echeverri y Rosa Davila de Echeverri, adquirieron por compra que hizo a Juan Sarasua y hermano, según consta en la escritura n.1984 de fecha julio 3 de 1950, otorgada en la notaria 1., de este circuito, registrada el 21 de julio de 1950, bajo el n.2806, folio 78, tomo 6 par, libro 1.- Y Hernando Echeverri, por compra a Eduardo Villalba Carrasquilla y Eladia Carrasquilla Vda. de Alonso, según consta en la escritura n. 2481 de agosto 27 de 1948, otorgada en la notaria 2., de este circuito, registrada el 1 de octubre de 1948, bajo el n.5291, folio 171, tomo 8, libro 1. El inmueble objeto de la presente complementación trata del edificio locales comerciales la 45 situado dicho lote de terreno en esta ciudad de Barranquilla y esta conformado por un edificio de una planta compuesta de cinco locales comerciales marcados en su puerta de entradas con los #s 44-69/77/81/85/91 junto con el solar que la contiene, ubicado en la acera occidental de la calle 45, entre las carreras 44 y 45. cuyas medidas y linderos son las siguientes: norte: 26.75 metros, y linda con predio que es o fue de Cecilia Moreno de Acosta Bendenk, antes de Eduardo de la Espriella. sur: 26.75 metros, con predio que es o fue de Inversiones Crump Ltda., antes del ferrocarril de Barranquilla. Este: 27.10 metros, linda con calle 45 en medio, con predio que es o fue de Venancio Garcia y predio que es o fue de Juan Ojeda. oeste: 23.50 metros, y linda con predio que es o fue del Departamento del Atlántico antes de Ramon B. Jimeno. El inmueble consta de un piso.

DESCRIPCION DE ÁREAS:

Local 2. Área. 50.72 m2.
Local 3. Área. 112.70 m2.
Local 4. Área. 347.02 m2.
Local 5. Área 74.87 m2.

ESPECIFICACIONES ADICIONALES:

- 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 ESPECIAFICAS:

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.

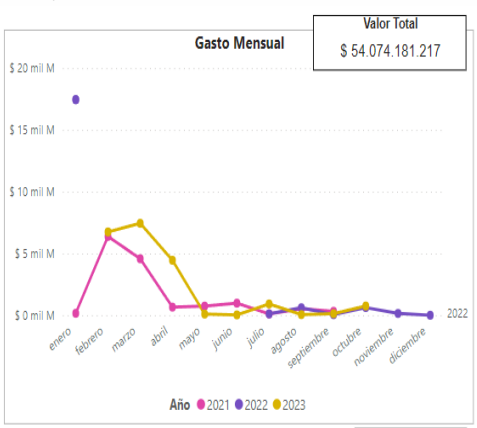
IV. ANALISIS DEL LA OFERTA

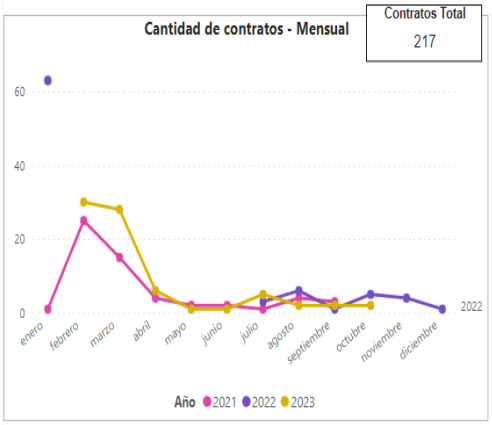
Colombia COMPRA EFICIENTE
Agencia Nacional de Contratación Pública

ANÁLISIS DE OFERTA

Fuente: SECOP2/abastecimiento estratégico

De acuerdo con la información obtenida en la consulta realizada en el modelo de abastecimiento estratégico; Análisis de la Oferta y Demanda de Colombia Compra Eficiente, frente a la búsqueda de empresas del sector cuyo objeto se vincula al código **80131500**, se puede evidenciar que entre los años 2021, 2022 y 2023, EL Distrito de Barranquilla contó con una Oferta por parte del mercado, que hizo posible suscribir **217 contratos** por valor de **$54 mil millones**, donde participaron **73 proveedores**, entre los cuales se relacionan a continuación:

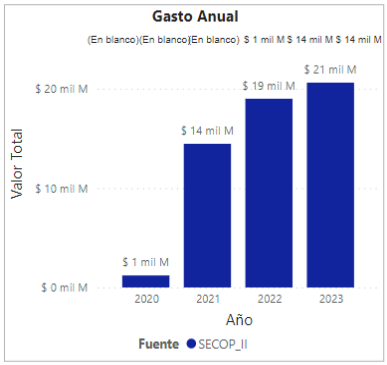


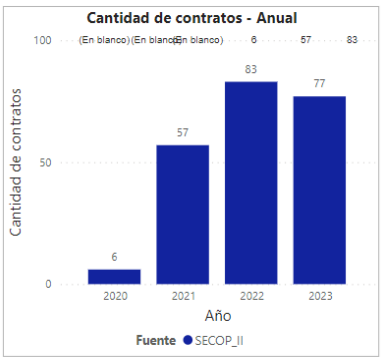


Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

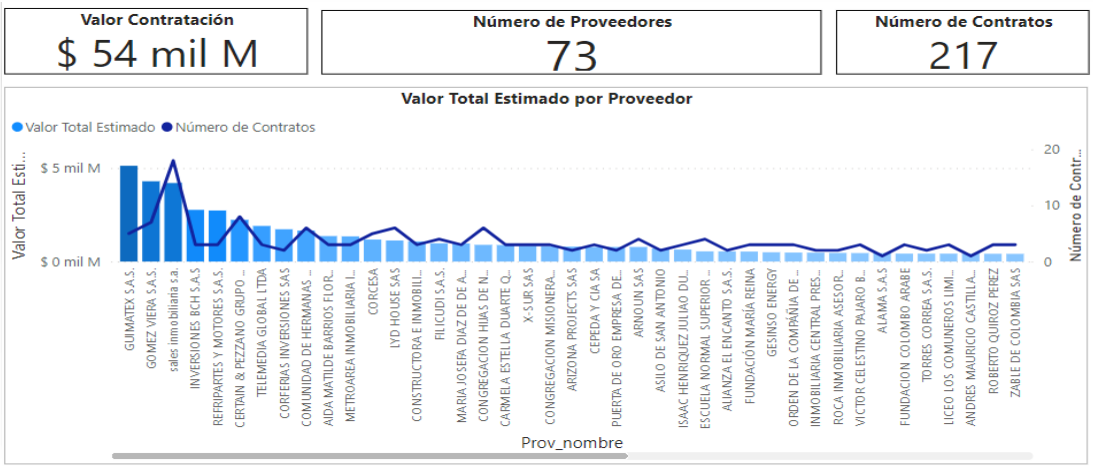
Año	2021			2022			2023			Total	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor
8013 - Servicios inmobiliarios	57	$ 14.461.137.664	26,74%	83	$ 18.996.970.287	35,13%	77	$ 20.616.073.266	38,13%	217	$ 54.074.181.217
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	57	$ 14.461.137.664	26,74%	83	$ 18.996.970.287	35,13%	77	$ 20.616.073.266	38,13%	217	$ 54.074.181.217
Total	57	$ 14.461.137.664	26,74%	83	$ 18.996.970.287	35,13%	77	$ 20.616.073.266	38,13%	217	$ 54.074.181.217

Se aprecia una leve disminución en la cantidad de contratos suscritos en la última vigencia (2023) en comparación a la vigencia 2022), tal como se aprecia a continuación.

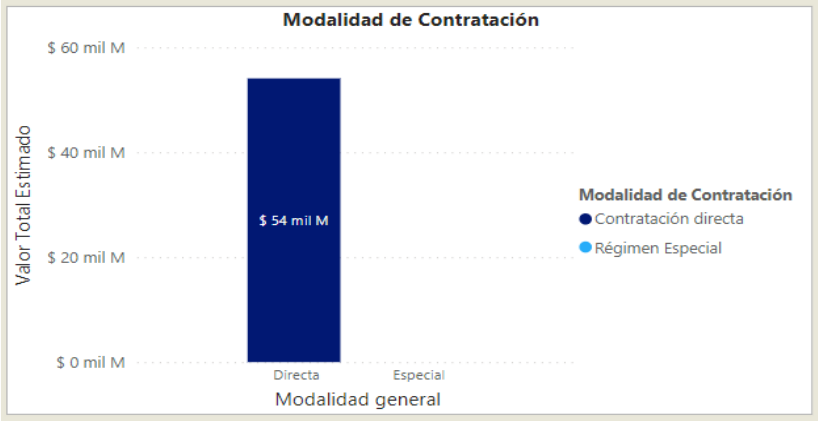




Algunos de los principales proveedores con que contó el Distrito de Barranquilla, para atender la demanda presentada, son los que se relacionan a continuación:



La oferta indica que modalidad predilecta a nivel nacional para la celebración de estos contratos es Contratación Directa.



V. ESTUDIOS DE LA DEMANDA

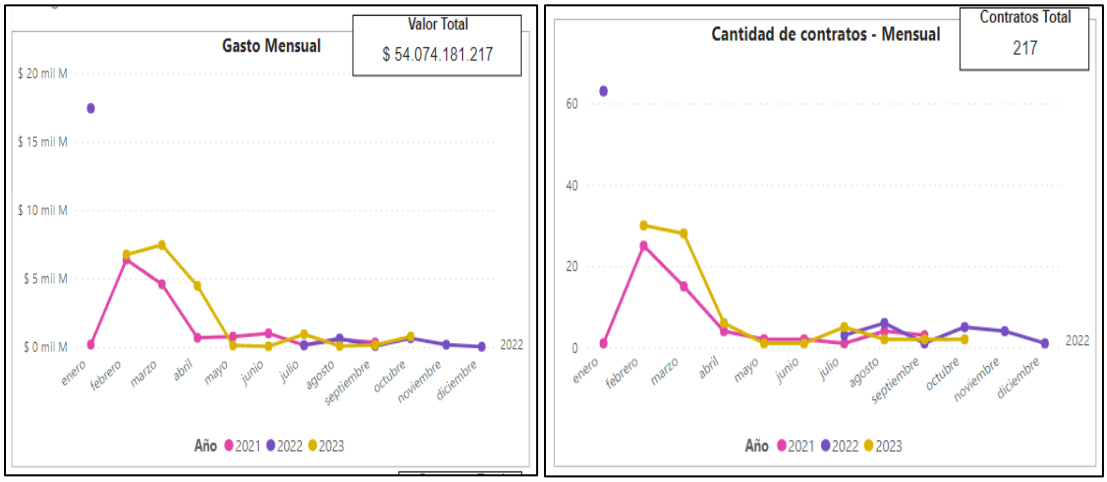
Colombia COMPRA EFICIENTE
Agencia Nacional de Contratación Pública

ANÁLISIS DE DEMANDA

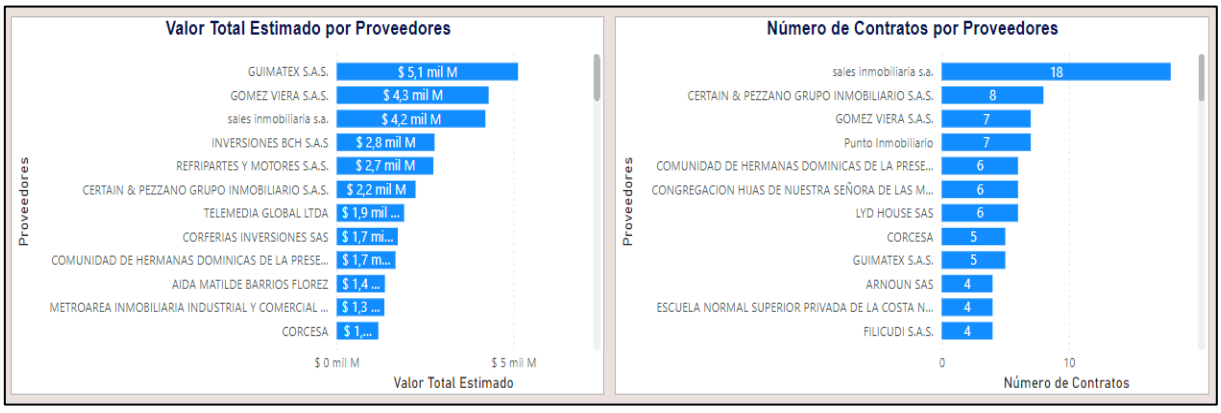
Con la aplicación de la Herramienta para el Análisis de la Demanda, del Modelo de Abastecimiento Estratégico de la Agencia Nacional de Contratación Pública de Colombia Compra Eficiente, donde se consultaron los contratos celebrados con cargo al código de clasificación correspondiente al presente estudio:

- 80131500: Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

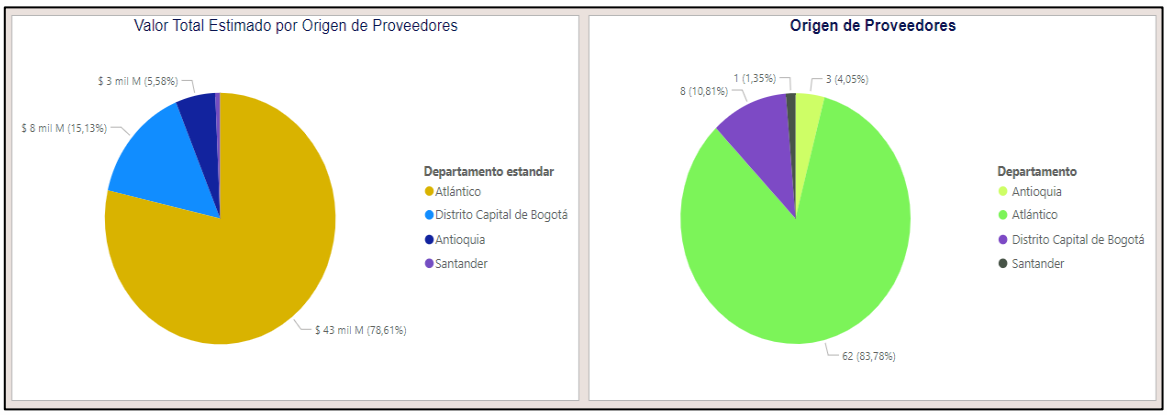
De la consulta realizada se observa que la demanda en el Distrito de Barranquilla fue de 17.865 contratos:



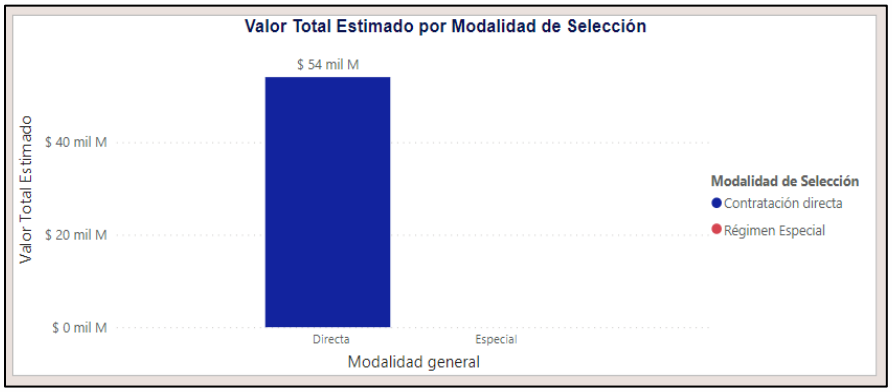
En las vigencias 2021, 2022 y 2023 se suscribieron en el Distrito contratos entre otros con los siguientes proveedores:



El Origen de los proveedores así mismo como el valor estimado por Origen, se muestran a continuación:



La demanda indica que modalidad predilecta a nivel nacional para la celebración de estos contratos es Contratación Directa.



CONSULTA DE HISTÓRICO

A continuación, se presenta información referente a contratos similares al objeto del presente análisis, cuyos objetos se encuentran asociados a códigos relacionados, celebrados en vigencias anteriores en el Distrito de Barranquilla y a nivel nacional.

No. CONTRATO	OBJETO DEL CONTRATO	VALOR	CONTRATISTA	VIGENCIA
CD-48-2023-0127	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO TECNICO Y OPERATIVO DE LAS DIFERENTES SECRETARIAS Y/O DEPENDENCIAS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA.	$142.601.404	ZABLE DE COLOMBIA SAS	2023
CD-01-2023-0104	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO, TECNICO Y OPERATIVO DE LA GERENCIA DE CIUDAD DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.	$430.034.493	PUERTA DE ORO EMPRESA DE DESARROLLO CARIBE SAS	2023

CD-01-2022-3580	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO, TECNICO Y OPERATIVO DE LA GERENCIA DE CIUDAD DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA	$287.694.135	CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.	2022

VI. ANÁLISIS ECONÓMICO

El valor total estimado de la presente contratación es de: $383.000.000 (TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/L)
Discriminados de la siguiente forma:

- *Arrendamiento y administración*: $321.848.739 (TRESCIENTOS VENTIUN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/L PESOS M/L)
- *IVA:* $61.151.261 SESENTA Y UN MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN PESOS ML M/L)

* Los valores señalados incluyen IVA, el cual será discriminado por EL ARRENDADOR en su factura o equivalente, sobre los valores que lo generen, de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes Se aclara que a la fecha de la firma del contrato el IVA Vigente corresponde al diecinueve por ciento (19%).

*El valor total del contrato incluye todos los costos directos e indirectos, que EL ARRENDADOR tenga que sufragar para el cumplimiento del objeto del contrato, la utilidad prevista y la valoración de los imprevistos propios de la ejecución de estos contratos, por lo cual no habrá lugar a pago de ninguna suma adicional, y EL ARRENDADOR renuncia a la reclamación de ella. EL ARRENDADOR asume todos los riesgos derivados de la ejecución del contrato.

Para calcular el presupuesto oficial de esta contratación, se tienen en cuenta las siguientes variables:

- La ubicación del bien inmueble, el fácil acceso y existencia de rutas de transporte para el traslado de los funcionarios.
- El avalúo del bien inmueble y su relación con el canon de arriendo que se encuentra dentro de las condiciones de mercado ordinarias para ese tipo de bienes.
- Los precios históricos del canon de arrendamiento de los contratos suscritos.
- Ley 820 del 2003, la cual estipula que el aumento del arriendo cada año corresponde al IPC (Índice Precio al Consumidor) de año inmediatamente anterior.
- Factores que a su vez están soportados en el ANÁLISIS DEL SECTOR, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015.

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

La modalidad implantada para el presente proceso es el de contratación directa, conforme a lo señalado en el Decreto 1082 de 2015 artículo 2.2.1.2.1.4.9., SUBSECCIÓN 4.
Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales.

Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.

Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la Entidad Estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales. 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 Barranquilla, en el mes de abril de 2024.

Código asignado: 9764

Sindy Romero O

SINDY ROMERO O.
Secretaría General del Distrito