ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

CONTRATACION DIRECTA

ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO, TECNICO Y OPERATIVO DE LAS DIFERENTES SECRETARIA Y/O DEPENDENCIAS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA

I. Introducción

El plan de desarrollo 2020-2023 “Soy Barranquilla”, busca consolidar un modelo de gestión transparente, promoviendo la actuación de sus funcionarios basados en sólidos principios éticos y morales, para incrementar la credibilidad y la confianza de la ciudadanía, mejorando la gestión y la calidad de los servicios que brinda a sus usuarios, lo cual redunda en aumentar las capacidades humanas, técnicas y físicas, para el cumplimiento de sus fines constitucionales y misionales, incentivando cambios y trasformaciones sostenibles en búsqueda de la transparencia y el buen gobierno.

Conforme el Decreto 0801 de 2020, mediante el cual se adopta la estructura orgánica de la administración central de la Alcaldía del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, corresponde a la Secretaría General Distrital a través de la Oficina de Servicios Administrativos y Logísticos “Planear y atender las necesidades de la administración distrital en cuanto a la adquisición de bienes, mantenimiento, adecuación en la infraestructura física y servicios, de conformidad con la normatividad vigente. Administrar la base de datos de inmuebles del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla para suplir necesidades propias de las diferentes dependencias, garantizando su debida actualización y el cumplimiento de los procedimientos y reglamentos establecidos.

Así mismo, las oficinas y Secretarías del Distrito que desarrollarán sus funciones en las distintas locaciones que se requieren, tienen dentro de sus funciones, brindar información y atención oportuna, sobre el portafolio de trámites y servicios del Distrito, cumpliendo con los procedimientos establecidos en el marco de la normatividad vigente, Promover la creación, el fortalecimiento y la administración de los canales de atención para el servicio al ciudadano con el fin de tener una mejor interacción con ellos, todo lo anterior amparado en el óptimo ejercicio de los principios de la función administrativa y de la función pública. Con el fin de darle cumplimiento a sus objetivos misionales el Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla, a través de sus distintas secretarias, dependencias, gerencias y oficinas, requiere de espacios físicos adecuados para que el personal adscrito a la misma y pueda desarrollar de forma eficiente sus funciones. Además, incrementar el nivel de satisfacción y confianza de usuarios y grupos de interés con atención oportuna, gestión transparente y la desconcentración de los servicios de la administración. Por tanto, es necesario contar con unas locaciones adecuadas para prestar una atención personalizada, ofreciendo confort tanto para el funcionario como para el usuario garantizando accesibilidad a los ciudadanos de las distintas localidades que se acercan a solicitar los trámites y servicios en las diferentes dependencias del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla. Adicionalmente los usuarios deben contar con las suficientes vías de acceso para que puedan desarrollar los trámites que requieran ante las dependencias distritales.

El manual de contratación del Distrito de Barranquilla dispone que la planeación y estudios previos de la contratación deben ser elaborados por la secretaria o dependencia que tiene la necesidad de contratar.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se tiene la necesidad de arrendar inmuebles para ubicar equipos de trabajo y archivos de diferentes dependencias.

Para efectos de desarrollar sus funciones y competencias el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, tiene la necesidad de celebrar contratos de arrendamiento de bienes que posean las características y especificaciones que se requieren para continuar prestando un eficiente servicio,

una adecuada cobertura y la mejor atención a sus usuarios en los servicios ofrecidos en las diferentes dependencias del Distrito de Barranquilla.

A continuación, se menciona la clasificación de las naciones unidas (UNSPSC) aplicadas al objeto a contratar:

Clasificación UNSPSC	Clase
80131500	Alquiler y Arrendamiento de propiedades o edificaciones

II. ANÁLISIS DEL MERCADO

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_octubre_20.pdf (14 de Dic. de 2020)

De acuerdo a la variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (octubre 2019 / octubre 2018), En octubre de 2020, cuatro de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2019.

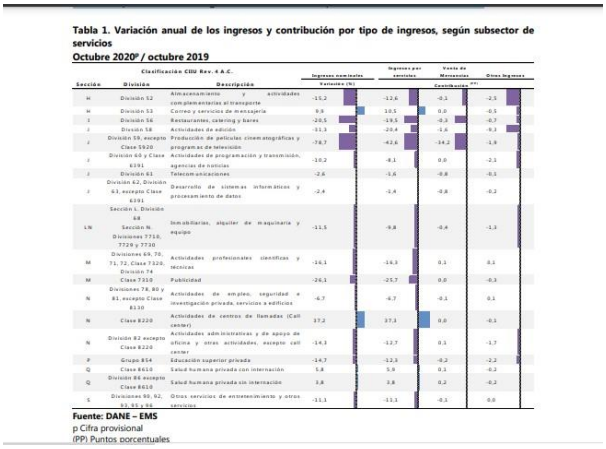


Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Octubre 2020[p] / octubre 2019

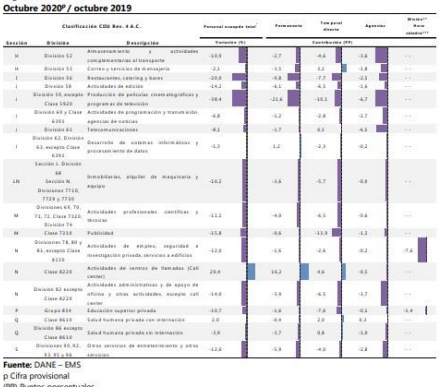
Sección	División	Descripción	Ingresos nominales Variación (%)	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías Contribución (pp)	Otros Ingresos
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	-15,2	-12,6	-0,1	-2,5
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	9,9	10,1	0,0	-0,1
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	-20,5	-19,3	-0,3	-0,7
J	División 58	Actividades de edición	-11,3	-20,4	-1,6	-9,3
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-78,7	-42,6	-34,2	-1,9
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-10,2	-8,1	0,0	-2,1
J	División 61	Telecomunicaciones	-2,6	-1,6	-0,8	-0,1
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	-2,4	-1,4	-0,8	-0,2
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarios, alquiler de maquinaria y equipo	-11,5	-9,8	-0,4	-1,3
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-16,1	-16,3	0,1	0,1
M	Clase 7310	Publicidad	-26,1	-25,7	0,0	-0,3
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	-4,7	-4,7	-0,1	0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	17,2	17,1	0,0	-0,1
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	-14,3	-12,7	0,1	-1,7
P	Grupo 854	Educación superior privada	-14,7	-12,3	-0,2	-2,2
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,8	5,9	0,1	-0,2
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	3,8	3,8	0,2	-0,2
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-11,1	-11,1	-0,1	0,0

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales

Según la variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (octubre 2019 / octubre 2018) En octubre de 2020, dos de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con octubre de 2019.[1]

[1] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_octubre_20.pdf

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Octubre 2020ᵖ / octubre 2019



Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_octubre_20.pdf (14 de diciembre de 2020)

Según la variación anual de los salarios y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (octubre 2020 / octubre 2019) En octubre de 2020, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con octubre de 2019.

Tabla 3. Variación anual de los salarios y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Octubre 2020ᵖ / octubre 2019

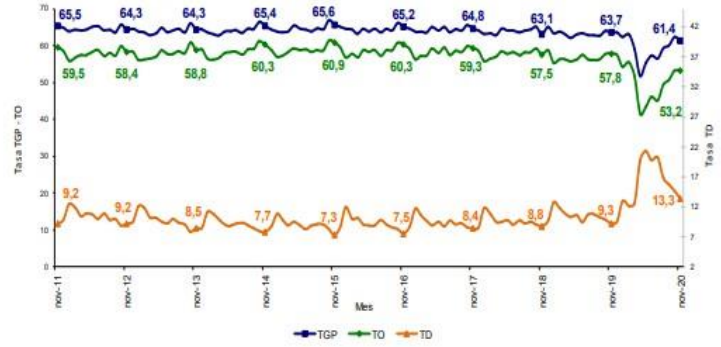
Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado sin agencias	Permanente	Temporal directo	Misión** Para cédula***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	4,8	6,8	-2,3	--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	4,8	-0,9	5,7	--
I	División 55	Restaurantes, catering y bares	-4,4	-0,7	-3,7	--
J	División 58	Actividades de edición	7,0	8,4	-1,4	--
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-37,3	-28,2	-9,1	--
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión; agencias de noticias	-4,3	-4,2	-0,1	--
J	División 61	Telecomunicaciones	4,9	4,5	0,4	--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	8,4	8,7	-0,3	--
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	4,8	6,3	-1,7	--
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	7,6	8,2	-0,6	--
M	Clase 7310	Publicidad	4,1	7,1	-3,0	--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo; seguridad e investigación privada; servicios a edificios	6,2	1,3	4,6	0,3
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	7,3	10,5	-3,3	--
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	0,8	-1,3	2,1	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	5,2	4,8	1,8	-1,2
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,9	2,2	3,7	--
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	0,8	-1,4	2,2	--
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-2,8	0,7	-3,5	--

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
* Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_nov_20.pdf (30 de diciembre de 2020)

Para noviembre de 2020 la tasa de desempleo fue 13,3%, lo que significó un aumento de 4,0 puntos porcentuales frente al mismo mes del año anterior (9,3%). La tasa global de participación se ubicó en 61,4%, lo que representó una reducción de 2,3 puntos porcentuales frente a noviembre del 2019 (63,7%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 53,2%, presentando una disminución de 4,6 puntos porcentuales respecto al mismo mes del 2019 (57,8%)

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



Fuente: DANE, GEIH.

En noviembre de 2020, la tasa de desempleo en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 15,4%, lo que representó un aumento de 5,0 puntos porcentuales frente al mismo mes del año anterior (10,4%). La tasa global de participación se ubicó en 64,3%, lo que significó una reducción de 2,1 puntos porcentuales frente a noviembre del 2019 (66,4%). Entre tanto, la tasa de ocupación fue 54,4%, lo que representó una disminución de 5,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes del 2019 (59,5%).[2]

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

Fuente: DANE, GEIH.

[2] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_nov_20.pdf

III. Análisis Técnico

Se requiere contratar: **ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO, TECNICO Y OPERATIVO DE LAS DIFERENTES SECRETARIA Y/O DEPENDENCIAS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA.**

ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL:

No.	ALCANCE DEL OBJETO Especificaciones del Inmueble	DESCRIPCION (Medidas y Linderos del inmueble)	VALOR 2021
1	ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL- ESPECIFICACION DEL INMUEBLE: Inmueble ubicado en Calle 30 21-92/96 OFICINA 202, e identificado con la matrícula Inmobiliaria No. 040-282861, destinado al funcionamiento del Archivo de Gestión de la Secretaria de Transito y seguridad vial.	**Descripción del Inmueble: MEDIDAS Y LINDEROS**: Contenidos en ESCRITURA Nro. 4859 de fecha 04-12-95 en NOTARIA 4 de BARRANQUILLA OFICINA 202 con área de 479.00 M2 con coeficiente de 11.95% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). REFORMA REGLAMENTO: AREA 483.06 M2. Y COEFICIENTE 11.74 % DE ACUERDO A ESCRITURA 0644 LE CORRESPONDE UN COEFICIENTE DE 11.66%.	$93.108.600
2	ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL- ESPECIFICACION DEL INMUEBLE: Inmueble ubicado en CALLE 77 58-94, e identificado con la matrícula Inmobiliaria No. 04059884, destinado al funcionamiento de una oficina de servicio al cliente y una oficina Contravencional de la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial	**Descripción del Inmueble: MEDIDAS Y LINDEROS**: UNA CASAQUINTA, DISTINGUIDA CON LOS NS. 58-94, JUNTO CON EL SOLAR QUE LA CONTIENE, QUE ES O PARTE DEL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL N.3 DEL BLOQUE N.66, SITUADO EN EL BARRIO DENOMINADO EL PRADO DE ESTA CIUDAD EN LA BANDA SUR DE LA KRA 59, FORMANDO ESQUINA EN LA ACERA ORIENTAL DE LA CALLE 77, SEGUN LA ACTUAL NOMENCLATURA. CUYAS MEDIDAS Y LINDEROS SON: NORTE, 45.50 MTS, LINDA CON LA CITADA KRA 59 EN MEDIO, FRENTE A PREDIO QUE ES O FUE DE PARRISH & CIA. S.A.; SUR, 30.40 MTS, CON PREDIO QUE SE RESERVA LA EXPONENTE; ESTE, 18.50 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE AMELIA DE LA ESPRIELLA DE SAMEK, HOY DE ROSITA CORREA DE NIEUWENHOUSE; OESTE 29.00 MTS, CON LA CITADA CALLE 77 EN MEDIO, FRENTE A PREDIO QUE ES O FUE DE PARRISH & CIA S.A.-	$348.082.920

3	**ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL- ESPECIFICACION DEL INMUEBLE:** Inmueble ubicado en la CARRERA 60 66-45, e identificado con la matrícula Inmobiliaria No. 040-233152, destinado al funcionamiento de la oficina de Estadística y Defunciones, Inspección Especializada y la Casa del Consumidor.	**Descripción del Inmueble: MEDIDAS Y LINDEROS:** UNA CASA JUNTO CON EL SOLAR QUE LA CONTIENE, O SEA EL MARCADO CON EL NUMERO 3, DE LA MANZANA 10, DE LA URBANIZACION BALLEVISTA DE ESTA CIUDAD, SITUADO EN LA BANDA SUR DE LA CARRERA 60, ENTRE LAS CALLES 66 Y 68, CUYAS MEDIDAS SON. NORESTE Y SUROESTE, 15 MTS, NOROESTE Y SURESTE, 30 MTS, LOS LINDEROS ESTAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA 2569, DE DICIEMBRE 28/63 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA, (ART.11 DECRETO LEY 1711 DE JULIO 6/84).	$114.180.000

Obligaciones Generales Del arrendador

1. Garantizar a El Distrito de Barranquilla el goce en forma ininterrumpida del bien inmueble objeto del presente documento.
2. Realizar todas las reparaciones y el mantenimiento del inmueble que no corresponde al deterioro natural por el uso.
3. No perturbar la tenencia del inmueble y sanear cualquier afectación que imposibilite o perturbe su tenencia.
4. Atender cualquier requerimiento de EL DISTRITO en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento.
5. Otorgar a EL DISTRITO de Barranquilla un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar y entregar el inmueble una vez terminado el contrato de arrendamiento.
6. Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio de El Distrito.
7. Responder ante terceros y garantizar el uso pacífico del inmueble por parte de EL DISTRITO de Barranquilla.
8. Acreditar el pago correspondiente a la seguridad social integral y parafiscales, mediante certificación expedida por el Revisor Fiscal o el Representante Legal según corresponda.
9. 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.
10. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad.
11. Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos.
12. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta.
13. El inmueble debe encontrarse en buen estado y con la capacidad de espacio contratado.
14. 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.
15. Liberar a EL DISTRITO de toda turbación o embargo en el uso y goce del bien arrendado, por cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, garantizando a EL DISTRITO el uso, goce y disfrute del inmueble para el uso establecido en el contrato de manera pacifica mientras permanezca vigente el mismo y abstenerse de perturbar el uso del mismo.

16. En el caso que sea necesario realizar alguna de las reparaciones que de acuerdo con la ley corran por cuenta de EL ARRENDADOR, EL DISTRITO deberá notificar por escrito a EL 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.
17. Las reparaciones locativas no serán ejecutadas por EL DISTRITO, si los deterioros provienen de fuerza mayor o caso fortuito.
18. Las demás obligaciones previstas o derivadas de este Contrato, así como las establecidas en la legislación vigente aplicable a este tipo de Contratos.
19. Ejecutar el cargue de los documentos precontractuales en la Plataforma SECOP II.
20. Guardar estricta reserva y confidencialidad de cuanto llegare a su conocimiento por razón o con ocasión a la celebración y ejecución del contrato.
21. Las contenidas en el presente análisis.

IV. Análisis Económico

La ley 820 de 2003 Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones, decreta en el Capítulo 1, artículo 1, fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.

La ley 820 de 2003 refiere a **las obligaciones** del arrendador y del arrendatario, la forma y elementos del **contrato de arrendamiento**, la regulación de los **pagos mensuales**, **cómo realizar notificaciones y pagos**, la **prohibición de subarrendamiento** o depósitos, causas para la **terminación de un contrato** y toda una legislación para obtener la **matrícula de arrendador** y ejercer de manera legal en el campo inmobiliario.

El incremento del canon de arrendamiento 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.

Por lo tanto, de acuerdo con los argumentos anteriormente mencionados y teniendo en cuenta el valor de los arriendos del año anterior podemos evidenciar que el valor de arrendamientos de los inmuebles mencionados es razonable.

No.	ALCANCE DEL OBJETO Especificaciones del Inmueble	VALOR 2020	VALOR 2021	PORCENTAJE DE INCREMENTO
1.	Calle 30 21-92/96 OFICINA 202, e identificado con la matrícula Inmobiliaria No. 040-282861 Destinado al funcionamiento del Archivo de Gestión de la Secretaria de Transito y seguridad vial.	$93.108.600	$93.108.600	0%

2.	CALLE 77 58-94, e identificado con la matrícula Inmobiliaria No. 040-59884, Oficina de servicio al cliente y una oficina Contravencional de la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial	$335.340.000	$348.082.920	3.8%
3	CARRERA 60 66-45, e identificado con la matrícula Inmobiliaria No. 040-233152, Destinado al funcionamiento de la Oficina Estadística y Defunciones, Inspección Especializada y la Casa del Consumidor.	$114.180.000	$114.180.000	0%

La sumatoria de los futuros contratos nos arroja un valor total de la contratación de **QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS M/L ($555.371.520**) incluido el IVA y todos los tributos y gastos de administración, que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato**.** El plazo de los futuros contratos será hasta el 31 de diciembre de 2021, contados a partir de la fecha de inicio del mismo, una vez se cumplan los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el artículo 41 de la ley 80 de 1993.

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, señala las distintas modalidades de selección de contratistas por parte de las entidades estatales que se encuentran sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Particularmente, teniendo en cuenta el objeto a contratar, y de acuerdo con lo establecido en el literal i, numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la modalidad de escogencia del contratista será la Contratación Directa. "*Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

- Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
- Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Se suscribe el 06 enero de 2021

JOSE PAULL ROMERO ORTEGA
Profesional Universitario
Secretaría General del Distrito