ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

CONTRATACIÓN DIRECTA

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE EDUCACION

I. INTRODUCCION

La Secretaría Distrital de Educación de Barranquilla tiene como misión garantizar la formación integral de los ciudadanos, asegurando el acceso, permanencia y articulación del sistema educativo desde la educación inicial hasta la educación superior, mediante un servicio educativo de calidad que fortalezca el capital humano del Distrito. En cumplimiento de esta función misional, resulta indispensable que la entidad opere en instalaciones físicas adecuadas, que permitan una atención eficiente, digna y accesible a la ciudadanía, así como el desarrollo óptimo de las actividades administrativas, técnicas y misionales propias del sector educativo.

El **Plan de Desarrollo Territorial "Barranquilla a otro nivel 2024-2027"**, adoptado mediante el Acuerdo Distrital No. 006 de 2024, establece como uno de sus ejes estratégicos el de "Gobierno eficiente y responsable", orientado al fortalecimiento institucional, la optimización de los procesos administrativos y la mejora en la prestación de los servicios públicos. En este marco, se reconoce la necesidad de contar con espacios físicos idóneos que permitan a las entidades distritales cumplir con sus funciones, fortalecer la relación con la ciudadanía y garantizar una gestión pública transparente, eficiente y orientada a resultados.

De manera específica, dentro del componente "Educación inclusiva, innovadora y sostenible", el Plan de Desarrollo contempla el proyecto "Prestación del servicio educativo", cuyo propósito es optimizar la calidad, cobertura y accesibilidad del servicio educativo en las Instituciones Educativas Distritales. Para el logro de estos objetivos, la Secretaría Distrital de Educación requiere instalaciones adecuadas que faciliten la atención al público, la articulación interinstitucional, el funcionamiento de las oficinas de calidad educativa y cobertura, así como condiciones laborales dignas para sus funcionarios, en concordancia con los principios de eficiencia, eficacia y bienestar laboral.

Adicionalmente, el crecimiento de la demanda de servicios educativos, el aumento del flujo de ciudadanos y las obligaciones legales en materia de gestión documental, conforme a la Ley 594 de 2000 y las disposiciones del Archivo General de la Nación, hacen necesario disponer de espacios suficientes y técnicamente adecuados para la custodia, organización y conservación del archivo institucional. Asimismo, la imposibilidad de ubicar estas dependencias en el edificio principal de la Alcaldía Distrital, debido a la falta de espacio físico, refuerza la necesidad de contar con inmuebles alternos que garanticen la continuidad y calidad del servicio educativo.

En este contexto, y conforme al Manual de Contratación del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, la Secretaría Distrital de Educación ha justificado técnica, administrativa y financieramente la necesidad de celebrar un contrato de arrendamiento de inmueble para el funcionamiento de sus oficinas. Dicho contrato permitirá disponer de aproximadamente 3.326 m² en inmuebles estratégicamente ubicados, plenamente identificados y adecuados a las necesidades institucionales, garantizando así la correcta ejecución del proyecto de Prestación del Servicio Educativo y el cumplimiento de las metas establecidas en el Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027.

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

i	CLASIFICACIÓN UNSPSC	CLASE
1	80131500	Alquiler y Arrendamiento de propiedades o edificaciones

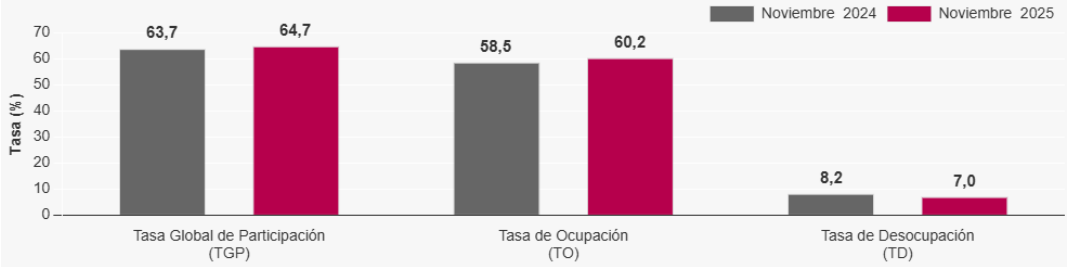
II. ANÁLISIS DEL MERCADO

- **EMPLEO Y DESOCUPACIÓN - Información noviembre 2025**[1]

Para el mes de noviembre de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 7,0%, lo que representó una disminución de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (8,2%). La tasa global de participación se ubicó en 64,7%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a noviembre de 2024 (63,7%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 60,2%, lo que representó un aumento de 1,6 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,5%).

Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)

Total nacional
Noviembre (2024-2025)



Fuente: DANE, GEIH

En noviembre de 2025, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 7,3%, mientras que en noviembre de 2024 fue 8,0%. La tasa global de participación se ubicó en 67,4% y la tasa de ocupación en 62,5%, estas tasas en el mismo mes del año anterior fueron 66,7% y 61,4%, respectivamente.

PRICIPALES INDICADORES DEL MERCADO LABORAL - noviembre de 2025

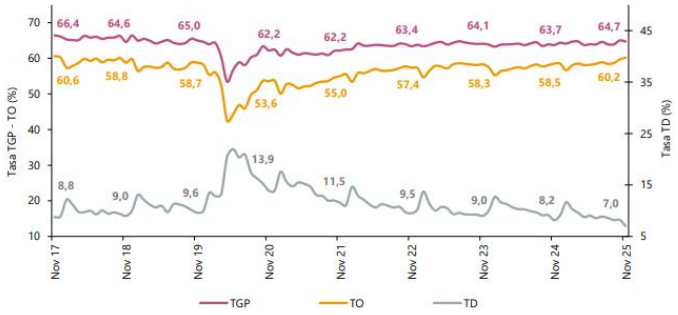
Indicadores de mercado laboral mes y trimestre móvil para el total nacional y total 13 ciudades y áreas metropolitanas

Total nacional mensual

Para el mes de noviembre de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 7,0%, lo que representó una disminución de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (8,2%). La tasa global de participación se ubicó en 64,7%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a noviembre de 2024 (63,7%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 60,2%, lo que representó un aumento de 1,6 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,5%).[2]

[1] Dane/estadísticas/mercado-laboral/empleo-y-desempleo (30 de diciembre de 2025)
[2] Dane/Gran-Encuesta-Integrada-de-Hogares-GEIH-nov2025.pdf (30 de diciembre de 2025)

Gráfico 2. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Noviembre (2017 - 2025)

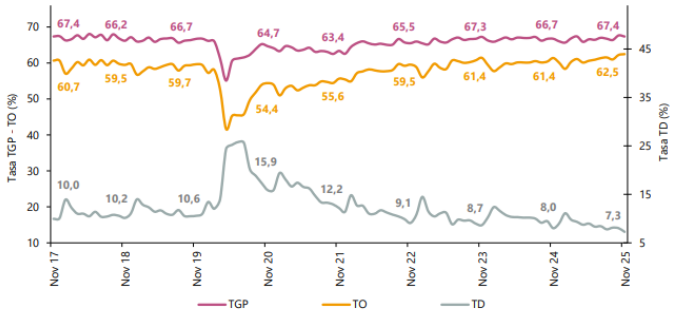


Fuente: DANE, GEIH.
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal.

Total 13 ciudades y áreas metropolitanas mensual

En noviembre de 2025, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 7,3%, mientras que en noviembre de 2024 fue 8,0%. La tasa global de participación se ubicó en 67,4% y la tasa de ocupación en 62,5%, estas tasas en el mismo mes del año anterior fueron 66,7% y 61,4%, respectivamente. [3]

Gráfico 3. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Noviembre (2017 - 2025)



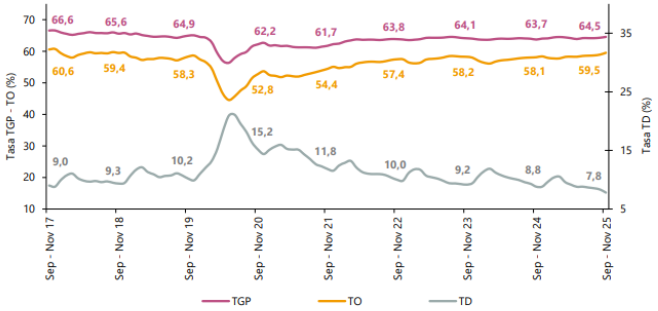
Fuente: DANE, GEIH.
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal.

Total nacional trimestre móvil

En el total nacional, la tasa de desocupación del trimestre móvil septiembre - noviembre 2025 fue 7,8%, lo que representó una disminución de 1,0 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil septiembre - noviembre 2024 (8,8%). La tasa global de participación se ubicó en 64,5%, lo que significó un aumento de 0,8 puntos porcentuales frente al mismo periodo de 2024 (63,7%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,5%, lo que representó un aumento de 1,4 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil septiembre - noviembre 2024 (58,1%). [4]

[3] Dane/Gran-Encuesta-Integrada-de-Hogares-GEIH-nov2025.pdf (30 de diciembre de 2025)
[4] Dane/Gran-Encuesta-Integrada-de-Hogares-GEIH-nov2025.pdf (30 de diciembre de 2025)

Gráfico 4. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Septiembre - noviembre (2017 - 2025)

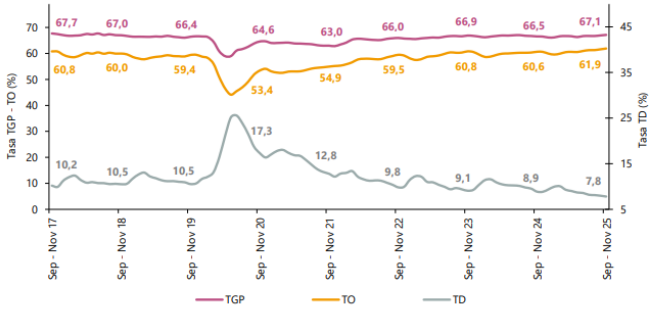


Fuente: DANE, GEIH.
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal.

Total 13 ciudades y áreas metropolitanas trimestre móvil

En el trimestre móvil septiembre - noviembre 2025, la tasa de desocupación de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 7,8%, lo que representó una disminución de 1,1 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil septiembre - noviembre 2024 (8,9%). La tasa global de participación se ubicó en 67,1%, mientras que en el trimestre móvil septiembre - noviembre 2024 fue 66,5%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 61,9%, lo que representó un aumento de 1,3 puntos porcentuales respecto al mismo periodo del año anterior (60,6%).[5]

Gráfico 5. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Septiembre - noviembre (2017 - 2025)



Fuente: DANE, GEIH.
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal.

Población ocupada según rama de actividad, mes noviembre 2025

En el mes de noviembre de 2025, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 24.599 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca (1,3 puntos porcentuales); Alojamiento y servicios de comida (1,0 puntos porcentuales) y Construcción (0,8 puntos porcentuales). [6]

[5] Dane/Gran-Encuesta-Integrada-de-Hogares-GEIH-nov2025.pdf (30 de diciembre de 2025)
[6] Dane/Gran-Encuesta-Integrada-de-Hogares-GEIH-nov2025.pdf (30 de diciembre de 2025)

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad
Total nacional
Noviembre (2024 - 2025)

Rama de actividad	Total nacional				
	Noviembre 2024	Noviembre 2025	Distribución % 2025	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.605**	**24.599**	**100**	**993**	
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.286	3.598	14,6	312	1,3
Alojamiento y servicios de comida	1.680	1.927	7,8	247	1,0
Construcción	1.496	1.680	6,8	184	0,8
Transporte y almacenamiento	1.777	1.876	7,6	98	0,4
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	2.078	2.158	8,8	80	0,3
Comercio y reparación de vehículos	4.078	4.140	16,8	62	0,3
Actividades inmobiliarias	290	339	1,4	49	0,2
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.972	3.015	12,3	43	0,2
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	609	643	2,6	34	0,1
Actividades financieras y de seguros	418	449	1,8	31	0,1
Información y comunicaciones	497	499	2,0	2	0,0
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.892	1.843	7,5	-49	-0,2
Industrias manufactureras	2.532	2.430	9,9	-102	-0,4

Fuente: DANE, GEIH.
p.p.: puntos porcentuales.
^Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^ incluye la rama de Explotación de minas y canteras.
Nota: por aproximación de decimales y la no inclusión de la categoría "No informa", la suma de las poblaciones, distribuciones y contribuciones puede diferir ligeramente con la información del anexo estadístico.
Nota: poblaciones en miles.
Nota: las ramas de actividad económica están definidas con base en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme -CIIU Rev. 4 A.C. (2022). Este documento se puede consultar en el siguiente enlace: https://www.dane.gov.co/files/sen/nomenclatura/ciiu/CIIU_Rev_4_AC2022.pdf

Población ocupada según posición ocupacional, mes noviembre 2025

En noviembre de 2025, Obrero, empleado particular y Trabajador por cuenta propia fueron las posiciones ocupacionales que más aportaron positivamente a la variación de los ocupados en el total nacional con 2,1 puntos porcentuales cada una. [7]

Tabla 2. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según posición ocupacional
Total nacional
Noviembre (2024 - 2025)

Posición ocupacional	Total nacional				
	Noviembre 2024	Noviembre 2025	Distribución % 2025	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.605**	**24.599**	**100**	**993**	
Obrero, empleado particular	10.280	10.783	43,8	503	2,1
Trabajador por cuenta propia	9.750	10.238	41,6	487	2,1
Jornalero o Peón	807	879	3,6	72	0,3
Empleado doméstico	730	786	3,2	56	0,2
Patrón o empleador	678	650	2,6	-28	-0,1
Trabajador familiar sin remuneración	419	376	1,5	-43	-0,2
Obrero, empleado del gobierno	928	881	3,6	-47	-0,2

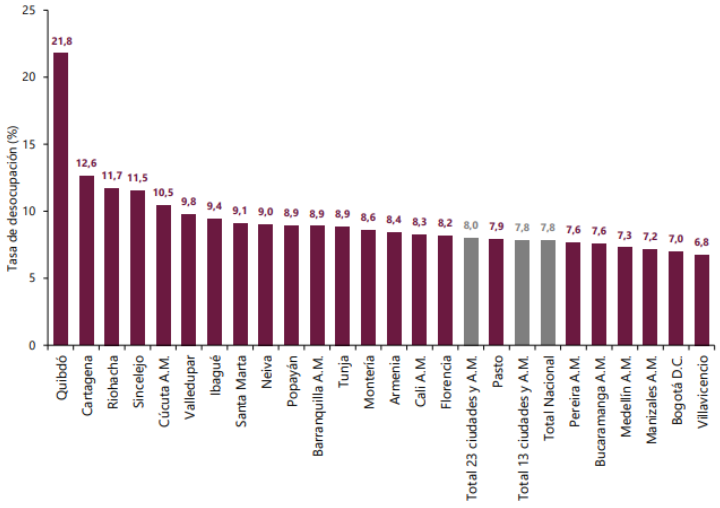
Fuente: DANE, GEIH.
p.p.: puntos porcentuales.
Nota: por aproximación de decimales y la no inclusión de la categoría "Otro", la suma de las poblaciones, distribuciones y contribuciones puede diferir ligeramente con la información del anexo estadístico.
Nota: poblaciones en miles.
Nota: las posiciones ocupacionales se definen a partir de la Clasificación Internacional de la Situación en el Empleo CISE-93. Las definiciones de las posiciones ocupacionales se pueden consultar en el Manual de recolección y conceptos básicos de la GEIH en el siguiente enlace: https://microdatos.dane.gov.co/index.php/catalog/853/related-materials (páginas 88 a 92).

[7] Dane/Gran-Encuesta-Integrada-de-Hogares-GEIH-nov2025.pdf (30 de diciembre de 2025)

Ranking de ciudades según tasa de desocupación, trimestre móvil septiembre - noviembre 2025

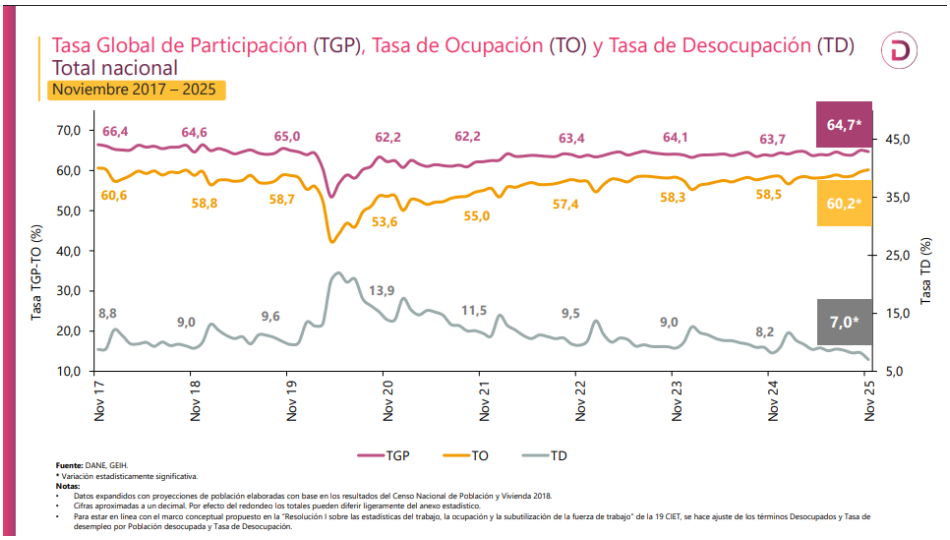
Para el trimestre móvil septiembre - noviembre 2025, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (21,8%), Cartagena (12,6%) y Riohacha (11,7%). Las ciudades con menor tasa de desocupación fueron: Manizales A.M. (7,2%), Bogotá D.C. (7,0%) y Villavicencio (6,8%). [8]

Gráfico 6. Tasa de desocupación según ciudades
Total nacional y 23 ciudades y áreas metropolitanas
Septiembre - noviembre 2025



Fuente: DANE, GEIH.
A.M.: área metropolitana

- **PRINCIPALES RESULTADOS – Mercado Laboral**
  Gran Encuesta Integrada de Hogares
  Noviembre 2025[9]



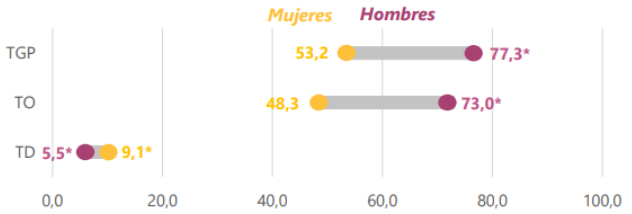
[8] Dane/Gran-Encuesta-Integrada-de-Hogares-GEIH-nov2025.pdf (30 de diciembre de 2025)
[9] Dane/presentacion-rueda-de-prensa-GEIH-nov2025.pdf (30 de diciembre de 2025)

Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD) según sexo y brecha

Noviembre 2025

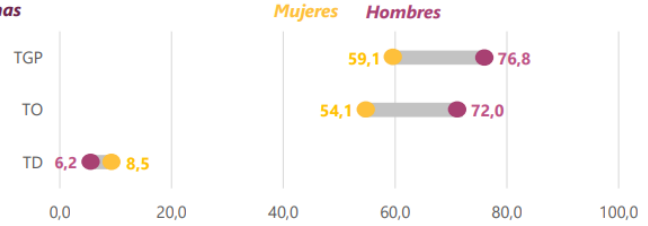
Total nacional

3,5 p.p.
Brecha TD



Total 13 ciudad y áreas metropolitanas

2,2 p.p.
Brecha TD



Fuente: DANE, GEIH.
p.p.: puntos porcentuales.
* Variación estadísticamente significativa.
Notas:
- La brecha para la tasa de desocupación (TD) está calculada como la diferencia entre la tasa de desocupación de las mujeres menos la tasa de desocupación de los hombres.
- Cifras aproximadas a un decimal. Por efecto del redondeo, la brecha puede diferir ligeramente del anexo.
- 13 ciudades y áreas metropolitanas incluye: Bogotá D.C., Medellín A.M., Cali A.M., Barranquilla A.M., Bucaramanga A.M., Manizales A.M., Pereira A.M., Cúcuta A.M., Pasto, Ibagué, Montería, Cartagena y Villavicencio.
- Datos expandidos con proyecciones de población elaboradas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda 2018.
- Para estar en línea con el marco conceptual propuesto en la "Resolución I sobre las estadísticas del trabajo, la ocupación y la subutilización de la fuerza de trabajo" de la 19 CIET, se hace ajuste de los términos Desocupados y Tasa de desocupación por Población desocupada y Tasa de Desocupación.

Población ocupada, desocupada, fuera de la fuerza de trabajo y distribución porcentual de la población en edad de trabajar

Noviembre (2024 - 2025)

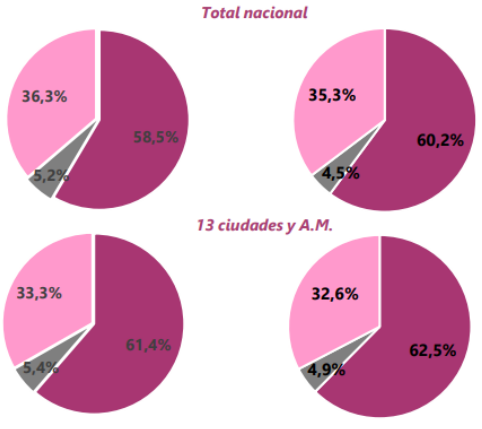
Total nacional

40.880
Población en edad de trabajar

24.599
Población ocupada
+993*
Variación absoluta

1.859
Población desocupada
-241*
Variación absoluta

14.423
Población fuera de la Fuerza de trabajo
-204
Variación absoluta



* Variación estadísticamente significativa.
Notas:
- Datos expandidos con proyecciones de población elaboradas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda 2018.
- Los resultados de la variación absoluta pueden diferir por los valores aproximados a mil.
- Los datos de las poblaciones están en miles de personas.
- 13 ciudades y áreas metropolitanas incluye Bogotá D.C., Medellín A.M., Cali A.M., Barranquilla A.M., Bucaramanga A.M., Manizales A.M., Pereira A.M., Cúcuta A.M., Pasto, Ibagué, Montería, Cartagena y Villavicencio.
- Para estar en línea con el marco conceptual propuesto en la "Resolución I sobre las estadísticas del trabajo, la ocupación y la subutilización de la fuerza de trabajo" de la 19 CIET, se hace ajuste de los términos Desocupados y Tasa de desempleo por Población desocupada y Tasa de Desocupación.

Fuente: DANE, GEIH.

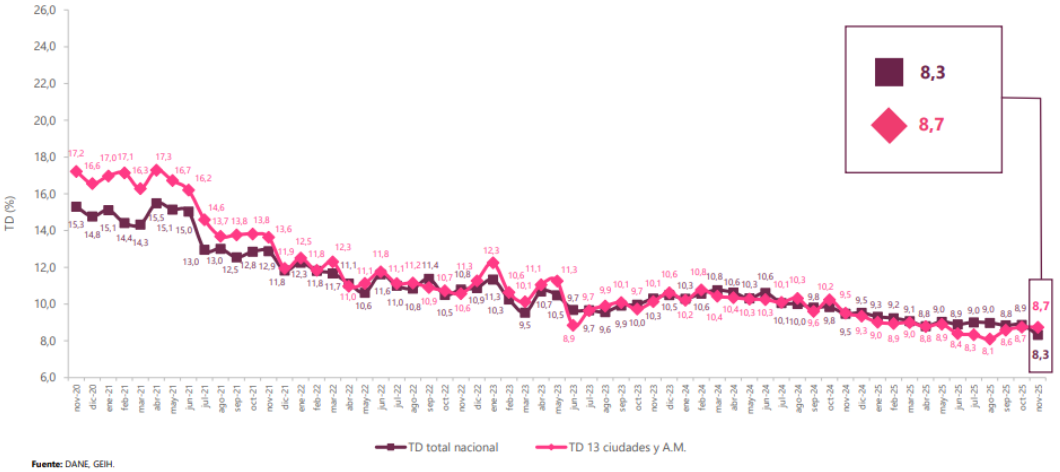
Población ocupada según rama de actividad económica
Total nacional
Noviembre 2025

24.599
Población ocupada
+993*

	Distribución porcentual	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	14,6%	+312	1,3
Alojamiento y servicios de comida	7,8%	+247*	1,0
Construcción	6,8%	+184	0,8
Transporte y almacenamiento	7,6%	+98	0,4
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicio	8,8%	+80	0,3
Comercio y reparación de vehículos	16,8%	+62	0,3
Actividades inmobiliarias	1,4%	+49	0,2
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	12,3%	+43	0,2
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	2,6%	+34	0,1
Actividades financieras y de seguros	1,8%	+31	0,1
Información y comunicaciones	2,0%	+2	0,0
Actividades profesionales, científicas, técnicas y de servicios administrativos	7,5%	-49	-0,2
Industrias manufactureras	9,9%	-102	-0,4

* Variación estadísticamente significativa.
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^ incluye la rama de Explotación de minas y canteras.
p.p.: Puntos porcentuales.
Notas:
• Por efecto de redondeo y la no inclusión de la categoría "No informa", las sumas de las poblaciones, distribuciones, variaciones absolutas y contribuciones pueden diferir del total.
• Datos expandidos con proyecciones de población elaboradas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda 2018.
• Las ramas de actividad económica están definidas con base en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme -CIIU Rev. 4 A.C. (2022). El documento se puede consultar en el siguiente enlace: https://www.dane.gov.co/files/sen/nomenclatura/ciiu/CIIU_Rev_4_AC2022.pdf
• Los datos de las poblaciones están en miles de personas.
Fuente: DANE, GEIH.

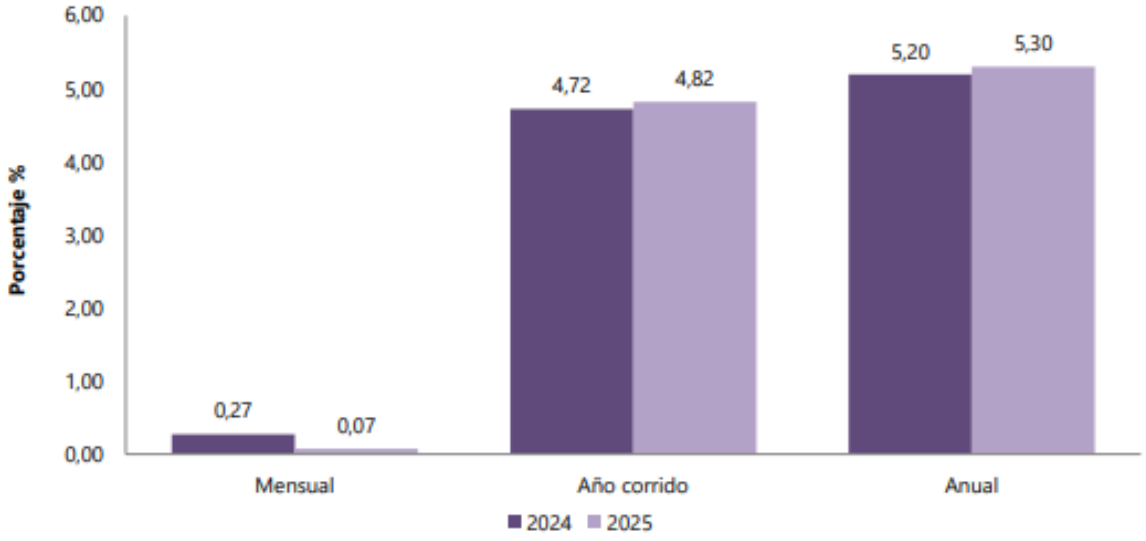
Tasa de desocupación (TD) desestacionalizada (preliminar)
Total nacional y 13 ciudades y áreas metropolitanas
Noviembre 2020 – Noviembre 2025



Fuente: DANE, GEIH.
Nota:
• Datos expandidos con proyecciones de población elaboradas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda 2018.
• Total 13 ciudades y áreas metropolitanas incluye Bogotá D.C., Medellín A.M., Cali A.M., Barranquilla A.M., Bucaramanga A.M., Manizales A.M., Pereira A.M., Cúcuta A.M., Pasto, Ibagué, Montería, Cartagena y Villavicencio.

- **ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC) - Noviembre 2025**[10]

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Noviembre 2024 - 2025



Fuente: DANE, IPC.

RESULTADOS DEL MES DE NOVIEMBRE 2025

Comportamiento de la variación mensual del IPC según divisiones y subclases

Variación y contribución mensual por divisiones de gasto

En el mes de noviembre de 2025, el IPC registró una variación de 0,07% en comparación con octubre de 2025, ocho divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,07%): Salud (0,71%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,44%), Bienes y servicios diversos (0,39%), Restaurantes y hoteles (0,38%), Información y comunicación (0,35%), Transporte (0,29%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,28%) y por último, Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,19%). Por debajo se ubicaron: Educación (-0,00%), Prendas de vestir y calzado (-0,02%), Recreación y cultura (-0,48%) y, por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,72%).[11]

[10] Dane.gov.co/boletín-Índice de Precios al Consumidor (IPC)-nov2025.pdf (5 de diciembre de 2025)
[11] Dane.gov.co/boletín-Índice de Precios al Consumidor (IPC)-nov2025.pdf (5 de diciembre de 2025)

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Noviembre 2024 - 2025

		2024		2025	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Salud	1,71	0,36	0,01	0,71	0,01
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,53	0,01	0,44	0,01
Bienes y servicios diversos	5,36	0,27	0,01	0,39	0,02
Restaurantes y hoteles	9,43	0,35	0,04	0,38	0,04
Información y comunicación	4,33	-0,04	0,00	0,35	0,01
Transporte	12,93	0,18	0,02	0,29	0,04
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,29	0,09	0,28	0,09
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,17	0,01	0,19	0,01
TOTAL	100,00	0,27	0,27	0,07	0,07
Educación	4,41	-0,02	0,00	0,00	0,00
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,23	0,01	-0,02	0,00
Recreación y cultura	3,79	1,68	0,05	-0,48	-0,01
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,13	0,02	-0,72	-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.

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,07%), se ubicaron en la división de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, la cual aportó 0,09 puntos porcentuales a la variación total.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes

En noviembre de 2025 en comparación con octubre de 2025, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (0,23%), suministro de agua (1,26%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,32%), carne de res y derivados (0,95%), arriendo efectivo (0,21%), combustibles para vehículos (0,53%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (0,61%), papas (4,18%), vehículo particular nuevo o usado (0,48%) y productos farmacéuticos y dermatológicos (0,93%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: frutas frescas (-5,22%), tomate (-16,93%), cebolla (-9,83%), zanahoria (-21,04%) y hortalizas y legumbres frescas (-3,24%). [12]

Cuadro 2. IPC Variación y contribución mensual
Por principales subclases
Noviembre 2025

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	0,23	0,03
Suministro de agua	1,26	0,03
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,32	0,02
Carne de res y derivados	0,95	0,02
Arriendo efectivo	0,21	0,02
Combustibles para vehículos	0,53	0,02
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	0,61	0,01
Papas	4,18	0,01
Vehículo particular nuevo o usado	0,48	0,01
Productos farmacéuticos y dermatológicos	0,93	0,01

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.

[12] Dane.gov.co/boletín-Índice de Precios al Consumidor (IPC)-nov2025.pdf (5 de diciembre de 2025)

RESULTADOS AÑO CORRIDO

Comportamiento de la variación año corrido del IPC según divisiones y subclases

Variación y contribución año corrido por divisiones de gasto

En lo corrido del año, (enero - noviembre), seis divisiones de bienes y servicios se ubicaron por encima del promedio nacional (4,82%): Educación (7,36%), Salud (6,73%), Restaurantes y hoteles (6,59%), Bebidas alcohólicas y tabaco (6,00%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,18%) y, por último, Transporte (4,92%). El resto de las divisiones se ubicaron por debajo del promedio: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (4,68%), Bienes y servicios diversos (4,60%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (3,39%), Prendas de vestir y calzado (1,88%), Información y comunicación (1,19%) y, por último, Recreación y cultura (0,80%). [13]

Cuadro 3. IPC Variación y contribución año corrido
Según divisiones de gasto
Noviembre 2024 - 2025

		2024		2025	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	10,62	0,41	7,36	0,30
Salud	1,71	5,39	0,09	6,73	0,11
Restaurantes y hoteles	9,43	6,81	0,73	6,59	0,73
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	5,11	0,09	6,00	0,10
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	2,77	0,53	5,18	0,97
Transporte	12,93	4,79	0,64	4,92	0,66
TOTAL	100,00	4,72	4,72	4,82	4,82
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	6,34	1,94	4,68	1,46
Bienes y servicios diversos	5,36	3,15	0,17	4,60	0,24
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	2,07	0,09	3,39	0,14
Prendas de vestir y calzado	3,98	1,93	0,06	1,88	0,06
Información y comunicación	4,33	-0,83	-0,02	1,19	0,03
Recreación y cultura	3,79	0,02	0,00	0,80	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.

Los mayores aportes a la variación en lo corrido del año (enero - noviembre), se ubicaron en las divisiones de Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Restaurantes y hoteles, Transporte y Educación, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,12 puntos porcentuales a la variación total.

Variación y contribución de las subclases en el año corrido

En noviembre de 2025 en comparación con diciembre de 2024, la variación de las subclases que más aportaron al acumulado del año fueron: arriendo imputado (4,71%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (6,63%), arriendo efectivo (4,93%), transporte urbano (9,02%), carne de res y derivados (8,84%), frutas frescas (12,84%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (6,48%), café y productos a base de café (52,20%), suministro de agua (7,36%) y educación preescolar y básica primaria (8,68%). Con contribución negativa a la variación se ubicó: papas (-27,98%), electricidad (-1,76%), arroz (-5,85%), tomate (-15,89%) y equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-22,34%).[14]

[13] Dane.gov.co/boletín-Índice de Precios al Consumidor (IPC)-nov2025.pdf (5 de diciembre de 2025)
[14] Dane.gov.co/boletín-Índice de Precios al Consumidor (IPC)-nov2025.pdf (5 de diciembre de 2025)

Cuadro 4. IPC Variación y contribución año corrido
Por principales subclases
Noviembre 2025

Subclases	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	4,71	0,60
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	6,63	0,49
Arriendo efectivo	4,93	0,46
Transporte urbano	9,02	0,41
Carne de res y derivados	8,84	0,21
Frutas frescas	12,84	0,16
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	6,48	0,15
Café y productos a base de café	52,20	0,15
Suministro de agua	7,36	0,15
Educación preescolar y básica primaria	8,68	0,13

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.

- **ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS (EMS) - Octubre de 2025**[15]

En octubre de 2025, trece de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2024.

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Septiembre 2025ᵖ / septiembre 2024



Fuente: DANE, EMS.
ᵖ Cifra provisional

En octubre de 2025, seis de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con octubre de 2024.

[15] Dane.gov.co/encuesta-mensual-de-servicios-EMS (15 de diciembre de 2025)

- **EVOLUCIÓN GENERAL DE LOS SUBSECTORES DE SERVICIOS**

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (octubre 2025 / octubre 2024)

En octubre de 2025, trece de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2024.[16]

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2025ᵖ / octubre 2024

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	2,7	2,6	-0,2	0,3
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	8,9	8,8	-0,0	0,1
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	9,1	8,9	0,5	-0,4
J	División 58	Actividades de edición	-9,8	-8,6	-1,9	0,6
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-6,3	-4,7	-2,8	1,2
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	2,7	3,4	0,0	-0,8
J	División 61	Telecomunicaciones	-2,7	-2,2	-0,8	0,2
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	6,4	7,0	-0,6	-0,0
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	6,4	7,1	-0,5	-0,2
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-5,4	-5,4	-0,0	-0,0
M	Clase 7310	Publicidad	8,0	8,2	-0,1	-0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	17,0	16,9	0,0	0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-8,2	-8,2	0,0	0,1
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	5,4	5,3	0,0	0,1
P	Grupo 854	Educación superior privada	9,5	8,3	0,1	1,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,1	5,2	-0,2	0,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	7,2	6,7	0,3	0,3
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	6,4	7,3	0,1	-1,0

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.

[16] Dane.gov.co/boletin-EMS-oct2025.pdf (15 de diciembre de 2025)

Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (octubre 2025 / octubre 2024)

En octubre de 2025, seis de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con octubre de 2024.[17]

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2025[P] / octubre 2024

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

Fuente: DANE, EMS.
[P] Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
* Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.
** Personal en misión aplica para la sección N, divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130.
*** Personal hora cátedra aplica para la sección P - grupo 854.
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

[17] Dane.gov.co/boletin-EMS-oct2025.pdf (15 de diciembre de 2025)

Variación anual de los salarios y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (octubre 2025 / octubre 2024)

En octubre de 2025, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con octubre de 2024.[18]

Tabla 3. Variación anual de los salarios y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2025[P] / octubre 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado sin agencias*	Permanente	Temporal directo	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	5,8	3,2	2,6	- -
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	12,8	9,3	3,5	- -
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	12,4	6,3	6,1	- -
J	División 58	Actividades de edición	8,3	4,7	3,6	- -
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	4,8	3,3	1,5	- -
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	5,0	2,1	2,9	- -
J	División 61	Telecomunicaciones	8,2	5,8	2,3	- -
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	6,3	3,8	2,5	- -
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	8,6	7,6	1,0	- -
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	6,6	3,0	3,6	- -
M	Clase 7310	Publicidad	7,6	4,2	3,3	- -
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	9,7	3,4	3,6	2,7
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	6,6	3,0	3,6	- -
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	10,4	7,7	2,6	- -
P	Grupo 854	Educación superior privada	6,6	1,0	1,3	4,3
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	6,9	2,9	3,9	- -
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	9,7	4,8	4,9	- -
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	10,7	5,4	5,3	- -

Fuente: DANE, EMS.
[P] Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
* Hace referencia a la variación de los salarios promedio del personal ocupado total excluyendo al personal contratado a través de agencias de suministro de personal.
** Personal en misión aplica para la sección N, divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130.
*** Personal hora cátedra aplica para la sección P - grupo 854.
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

[18] Dane.gov.co/boletin-EMS-oct2025.pdf (15 de diciembre de 2025)

Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios (enero - octubre 2025 / enero - octubre 2024)

En lo corrido de 2025, quince de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, tres presentaron aumento en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron incremento en los salarios, en comparación con el mismo periodo de 2024.[19]

Tabla 4. Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Total nacional
Enero - octubre 2025ᵖ / enero - octubre 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Año corrido		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	13,1	3,0	7,3
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	10,6	-1,3	10,7
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	8,8	-0,6	10,8
J	Divsión 58	Actividades de edición	-1,6	-4,7	7,6
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-0,1	-1,7	8,0
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	6,1	-2,4	4,9
J	División 61	Telecomunicaciones	3,6	-7,4	6,9
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	9,1	-1,0	7,2
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	5,8	0,6	8,0
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	2,7	-6,9	8,3
M	Clase 7310	Publicidad	5,8	-1,8	10,0
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	12,9	-1,6	9,4
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-1,3	-4,1	7,9
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	7,8	3,2	8,5
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,5	-1,3	6,8
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	4,1	-2,0	5,3
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	7,0	-0,0	7,4
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	5,7	-0,7	10,3

Fuente: DANE, EMS.
ᵖ Cifra provisional
* Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.
** Hace referencia a la variación de los salarios promedio del personal ocupado total excluyendo al personal contratado a través de agencias de suministro de personal.

[19] Dane.gov.co/boletin-EMS-oct2025.pdf (15 de diciembre de 2025)

Variación doce meses de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios (noviembre 2024 – octubre 2025 / noviembre 2023 - octubre 2024)

En el año móvil hasta octubre de 2025, dieciséis de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, tres presentaron aumento en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron incremento en los salarios, en comparación con el mismo periodo comprendido hasta octubre de 2024.[20]

Tabla 5. Variación doce meses de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Total nacional
Noviembre 2024 - octubre 2025[P] / noviembre 2023 - octubre 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Doce meses		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	14,9	2,7	7,9
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	11,9	-2,0	11,2
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	8,7	-0,6	10,8
J	División 58	Actividades de edición	-2,7	-5,0	7,9
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	3,2	-0,5	8,5
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	2,6	-3,1	5,1
J	División 61	Telecomunicaciones	4,4	-7,0	7,0
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	8,9	-1,0	7,4
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	5,3	0,9	7,6
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	0,6	-7,1	8,7
M	Clase 7310	Publicidad	4,2	-2,4	10,4
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	12,0	-2,3	9,8
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-0,2	-4,1	7,7
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	6,9	3,9	7,9
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,8	-1,5	7,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	4,3	-1,9	5,2
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	6,7	-0,0	7,3
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	6,5	-0,6	10,3

Fuente: DANE, EMS.
[P] Cifra provisional
* Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.
** Hace referencia a la variación de los salarios promedio del personal ocupado total excluyendo al personal contratado a través de agencias de suministro de personal.

[20] Dane.gov.co/boletin-EMS-oct2025.pdf (15 de diciembre de 2025)

III. TÉCNICO

El objeto para la presente contratación es el **"ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE EDUCACION."**

Descripción del inmueble:

Cuenta con tres pisos repartidos de la siguiente manera:

- Un primer piso con locales comerciales con diversidad de productos, locales bancarios, zona de cajeros, cafetería, ascensor, escaleras fijas, rampas para el acceso principal de personas con limitaciones físicas, baños públicos, etc.
- Un segundo piso en donde se ubicarían las oficinas administrativas y de atención al ciudadano de la Secretaría Distrital de Educación dotado con ascensor y escalera fija.
- Un tercer piso donde se encuentra un auditorio como valor agregado, área de archivo, oficina de Calidad y Despacho, y una zona de parqueadero.
- Un quinto y sexto piso para zona de parqueaderos.

ÁREAS POR PISO:

1. SEGUNDO PISO: 2.040 Mts2, donde se encuentra Atención al ciudadano y Oficinas.
2. TERCER PISO: 1.286 Mts2 incluye Auditorio, Despacho, oficina de calidad y área del archivo.

TOTAL AREA POR ARRENDAR:

3.326 Mts2; incluidos veintidós (22) Parqueaderos ubicados en el sexto (6) piso, cuatro (4) parqueaderos ubicados en el tercer (3) piso para uso de los jefes y veintidós (22) parqueaderos para asignación de la secretaria de Educación.

OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR

Se obliga para con El DISTRITO a lo siguiente:

1. Obrar de buena fe en el desarrollo del contrato y actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio del Distrito.
2. No perturbar la tenencia del inmueble y sanear cualquier afectación que imposibilite o perturbe su tenencia.
3. Responder ante terceros y garantizar el uso pacífico del inmueble por parte del DISTRITO DE BARRANQUILLA.
4. Acreditar el pago correspondiente a la seguridad social integral y parafiscales. Para las personas jurídicas mediante certificación expedida por el Revisor Fiscal o el Representante Legal, según corresponda.

5. El Arrendador garantiza la prestación del servicio 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 a el DISTRITO DE BARRANQUILLA sobre el proyecto de venta.
6. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad.
7. Entregar el bien inmueble objeto del contrato mediante acta de entrega.
8. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta.
9. Mantener actualizados todos sus documentos en el Distrito, especialmente el RUT. En caso de algún cambio en su situación tributaria deberá presentar un nuevo RUT al área de cuentas de la Secretaria General y/o a la Oficina de Contabilidad de la Secretaría de Hacienda.
10. Indicar al momento de presentar la propuesta si es o no responsable del IVA.
11. El inmueble debe encontrarse en buen estado y con la capacidad de espacio contratado.
12. Mantener el bien arrendado en estado de servir para el fin que ha sido arrendado, en consecuencia, corresponderá a el ARRENDADOR, realizar durante el período contractual todas las reparaciones que se requieran las cuales serán de su cargo.
13. En el caso 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 deba llevarse a cabo.
14. Las reparaciones locativas no serán ejecutadas por el DISTRITO, si los deterioros provienen de fuerza mayor o caso fortuito.
15. 1Las demás obligaciones previstas o derivadas del contrato a suscribir, así como las establecidas en la legislación vigente aplicable a este tipo de contratos.
16. Ejecutar el cargue de los documentos precontractuales en la Plataforma SECOP II.
17. Guardar estricta reserva y confidencialidad de cuanto llegare a su conocimiento por razón o con ocasión a la celebración y ejecución del contrato.
18. Cumplir con las obligaciones contenidas en las Especificaciones del Objeto Contractual.
19. Garantizar al Distrito de Barranquilla el goce ininterrumpido del bien inmueble objeto del contrato.
20. Realizar todas las reparaciones 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.
21. 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.
22. Permitir al Distrito la ejecución de las construcciones y/o adecuaciones locativas, si fuera necesario realizar las adecuaciones que se deriven del uso del inmueble, coordinando con el supervisor del contrato el ingreso del personal que realizará los mantenimientos o arreglos a que haya lugar.
23. Las reparaciones locativas se realizarán de conformidad con el Código Civil Colombiano.
24. El inmueble deberá contar con todos los servicios públicos domiciliarios necesarios para el normal funcionamiento de este.
25. Liberar al Distrito de toda turbación o embargo en el uso y goce del bien arrendado, 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.

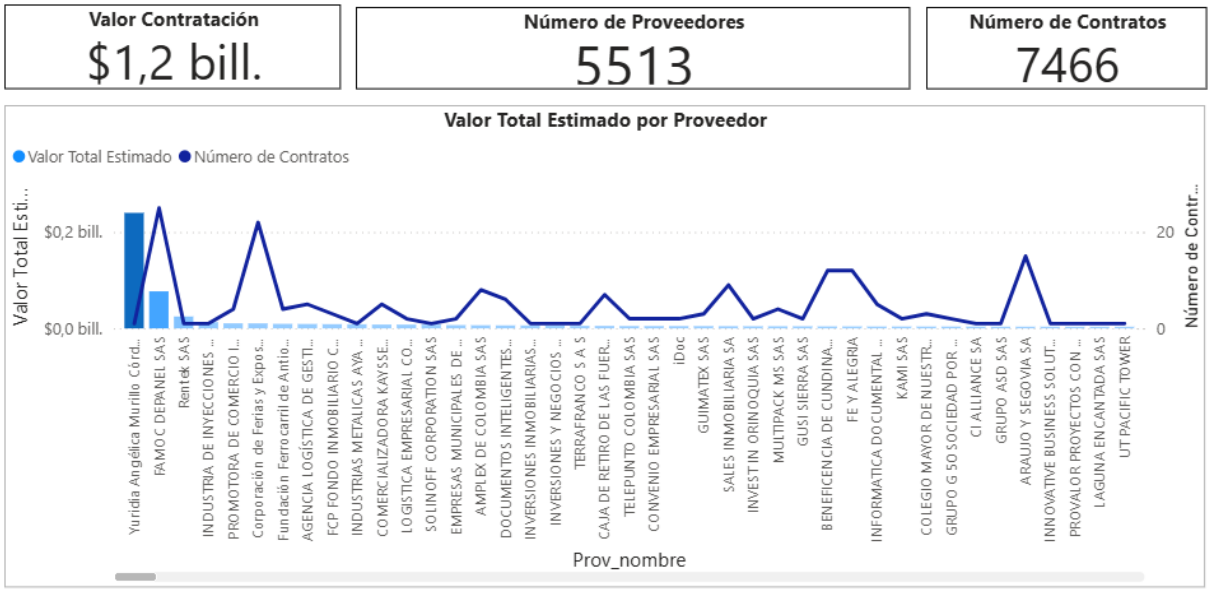
26. Atender cualquier requerimiento del DISTRITO en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento.
27. Otorgar al Distrito de Barranquilla un plazo de 15 días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato.
28. Obrar con diligencia y el cuidado necesario en los asuntos que le asigne el supervisor del contrato.
29. El contratista deberá cancelar las estampillas distritales que se generen con la suscripción del contrato, en el término de diez (10) días contados a partir de su suscripción, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Tributario Distrital.

IV. ESTUDIO DE LA OFERTA[21]

Colombia COMPRA EFICIENTE
Agencia Nacional de Contratación Pública

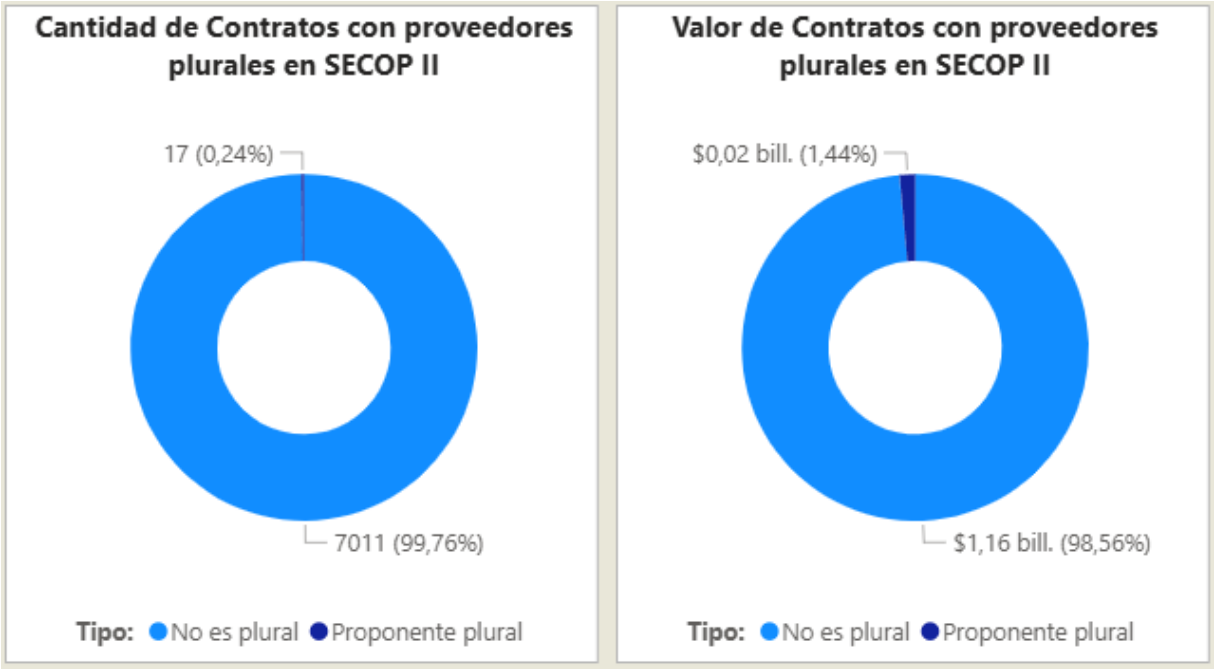
ANÁLISIS DE OFERTA

De acuerdo con la información obtenida en la consulta realizada en el modelo de abastecimiento estratégico; Análisis de la Oferta de Colombia Compra Eficiente, frente a la búsqueda de proveedores del sector cuyo objeto se vincula al código **80131500**, se puede evidenciar que entre el periodo enero 01 de 2025 a diciembre 30 de 2025 se suscribieron a Nivel Nacional por Contratación Directa 7466 contratos por valor de $1.2 bill., donde participaron 5513 proveedores, los cuales se relacionan a continuación:

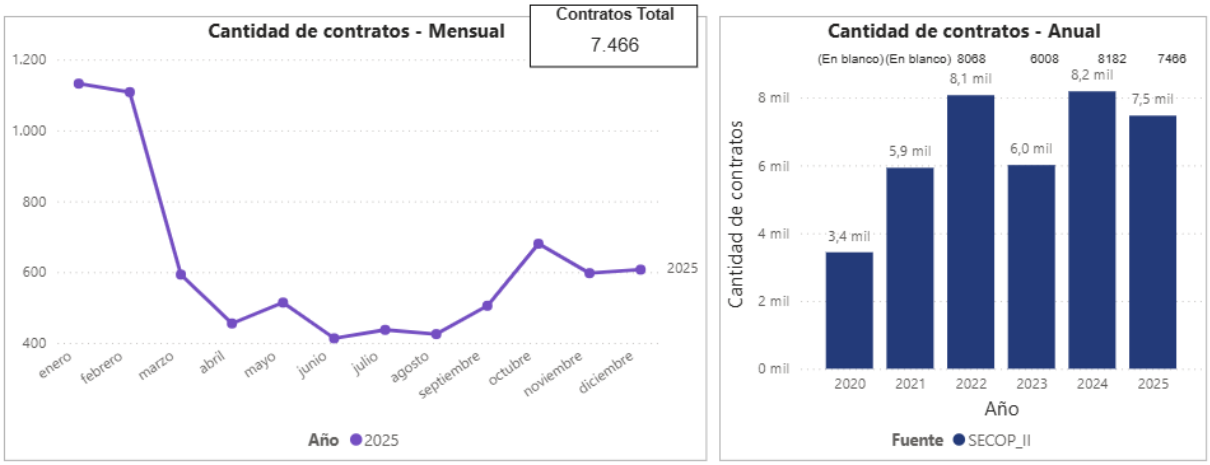


[21] Colombiacompra/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta (ene 01-2025 a dic 30-2025)

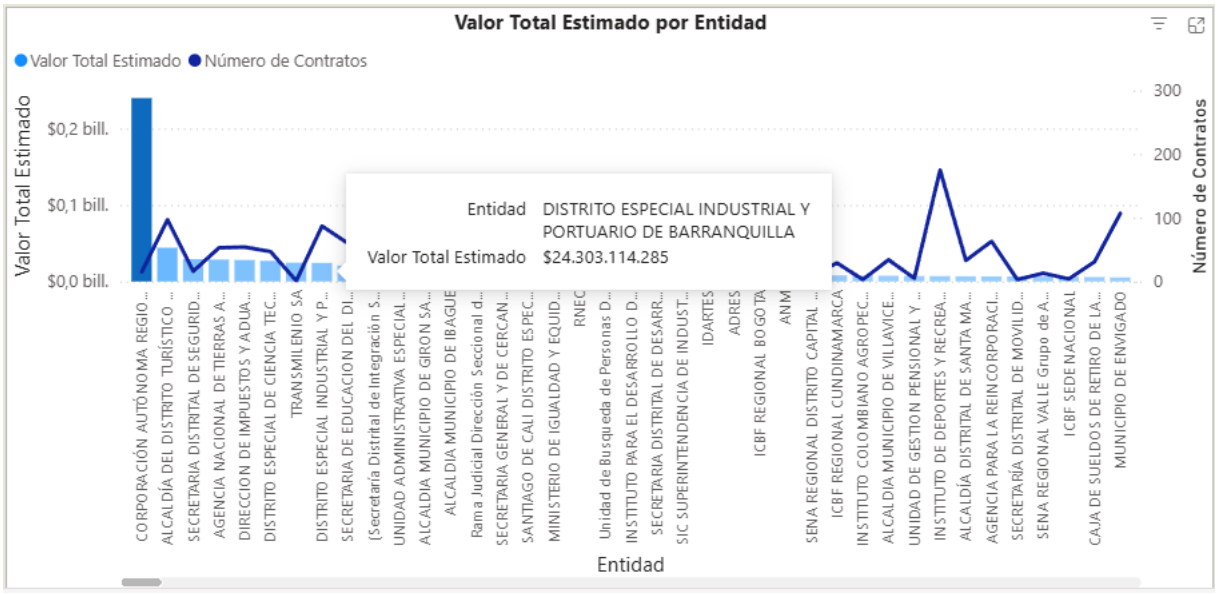
Es importante observar la gráfica a continuación, donde se evidencia que la mayoría de los contratos a Nivel Nacional con objetos relacionados al expuesto en el presente análisis corresponden a proveedores no plurales con una participación del 99.76% (7011 contratos). Así mismo, se relaciona un valor aproximado de $1.1|6 bill. de los contratos ejecutados para proponentes no plurales:



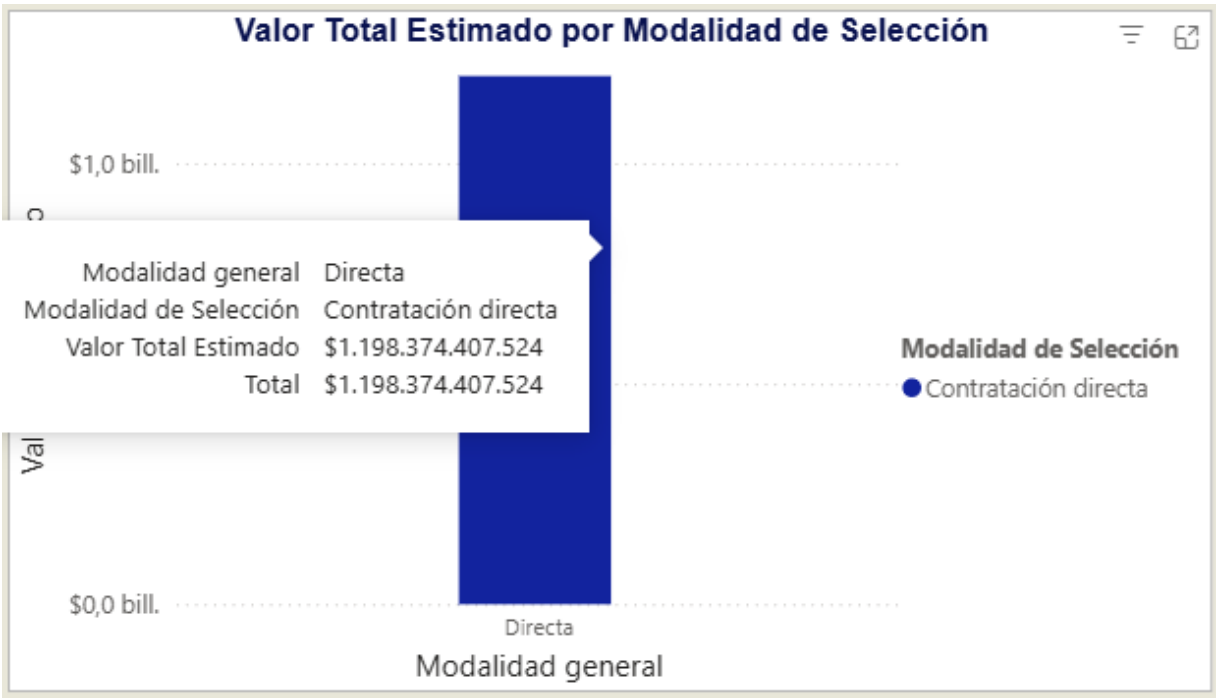
De forma general, en la siguiente gráfica establece la comparación de la Cantidad de Contratos Mensual de la entidad en la vigencia anterior y la Cantidad de Contratos Anual a Nivel Nacional, en las vigencias 2020 - 2025, comparando las vigencias anteriores:



El Valor Total Estimado por Entidad a Nivel Nacional, encontramos al Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla con un valor total estimado en $24.303.114.285, cuyo código clasificador de naciones unidas está relacionado con el descrito en el presente análisis, se describe la gráfica a continuación:



En el mismo sentido, teniendo en cuenta el código de naciones unidas relacionado en el presente estudio y habiendo consultado el histórico de contratación en la plataforma SECOP II, la Modalidad de Contratación Directa a Nivel Nacional registra un Valor Total Estimado de $1.198.374.407.524 en este tipo de procesos:



V. ESTUDIOS DE LA DEMANDA[22]

Colombia COMPRA EFICIENTE
Agencia Nacional de Contratación Pública

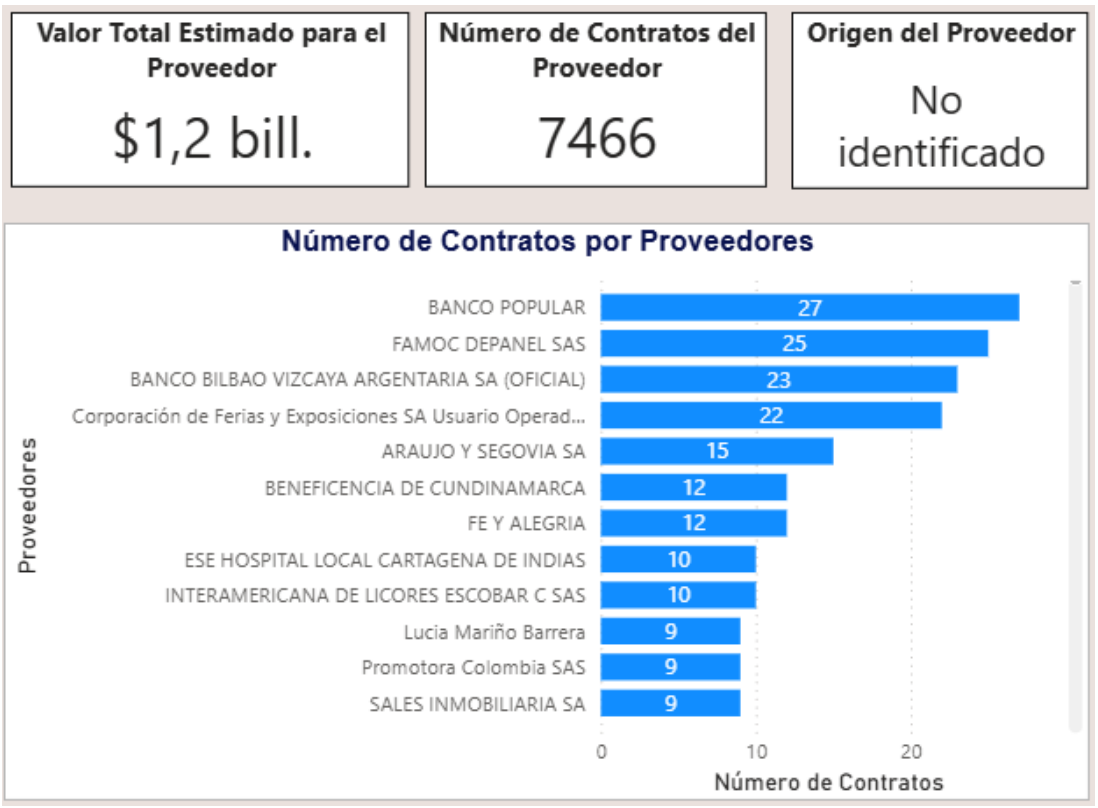
ANÁLISIS DE DEMANDA

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***

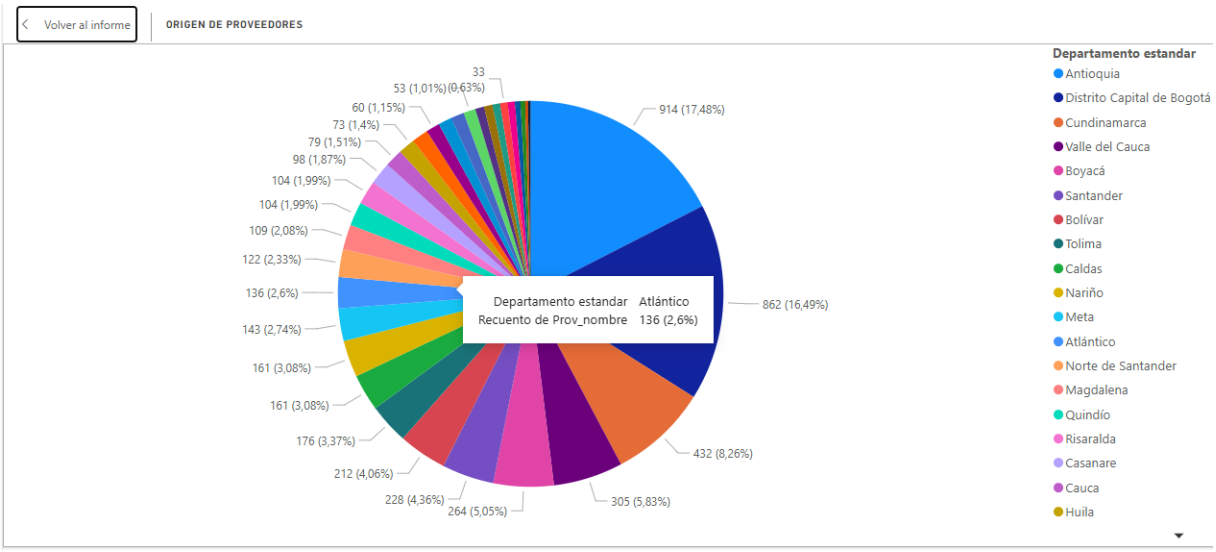
De la consulta realizada se obtienen las siguientes conclusiones:

En el periodo enero 01 de 2025 a diciembre 30 de 2025 se suscribieron a Nivel Nacional alrededor de 7466 contratos y se estima que el valor de estos fue de $1.2 bill. de pesos aproximadamente:

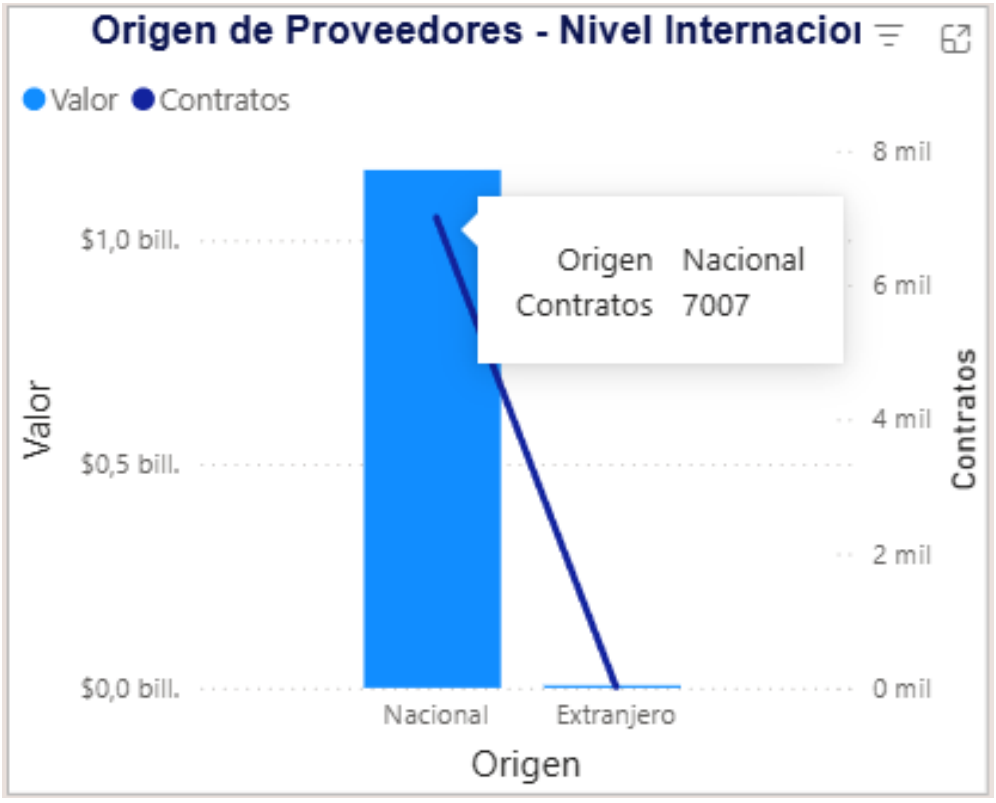


[22] Colombiacompra/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta (ene 01-2025 a dic 30-2025)

Además, puede apreciarse que el origen de los proveedores a Nivel Nacional fue un 17,48% del Departamento de Antioquia, seguido del Distrito Capital de Bogotá con un 16,49%, el Departamento del Atlántico se ubicó con un 2,6% en este tipo de procesos:



Con respecto a él origen de proveedores, si son de origen nacional o internacional, se observa que la mayoría de los contratos registrados (7007), son contratistas nacionales:



Comportamiento Contratación por bienes de UNSPSC

En cuanto al Código de Clasificación UNSPSC descrito en el presente estudio, se observa que la clasificación de bienes **8013** mantiene una participación registrada en la plataforma de la vigencia 2025 de 100%:



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	7466	$1.198.374.407.524	100,00%	7466	$1.198.374.407.524	100,00%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	7466	$1.198.374.407.524	100,00%	7466	$1.198.374.407.524	100,00%
Total	7466	$1.198.374.407.524	100,00%	7466	$1.198.374.407.524	100,00%

Consulta de Históricos

A continuación, se presenta información referente a contratos similares al objeto del presente estudio correspondiente a años anteriores en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla. Algunos de esos procesos son:

AÑO	NÚMERO DE CONTRATO	TIPO DE PROCESO	ENTIDAD	PLAZO	OBJETO	CUANTÍA
2025	CD-05-2025-0653	Contratación directa	DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA	328 (Días)	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE EDUCACION.	$ 1.873.980.779
2024	CD-05-2024-0248	Contratación directa	DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA	327 (Días)	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE EDUCACION.	$ 1.740.859.342
2023	CD-05-2023-0439	Contratación directa	DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA	311 (Días)	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE EDUCACIÓN.	$ 1.792.863.431

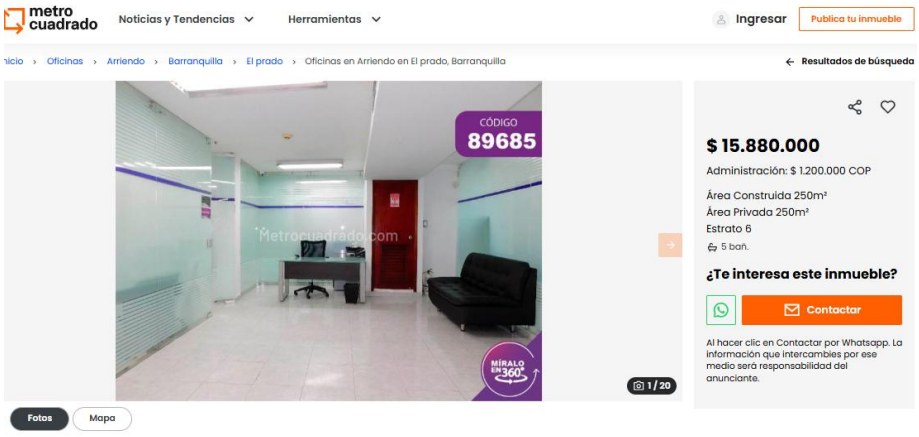
VI. ANALISIS ECONÓMICO

De acuerdo con la revisión de locales oficinas realizada, se ha determinado que el valor promedio del metro cuadrado en el mercado es de $54.685 M². Bajo este parámetro, el valor estimado para el canon de arrendamiento de unas oficinas con 3626 M² sería aproximadamente $198.286.486 mensuales.

Sin embargo, el valor que se pretende contratar establece un costo por metro cuadrado de $50.993 M², lo que representa una reducción significativa frente al valor de referencia del mercado. En términos cuantitativos, esta diferencia implica un ahorro de $3.692 por metro cuadrado, lo que, al aplicarse a la totalidad del área arrendada, genera un beneficio económico considerable.

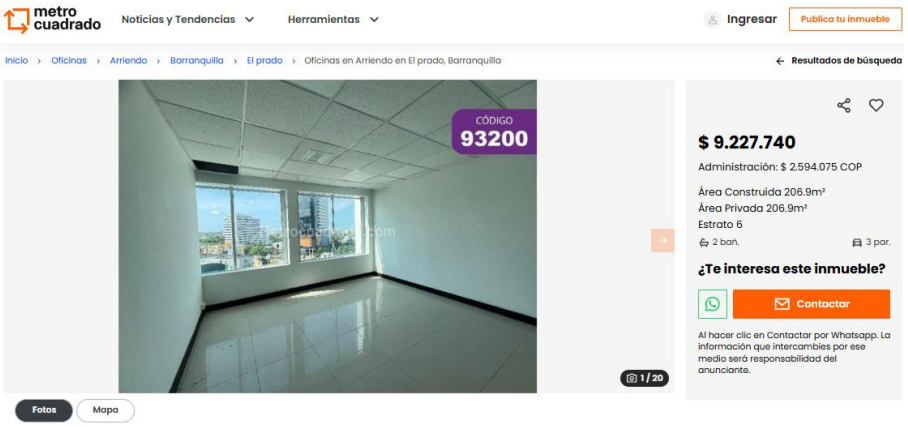
Este análisis respalda la contratación bajo las condiciones propuestas, ya que se estaría accediendo a un precio por debajo del promedio del mercado, optimizando los recursos disponibles y asegurando una ventaja económica para la entidad.

OFICINAS	CANON MENSUAL	MTS²	VALOR MTS2
OFICINA 1	$ 15.880.000	250	$ 63.520
OFICINA 2	$ 9.227.740	206,9	$ 44.600
OFICINA 3	$ 6.500.000	136	$ 47.794
OFICINA 4	$ 8.500.000	136	$ 62.500
OFICINA 5	$ 36.746.050	668	$ 55.009
VALOR PROMEDIO MTS²			**$ 54.685**
PROMEDIO 3626 MTS²			**$ 198.286.486**



Oficina En Arriendo, El Prado

El Prado, Barranquilla



Oficina En Arriendo, El Prado

El Prado, Barranquilla

metro cuadrado | Noticias y Tendencias | Herramientas | Ingresar | Publica tu inmueble

Inicio › Oficinas › Arriendo › Barranquilla › Alto prado › Oficinas en Arriendo en Alto prado, Barranquilla ← Resultados de búsqueda



$ 6.500.000

Área Construida 136m²
Área Privada 136m²
Estrato 5
2 bañ.

¿Te interesa este inmueble?

Contactar

Al hacer clic en Contactar por Whatsapp. La información que intercambies por ese medio será responsabilidad del anunciante.

1 / 14

Fotos | Mapa

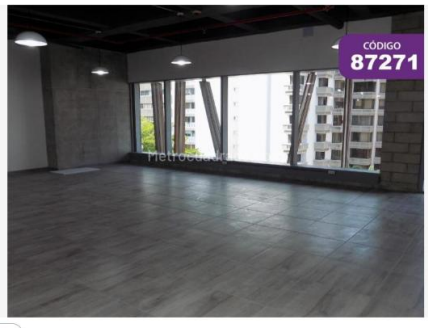
Oficina En Arriendo, Alto Prado

Alto Prado, Barranquilla

Financar

metro cuadrado | Noticias y Tendencias | Herramientas | Ingresar | Publica tu inmueble

Inicio › Oficinas › Arriendo › Barranquilla › Alto prado › Oficinas en Arriendo en Alto prado, Barranquilla ← Resultados de búsqueda



$ 8.500.000

Administración: $ 1.800.000 COP

Área Construida 136m²
Área Privada 136m²
Estrato 6
2 par.

¿Te interesa este inmueble?

Contactar

Al hacer clic en Contactar por Whatsapp. La información que intercambies por ese medio será responsabilidad del anunciante.

1 / 20

Fotos | Mapa

Oficina En Arriendo, Alto Prado

Alto Prado, Barranquilla

ARENAS

metro cuadrado | Noticias y Tendencias | Herramientas | Ingresar | Publica tu inmueble

Inicio › Oficinas › Arriendo › Barranquilla › Alto prado › Oficinas en Arriendo en Alto prado, Barranquilla ← Resultados de búsqueda



$ 36.746.050

Área Construida 668m²
Área Privada 668m²
Estrato 6
3 bañ. 4 par.

¿Te interesa este inmueble?

Contactar

Al hacer clic en Contactar por Whatsapp. La información que intercambies por ese medio será responsabilidad del anunciante.

1 / 16

Fotos | Mapa

Oficina En Arriendo, Alto Prado

Alto Prado, Barranquilla

ARENAS

En Colombia no existe una ley (a fecha de hoy, 2026) que regule el porcentaje en que se debe incrementar el canon de arrendamiento de locales comerciales.

Esa limitación o regulación aplica únicamente para el arrendamiento de vivienda urbana, contenida en la Ley 820 de 2003, que no se extiende a locales comerciales.

Por lo anterior, la regulación del incremento del arrendamiento debe hacerse por vía contractual, lo que implica que depende de la voluntad de las partes, así que el porcentaje de incremento puede ser el IPC, o cualquier otro que las partes hayan acordado.

El Código de Comercio, en los artículos 518 al 524, aborda el arrendamiento de establecimientos de comercio, en los que se incluyen algunas reglas sobre el arrendamiento de locales comerciales como tal, pero ninguna de ellas regula el canon de arrendamiento y menos su incremento.

El valor estimado del total del contrato es la suma de: **DOS MIL CIENTO VEINTIDOS MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS DOS PESOS M/L ($2.122.410.402) INCLUIDO IVA** y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato, discriminados de la siguiente manera: **MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES PESOS M/L ($1.783.538.153)** valor por cánones de arriendo y **TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/L ($338.872.249)** valor por I.V.A.

La modalidad implantada para el presente proceso es el de contratación directa, conforme a lo dispuesto en el Articulo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015.[23] 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 **enero de 2026**.

LUIS ALFREDO BUITRAGO NAVARRO
Analista – Of. Compras
Secretaría General del Distrito

[23] Funciónpública/gestornormativo/Decreto-1082-de-2015-Sector-Administrativo-de-Planeación-Nacional