



ALCALDÍA DE
BARRANQUILLA

NIT 890.102.018-1



SC-CER103099



SA-CER756031



ANALISIS DEL SECTOR

CONTRATACION DIRECTA

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





I. Introducción.

Que, el Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, establece: “Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo”.

Así mismo, el artículo 9 de la Ley 489 de 1998 “Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones.”- establece que: “las autoridades administrativas, en virtud de lo dispuesto en la Constitución Política, y de conformidad con dicha Ley, podrán mediante acto de delegación, transferir el ejercicio de las funciones a sus colaboradores o a otras autoridades, con funciones afines o complementarias”.

Que mediante Decreto 0425 de 2022, “por medio del cual se delegan facultades en materia de contratación, ordenación del gasto y se desconcentran tramites en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla”, se delegó en el secretario (a) General del Distrito la ordenación del gasto y el trámite de todos los procesos de selección de contratistas y la suscripción de contratos y/o convenios que se deban celebrar por parte del Distrito.

Que de acuerdo con el Decreto Acordal N° 0801 de 2020 “mediante el cual se adopta la estructura orgánica de la administración central del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla”, a la Oficina de Servicios Administrativos y Logísticos adscrita a la Secretaría General, le corresponde: “Planear y atender las necesidades de la administración distrital en cuanto a la adquisición de bienes, mantenimiento, adecuación en la infraestructura física y servicios, de conformidad con la normatividad vigente. Coordinar las acciones para el cuidado y custodia de los bienes muebles e inmuebles del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla, mediante la contratación de los servicios generales y de vigilancia, pólizas o seguros correspondientes, en el marco de la normatividad vigente y de las necesidades identificadas en el Plan de Desarrollo Distrital”.

En virtud de la dinámica de funcionamiento de las diferentes dependencias de la Administración central requieren de espacios apropiados con el fin de que puedan ejecutar de forma óptima sus objetivos misionales; sobre todo, aquellos que tienen dentro de sus funciones, brindar información y atención al ciudadano sobre el portafolio de trámites y servicios del Distrito, cumpliendo con los procedimientos establecidos en el marco de la normatividad vigente, de igual forma, algunas dependencias requieren de locaciones físicas para tener una interacción con los usuarios beneficiarios de sus proyectos y programas, con el fin de establecer canales de comunicación directos con la administración, todo lo anterior amparado en el óptimo ejercicio de los principios de la función administrativa y de la función pública.

Con el fin de darle cumplimiento a sus objetivos misionales el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla a través de la Oficina de Servicios Administrativos y Logísticos, actuando en el marco de las funciones establecidas en el mencionado decreto acordal, requiere arrendar bienes inmuebles que cuenten con el espacio físico adecuado para el funcionamiento de las Oficinas de Atención al





Ciudadano, para poder desarrollar de forma eficiente sus funciones. Contar con las locaciones adecuadas es importante ya que incide en el nivel de satisfacción y confianza de los ciudadanos, beneficiarios y grupos de interés con la administración, pues de esta manera se garantizan de forma permanente canales directos para presentar quejas, reclamos, recursos y peticiones.

De otro lado el crecimiento de la ciudad producto de la gestión de la administración ha creado la necesidad de acercar la oferta institucional a la ciudadanía, para asegurar que el mayor número posible de personas se beneficien de los programas proyectos y estrategias que promueven y desarrollan las diferentes dependencias de la alcaldía. En ese sentido es necesario contar con unos espacios adecuados para llevar los servicios de la institución a todas las localidades de la ciudad. De esta manera se garantizan los principios de transparencia y se materializa el estado social de derecho. Por tanto, es necesario contar con unas locaciones adecuadas para prestar una atención personalizada en la zona sur occidental de la ciudad, 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.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se tiene la necesidad de arrendar trece (13) bienes inmuebles para ubicar equipos de trabajo de las siguientes dependencias: Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial, Alcaldías Locales, Secretaría General del Distrito (Oficinas de relación con el ciudadano), Secretaría Distrital de Gobierno, Oficina de Estadística y Defunciones, Oficina para la Seguridad y Convivencia Ciudadana, Secretaría Distrital de Hacienda, Secretaría de Desarrollo Económico, Parqueaderos y Bodega para almacenamiento de enseres, que posean las características y especificaciones que se requieren para prestar un eficiente servicio, una adecuada cobertura y la mejor atención a sus usuarios en los servicios ofrecidos en el Distrito de Barranquilla.

Según el Manual de Contratación, Interventoría y Supervisión del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2022, en su Capítulo V – Numeral 4.- Proceso Contractual - 4.1. Etapa Precontractual, 4.1.1. Estudios y Documentos Previos, dispone: que La Secretaría, Gerencia, Oficina o dependencia generadora de la necesidad elaborará los estudios y documentos que justifiquen la necesidad y la viabilidad de la contratación.

Por lo tanto, el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, tiene la necesidad de celebrar trece (13) contratos de arrendamiento de bienes inmuebles 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:

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





II. Análisis del Mercado

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_noviembre_22.pdf
(17 de enero de 2023)

En noviembre de 2022, dieciséis de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con noviembre de 2021.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Noviembre 2022^o / noviembre 2021

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.		Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de mercancías	Otros ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (%)	
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	23,6	22,1	0,2
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	2,0	1,3	0,6
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	12,8	11,9	0,6
J	División 58	Actividades de edición	19,3	19,0	-1,7
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-5,1	-12,7	0,9
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	12,8	10,6	0,0
J	División 61	Telecomunicaciones	1,6	1,8	-0,3
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	21,5	22,4	-0,6
LN	Sección L, División 68	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	17,2	16,2	0,3
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-3,0	-2,7	-0,4
M	Clase 7310	Publicidad	15,1	15,3	-0,2
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	13,0	12,5	0,2
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	21,0	20,9	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	13,3	11,9	-0,1
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,3	5,6	0,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	12,4	11,8	0,4
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	8,7	8,8	0,1
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	29,7	23,4	2,7

Fuente: DANE – EMS

En noviembre de 2022, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con noviembre de 2021.

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Noviembre 2022^o / noviembre 2021

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

Fuente: DANE – EMS



En noviembre de 2022, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con noviembre de 2021.

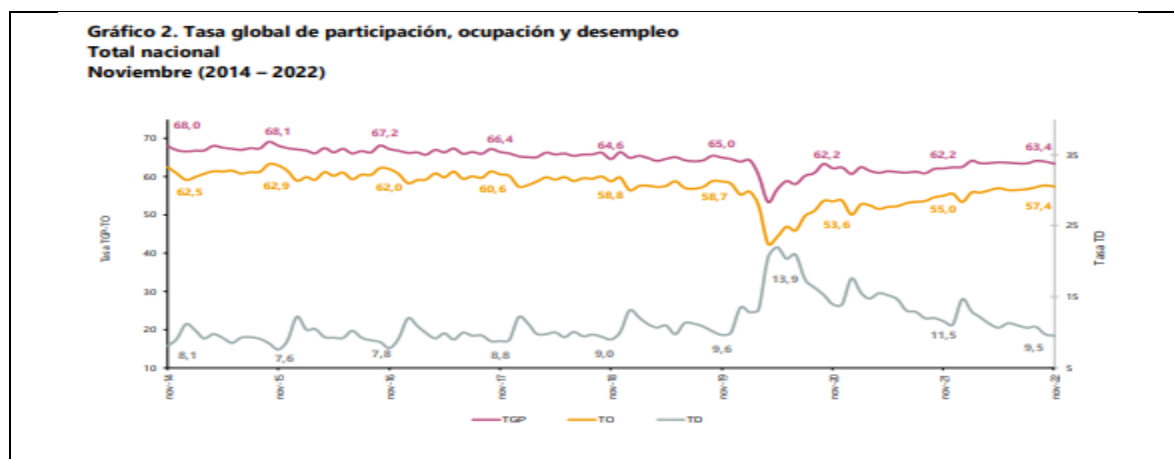
Tabla 3. Variación anual de los salarios y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Noviembre 2022^a / noviembre 2021

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado sin agencias ^b	Permanente	Temporal directo	Miembro ^c Hora catedra ^d
Sección	División	Descripción	Variación (%)		Contribución (PP)	
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	10,4	7,5	2,8	--
H	División 53	Correos y servicios de mensajería	6,1	2,6	3,4	--
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	8,2	7,8	0,4	--
J	División 58	Actividades de edición	8,8	9,0	-0,2	--
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	12,8	8,4	4,5	--
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	5,2	4,7	0,5	--
J	División 61	Telecomunicaciones	12,8	11,4	1,4	--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	15,4	15,4	-0,1	--
LN	Sección L, División 68	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	9,4	5,4	4,0	--
M	División 72, Clase 7320	Actividades profesionales científicas y técnicas	14,4	9,4	5,0	--
M	División 74	Publicidad	9,9	8,9	1,0	--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	11,7	1,8	3,6	6,2
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	11,3	12,5	-1,2	--
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	7,6	2,2	5,3	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	3,5	0,6	2,6	0,3
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	7,8	5,5	2,3	--
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	10,2	11,1	-0,8	--
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	9,9	6,1	3,9	--

Fuente: DANE – EMS

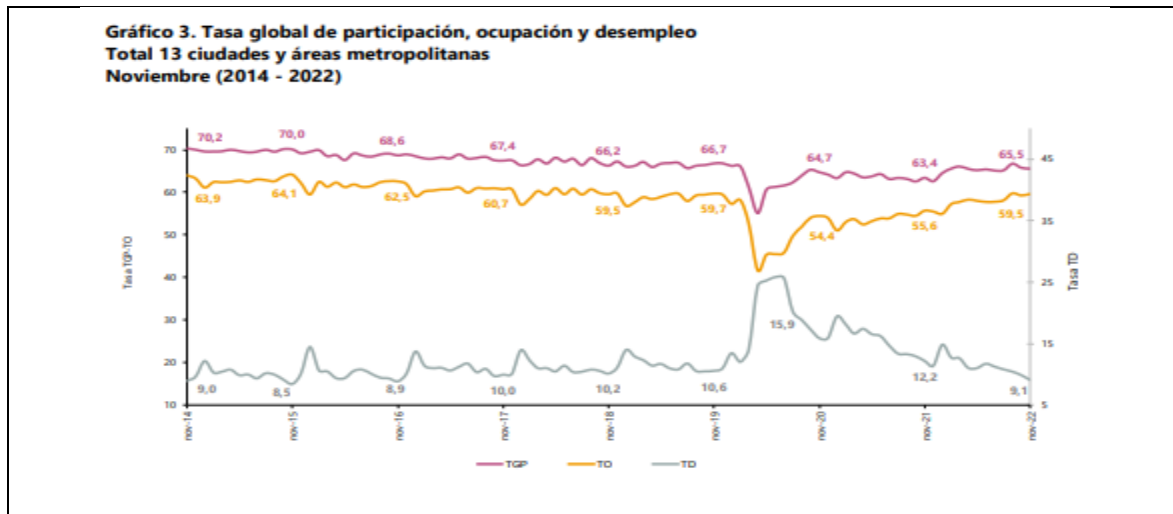
Fuente: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_nov_22.pdf (30 de diciembre de 2022)

Para el mes de noviembre de 2022, la tasa de desempleo del total nacional fue 9,5%, lo que representó una reducción de 2,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (11,5%). La tasa global de participación se ubicó en 63,4%, lo que significó un aumento de 1,2 puntos porcentuales respecto a noviembre de 2021 (62,2%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 57,4%, lo que representó un aumento de 2,3 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (55,0%).





En noviembre de 2022, la tasa de desempleo en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 9,1%, lo que representó una reducción de 3,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (12,2%). La tasa global de participación se ubicó en 65,5%, lo que significó un aumento de 2,1 puntos porcentuales respecto a noviembre de 2021 (63,4%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,5%, lo que representó un aumento de 3,9 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (55,6%).



III. Análisis Técnico

Se requiere contratar: **ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO, TECNICO Y OPERATIVO DE LAS DIFERENTES SECRETARIAS 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
1	<p>ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL-ESPECIFICACION DEL INMUEBLE.</p> <p>UBICACIÓN. CARRERA 38 74-61 CENTRO COMERCIAL AMERICANO LOCALES 061 A 065</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA Y AREAS. 040-432860- 37.94 M2. 040-432861- 31.60 M2. 040-432862- 24.44 M2. 040-432863- 31.08 M2. 040-432864- 31.68 M2.</p> <p>REFERENCIAS CATASTRALES. 08001010403930218905/ 08001010403930219905/ 08001010403930220905/</p>	<p>Descripción del Inmueble. MEDIDAS Y LINDEROS.</p> <p>040-432860. Contenidos en ESCRITURA Nro. 8435 de fecha 13-12-2007 en NOTARIA 5 de BARRANQUILLA LOCAL 061 con área de 37.94 M2. Con coeficiente de 0.602 % (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).</p> <p>040-432861. Contenidos en ESCRITURA Nro 8435 de fecha 13-12-2007 en NOTARIA 5 de BARRANQUILLA LOCAL 062 con área de 31.60 M2. con coeficiente de 0.502 % (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).</p> <p>040-432862. Contenidos en ESCRITURA Nro 8435 de fecha 13-12-2007 en NOTARIA 5 de BARRANQUILLA LOCAL 063 con área de 24.44</p>	<p>Arriendo y Administración. \$204.936.336 IVA. \$29.591.664 para un valor total de</p> <p>\$234.528.000</p> <p>El valor anual del contrato incluye los tributos y gastos de administración que se deriven con ocasión a la celebración de este</p>





	08001010403930221905/ 08001010403930222905. DESTINACION. Funcionamiento de la sede Servicio al Cliente de la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial.	M2. con coeficiente de 0.388 % (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). 040-432863. Contenidos en ESCRITURA Nro 8435 de fecha 13-12-2007 en NOTARIA 5 de BARRANQUILLA LOCAL 065 con área de 31.08 M2. con coeficiente de 0.494 % (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). 040-432864. Contenidos en ESCRITURA Nro 8435 de fecha 13-12-2007 en NOTARIA 5 de BARRANQUILLA LOCAL 065 con área de 31.08 M2. con coeficiente de 0.494 % (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).	
2	ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL. - ESPECIFICACION DEL INMUEBLE. UBICACIÓN. CARRERA 38 74-61 CENTRO COMERCIAL AMERICANO LOCAL 071. MATRICULA INMOBILIARIA Y AREA. 040-432870. 883.31 M2 REFERENCIA CATASTRAL. 08001010403930228905. DESTINACION. Funcionamiento de la sede Contravencional de la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial.	Descripción del Inmueble. MEDIDAS Y LINDEROS. Contenidos en ESCRITURA Nro. 8435 de fecha 13-12-2007 en NOTARIA 5 de BARRANQUILLA LOCAL 071 con área de 883.31M2. Con coeficiente de 3.507 % (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).	Arriendo y Administración. \$182.096.249 IVA. \$27.307.939 para un valor total de \$209.404.188 El valor anual del contrato incluye los tributos y gastos de administración que se deriven con ocasión a la celebración de este
3	ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL. - ESPECIFICACION DEL INMUEBLE. UBICACIÓN. CARRERA 44 44-11-27. MATRICULA INMOBILIARIA Y AREA. 040-261393. 934.08 M2. REFERENCIA CATASTRAL. 08001010201440011000 DESTINACION. Funcionamiento Administrativo, Técnico y Operativo de la Gerencia de Gestión de Ingresos de la Secretaría de Hacienda del Distrito de Barranquilla.	Descripción del Inmueble: CONTENIDOS EN UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN LA CERA SUR DE LA CARRERA 44 FORMANDO ESQUINA CON LA BANDA OCCIDENTAL DE LA CALLE 44 BARRIO CENTRO DE LA CIUDAD DE BARRANQUILLA, EL CUAL TIENE AREA DE (934.08M2), Y CUYAS MEDIDAS SON LAS SIGUIENTES. NORTE; MIDE (29.03 MTS), SUR, MIDE (30.00 MTS), ORIENTE, MIDE (35.07 MTS), Y OCCIDENTE, MIDE (29.05MTS),. SOBRE ESTE LOTE SE CONSTRUYO UN EDIFICIO DE 2 PISOS Y DE 3 NIVELES, CON UN AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DE (1.430. 37M2), DISTRIBUIDOS ASI: PRIMER PISO. (713. 43 M2), SEGUNDO PISO. (716. 94 M2). SEGUN ESCRITURA # 3583 DE FECHA 09-09-94 NOTARIA 4a B/QUILLA. (ART. 11 DECRETO LEY 1711 DE JULIO 6/84)	Arriendo. \$734.117.649 IVA. \$139.482.353 para un valor total de \$873.600.002 El valor anual del contrato incluye los tributos y gastos de administración que se deriven con ocasión a la celebración de este
4	ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL. - ESPECIFICACION DEL INMUEBLE. UBICACIÓN. CALLE 35 N. 43-47. PISO 1 Y 2. EDIFICIO LOS ANGELES. MATRICULA INMOBILIARIA. 040-292115 Piso 1. 318 M2 Piso 2. 580 M2 REFERENCIA CATASTRAL. 08001010200730177000 DESTINACION. Piso 1. Funcionamiento del punto de atención al ciudadano Norte Centro Histórico y Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial. Piso 2. Funcionamiento de las oficinas de la secretaría Distrital de gobierno, oficina para la	Descripción del Inmueble: MEDIDAS Y LINDEROS: Contenidos en ESCRITURA Nro 2273 de fecha 09-08-96 en NOTARIA 2 de BARRANQUILLA LOCAL FANDIÑO CALLE: LINDA: ORIENTE:10.96 MTS.SUR:5.22+19.75 MTS.OCCIDENTE:13.25 MTS.NORTE:26.43 MTS. con área de 292.00 MTS. +300.00MTS. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).	Arriendo Piso 1 \$228.052.434 IVA \$43.329.963 Valor Piso 1. \$271.382.397 Arriendo Piso 2 \$270.126.002 IVA. \$51.323.940 Valor Piso 2. \$321.449.942 Para un valor total de Arriendo. \$498.178.436 Iva. \$94.653.903 Gran Total





	seguridad y convivencia ciudadana, inspección y comisarias.		\$592.832.339 El valor anual del contrato incluye los tributos y gastos de administración que se deriven con ocasión a la celebración de este
5	<p>ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL ESPECIFICACIÓN DEL INMUEBLE.</p> <p>UBICACIÓN. CALLE 35 # 43-92/98/104.</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA. 040-26061</p> <p>REFERENCIA CATASTRAL. 08001010200640007000</p> <p>DESTINACION. FUNCIONAMIENTO DE 50 PARQUEADEROS PARA LA ALCALDÍA DE BARRANQUILLA.</p>	<p>Descripción del Inmueble: UN EDIFICIO PARA USO COMERCIO E INDUSTRIA, CON 3 DEPOSITOS O ALMACENES, MARCADO CON LOS NS.43-93; 43-98 Y 43-104, JUNTO CON SU SOLAR QUE LO CONTIENE, SITUADO EN JURISDICCION DE ESTE MUNICIPIO, EN LA ACERA ORIENTAL DE LA CALLE 35 ENTRE CARRERAS 43 Y 44, LOTE QUE MIDE Y LINDA: NORTE, 35.62 MTS, CON PREDIO DEL BANCO DE BOGOTA; SUR, 33 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE RAFAEL MARIA PALACIO; ESTE, 19.15 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE LA COMPAÑA DE INVERSIONES OBREGON; OESTE, 19.70 MTS, CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE ERWIN HEWMAN Y ANA MARIA VELEZ VDA. DE EMILIANI, CALLE 35 EN MEDIO.- ACLARACION DE MEDIDAS Y LINDEROS POR EL NORTE MIDE 32.65 MTS, LINDA CON PREDIO DEL BANCO DE BOGOTA, POR EL SUR MIDE 30.00 MTS, LINDA CON PREDIO QUE ES O FUE DE RAFAEL MARIA PALACIO, POR EL ESTE MIDE 19.15 MTS, LINDA CON PREDIO QUE ES O FUE DE LA CIA. DE INVERSIONES OBREGON, Y POR EL OESTE 19.70 MTS, LINDA CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE ERWIN HEWMAN Y ANA MARIA VELEZ DE EMILIANI, CALLE 35 EN MEDIO, CON TODAS SUS FORMAS, MEJORAS Y ANEXIDADES.</p>	<p>Arriendo. \$119.833.113 IVA. \$22.768.291 para un valor total de</p> <p>\$142.601.404</p> <p>El valor anual del contrato incluye los tributos y gastos de administración que se deriven con ocasión a la celebración de este</p>
6	<p>ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL-ESPECIFICACION DEL INMUEBLE.</p> <p>UBICACIÓN. CARRERA 21B No. 63-06 Barrio Los Andes</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA Y AREAS. 040-83820. 160 m2 Primer Piso. 40 m2 Mezzanine. AREA TOTAL ARRENDADA- 200 M2.</p> <p>REFERENCIAS CATASTRALES. 0800101040000145001000000000</p> <p>DESTINACION. Funcionamiento de la sede de Atención al Ciudadano ubicada en la Localidad Suroccidente de la ciudad.</p>	<p>Descripción del Inmueble. MEDIDAS Y LINDEROS.</p> <p>040-83820. Contenidos en Escritura 0011-99. Otorgadas en la Notaría Quinta de Barranquilla.</p>	<p>Arriendo. \$295.623.530 IVA. \$56.168.471 para un valor total de</p> <p>\$351.792.001</p> <p>El valor del contrato incluye los tributos y gastos de administración que se deriven con ocasión a la celebración de este</p>





7	<p>ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL-ESPECIFICACION DE LOS INMUEBLES:</p> <p>UBICACIÓN. CARRERA 56 97-65 LT 54 y 54A.</p> <p>MATRICULAS INMOBILIARIAS. 040-347383 - 040-347384 -</p> <p>REFERENCIAS CATASTRALES. 08001010307790001000. 08001010307800001000.</p> <p>DESTINACION. Los inmuebles descritos anteriormente se encuentran destinados al funcionamiento de la Sede de Atención al ciudadano en el sector Norte del Distrito de Barranquilla.</p>	<p>Descripción de los Inmuebles: MEDIDAS Y LINDEROS:</p> <p>040-347383. Contenidos en ESCRITURA Nro. 593 de fecha 30-03-2001 en NOTARIA TERCERA de BARRANQUILLA LT54 SEGUNDA ETAPA DE LA URBANIZACION ALTOS DEL PARQUE con área de 18.055.56MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).</p> <p>040-347384. Contenidos en ESCRITURA Nro. 593 de fecha 30-03-2001 en NOTARIA TERCERA de BARRANQUILLA LT 54A SEGUNDA ETAPA DE LA URBANIZACION ALTOS DEL PARQUE con área de 2.824.24MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).</p>	<p>Arriendo. \$480.980.398 IVA. \$91.386.276 para un valor total de</p> <p>\$572.366.674</p> <p>El valor anual del contrato incluye los tributos y gastos de administración que se deriven con ocasión a la celebración de este</p>
8	<p>ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL-ESPECIFICACION DEL INMUEBLE.</p> <p>UBICACIÓN. CALLE 106 #50-67 Locales 26 y 27.</p> <p>MATRICULAS INMOBILIARIAS. 040-446957- 45.81M2. 040-446958 - 45.81 M2</p> <p>REFERENCIAS CATASTRALES. 010307000039901. 010307000040901.</p> <p>DESTINACION. Funcionamiento de la alcaldía local de Riomar del Distrito de Barranquilla y su junta administradora local.</p>	<p>Descripción del Inmueble: MEDIDAS Y LINDEROS:</p> <p>Contenidos en ESCRITURA Nro. 753 de fecha 02-04-2009 en NOTARIA 9 de BARRANQUILLA LOCAL 26 con área de 45.81M2 con coeficiente de 0.5422% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).</p> <p>Contenidos en ESCRITURA Nro. 753 de fecha 02-04-2009 en NOTARIA 9 de BARRANQUILLA LOCAL 27 con área de 45.81M2 con coeficiente de 0.5422% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).</p>	<p>Arriendo y Administración. \$93.444.839 IVA. \$14.228.628 para un valor total de</p> <p>\$107.673.467</p> <p>El valor anual del contrato incluye los tributos y gastos de administración que se deriven con ocasión a la celebración de este</p>
9	<p>ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL-ESPECIFICACION DEL INMUEBLE.</p> <p>UBICACIÓN. CALLE 77 58-94.</p> <p>FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 040- 59884.</p> <p>REFERENCIA CATASTRAL. 01-3-037-003</p> <p>DESTINACION. Funcionamiento de una oficina de servicio al cliente y una oficina Contravencional de la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial. OBJETO CONTRACTUAL. ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO, TECNICO Y OPERATIVO DE LAS DIFERENTES SECRETARÍAS Y/O DEPENDENCIAS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA.</p>	<p>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.-</p>	<p>Arriendo. \$313.920.514 IVA. \$59.644.898 para un valor total de</p> <p>\$373.565.412</p> <p>El valor anual del contrato incluye los tributos y gastos de administración que se deriven con ocasión a la celebración de este</p>





10	<p>ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL. ESPECIFICACION DEL INMUEBLE.</p> <p>UBICACIÓN. Calle 30 21-92/96 OFICINA 202.</p> <p>FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 040- 282861- 479 M2.</p> <p>REFERENCIA CATASTRAL 08001010600004540901900000025.</p> <p>DESTINACION. Funcionamiento del Archivo de Gestión de la Secretaría de Tránsito y seguridad vial.</p>	<p>Descripción del Inmueble. MEDIDAS Y LINDEROS. Contenidos en ESCRITURA Nro. 4859 de fecha 04-12-95 de la 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 CON LA ESCRITURA 0644 LE CORRESPONDE UN COEFICIENTE DE 11.66%.</p>	<p>Arriendo. \$85.887.732 IVA. \$16.318.669 para un valor total de</p> <p>\$102.206.401</p> <p>El valor anual del contrato incluye los tributos y gastos de administración que se deriven con ocasión a la celebración de este</p>
11	<p>ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL. ESPECIFICACION DEL INMUEBLE.</p> <p>UBICACIÓN. CALLE 110 32 120.</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA. 040-192141 – 1900 M2.</p> <p>REFERENCIA CATASTRAL. 08001011102300001000</p> <p>DESTINACION. Funcionamiento de bodega, para el almacenamiento de los bienes muebles y enseres de propiedad del Distrito de Barranquilla.</p>	<p>Descripción del Inmueble. GLOBO N. 9 EL EDEN. SITUADO SOBRE LA BANDA ORIENTAL DE LA VIA DE CIRCUNVALACION ENTRE CARRERA 26 Y 36 DE ESTA CIUDAD CONSTANTE DE 7.092 METROS CUADRADOS, ENCERRADO DENTRO DE LAS SIGUIENTES MEDIDAS: POR EL NORTE: MIDE 60.00 METROS. POR EL SUR: MIDE 79.42 MTS. POR EL ESTE: MIDE EN LINEA COMPUESTA 94.26 METROS. Y POR EL OESTE: MIDE EN LINEA COMPUESTA 135.00 METROS. LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA ESCRITURA 2406 DE SEPTIEMBRE 23/87, NOTARIA UNICA DE SOLEDAD. (ARTICULO 11 DECRETO LEY 1711 DE JULIO 6/84).- ESTE LOTE SE ENCUENTRA LOCALIZADO SOBRE LA BANDA ORIENTAL DE LA VIA DE LA CIRCUNVALACION, CALLE 110, ENTRE LAS CARRERAS 32 Y 33. CONSTANTE DE 8,029.35 MTS2, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS NORTE; 60.00 MTRS SUR; 60.00 MTS ESTE; 137.45 MTS OESTE; 135.00 MTRS CONFORME ESCRITURA 1671/04 EL PREDIO MIDE NORTE 60.00 MTS2; SUR 34.50+32.00 MTS; ORIENTE 139.00 MTS Y OCCIDENTE 156.00 MTS AREA 7092 MTS2. SE HAN OFERTADO A FAVOR DEL DISTRITO LA BODEGA 2 Y 3 CON UNA AREA DE 1900 MT2 APROXIMADAMENTE, INDIVIDULIZADA CON LA DIRECCION CALLE 110 32 120 BODEGA 2 Y 3 C.I.C,</p>	<p>Arriendo. \$392.440.234 IVA. \$74.563.644 para un valor total de</p> <p>\$467.003.878</p> <p>El valor anual del contrato incluye los tributos y gastos de administración que se deriven con ocasión a la celebración de este</p>
12	<p>ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL. ESPECIFICACION DEL INMUEBLE.</p> <p>UBICACIÓN. CARRERA 60 66-45.</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA. 040-233152 –</p> <p>REFERENCIA CATASTRAL. 08001010103240017000.</p> <p>DESTINACION. Funcionamiento de la oficina de Estadística y Defunciones, Inspección Especializada y la Casa del Consumidor.</p>	<p>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).</p>	<p>Arriendo. \$103.045.916 IVA. \$19.578.724 para un valor total de</p> <p>\$122.624.645</p> <p>El valor anual del contrato incluye los tributos y gastos de administración que se deriven con ocasión a la celebración de este</p>





13	<p>ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL. ESPECIFICACION DEL INMUEBLE.</p> <p>UBICACIÓN. CARRERA 54 74-127.</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA. 040-237999 -</p> <p>REFERENCIA CATASTRAL. 08001010104520013000.</p> <p>DESTINACION. Funcionamiento adecuado de las oficinas administrativas de la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial, como son Back-office de Registros del Tránsito, Oficina Operativa, Oficina Gestión del Tránsito, Educación y Cultura Vial, Sistemas, Gestión Estratégica e Institucional, Grupo de Mejoramiento Institucional, Asesoría Legal y Despacho del secretario.</p>	<p>Descripción del Inmueble: MEDIDAS Y LINDEROS:</p> <p>Una casa quinta marcada en su puerta de entrada principal con el # 74-127, junto con el solar con una cabida de 1.035 metros situado en el barrio el prado de esta ciudad, en la acera sur del boulevard sur, hoy kra. 54, entre las calles 74 y 76 y comprendido dentro de las siguientes medidas: noreste: 23 metros. Sureste: 45 metros. Suroeste: 23 metros. Noroeste: 45 metros. La descripción y lindero de dicho inmueble se encuentra en la esc. # 792 de 28-08/50, de la notaría 4. B/quilla. (artículo 11 decreto ley 1711 de julio 6/84).</p>	<p>Arriendo. \$562.586.218 IVA. \$106.891.382 para un valor total de</p> <p>\$669.477.600</p> <p>El valor anual del contrato incluye los tributos y gastos de administración que se deriven con ocasión a la celebración de este</p>
----	--	---	---

OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA:

1. Acreditar el pago correspondiente a seguridad social integral y parafiscales y/o certificar que no cuenta con personal a cargo, mediante certificación expedida por el revisor fiscal o representante legal, según corresponda.
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 garantiza la prestación del contrato de arrendamiento hasta la finalización del plazo de ejecución. En caso de vender o enajenar el inmueble durante la ejecución del contrato deberá informar con cuarenta y cinco (45) días de antelación al DISTRITO sobre el proyecto de venta.
4. Cumplir de Buena Fe el objeto del contrato.
5. No perturbar la tenencia del inmueble y sanear cualquier afectación que imposibilite o perturbe su tenencia.
6. Responder ante terceros y garantizar el uso pacífico del inmueble.
7. Entregar el bien inmueble objeto del contrato, mediante acta de entrega.
8. Realizar las reparaciones necesarias que se requieran para el perfecto uso del inmueble atribuible al arrendador.
9. Permitir el uso, goce y disfrute del inmueble dado en arrendamiento.
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. Obrar con diligencia y el cuidado necesario en los asuntos que le asigne el supervisor del contrato.
13. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta, en los estudios previos y en el contrato.
14. Efectuar el cargue de los documentos precontractuales a su cargo en la plataforma SECOP II.





OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA:

1. Cumplir con las especificaciones del Objeto Contractual de los estudios previos.
2. El inmueble debe encontrarse en buen estado y con la capacidad de espacio contratado.
3. 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.
4. Liberar al Distrito de toda turbación o embargo en el uso y goce de los bienes arrendados, por cualquier persona natural o jurídica, pública o privada; garantizando al Distrito el uso, goce y disfrute del inmueble para el uso establecido en el contrato, de manera pacífica mientras permanezca vigente el mismo, y abstenerse de perturbar el uso de este.
5. 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.
6. Para el desarrollo del objeto contractual el arrendador, se deben realizar las siguientes actividades específicas, que delimitan el alcance de este: (i) Garantizar al Distrito de Barranquilla goce ininterrumpido del bien inmueble objeto del presente documento hasta finalizar el plazo del contrato. (ii) Realizar todas las reparaciones 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.
7. El arrendador debe garantizar la duración del contrato de arrendamiento hasta el final plazo de ejecución. En caso de que el arrendador venda el inmueble el comprador deberá respetar el contrato de arrendamiento hasta su vencimiento y debe comunicar al DISTRITO BARRANQUILLA con 45 días de antelación el proyecto de venta.
8. Atender cualquier requerimiento del DISTRITO en relación con el inmueble o el Contrato de arrendamiento.
9. Responder ante terceros y garantizar el uso pacífico del inmueble por parte del DISTRITO.
10. El inmueble debe estar en buen estado y con la capacidad de espacio contratado.
11. Las reparaciones locativas se realizarán de conformidad con el Código Civil Colombiano.
12. 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.
13. Coordinar con el supervisor del contrato el ingreso del personal que realizara los mantenimientos o arreglos a que haya lugar.
14. Las reparaciones locativas no serán ejecutadas por el Distrito de Barranquilla, si los deterioros provienen de fuerza mayor o caso fortuito.
15. Las demás obligaciones previstas o derivadas del Contrato a suscribir, así como las establecidas en la legislación vigente aplicable a este tipo de Contratos.





IV. Análisis Económico

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.¹

El valor total de los futuros contratos es de **CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL ONCE PESOS M/L (\$4.819.676.011)** 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 para la futura contratación será hasta el 31 de diciembre de 2023, contados a partir del cumplimiento de 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:*

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.²

Para constancia se firma en enero de 2023

JOSE PAULL ROMERO ORTEGA
Profesional Universitario
Secretaría General del Distrito
ilara

¹ <http://lonjadepropiedadraiz.com.co/node/8>

² <http://www.gerencie.com/el-incremento-del-canon-de-arrendamiento-para-inmuebles-comerciales-no-esta-regulado-por-la-ley.html>

