ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

CONTRATACION DIRECTA

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

I. INTRODUCCION

En atención a lo dispuesto en el artículo 67 de la Constitución Política de 1991, que establece por una parte, que la Educación es un derecho social fundamental de las personas y es un servicio público, y por otra, que corresponde al Estado regular la suprema inspección y vigilancia de la Educación , con el fin de velar por su calidad, el cumplimiento de sus fines y la mejor formación moral, intelectual y física de los educandos, garantizando el adecuado cubrimiento del servicio y asegurando a los menores las condiciones necesarias para su acceso y permanencia en el sistema educativo actual.

El Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, ha apuntado a la educación a través de una formación integral, para lograr el desarrollo continuo de las competencias básicas y laborales de los ciudadanos, articulando el sector educativo con el sector productivo, permitiendo a la población ser más competitiva para alcanzar los objetivos de crecimiento e impulsar el desarrollo Regional.

Por lo anterior, La Secretaría de Educación busca garantizar el acceso y permanencia de la población en edad escolar al sistema educativo oficial, incluyendo los adultos que requieran culminar sus estudios de educación, manteniendo el 100% de cobertura bruta en educación básica y media.

Sin embargo, muchas de las instituciones educativas del Distrito presentan deficiencias en la cantidad de área construida para trabajo, por lo tanto, se hace necesario arrendar inmuebles, con la finalidad de satisfacer la demanda educativa y cumplir con la prestación del servicio educativo para cubrir la prestación del servicio educativo de los niños, es el caso de las siguiente Instituciones Distritales con la siguiente cobertura:

IED	No. Niños
IED INMACULADA CONCEPCION	135
IED BETANIA NORTE	710
IED CARRIZAL PRIMARIA	224
IED LA ESMERALDA	150
IED EL VALLE	120
IED NORMAL SUPERIOR	703
IED MARÍA CANO	500
IED EL CAÑAHATE	347
IED CARRIZAL CASA 1	110
IED CARRIZAL CASA 2	120
IED MANUEL ZAPATA OLIVELLA	396
IED SANTA BERNARDITA	386
IED LA LIBERTAD	353
IED CARRIZAL SEDE 2	67
IED LA MERCED	60

También existe la necesidad de contratar el arrendamiento de inmuebles en algunos sectores del Distrito y que constituyen la única sede para estas Instituciones educativas:

IED	No. Niños
IED LA SALLE	864
IED LA MILAGROSA	1985
IED PAULO FREIRE	740
IED AMERICA LATINA	550
IED MIGUEL ANGEL BUILES	1749
IED MARIE POUSSEPIN	1858

IED LA PRESENTACIÓN	512
IED CÍVICO 7 DE ABRIL	903
IED DAVID SANCHEZ JULIAO	533
IED MERCEDES SAN PABLO	1145
IED LESTONNAC	1102

Así mismo, en la perspectiva de una educación con calidad se hace necesario continuar con la construcción y adecuación de la infraestructura educativa que aún falta por modernizar, y reubicar las aulas que se encuentran en zonas de riesgo de igual forma mejorar las condiciones de la infraestructura de las que se encuentran deterioradas.

Las instituciones educativas que se encuentran en mejoramiento y remodelación de sedes son las siguientes:

IED	No. De Niños
IED CALIXTO ALVAREZ	625
IED JOSÉ MARTÍ 1	1000
IED JOSÉ MARTÍ 2	100
IED LAS NEVES- SAN CARLOS	350
IED LAS NIEVES – NAZARETH	815

Además, las Instituciones educativas que se encuentran en construcción de sede propia son las siguientes:

IED	No. De Niños
IED SANTA MAGDALENA SOFÍA	720
IED SALVADOR SUAREZ SUAREZ	386

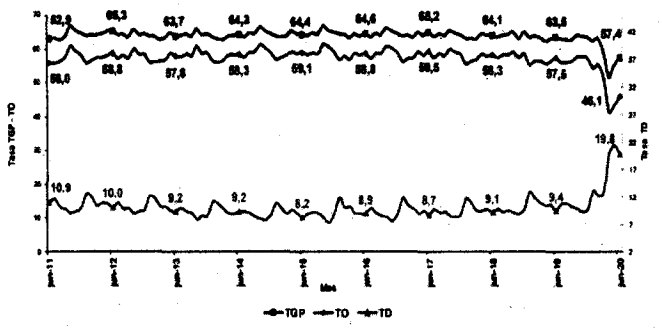
La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:

ÍTEM	Clasificación UNSPSC	Clase
1	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

II. ANALISIS DEL MERCADO

Total nacional: Para el mes de junio de 2020, la tasa de desempleo del total nacional fue 19,8%, lo que significó un aumento de 10,4 puntos porcentuales frente al mismo mes del año anterior (9,4%). La tasa global de participación se ubicó en 57,4%, lo que representó una reducción de 6,1 puntos porcentuales frente a junio del 2019 (63,5%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 46,1%, presentando una disminución de 11,4 puntos porcentuales respecto al mismo mes del 2019 (57,5%).

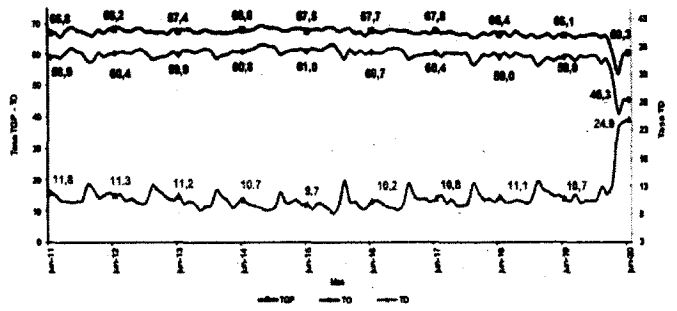
Gráfico 2. Tasa global de participación, ocupación y desempleo
Total nacional
Junio (2011 – 2020)



Fuente: DANE, GEIH.

Total 13 ciudades y áreas metropolitanas: En junio de 2020 la tasa de desempleo en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 24,9%, lo que representó un aumento de 14,2 puntos porcentuales frente al mismo mes del año pasado (10,7%). La tasa global de participación se ubicó en 60,3%, lo que significó una reducción de 5,8 puntos porcentuales frente a junio del 2019 (66,1%). Entre tanto, la tasa de ocupación fue 45,3%, lo que representó una disminución de 13,7 puntos porcentuales respecto al mismo mes del 2019 (59,0%).

Gráfico 3. Tasa global de participación, ocupación y desempleo
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Junio (2011 – 2020)

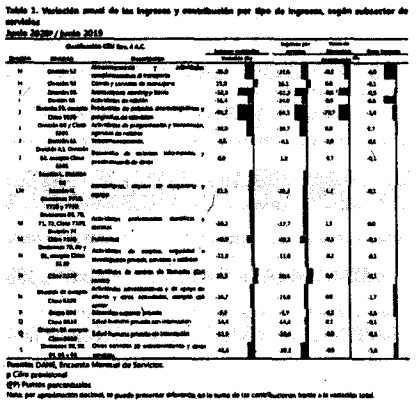


Fuente: DANE, GEIH.

[1] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_jun_20.pdf

EVOLUCIÓN GENERAL DE LOS SUBSECTORES DE SERVICIOS

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (junio 2020 / junio 2019) En junio de 2020, tres de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con junio de 2019.



[2]

III. TECNICO

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, la Secretaría de Educación Distrital ha adelantado las respectivas evaluaciones para garantizar la prestación del servicio educativo que a pesar que por medidas preventivas debido al virus COVID- 19 se ha decidido prestar el servicio de manera no presencial, se requiere de las instalaciones físicas para operar y coordinar con el rector y los docentes que se requieran, así como para la entrega del Plan de Alimentación Familiar y por lo tanto se considera necesaria la celebración del contrato de arrendamiento para el funcionamiento de la Institución Educativa Distrital David Sánchez Juliao.

A continuación, se detalla la descripción del inmueble, las obligaciones específicas y generales.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Inmueble ubicado en la Carrera 16 No. 64B 38 y Calle 64C No. 16 – 42, e identificado con la matrícula Inmobiliaria No. 040-196506, para el funcionamiento de la I.E.D. DAVID SÁNCHEZ JULIAO. Características del Inmueble: MEDIDAS Y LINDEROS: Segunda Porción un lote de Terreno situado en esta ciudad, en el barrio denominado el Valle, en la acera ORIENTAL de la calle 64C, OCCIDENTAL de la calle 64B y banda NORTE de la carrera 16 No. 64B – 34. Mide: por el NORTE: partiendo de ESTE hacia el OESTE mide 34.00 mts de aquí en dirección al NORTE mide 9.80 mts y linda por estos dos lados con el predio No. 16-43 de Olga Polo Arteta de aquí en dirección al OESTE mide 37.50 mts, por el SUR: partiendo del OESTE hacia el ESTE mide 26.00 mts, de aquí en dirección al SUR mide 34.00 mts, de aquí en dirección al ESTE mide 21.50 mts, de aquí en dirección al NORTE mide 29.00 mts, de aquí en dirección hacia el ESTE mide 24.00 mts; al ESTE 10.50 mts, OESTE 16.00 mts. En este predio la Sociedad hizo construir el colegio denominado NUESTRA SEÑORA DE FATIMA, constante de mampostería, biblioteca, rectoría, pagaduría, consejería, secretaría, salón, dos aulas y baños hacia la parte NOROCCIDENTAL, de dispensario médico parroquial, laboratorio químico, oficina del coordinador cinco aulas hacia la parte SUR (carrera 16) y tres aulas hacia la parte ORIENTAL, más un grande patio todo encementado, los linderos están contenidos en la Escritura No. 1119 de abril 19 de 1988, Notaria 2 Barranquilla.

[2] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_junio_20.pdf

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 que se requieran, las cuales serán de su cargo.
2. Liberar al Distrito de toda turbación o embargo en el uso y goce de los bienes arrendados, por cualquier persona natural o jurídica, pública o privada; garantizando al Distrito el uso, goce y disfrute del inmueble para el uso establecido en el contrato, de manera pacífica mientras permanezca vigente el mismo, y abstenerse de perturbar el uso del mismo.
3. En el caso en que sea necesario realizar alguna de las reparaciones que de acuerdo con la ley corran por cuenta del **ARRENDADOR, EL DISTRITO** deberá notificar por escrito al **ARRENDADOR** sobre la reparación exacta que debe ser realizada, a fin de que las partes se pongan de acuerdo en los términos y los plazos en los que dicha reparación debe llevarse a cabo.
4. Para el desarrollo del objeto contractual el arrendador, se deben realizar las siguientes actividades específicas, que delimitan el alcance del mismo: (i) Garantizar al Distrito de Barranquilla goce ininterrumpido del bien inmueble objeto del presente documento. (ii) Realizar todas las reparaciones y el mantenimiento del inmueble que no correspondan al deterioro natural por el uso. (iii) No perturbar la tenencia del inmueble y sanear cualquier afectación que imposibilite o perturbe la tenencia. (iv) Atender cualquier requerimiento del arrendatario en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento. (v) Otorgar al Distrito de Barranquilla un plazo de 15 días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. (vi) Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio de Distrito.
5. Las reparaciones locativas se realizarán de conformidad con el Código Civil Colombiano

OBLIGACIONES GENERALES

1. Acreditar el pago correspondiente a seguridad social integral.
2. El arrendador deberá encontrarse a paz y salvo con los servicios públicos domiciliarios al momento de la suscripción del contrato. A partir del inicio del contrato serán asumidos por el Distrito.
3. El arrendador debe garantizar la prestación del arrendamiento hasta finalizar el plazo de ejecución del arrendamiento, para lo cual se compromete a la no venta y/o enajenación del inmueble.
4. Cumplir de Buena Fe el objeto del contrato.
5. Entregar el bien inmueble objeto del contrato, mediante acta de entrega.
6. Realizar las reparaciones necesarias que se requieran para el perfecto uso del inmueble atribuible al arrendador.
7. Permitir el uso, goce y disfrute del inmueble dado en arrendamiento.
8. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad.
9. Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos.
10. Obrar con diligencia y el cuidado necesario en los asuntos que le asigne el interventor del contrato.

11. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta.
12. Las demás contenidas en las obligaciones específicas del presente análisis.

IV. ANALISIS ECONOMICO

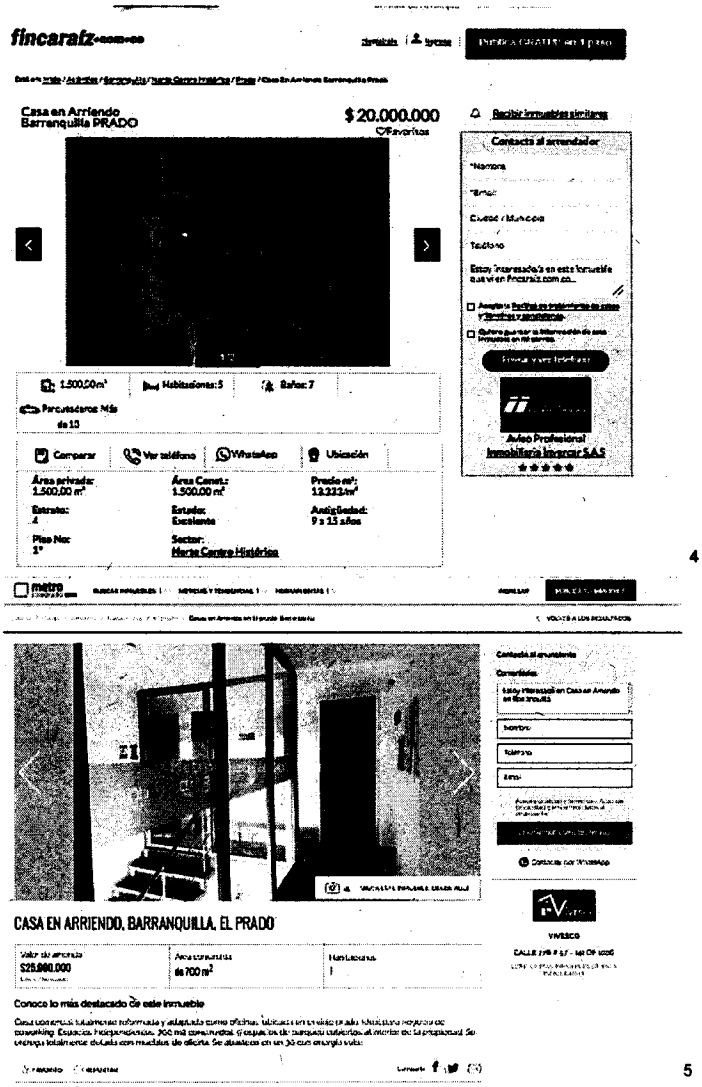
De acuerdo con la revisión realizada de casas con áreas similares se estima un valor promedio de $21.990 m^2 por lo cual se estima que el valor del canon de arrendamiento comercial para 1325 mts (área total) se puede encontrar en $30.522.442 mensual. Dicho lo anterior, se puede concluir que el valor por m2 y el canon mensual que corresponde al predio del presente estudio, está acorde con lo ofrecido por el mercado inmobiliario.

CASA 1625 MTS (AREA CONSTRUIDA)				
No INMUEBLES	**CANON MENSUAL**	**ADMINISTRACION**	**MTS^2**	**Valor MTS^2**
Casa 1	$ 22.000.000	$ -	1300	$ 16.923
Casa 2	$ 20.000.000	$ -	1500	$ 13.333
Casa 3	$ 25.000.000	$ -	700	$ 35.714
	VALOR PROMEDIO MTS^2			**$ 21.990**
	PROMEDIO 1625 MTS^2			**$ 30.522.442**



[3]

[3] https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-barranquilla-el-prado-1-habitaciones/22306368



4

5

Se hace anotación que se han realizado contrataciones similares por el Distrito, las cuales se presentan a continuación:

CD-012019003298	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.	$102.000.000,00	3 meses

[4] https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/barranquilla/prado-det-4771879.aspx

[5] https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-casa-barranquilla-el-prado-1-habitaciones/2969-3919

CD-012019003295	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.	$168.000.000,00	259 días
CD-012018003592	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.	$ 168,000,000	142 días

Para los establecimientos comerciales (locales y bodegas) hay una reglamentación clara sobre los derechos y deberes del arrendador y del arrendatario, la cual está consignada en el Código de Comercio, esta no destaca nada sobre los precios, por eso su regulación se da por la oferta y la demanda y los términos expuestos en el contrato de arrendamiento.[6]

De acuerdo con lo anterior el incremento del canon de arrendamientos en locales, oficinas y demás inmuebles de uso comercial, depende exclusivamente de lo pactado en el contrato de arrendamiento, pudiéndose pactar incrementos muy superiores al incremento de la inflación, y en cualquier fecha o tiempo transcurrido.[7]

El valor estimado a contratar en el presente estudio previo es la suma de **CIEN MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MLC ($100.800.000).** IVA Incluido y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato. El futuro contrato tendrá un plazo para la ejecución del Contrato será hasta el 31 de diciembre de 2020, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993.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.

Para constancia se firma en Barranquilla 20 de agosto del 2020.

Código asignado: 5073
Consecutivo: 05-001

BETSY BARRAGAN PEREZ
Asesor Externo
Secretaria General del Distrito

CLAUDIA M. MARTINEZ B.
Asesor Externo
Secretaria General del Distrito

[6] http://lonjadepropiedadraiz.com.co/node/8
[7] http://www.gerencie.com/el-incremento-del-canon-de-arrendamiento-para-inmuebles-comerciales-no-esta-regulado-por-la-ley.html