ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

CONTRATACIÓN DIRECTA

ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO, TECNICO Y OPERATIVO DE LAS OFICINAS DE RELACION CON EL CIUDADANO, SECRETARIA DE GOBIERNO, ALCALDIA NORTE CENTRO HISTORICO Y OFICINA DE CONTROL INTERNO PISO 1 Y 2 CENTRO COMERCIAL LOS ANGELES

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 del equipo de trabajo de la Secretaría de Tránsito, al igual que la oficina de atención al ciudadano ubicada en la localidad Centro histórico y las Oficinas de la Secretaría de Gobierno, 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 Secretaria de Tránsito, la Secretaría de Gobierno y la Oficina de Relación con el ciudadano.

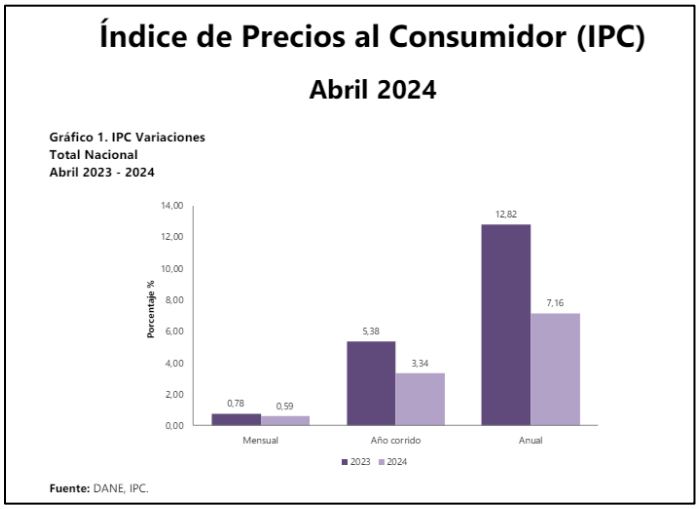
La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:

ÍTEM	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-abr2024.pdf



RESULTADOS DEL MES DE ABRIL 2024

Comportamiento de la variación mensual del IPC según divisiones y subclases 1.1.1 Variación y contribución mensual por divisiones de gasto En el mes de abril de 2024, el IPC registró una variación de 0,59% en comparación con marzo de 2024, dos divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,59%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,16%) y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,93%). Por debajo se ubicaron: Bienes y servicios diversos (0,48%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,43%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,43%), Salud (0,36%), Restaurantes y hoteles (0,28%), Transporte (0,10%), Prendas de vestir y calzado (0,06%), Educación (-0,07%), Información y comunicación (-0,10%) y, por último, Recreación y cultura (-0,28%).

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

		2023		2024	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	-0,07	-0,01	1,16	0,22
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	1,15	0,35	0,93	0,29
TOTAL	100,00	0,78	0,78	0,59	0,59
Bienes y servicios diversos	5,36	0,90	0,05	0,48	0,03
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	1,43	0,02	0,43	0,01
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	1,05	0,04	0,43	0,02
Salud	1,71	1,04	0,02	0,36	0,01
Restaurantes y hoteles	9,43	1,04	0,11	0,28	0,03
Transporte	12,93	1,28	0,17	0,10	0,01
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,56	0,02	0,06	0,00
Educación	4,41	0,11	0,00	-0,07	0,00
Información y comunicación	4,33	0,03	0,00	-0,10	0,00
Recreación y cultura	3,79	0,44	0,02	-0,28	-0,01

Fuente: DANE, IPC

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,59%), se ubicaron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas, las cuales aportaron 0,51 puntos porcentuales a la variación total.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes

En abril de 2024 en comparación con marzo de 2024, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (1,03%), arriendo efectivo (1,11%), frutas frescas (5,73%), electricidad (1,56%), papas (9,50%), servicios relacionados con la copropiedad (2,57%), plátanos (6,48%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,27%), transporte urbano (incluye tren y metro) (0,42%) y tomate de árbol (22,87%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: gas (-3,49%), paquetes turísticos completos (-2,48%), transporte intermunicipal, interveredal e internacional (-2,27%), aceites comestibles (-1,06%) y gaseosas y maltas para consumo en el hogar (-0,83%).

Cuadro 2. IPC Variación y contribución mensual
Por principales subclases
Abril 2024

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	1,03	0,13
Arriendo efectivo	1,11	0,10
Frutas frescas	5,73	0,07
Electricidad	1,56	0,06
Papas	9,50	0,04
Servicios relacionados con la copropiedad	2,57	0,03
Plátanos	6,48	0,02
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,27	0,02
Transporte urbano (incluye tren y metro)	0,42	0,02
Tomate de árbol	22,87	0,02

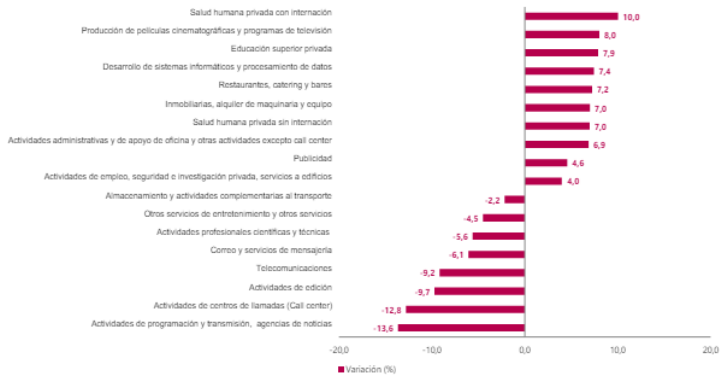
Fuente: DANE, IPC.

ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS (EMS)

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

Marzo de 2024

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



Fuente: DANE – EMS

Evolución general de los subsectores de servicios

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (marzo 2024 / marzo 2023) En marzo de 2024, diez de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con marzo de 2023.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Marzo 2024P / marzo 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	-2,2	-3,0	-0,1	1,0
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	-6,1	-5,3	0,0	-0,7
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	7,2	7,2	-0,1	0,2
J	División 58	Actividades de edición	-9,7	-6,9	-1,9	-0,9
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	8,0	2,2	5,1	0,8
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-13,6	-10,3	0,0	-3,3
J	División 61	Telecomunicaciones	-9,2	-1,6	-7,6	0,0
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	7,4	6,1	1,0	0,3
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	7,0	3,9	2,1	1,0
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-5,6	-5,3	-0,3	0,0
M	Clase 7310	Publicidad	4,6	3,2	1,3	0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	4,0	3,8	0,0	0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-12,8	-12,8	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	6,9	7,0	-0,5	0,4
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,9	7,9	0,0	0,0
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	10,0	10,4	-0,5	0,2
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	7,0	5,8	1,2	0,0
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-4,5	-1,1	-0,4	-3,0

Fuente: DANE – EMS

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

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

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Marzo 2024P / marzo 2023

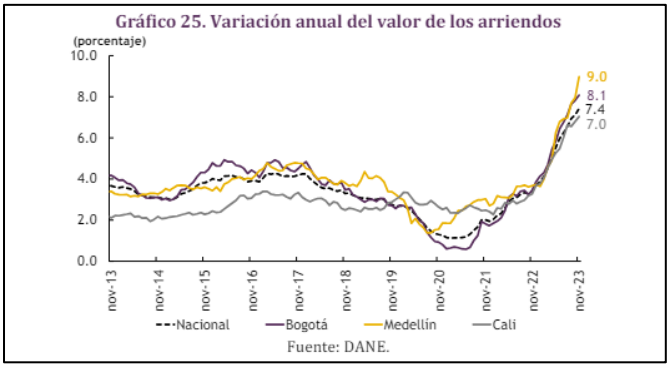
Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado total*	Permanente	Temporal directo	Agencias	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	0,7	1,6	2,3	1,4	- -
H	División 53	Correo y servicios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

Fuente: DANE – EMS

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

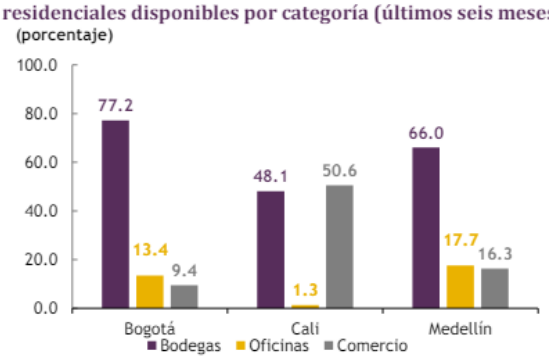
El mercado de arriendos exhibe un mayor dinamismo: los precios de los arriendos han venido en aumento mientras que el tiempo para arrendar un inmueble ha disminuido para varios estratos en las tres ciudades principales. A pesar del aumento en los indicadores de riesgo de los establecimientos de crédito 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)



Fuente: La Galería Inmobiliaria

III. TÉCNICO

El objeto para la presente contratación es "ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO, TECNICO Y OPERATIVO DE LAS OFICINAS DE RELACION CON EL CIUDADANO, SECRETARIA DE GOBIERNO, ALCALDIA NORTE CENTRO HISTORICO Y OFICINA DE CONTROL INTERNO PISO 1 Y 2 CENTRO COMERCIAL LOS ANGELES"

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:

Edificio de seis (6) pisos, ubicado en la carrera 43 entre calles 35 y 36, con fáciles accesos por calles y carreras, cuenta con zona de parqueaderos. Edificio englobado identificado con matrícula inmobiliaria 040-292115.

DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

Primer piso con locales comerciales, rampas de acceso y baños públicos. En este primer piso se ubicarán la Oficina de Relación con el ciudadano (Secretaría de Tránsito), Alcaldía localidad Norte Centro Histórico y Oficina de Gestión de Control Interno.
Segundo Piso en el que se ubicarían la Secretaría de Gobierno.

DESCRIPCION DE ÁREAS A ARRENDAR:

Primer Piso. 418 m2. Donde funcionará La oficina de relación con el ciudadano (Secretaría de Tránsito), la Alcaldía Norte Centro histórico y Oficina de Gestión de Control Interno.
Segundo Piso. 630 m2. Donde funcionará la Secretaría de Gobierno

Mantener el bien arrendado, en estado de servir para el fin a que han sido arrendados.

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.

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.

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

Colombia COMPRA EFICIENTE
Agencia Nacional de Contratación Pública

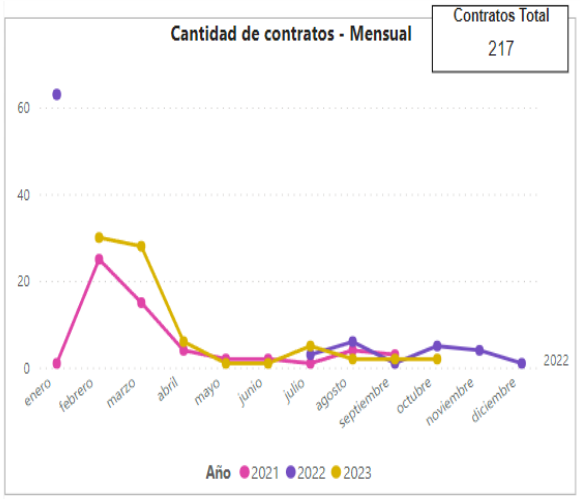
ANÁLISIS DE OFERTA

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:

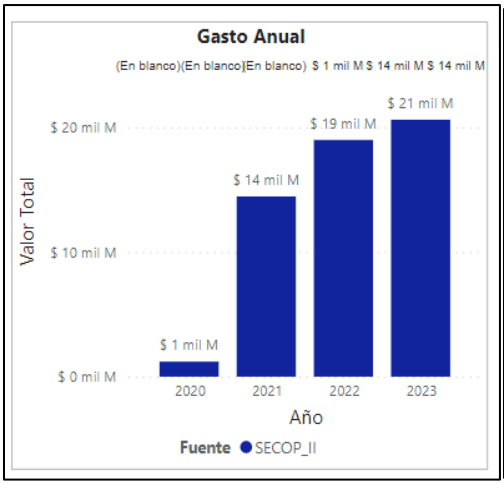


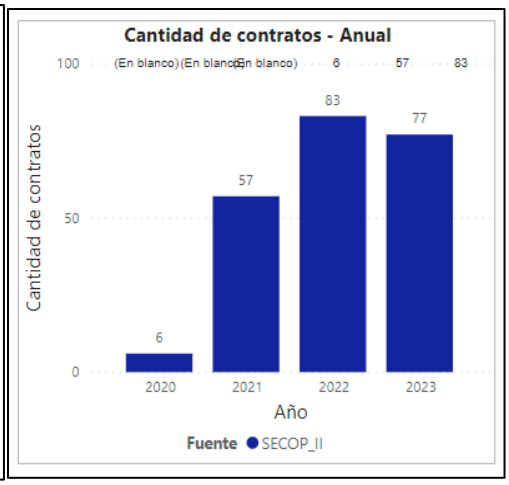


Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

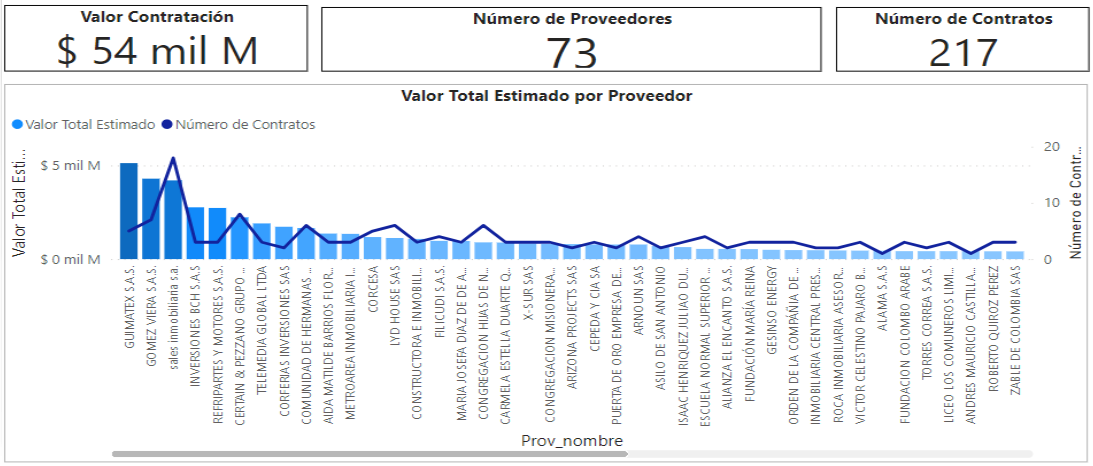
Año	2021			2022			2023			Total	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor
⊟ 8013 - Servicios inmobiliarios	57	$ 14.461.137.664	26,74%	83	$ 18.996.970.287	35,13%	77	$ 20.616.073.266	38,13%	217	$ 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.

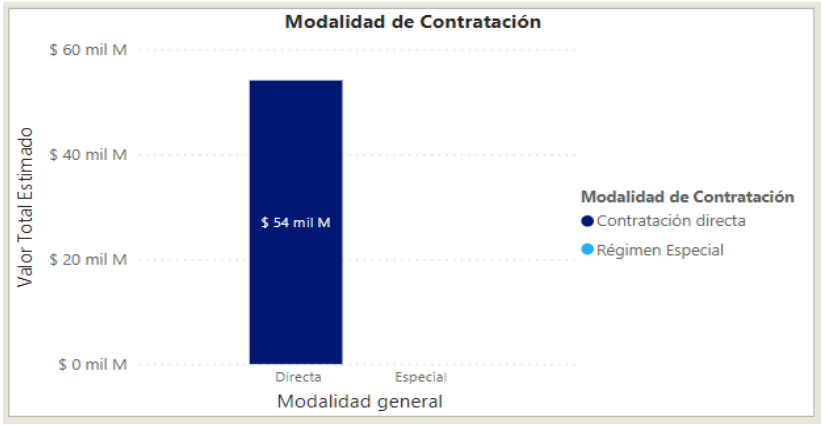




Algunos de los principales proveedores con que contó el Distrito de Barranquilla, para atender la demanda presentada, son los que se relacionan a continuación:



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



V. ESTUDIOS DE LA DEMANDA

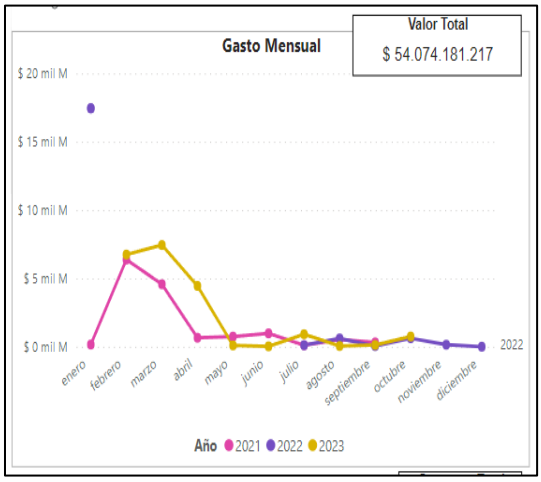
Colombia COMPRA EFICIENTE
Agencia Nacional de Contratación Pública

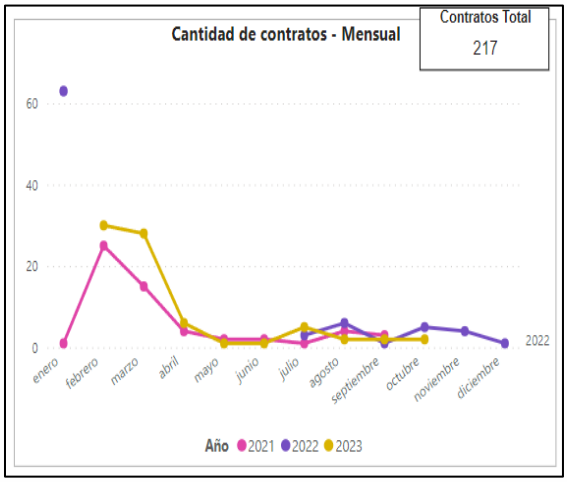
ANÁLISIS DE DEMANDA

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:

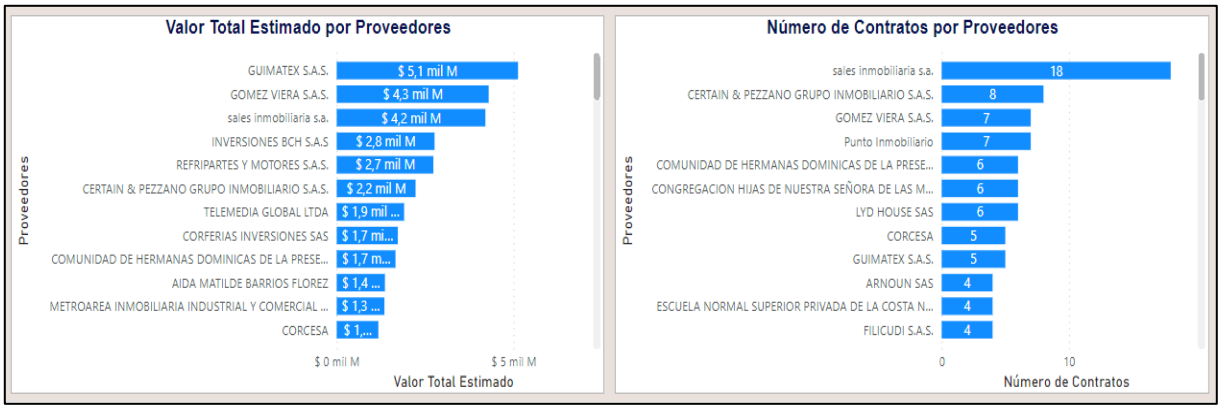
- 80131500: Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

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

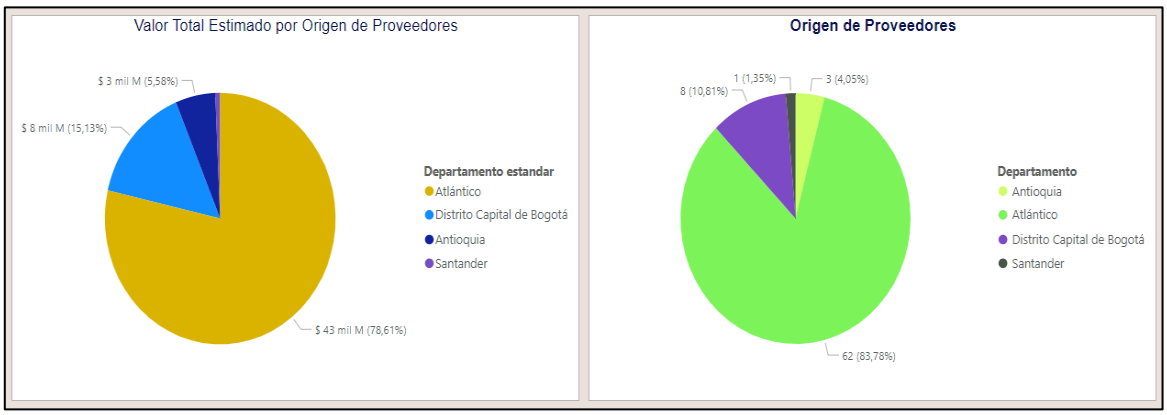




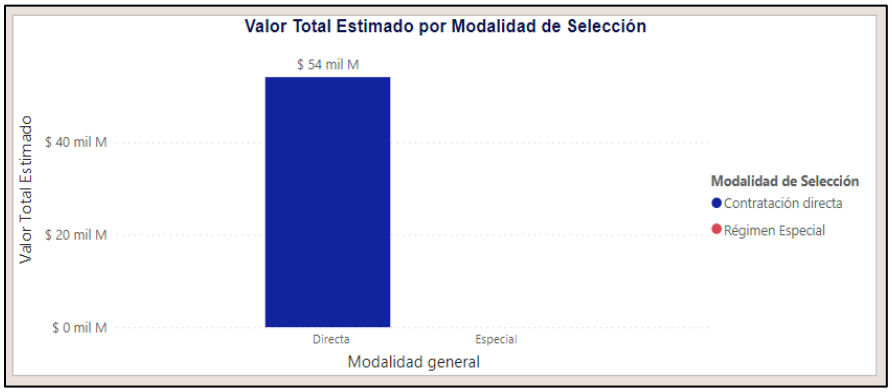
En las vigencias 2021, 2022 y 2023 se suscribieron en el Distrito contratos entre otros con los siguientes proveedores:



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: $687.761.374 (SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS M/L)
Discriminados de la siguiente forma:

- Arrendamiento y administración: $577.950.734 (QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS M/L)
- IVA: $109.810.640 (CIENTO NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS ML)

*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

Que de acuerdo con el literal (i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratación directa procede para la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles.

Conforme a lo dispuesto en el Articulo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, la modalidad de selección indicada es la contratación directa. El mencionado artículo dispone" Arrendamiento de bienes inmuebles". Las Entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa, para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiera el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades indicadas 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 mayo de 2024.

Código asignado: 9943

Sindy Romero O

SINDY ROMERO O.
Secretaría General del Distrito