ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

CONTRATACIÓN DIRECTA

CONTRATO DE ARRIENDO DEL BIEN INMUEBLE DONDE FUNCIONAN LAS INSTALACIONES DE LA ENTIDAD UBICADO EN LA CARRERA 60 No. 72-07

INTRODUCCIÓN

Teniendo en cuenta que el EPA Barranquilla Verde, como autoridad Ambiental del Distrito de Barranquilla, requiere para la oportuna prestación de sus servicios y el cumplimiento misional de la entidad, contar con un inmueble que posea la infraestructura necesaria y bien distribuida que le permita a los empleados y contratistas de la entidad seguir brindando la atención adecuada, así como a nuestros usuarios para llevar a cabo los planes y proyectos misionales, se hace necesario realizar la contratación que permita suplir dicha necesidad, teniendo en cuenta que no contamos con un bien inmueble propio para tales propósitos o con los recursos necesarios para adquirir uno nuevo y que en el año anterior, la entidad suplió esta necesidad a través de un contrato de arriendo del bien inmueble ubicado en la carrera 60 #72-07, en el que viene funcionando parte de la estructura de la entidad, por lo que se hace necesario realizar un nuevo contrato de arrendamiento de este inmueble que nos permita seguir garantizando el cumplimiento de sus fines, por lo que tal necesidad, se suple a través de un proceso de Contratación directa con el propietario o inmobiliaria responsable de este inmueble anteriormente señalado.

La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación es el siguiente:

ITEM	Clasificación UNSPSC	Producto
1	80-13-15-02	Arrendamiento de instalaciones industriales y comerciales

PORCENTAJE DE INCREMENTO CANON DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA URBANA

La **ley de arrendamiento de vivienda urbana** prevé que una vez cumplido un (1) año de ejecución del contrato, el arrendador está facultado para incrementar el valor del **canon de arrendamiento**.

El porcentaje de incremento permitido del canon de arrendamiento de vivienda urbana para el 2025 es de 5,2%, el cual corresponde al IPC acumulado del 2024.

De acuerdo con el régimen de arrendamiento de vivienda urbana (Ley 820 de 2003), el precio mensual del canon de arrendamiento será el que acuerden las partes (arrendador y arrendatario) en virtud de su autonomía y capacidad de negociación en un marco de libertad contractual regulada.

Dicho régimen prevé dos limitaciones al precio mensual de arrendamiento fijado por las partes: la primera, respecto del valor del avalúo del inmueble; la segunda, relacionada con el porcentaje máximo permitido del incremento anual.

Canon de arrendamiento y avalúo del inmueble

El artículo 18 de la citada ley establece que el precio mensual del canon acordado entre las partes debe sujetarse a las siguientes reglas:

- El canon no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte que de él se encuentre arrendada.
- El avalúo comercial estimado no puede exceder dos (2) veces el avalúo catastral vigente del inmueble.

Por ejemplo, si un inmueble vale 100 millones de pesos este año, el nuevo canon de arrendamiento que regirá en 2025 no podrá ser superior a 1 millón. Por su parte, el avalúo catastral de ese inmueble no puede ser inferior a 50 millones.

En todo caso, cualquier arrendatario de vivienda urbana interesado podrá solicitar el avalúo catastral vigente en la oficina correspondiente o acudir a un servicio de avalúo comercial para verificar que el canon que está pagando cumpla con lo establecido en la ley.

Reajuste del canon de arrendamiento

El artículo 20 de la Ley 820 de 2003 señala que cada doce (12) meses de ejecución del contrato, el arrendador tendrá la facultad de incrementar el canon de arrendamiento hasta el porcentaje del índice de precios al consumidor –IPC– del año calendario inmediatamente anterior en que deba efectuarse el reajuste.

Debido a que la variación anual del año 2024 del IPC fue de 5,2 %, los incrementos de los cánones de arrendamiento de vivienda urbana que se efectúen durante el 2025 no pueden exceder ese porcentaje.

ANÁLISIS DEL MERCADO

IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR ECONÓMICO AL CUAL PERTENECE LA NECESIDAD

El banco de la república realiza la clasificación de los sectores económicos de la siguiente manera: La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos. Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

- Sector primario o sector agropecuario.
- Sector secundario o sector Industrial.
- Sector terciario o sector de servicios.

Teniendo en cuenta que el objeto contractual se ubicará en el sector terciario o sector de

servicios. A continuación, se revisarán los aspectos generales del sector que resulten relevantes en el Proceso de Contratación teniendo en cuenta fuentes de información estadísticas oficiales como lo son el DANE, SIREM, ANDI, entre otros.

Dentro del sector de servicios en Colombia se tienen como principales productos/ servicios.

- Publicidad
- Actividades profesionales científicas y técnicas
- Cinematográficas y programa de televisión
- Educación superior privada
- Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos
- Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades
- Otros servicios de entretenimiento y otros servicios
- Restaurantes, catering y bares
- Actividades de programación y trasmisión, agencia de noticias
- **Inmobiliarias, de alquiler y arrendamiento**
- Correo y servicios de mensajería
- Telecomunicaciones
- Almacenamiento y actividades complementarias al transporte
- Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios
- Salud humana privada
- Producción de películas

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR IPC

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación anual y mensual
Total nacional
2023 - 2024 (diciembre)

IPC	Diciembre			
	Variación anual		Variación mensual	
	2023	2024	2023	2024
IPC total	9,28	**5,20**	0,45	**0,46**

Fuente: DANE, IPC

Fuente: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN ANUAL POR DIVISIONES DE GASTO

En el mes de diciembre de 2024, el IPC registró una variación de 5,20% en comparación

con diciembre de 2023. En el último año, las divisiones Educación (10,62%), Restaurantes y hoteles (7,87%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,96%), Bebidas alcohólicas y tabaco (5,57%) y por último, Salud (5,54%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,20%). Entre tanto, las divisiones Transporte (5,19%), Bienes y servicios diversos (3,33%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (3,31%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,18%), Prendas de vestir y calzado (2,06%), Recreación y cultura (-0,21%) y por último, Información y comunicación (-0,93%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Cuadro 1. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2023 - 2024

		2023		2024	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	11,41	0,43	10,62	0,41
Restaurantes y hoteles	9,43	13,22	1,38	7,87	0,85
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	9,26	2,84	6,96	2,13
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	11,95	0,20	5,57	0,09
Salud	1,71	9,49	0,16	5,54	0,09
TOTAL	100,00	9,28	9,28	5,20	5,20
Transporte	12,93	15,42	1,96	5,19	0,70
Bienes y servicios diversos	5,36	10,08	0,53	3,33	0,18
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	5,00	0,99	3,31	0,63
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	8,94	0,37	2,18	0,09
Prendas de vestir y calzado	3,98	5,23	0,17	2,06	0,07
Recreación y cultura	3,79	7,10	0,24	-0,21	-0,01
Información y comunicación	4,33	0,12	0,00	-0,93	-0,03

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.

VARIACIONES Y CONTRIBUCIONES DE LAS SUBCLASES EN EL AÑO

En diciembre de 2024 en comparación con diciembre de 2023, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (7,30%), arriendo efectivo (7,55%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (8,12%), transporte urbano (8,21%), combustibles para vehículos (6,77%), frutas frescas (17,40%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (8,05%), educación preescolar y básica primaria (12,21%), suministro de agua (7,30%) y chocolate y productos a base de chocolate (61,58%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: huevos (-9,85%), vehículo particular nuevo o usado (-2,71%), equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-23,46%), tomate (-14,96%) y aceites comestibles (-6,08%).

Cuadro 2. IPC Variación y contribución anual
Por principales subclases
Diciembre 2024

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	7,30	0,91
Arriendo efectivo	7,55	0,69
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	8,12	0,59
Transporte urbano	8,21	0,37
Combustibles para vehículos	6,77	0,23
Frutas frescas	17,40	0,20
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	8,05	0,18
Educación preescolar y básica primaria	12,21	0,17
Suministro de agua	7,30	0,14
Chocolate y productos a base de chocolate	61,58	0,14

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.

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/dic2024/bol-IPC-dic2024.pdf

VARIACIÓN ANUAL DE LOS INGRESOS NOMINALES Y CONTRIBUCIÓN POR TIPO DE INGRESOS, SEGÚN SUBSECTOR DE SERVICIOS (OCTUBRE 2024 / OCTUBRE 2023)

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

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2024[p] / octubre 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	24,5	23,7	0,1	0,7
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	13,5	13,9	0,0	-0,5
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	6,0	5,4	0,2	0,5
J	División 58	Actividades de edición	-4,2	-4,7	2,2	-1,7
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-8,6	-13,2	2,6	2,0
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-4,5	-5,2	0,0	0,7
J	División 61	Telecomunicaciones	-3,2	-3,9	0,6	0,0
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	4,2	2,8	1,4	0,0
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	-2,8	0,4	-3,7	0,5
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-22,4	-22,2	-0,1	-0,1
M	Clase 7310	Publicidad	4,9	4,8	0,0	0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	5,2	5,2	0,0	0,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	6,5	6,5	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	19,4	18,5	0,0	0,9
P	Grupo 854	Educación superior privada	6,6	6,3	0,0	0,3
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	12,4	12,1	0,3	0,0
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	10,0	9,3	0,7	0,0
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	10,2	10,0	-1,5	1,7

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.

TÉCNICO

Objeto contractual, **CONTRATO DE ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE DONDE FUNCIONAN LAS INSTALACIONES DE LA ENTIDAD UBICADO EN LA CARRERA 60 No. 72-07**

El inmueble en mención cumple con las siguientes especificaciones técnicas:

1. Bien ubicado en la ciudad de Barranquilla.
2. Condiciones de seguridad
3. Las instalaciones del inmueble están en buen estado, amplias, con un área igual o superior a 150 mts cuadrados distribuidos en dos (2) niveles, con espacios para usar como oficinas en donde puedan instalarse puestos de trabajo, baños distribuidos en las dos plantas, espacio para usar como recepción, sala de reuniones en donde puedan instalarse mínimo diez (10) personas, cocina.
4. Servicios públicos: Acueducto, energía, alcantarillado y gas natural.
5. Las redes y acometidas como son: redes eléctricas, hidráulicas, y sanitarias en buen estado. El uso del suelo es de Bienestar social de Uso Zonal o Comercial. MEDIDAS. Y LINDEROS GENERALES son: NORESTE: 14 mts., calle en medio, hace frente a predio de Alberto Noguera hoy de Rita P. De la Hoz. SUROESTE: 15 mts., con predio de la Cía. Urbaniza dora de El Prado hoy de P. Walker. NOROESTE: 34 mts., con predio de Manuel J. De la Rosa, después de la Cía. Urbanizadora e industrial. SURESTE 34 mts., con calle en medio frente a predio de Alberto Tietjen, después de Emilio Yidi.

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Entre las obligaciones que debe cumplir el contratista, como mínimo, están las siguientes:

DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO

1. Cumplir de buena fe el objeto contractual.
2. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad.
3. Ejecutar el contrato en los términos y condiciones establecidos.
4. Asistir puntualmente a las reuniones, de conformidad con las citaciones que se realicen previamente.
5. Cumplir con el pago de aportes a la Seguridad Social (Salud, Pensión, Riesgos Laborales) y parafiscales en caso de que apliquen, en los términos y porcentajes de ley

CAMBIOS EN LAS FORMAS DE ADQUISICIÓN

La entidad estatal durante vigencias anteriores ha realizado la contratación del presente

objeto contractual, sin embargo, se tiene previsto que para el año 2024 el presupuesto municipal experimentará un incremento en este rubro, en tanto se tienen prevista dicha contratación en el Plan Anual de Adquisiciones que ameritará la contratación de los mismos.

La entidad no tiene previsto hacer una variación significativa en la forma de adquisición de los bienes y servicios, habida cuenta que de acuerdo con lo previsto en las Leyes 80 de 1.993 artículo 32, y la ley 1150 de 2.007, así como en su reglamentación, las mismas deberán contratarse a través de las modalidades de licitación pública, selección abreviada de menor cuantía e invitación pública de mínima cuantía, dependiendo de la cuantía a ejecutar. Los rangos para definir dichas cuantías se encuentran previstos en el artículo 2 de la Ley 1150 de 2.007.

No obstante la expedición del Decreto Reglamentario 1082 de 2.015 que entró en vigencia el 26 de mayo de 2015, la forma de adquisición de las mismas no tuvo variaciones en cuanto a la modalidad de escogencia, ni a los criterios de selección de los contratistas, en cambio, si experimentó importantes ajustes en la estructuración de los procesos a través de la necesidad de efectuar estudios de sectores económicos y justificar bajo variables precisas, los requisitos habilitantes de capacidad financiera y de organización cuando sea requerido.

ANALISIS DE LA DEMANDA

A continuación, se presenta información referente a contratos similares al objeto del presente análisis correspondiente a años anteriores:

AÑO	No. DE PROCESO	MODALIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
2024	BV-CD-027-2024	Contratación Directa	Contrato de arriendo de un bien inmueble donde funcionan las instalaciones de la entidad ubicado en la carrera 60 no. 72-07	$44.933.100	152 días
2023	BV-CD-059-2023	Contratación Directa	Contrato de arriendo de un bien inmueble donde funcionan las instalaciones de la entidad ubicado en la carrera 60 no. 72-07	$82.234.800	340 días
2022	BV-CD-147-2022	Contratación Directa	Contrato de arriendo de un bien inmueble donde funcionan las instalaciones de la entidad ubicado en la carrera 60 no. 72-07	$76.854.960	339 días

ANALISIS DE LA OFERTA

De acuerdo con el análisis de la demanda por parte de la entidad, y de las entidades analizadas de acuerdo con su cercanía geográfica con la entidad, podrían indicarse como posibles oferentes las siguientes personas naturales o jurídicas:

- ✓ IGAMA S.A.
- ✓ FINZA S.A.
- ✓ ARENAS INMOBILIARIA S.A.
- ✓ SALES INMOBILIARIA S.A.
- ✓ CEPEDA & CIA S.A.

ACUERDOS COMERCIALES

En observancia del numeral 8 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, el cual cita que "El presente artículo no es aplicable a la contratación por mínima cuantía". Las entidades Estatales no deben hacer el análisis de los acuerdos comerciales para los procesos de contratación adelantados por las modalidades de selección de Contratación directa y de mínima cuantía.

En consecuencia, de lo anterior, la presente contratación no se encuentra cobijada por Acuerdos Internacionales o De Libre Comercio vigentes para el Estado Colombiano.

ANÁLISIS ECONÓMICO

El valor estimado del contrato **CUARENTA OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL VEINTICUATRO PESOS M/L (48.924.024)** Incluido IVA y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

FORMA DE PAGO

El Establecimiento Publico Ambiental Barranquilla Verde cancelará al CONTRATISTA Cinco (5) pagos, cada uno a corte del último día hábil de cada mes durante su ejecución, por valor de **NUEVE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCO PESOS M/L ($9.784.805)**, previa presentación de la factura con su respectivo recibido a satisfacción y certificación del pago de los para fiscales y salud y pensión respectivos, sujetos al trámite administrativo y presupuestal, a través de la Subdirección Administrativa y Financiera de la entidad.

PLAZO

El contrato tendrá un plazo de ejecución será de Cinco (5) meses contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993.