Republica de Colombia Gobernación de Santander	ESTUDIOS DEL SECTOR PARA PROCESO DE SELECCIÓN	CÓDIGO	AP-CCP-RG-71
		VERSIÓN	0
		FECHA DE APROBACIÓN	08/11/2024
		PÁGINA	1 de 23

19 MAR 2025

ANALISIS DEL SECTOR

PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO A TRAVÉS DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DE LOS MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER

Departamento de Santander

Marzo de 2025

1. ANALISIS DEL MERCADO

Que de conformidad con el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones;

Que el artículo 32 de la Ley 80 de 1993 señala que son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad, así como los que, a título enunciativo define la norma.

A continuación, se presentará el estudio de sector económico conforme con lo dispuesto el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias. Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

En virtud del objeto contractual que se enmarca en el sector de servicios, se evidencia que de acuerdo con las obligaciones que se desarrollarán en la ejecución, estas pueden ser ejecutadas por una persona natural o jurídica que cumpla con los requerimientos técnicos requeridos por la entidad.

Artículo 2.2.1.1.1.6.1. Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.

Así mismo se tiene en cuenta la normatividad vigente y los parámetros establecidos por la Agencia Nacional de Contratación pública – Colombia Compra Eficiente, se realiza el siguiente análisis de conformidad con la naturaleza del proceso.

Según los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia compra eficiente a través de la guía para la elaboración de estudios del sector versión G – EES -02, se establece en el numeral IV, páginas 11 y 12 de la mencionada guía, lo siguiente.

"El análisis del sector hace parte de la planeación del Proceso de Contratación y materializa los principios de planeación, de responsabilidad y de transparencia consagrados en la ley 80 de 1993. El estudio del sector es necesario en los Procesos de Contratación. La modalidad de selección del proceso de contratación no es relevante para determinar la procedencia o no del análisis del sector. Colombia Compra Eficiente establece algunas recomendaciones para realizar estudios del sector en `procesos de contratación para la modalidad de contratación directa y mínima cuantía (…).

CONTRATACION DIRECTA.

En la contratación directa, el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del Proceso de Contratación, particularmente las condiciones del contrato, como los plazos y formas de entrega y de pago. El análisis del sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y económica.

En este orden de ideas, con el ánimo de dar cumplimiento a los principios y demás disposiciones de ley, se hace necesario realizar un análisis integral del sector que justifique la necesidad y características desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo del proceso contractual que se pretende adelantar.

Se deja constancia mediante el presente documento, del análisis del sector "arrendamientos de inmuebles, realizado en la etapa de planeación y estructuración del mismo, así:

OBJETO CONTRACTUAL

El objeto del contrato es: **ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 9 13-61 CALLE 14 9-49/53/55/65 DEL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA COLEGIO OFICIAL NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO, DENTRO DEL MARCO DEL PROYECTO "PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO A TRAVÉS DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DE LOS MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER.**

La Gobernación de Santander y la Secretaría de Educación de Santander, comprometida con el bienestar y desarrollo de su comunidad, ha implementado una estrategia clave para garantizar la prestación continua y de calidad del servicio educativo. Reconociendo la importancia de contar con instalaciones adecuadas, la administración ha decidido arrendar la infraestructura necesaria para asegurar que los estudiantes y docentes puedan llevar a cabo sus actividades en un entorno propicio para el aprendizaje.

JUSTIFICACIÓN

Debido a la falta de infraestructuras adecuadas para la educación en varios municipios no certificados de Santander, la Secretaría de Educación de Santander ha planteado un programa enfocado en mejorar el acceso y la calidad educativa mediante el arrendamiento de inmuebles que sirvan como sedes para ofrecer programas educativos en estos territorios. El objetivo es garantizar que los jóvenes puedan acceder a la educación de calidad, a través de espacios adecuados que favorezcan su formación académica.

Este programa no solo busca abrir mecanismos de acceso a la educación, sino también fomentar un entorno adecuado para el desarrollo de los estudiantes, asegurando su permanencia y brindando igualdad de oportunidades, sin importar su raza, condición social o limitaciones físicas, sensoriales o cognitivas. Al proporcionar instalaciones adecuadas para la formación académica, se pretende eliminar las barreras físicas y geográficas que dificultan el acceso a la educación en las zonas más alejadas.

Con el fin de mejorar la cobertura y la calidad educativa, la Secretaría de Educación Departamental, avaladas por el Ministerio de Educación Nacional (MEN) está implementando diversas estrategias que incluyen el arrendamiento de inmuebles de sedes de educación en municipios no certificados. Estos proyectos de inversión tienen

como propósito beneficiar a la comunidad educativa, en particular a los estudiantes. De esta forma, se asegura que la educación impartida en estos inmuebles sea de alta calidad, proporcionando a los estudiantes la oportunidad de obtener un título académico, y promoviendo la inclusión educativa en los municipios no certificados de Santander.

PERSPECTIVA LEGAL

Que la Constitución Política de Colombia en su artículo 2 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."

Ley 80 de 1993 (Estatuto General de Contratación de la Administración Pública)

La Ley 80 de 1993 establece las normas generales para la contratación pública en Colombia. Este estatuto es el marco regulatorio principal que rige todos los contratos que celebre la administración pública, incluyendo aquellos relacionados con la prestación de servicios y la adquisición de tecnologías de la información.
Relevancia: El contrato para el fortalecimiento del sistema de información debe cumplir con los principios de transparencia, economía y responsabilidad que esta ley establece. Además, se debe garantizar que el proceso de selección del contratista se haya realizado de acuerdo con los procedimientos de licitación, concurso de méritos u otras modalidades permitidas por la ley.

Ley 1150 de 2007

Esta ley complementa y modifica la Ley 80 de 1993, introduciendo disposiciones adicionales para mejorar la eficiencia y transparencia en la contratación pública. La Ley 1150 establece mecanismos para la selección objetiva del contratista, la promoción de la libre competencia y el fortalecimiento de la supervisión y control de los contratos públicos.
Relevancia: En la implementación de este proyecto, es fundamental que se siga un proceso de selección objetiva y que se cumplan los requisitos de publicidad y libre concurrencia establecidos en esta ley. Además, se debe asegurar la correcta elaboración de los pliegos de condiciones y términos de referencia que definan con claridad las necesidades del contrato.

Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción)

Esta ley busca prevenir, detectar y sancionar actos de corrupción en la contratación pública. Introduce medidas para reforzar la transparencia en los procesos contractuales y establece sanciones para aquellos funcionarios o contratistas que incurran en conductas corruptas.

Relevancia: Es crucial que este contrato cumpla con las disposiciones de la Ley 1474, asegurando que todas las etapas del proceso contractual sean transparentes y que se apliquen mecanismos de control interno para prevenir actos de corrupción. Además, la entidad contratante debe realizar un seguimiento estricto del cumplimiento contractual y reportar cualquier irregularidad detectada.

Ley 1712 de 2014 (Ley de Transparencia y del Derecho de Acceso a la Información Pública)

Esta ley regula el acceso a la información pública y establece la obligación de las entidades públicas de divulgar información sobre sus procesos contractuales de manera accesible y oportuna.

Relevancia: La Secretaría de Educación debe garantizar que la información relacionada con este contrato, como los términos de referencia, las ofertas recibidas, los resultados de la adjudicación y los informes de ejecución, estén disponibles para el público. Esto refuerza la transparencia y permite a los ciudadanos y a los organismos de control ejercer vigilancia sobre el proceso contractual.
Ley 820 de 2003.

Es la norma en Colombia que regula el arrendamiento de vivienda urbana. Su propósito principal es establecer un marco legal para los contratos de arrendamiento, protegiendo los derechos tanto de arrendadores como de arrendatarios y estableciendo reglas claras sobre las obligaciones de ambas partes.

Si bien la Ley 820 de 2003 regula principalmente el arrendamiento de vivienda urbana, algunos principios pueden aplicarse a contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a otros usos, como instituciones educativas. No obstante, estos contratos suelen regirse por el **Código de Comercio y el Estatuto General de Contratación Pública (Ley 80 de 1993)** si la entidad arrendataria es una entidad pública.

El Decreto 3130 de 2003.en Colombia establece el Régimen de Arrendamiento de Bienes Inmuebles del Estado, reglamentando las condiciones bajo las cuales las entidades públicas pueden arrendar sus bienes inmuebles.

Si una entidad pública (como una alcaldía o una secretaría de educación) arrienda un inmueble para prestar servicios educativos, este decreto establece el marco legal para la contratación. Sin embargo, es necesario complementar su aplicación con el **Estatuto General de Contratación Pública (Ley 80 de 1993)** y normas específicas de educación.

Respecto de la modalidad de selección a aplicar, se considera la Contratación Directa, en atención al objeto del proceso contractual.

Teniendo en cuenta lo anterior, resulta importante resaltar lo dispuesto en la normatividad vigente respecto del procedimiento propio de dicha modalidad.

Los artículos 2.2.1.2.1.4.1. y 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, citan lo siguiente:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.1. Acto Administrativo de Justificación de la Contratación Directa. La Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener:

La causal que invoca para contratar directamente.

El objeto del contrato.

El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista.

El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.

Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de que tratan los literales (a) y (b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3 del presente decreto".

"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. 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".

PERSPECTIVA TÉCNICA

Con respecto al análisis técnico se precisan las especificaciones que se requieren para cada contratación en los respectivos estudios y análisis previos conforme al Artículo 1.1.1.1. del Decreto 1075 de 2015. Este artículo establece la obligación de definir claramente los requisitos técnicos para cada contratación, asegurando que los recursos públicos se destinen a cumplir con los objetivos de eficiencia, transparencia y calidad en la provisión de servicios.

En el caso del arrendamiento de inmuebles para instituciones educativas, la perspectiva técnica se centra en los elementos necesarios para garantizar una gestión eficiente y adecuada de los espacios destinados a la prestación del servicio educativo. A continuación, se detallan las especificaciones técnicas necesarias para la implementación de estos contratos:

Condiciones Generales del Inmueble

- Ubicación estratégica que garantice accesibilidad para la comunidad educativa.
- Infraestructura en cumplimiento con la normatividad vigente en seguridad, sismorresistencia y accesibilidad.
- Espacios adecuados para aulas, oficinas administrativas, zonas comunes y servicios sanitarios.

- Capacidad suficiente para albergar a la población estudiantil estimada.

Requisitos Legales y Normas.

- Certificación de uso del suelo que permita el funcionamiento de una institución educativa.
- Cumplimiento con la Ley 820 de 2003 (arrendamiento urbano) y Decreto 3130 de 2003 (arrendamiento de bienes públicos).
- Permisos sanitarios y ambientales exigidos por las autoridades competentes.

Condiciones del Contrato de Arrendamiento.

- Definición clara del canon de arrendamiento con base en avalúos comerciales.
- Plazo del contrato ajustado a las necesidades del servicio educativo.
- Cláusulas que regulen el mantenimiento y mejoras en la infraestructura.
- Responsabilidades del arrendador y arrendatario respecto a reparaciones locativas y estructurales.

Servicio y Equipamiento.

- Disponibilidad de servicios públicos (agua, energía, alcantarillado, internet).
- Iluminación y ventilación adecuadas para el desarrollo de actividades educativas.
- Mobiliario básico para aulas y espacios administrativos.

Supervisión y Seguimiento.

- Evaluaciones periódicas para garantizar que el inmueble cumpla con las condiciones establecidas en el contrato.
- Reporte de estado físico del inmueble y ejecución de mejoras según sea necesario.

Esta perspectiva técnica garantiza que los inmuebles arrendados para la educación cumplan con las condiciones óptimas para la enseñanza y el aprendizaje, promoviendo un entorno seguro y funcional para la comunidad educativa.

INFORMACIÓN DEL SECTOR

La función de compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades del Departamento obteniendo el mejor valor por los recursos de la población a beneficiar. Para cumplir con este objetivo, la Secretaría de Educación del Departamento debe conocer claramente cuál es su necesidad y determinar la mejor manera en que el mercado puede satisfacerla

En este sentido, el Artículo No. 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, estableció como deber de las Entidades Estatales elaborar el análisis de sector durante la etapa de planeación de un proceso de contratación pública. El análisis de sector es el documento que sustenta la toma de decisiones en el Proceso de Contratación y orienta aspectos como la determinación de requisitos habilitantes y técnicos de su proceso, criterios de evaluación de las ofertas, especificaciones del bien, obra o servicio a contratar, posibles riesgos del proceso de contratación, condiciones del mercado, así como otros aspectos relevantes que deban ser tenidos en cuenta para una correcta planeación de la compra.

Sector de Arrendamiento de Inmuebles para Instituciones Educativas en Santander.

El sector educativo en el Departamento de Santander requiere infraestructura adecuada para garantizar el acceso y la permanencia de los estudiantes en condiciones óptimas. Dado el crecimiento de la población estudiantil y la necesidad de mejorar la cobertura educativa en zonas no certificadas, el arrendamiento de inmuebles se ha convertido en una estrategia clave para ampliar la capacidad de las instituciones educativas, tanto a nivel de educación básica y media como de educación superior.

Demanda y Necesidad de la Infraestructura Educativa.

Actores Clave en el Mercado del Arrendamiento Educativo.

En el sector de arrendamiento de inmuebles para educación en Santander, los principales actores involucrados en la gestión y administración de estos espacios son:

- **Gobernación de Santander**: A través de la Secretaría de Educación, la Gobernación define los requerimientos de infraestructura para garantizar la continuidad del servicio educativo en municipios no certificados. Gestiona la contratación de inmuebles adecuados para instituciones públicas y coordina la asignación de recursos para su sostenimiento.
- **Municipios No Certificados**: Estas administraciones locales tienen la responsabilidad de identificar la necesidad de espacios educativos y coordinar con la Gobernación y la Secretaria de Educación la búsqueda y arrendamiento de inmuebles para garantizar el acceso a la educación en sus territorios.
- **Instituciones Educativas Públicas y Privadas**: Son las usuarias directas de los inmuebles arrendados, garantizando su adecuado uso y mantenimiento. También gestionan programas de bienestar para estudiantes que requieren residencias o espacios de estudio adicionales.
- **Propietarios y Arrendadores de Inmuebles**: Personas naturales o jurídicas que ofrecen espacios adecuados para el funcionamiento de instituciones educativas. Estos inmuebles deben cumplir con las normativas vigentes en infraestructura, seguridad y accesibilidad.
- **Ministerio de Educación Nacional (MEN)**: A través de políticas de financiación y normativas de infraestructura, el MEN supervisa y regula la calidad de los espacios

educativos, garantizando que las condiciones de los inmuebles arrendados cumplan con los estándares exigidos.

Tendencias y Oportunidades en el Sector de Arrendamientos Educativos.

1. **Crecimiento en la Demanda de Espacios Educativos**:
   - El aumento en la cobertura educativa y los programas de gratuidad han incrementado la necesidad de espacios adicionales para la formación académica.
   - En municipios no certificados, el arrendamiento de inmuebles permite garantizar la continuidad del servicio educativo sin necesidad de realizar inversiones inmediatas en construcción.
2. **Normativas y Regulaciones Más Estrictas**:
   - Los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la educación deben cumplir con normativas de seguridad estructural, accesibilidad y uso del suelo.
   - Se espera una mayor supervisión y certificación de espacios educativos arrendados para garantizar condiciones óptimas de aprendizaje.
3. **Uso de Tecnologías para la Gestión de Inmuebles**:
   - Implementación de sistemas de información que permitan monitorear la disponibilidad, estado y costos de inmuebles arrendados.
   - Uso de herramientas digitales para la optimización del uso del espacio en instituciones educativas.

Desafíos y necesidades para Mejorar La Infraestructura Educativa Arrendada.

A pesar de las oportunidades de crecimiento en el arrendamiento de inmuebles para educación, existen desafíos que deben abordarse para garantizar una gestión eficiente y sostenible:

- **Accesibilidad y Ubicación Estratégica**:
  - Muchas instituciones educativas ubicadas en zonas rurales enfrentan dificultades para encontrar inmuebles adecuados que cumplan con los estándares mínimos de calidad y acceso.
  - Es necesario identificar y priorizar la localización de inmuebles que permitan mejorar la conectividad y facilidad de transporte para estudiantes y docentes.
- **Condiciones de Infraestructura y Adaptabilidad**:
  - Algunos inmuebles arrendados no fueron diseñados para uso educativo, lo que puede generar limitaciones en términos de **ventilación, iluminación, seguridad y espacios adecuados para el aprendizaje**.
  - Se requiere una mayor inversión en **adecuaciones y mantenimiento** para garantizar que los espacios arrendados sean funcionales y cumplan con la normativa vigente.
- **Sostenibilidad y Costos del Arrendamiento**:
  - El alto costo del arrendamiento en algunas zonas urbanas puede representar una carga significativa para las entidades públicas y privadas que administran estos contratos.
  - Se recomienda evaluar modelos de financiación mixta y **alianzas público-privadas (APP)** para garantizar la sostenibilidad del arrendamiento de inmuebles educativos.
- **Monitoreo y Seguimiento del Uso de los Inmuebles**:
  - Es fundamental establecer **mecanismos de supervisión** para verificar que los espacios arrendados cumplen con su propósito educativo y que se realicen las mejoras necesarias en el tiempo adecuado.

Conclusión.

El arrendamiento de inmuebles para educación en Santander es una estrategia clave para ampliar la cobertura y mejorar el acceso a la educación en municipios con limitaciones de infraestructura. Sin embargo, es necesario establecer criterios técnicos y normativos claros, garantizar una adecuada planificación de los contratos de arrendamiento y fortalecer la supervisión para que estos espacios cumplan con los estándares de calidad educativa.

Para lograr un impacto positivo en el sector, se recomienda la integración de nuevas tecnologías en la gestión de inmuebles, la optimización de costos mediante modelos de financiamiento innovadores y la mejora en la planificación territorial para ubicar estratégicamente los inmuebles destinados a la educación.

Aspectos generales del mercado.

Aspectos Generales del Mercado de Arrendamientos de Inmuebles para Educación en Santander.

1. **Clasificación del Sector.**

El sector en el que se enmarca este proyecto corresponde al sector educativo y de infraestructura inmobiliaria, con enfoque en el arrendamiento de inmuebles para educación. Este sector involucra a diversas entidades y actores, tales como:

Este sector es fundamental para el desarrollo educativo, ya que garantiza el acceso a espacios adecuados para la enseñanza y la permanencia de los estudiantes en el sistema educativo.

2. **Entorno Macroeconómico y Mercado Inmobiliario**.

El mercado inmobiliario en Colombia ha experimentado cambios importantes en los últimos años, afectando directamente el costo y disponibilidad de inmuebles para educación. Factores como el aumento en la inflación, el costo del crédito y la valorización de bienes raíces han impactado los valores de arrendamiento, generando desafíos adicionales para las entidades públicas que requieren estos espacios.

Factores macroeconómicos que impactan el arrendamiento de inmuebles educativos:

- **Inflación y costos de alquiler**: El incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) ha elevado los costos de arrendamiento, lo que obliga a optimizar los presupuestos destinados a estos contratos.
- **Oferta y demanda de inmuebles educativos**: La creciente demanda de espacios adecuados para instituciones educativas ha reducido la disponibilidad de inmuebles con características óptimas para este uso.
- **Acceso a financiamiento y crédito inmobiliario**: Las tasas de interés y costos de adquisición de bienes inmuebles han aumentado, limitando la posibilidad de compra y favoreciendo el arrendamiento como una alternativa más viable.

Ante este contexto, se requiere una planificación estratégica de los contratos de arrendamiento, asegurando el uso eficiente de los recursos públicos.

3. **Sector de Arrendamiento de Inmueble para Educación.**

El arrendamiento de inmuebles es una solución para garantizar la continuidad del servicio educativo en regiones donde no hay suficiente infraestructura propia. Sin embargo, enfrenta desafíos como:

- **Escasez de inmuebles adecuados**: No todos los inmuebles en oferta cumplen con las condiciones estructurales, de seguridad y accesibilidad exigidas por la normativa educativa.
- **Altos costos de adecuación**: Muchos espacios requieren modificaciones para cumplir con los estándares educativos, incrementando los costos operativos.
- **Condiciones contractuales y estabilidad jurídica**: La duración de los contratos de arrendamiento y las condiciones de renovación pueden afectar la estabilidad del servicio educativo.

Para abordar estos retos, se deben establecer criterios claros de selección y supervisión de inmuebles arrendados, asegurando la calidad del servicio sin generar sobrecostos innecesarios.

4. Tendencias y Competencia en el Sector.

Las tendencias en el mercado del arrendamiento de inmuebles para educación incluyen:

- **Mayor regulación y supervisión de contratos**: Se han implementado normativas más estrictas para garantizar que los inmuebles arrendados cumplan con los estándares educativos y de seguridad exigidos.
- **Optimización de espacios educativos**: Se están desarrollando modelos de arrendamiento con uso flexible de espacios, combinando infraestructura física y virtual para reducir costos de operación.
- **Innovación en la gestión inmobiliaria**: Se están utilizando tecnologías para la administración eficiente de los inmuebles arrendados, permitiendo monitorear costos, ocupación y estado de la infraestructura en tiempo real.
- **Competencia en el mercado inmobiliario educativo**: Con el aumento en la demanda de espacios educativos, ha surgido una mayor competencia entre propietarios y entidades arrendadoras que buscan ofrecer inmuebles adecuados a las instituciones educativas.

5. Impacto del Proyecto en el Sector Educativo

La estrategia de arrendamiento de inmuebles para educación impacta directamente la cobertura y calidad del servicio educativo en Santander, permitiendo que más estudiantes accedan a espacios adecuados para su formación.

Los beneficios de este modelo incluyen:

- **Garantizar la continuidad del servicio educativo** en municipios donde la construcción de infraestructura propia no es viable a corto plazo.
- **Reducción de costos iniciales** al evitar inversiones elevadas en construcción, permitiendo una mejor gestión del presupuesto educativo.
- **Flexibilidad en la ubicación y expansión** de instituciones educativas en respuesta a la demanda estudiantil.

Para maximizar su impacto, se recomienda mejorar los mecanismos de planificación, supervisión y control de los contratos de arrendamiento, asegurando la calidad de los espacios utilizados para la enseñanza.

6. Aspectos Económicos del Arrendamiento de Inmuebles para Educación

El análisis económico de este sector se enfoca en los siguientes aspectos clave:

- **Cambios en los presupuestos públicos**: La asignación de recursos para arrendamiento debe ajustarse a las fluctuaciones económicas y garantizar una distribución eficiente del gasto.
- **Condiciones contractuales de adquisición**: Los contratos interadministrativos permiten garantizar una gestión eficiente de los recursos, asegurando que los inmuebles arrendados cumplan con las necesidades del sistema educativo.
- **Ciclos de ocupación y uso del espacio**: Se debe planificar la disponibilidad de inmuebles arrendados en función de los periodos académicos y la demanda estudiantil.
- **Impacto de la inflación en los costos de arrendamiento**: La variación en los precios de arrendamiento debe ser considerada en la planeación presupuestaria, ajustando los contratos a la realidad del mercado inmobiliario.

Conclusión.

El arrendamiento de inmuebles para educación en Santander es una estrategia clave para garantizar la cobertura y calidad del servicio educativo en municipios sin infraestructura propia suficiente. Sin embargo, requiere una gestión eficiente, planificación estratégica y supervisión

rigurosa para optimizar recursos y garantizar que los espacios arrendados cumplan con los estándares exigidos.

Para asegurar el éxito de este modelo, se recomienda:

- **Implementar procesos de evaluación técnica** de inmuebles antes de la firma de contratos de arrendamiento.
- **Desarrollar mecanismos de seguimiento y control** para garantizar la calidad de los espacios educativos arrendados.

- **Asegurar flexibilidad en los contratos** para adaptar la oferta de inmuebles a la evolución de la demanda estudiantil.

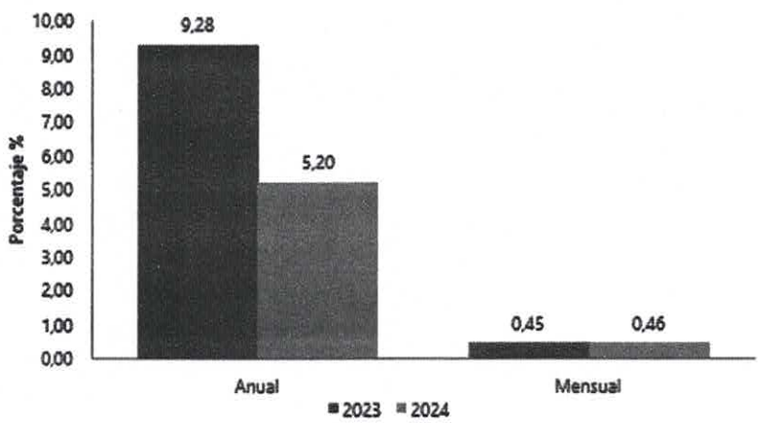
Otros índices económicos.

Los presupuestos en general están influenciados directamente por los niveles de inflación, lo cual hace que, en términos reales, con la masa nominal de cada partida se puedan adquirir cantidades diversas de insumos. El comportamiento de la inflación en los últimos años ha tenido el siguiente comportamiento:

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Diciembre 2024

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Diciembre 2023 - 2024



Fuente: DANE, IPC.

- Resultado anual
- Resultados del mes de diciembre
- Resultados según nivel de ingresos por criterio absoluto
- Información adicional
- Ficha metodológica
- Glosario

RESULTADO ANUAL

Comportamiento de la variación anual del IPC según divisiones y subclases

Variación y contribución anual por divisiones de gasto

En el mes de diciembre de 2024, el IPC registró una variación de 5,20% en comparación con diciembre de 2023. En el último año, las divisiones Educación (10,62%), Restaurantes y hoteles (7,87%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,96%), Bebidas alcohólicas y tabaco (5,57%) y por último, Salud (5,54%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,20%). Entre tanto, las divisiones Transporte (5,19%), Bienes y servicios diversos (3,33%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (3,31%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,18%), Prendas de vestir y calzado (2,06%), Recreación y cultura (-0,21%) y por último, Información y comunicación (-0,93%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Cuadro 1. IPC Variación y contribución anual Según divisiones de gasto

Diciembre 2023 - 2024

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

Fuente: DANE, IPC.

Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Restaurantes y hoteles, Transporte y Alimentos y bebidas no alcohólicas, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,31 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el año.

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

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

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

Fuente: DANE, IPC.

Comportamiento de la variación mensual del IPC según divisiones y subclases.

Variación y contribución mensual por divisiones de gasto.

En el mes de diciembre de 2024, el IPC registró una variación de 0,46% en comparación con noviembre de 2024, tres divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,46%): Restaurantes y hoteles (0,99%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,58%) y por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,53%). Por debajo se ubicaron: Bebidas alcohólicas y tabaco (0,44%), Transporte (0,39%), Bienes y servicios diversos (0,18%), Salud (0,14%), Prendas de vestir y calzado (0,12%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,11%), Educación (0,00%), Información y comunicación (-0,10%) y por último, Recreación y cultura (-0,23%).

Cuadro 3. IPC Variación y contribución mensual Según divisiones de gasto

Diciembre 2023 - 2024

		2023		2024	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	1,50	0,16	0,99	0,11
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,86	0,26	0,58	0,18
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	-0,42	-0,08	0,53	0,10
TOTAL	100,00	0,45	0,45	0,46	0,46
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,68	0,01	0,44	0,01
Transporte	12,93	0,25	0,03	0,39	0,05
Bienes y servicios diversos	5,36	0,51	0,03	0,18	0,01
Salud	1,71	0,22	0,00	0,14	0,00
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,20	0,01	0,12	0,00
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,18	0,01	0,11	0,00
Educación	4,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Información y comunicación	4,33	-0,18	-0,01	-0,10	0,00
Recreación y cultura	3,79	0,72	0,02	-0,23	-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.

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,46%), se ubicaron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Restaurantes y hoteles y Alimentos y bebidas no alcohólicas, las cuales aportaron 0,39 puntos porcentuales a la variación total.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes.

En diciembre de 2024 en comparación con noviembre de 2024, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: electricidad (2,55%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (1,06%), arriendo imputado (0,30%), arriendo efectivo (0,30%), tomate (15,21%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (0,94%), transporte intermunicipal, interveredal e internacional (5,60%), carne de cerdo y derivados (3,06%), carnes preparadas, charcutería y otros productos conteniendo carne (3,26%) y suministro de agua (0,65%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: frutas frescas (-4,19%), paquetes turísticos completos (-1,20%), arroz (-0,33%), equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-1,84%) y huevos (-0,35%).

Cuadro 4. IPC Variación y contribución mensual Por principales subclases

Diciembre 2024

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Electricidad	2,55	0,09
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	1,06	0,08
Arriendo imputado	0,30	0,04
Arriendo efectivo	0,30	0,03
Tomate	15,21	0,03
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	0,94	0,02
Transporte intermunicipal, interveredal e internacional	5,60	0,02
Carne de cerdo y derivados	3,06	0,02
Carnes preparadas, charcutería y otros productos conteniendo carne	3,26	0,02
Suministro de agua	0,65	0,01

Fuente: DANE, IPC.

ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el cual exige que durante la etapa de planeación contractual la Entidad debe efectuar un análisis para conocer el sector relativo al objeto contractual desde la perspectiva legal, comercial, financiera, de organización técnica y de análisis de riesgo, y en concordancia con las Directrices de Colombia Compra Eficiente, las cuales señalan que el análisis del sector debe cubrir tres áreas como son: Aspectos Generales, Estudio de la Oferta y Estudio de la demanda.

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, en Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el país. Actualmente se están llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta.

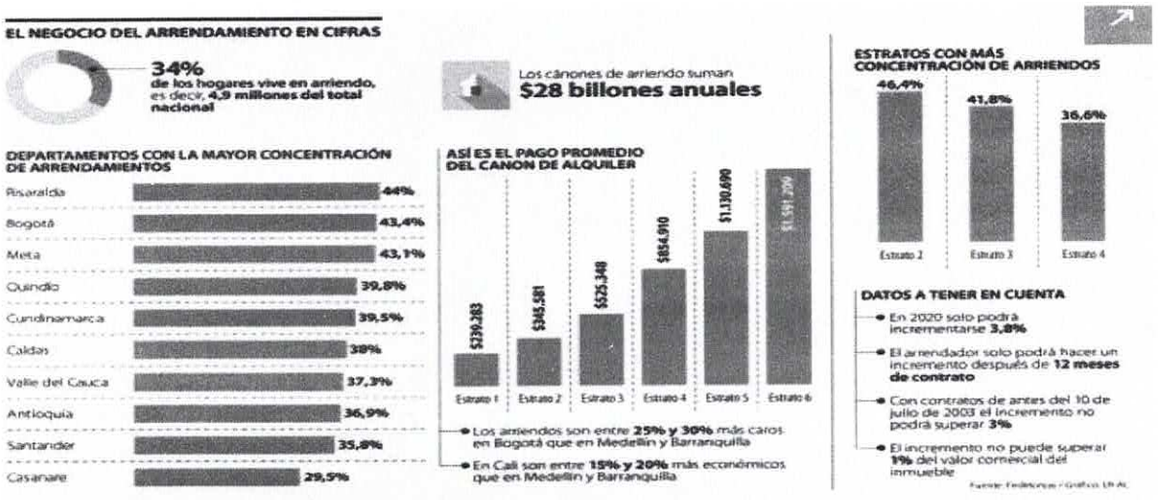
Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios (AGCS) son de gran importancia para la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.

Con la revelación del dato de inflación para 2024 de 5.2% por parte del Departamento Nacional de Estadística (DANE), el incremento del arriendo de vivienda que regirá para 2025 será esa misma cifra.

Ese porcentaje corresponde al IPC del 2024 (Índice de Precios al Consumidor), indicador que mide la variación promedio de los precios de los bienes y servicios que los hogares consumen.

Sin embargo, con una tasa de 9,28%, este año se convierte en uno de los periodos con mayor incremento de los últimos años. La inflación de los últimos ocho años se comportó así: 6,77% (2016), 5,75% (2017), 4,09% (2018), 3,18% (2019), 3,8% (2020), 1,61% (2021), 5,62% (2022), 13,12% (2023), 5,2% (2024).

El último censo realizado por el DANE arrojó que en el país hay 13,4 millones de viviendas, de las cuales 34%, es decir, cerca de cinco millones son de hogares que viven en arriendo, según calculó La Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas).



El mercado inmobiliario en Colombia durante 2024 experimentó una dinámica notable, caracterizada por un crecimiento significativo en la venta de viviendas, especialmente en el segmento de Vivienda de Interés Social (VIS).

Oferta:

- La oferta de viviendas aumentó gradualmente en 2024, impulsada por el lanzamiento de nuevos proyectos por parte de las constructoras. Sin embargo, esta oferta no logró satisfacer completamente la alta demanda existente, especialmente en el segmento VIS.
- Las ciudades de Bogotá (22,64%), Medellín (15,60%) y Barranquilla (8,14%) concentraron la mayor parte de la oferta de inmuebles nuevos y usados al cierre del primer trimestre de 2024. Se observó una disminución en la oferta en todas las ciudades en comparación con el mismo período del año anterior.

Demanda:

- La venta de viviendas nuevas creció un 31,5% en 2024, con la VIS liderando este crecimiento. La disminución de las tasas hipotecarias desde julio de 2024 facilitó el acceso a créditos, incentivando la demanda, especialmente en el sector VIS.
- El mercado inmobiliario mostró una leve mejoría en 2024, adaptándose a nuevas tendencias y enfrentando desafíos. Las perspectivas para 2025 son optimistas, con un entorno económico que podría favorecer aún más la inversión en bienes raíces.

Tendencias y Perspectivas:

- El mercado inmobiliario en Colombia mostró un comportamiento mixto en 2024. Mientras que sectores como el industrial, oficinas y retail experimentaron un crecimiento sostenido, los segmentos de vivienda y hoteles estuvieron en proceso de recuperación.
- Se espera que el mercado inmobiliario colombiano continúe adaptándose a nuevas necesidades y tecnologías, con tendencias hacia viviendas sostenibles y una expansión hacia zonas periféricas.

En resumen, el mercado inmobiliario en Colombia en 2024 mostró un crecimiento significativo en la demanda de viviendas, especialmente en el segmento VIS, impulsado por condiciones macroeconómicas favorables. Sin embargo, la oferta no logró satisfacer completamente esta demanda, lo que plantea desafíos y oportunidades para el sector en el futuro.

Top de la oferta de inmuebles en arriendo por ciudades

Entre 2023 y 2024, la oferta inmobiliaria en Colombia experimentó cambios importantes en su distribución por ciudades. Bogotá registró una notable reducción en su participación, pasando del 30% al 18%, mientras que Medellín consolidó su presencia en el mercado, aumentando del 24% al 27%.

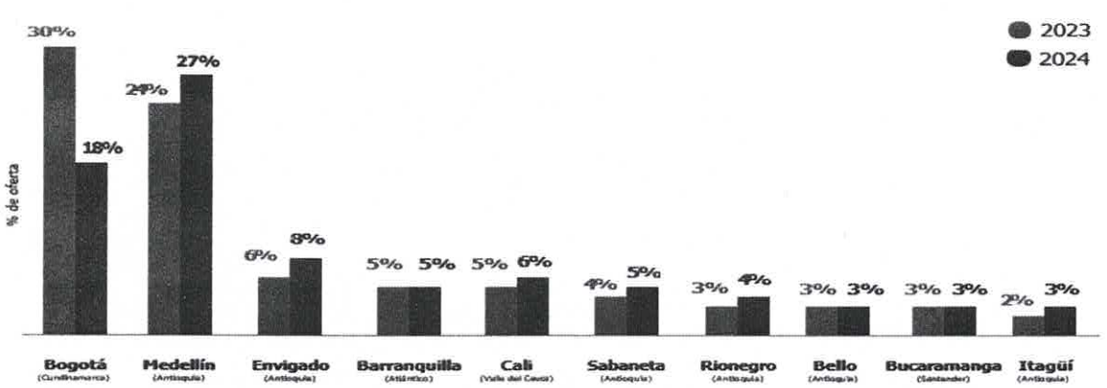
En el Área Metropolitana de Medellín, ciudades como Envigado, Sabaneta, Rionegro e Itagüí

registraron un crecimiento sostenido, reflejando una mayor demanda y desarrollo en estas zonas.

Por otro lado, Barranquilla, Bello y Bucaramanga mantuvieron una participación estable, mientras que Cali tuvo un leve aumento, pasando del 5% al 6%.

Estos movimientos reflejan un mercado más dinámico en ciudades intermedias y una diversificación de la oferta inmobiliaria más allá de Bogotá, con nuevas zonas ganando protagonismo en el sector.

Top 10 ciudades con mayor oferta de inmuebles en 2023 y 2024, según el número de publicaciones en arriendo



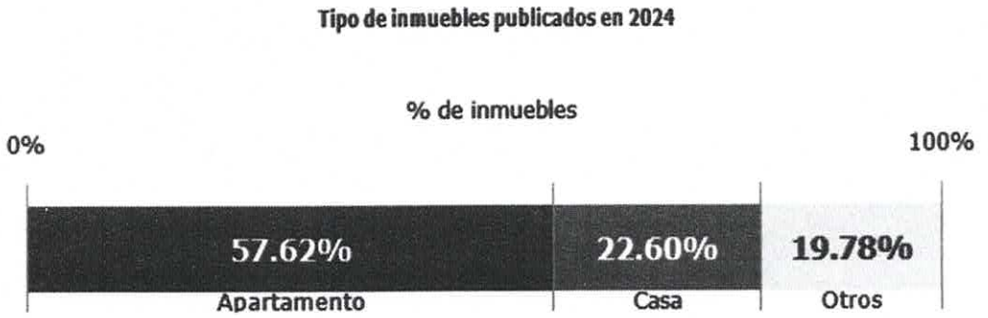
Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2024.

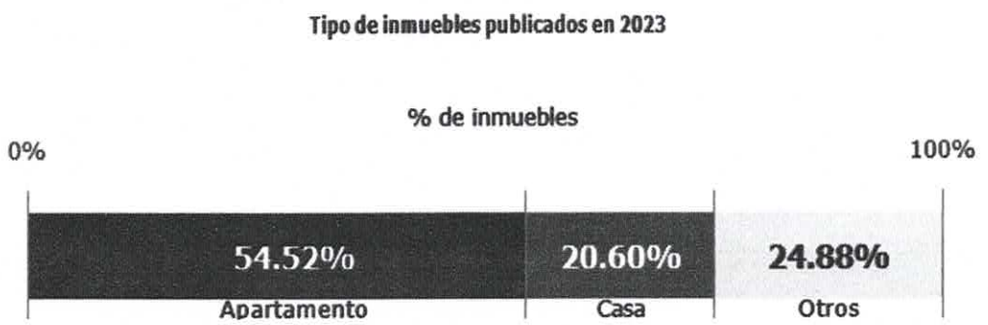
Entre 2023 y 2024, la oferta de inmuebles en arriendo mostró un aumento en los espacios habitacionales. Los apartamentos lideraron este crecimiento, pasando del 54,52% al 57,62%, mientras que las casas también incrementaron su participación, subiendo del 20,60% al 22,60%.

En contraste, la categoría de "otros" inmuebles redujo su presencia en el mercado, cayendo del 24,88%

al 19,78%, lo que sugiere una menor disponibilidad de espacios no habitacionales.

Estos datos reflejan un incremento en la oferta de viviendas en arriendo durante 2024 en comparación con el año anterior, consolidando una mayor disponibilidad para quienes buscan este tipo de propiedad.



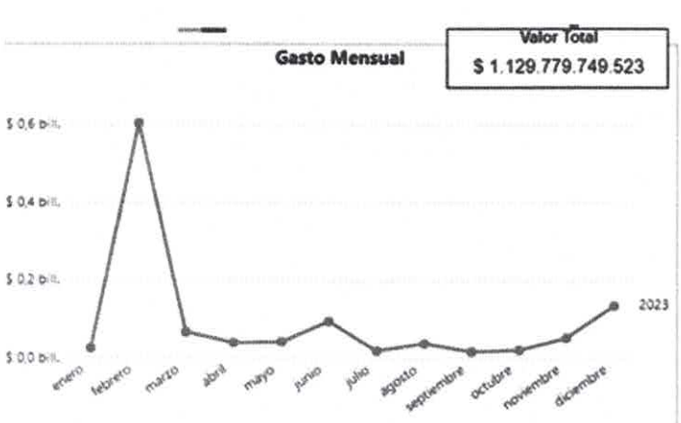


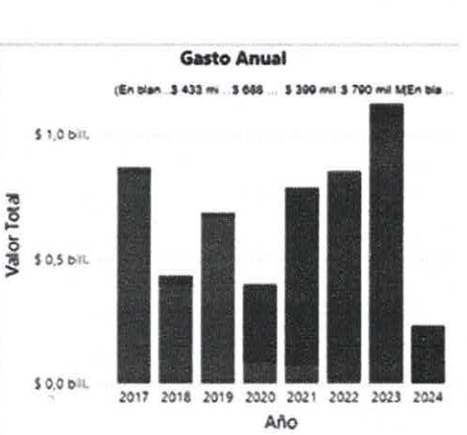
Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2024.

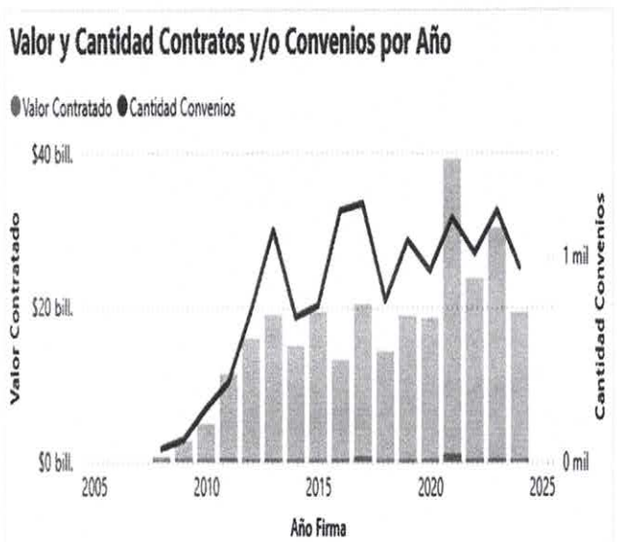
Análisis de la demanda

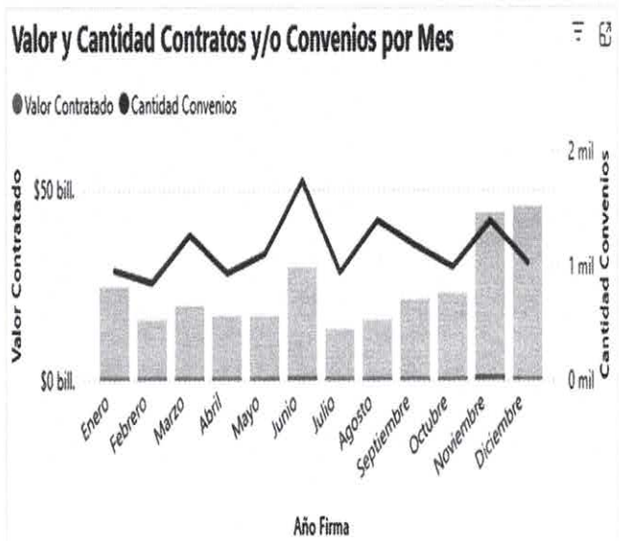
VIGENCIA 2024

DEPARTAMENTO DE SANTANDER
ENTIDAD GOBERNACION DE SANTANDER
SEGMENTO TODOS LOS CODIGOS







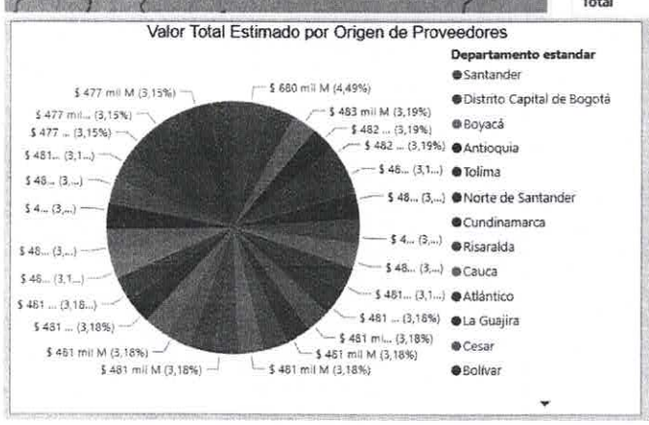


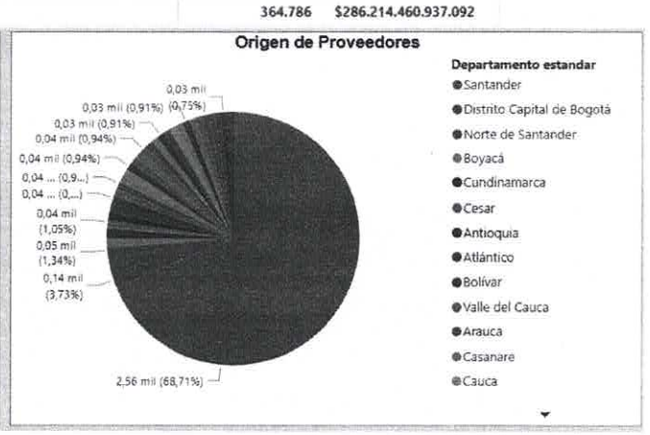
Georeferenciación de la Contratación



Valor y Número de Contratos y/o Convenios por Departamento

Departamento	Cantidad Convenios	Valor Convenios
SANTAFE DE BOGOTA D.C	102.726	$163.486.754.707.813
ANTIOQUIA	62.718	$47.511.708.471.855
ATLANTICO	4.466	$11.597.505.683.971
VALLE DEL CAUCA	14.000	$9.073.055.840.226
SANTANDER	13.768	$4.910.317.575.099
BOYACA	22.639	$4.260.631.368.020
HUILA	12.578	$3.940.760.176.526
LA GUAJIRA	2.180	$3.789.536.178.281
META	6.573	$3.688.948.614.565
NARIÑO	19.081	$3.341.174.758.239
CALDAS	13.065	$3.054.585.725.480
BOLIVAR	5.092	$2.981.610.418.767
CORDOBA	4.655	$2.487.177.473.175
CUNDINAMARCA	14.299	$2.457.355.798.431
TOLIMA	8.820	$2.194.005.654.430
CAUCA	9.607	$2.130.886.700.519
RISARALDA	7.186	$1.847.245.910.881
CESAR	5.484	$1.798.173.990.322
Total	364.786	$286.214.460.937.092





FUENTE COLOMBIA COMPRA EFICIENTE

En el Departamento de Santander, en los últimos años se registran los siguientes procesos de contratación con objeto similar al del presente proceso, relacionándose desde la vigencia 2024, así:

Entidad Contratante	GOBERNACIÓN DE SANTANDER
Número del Contrato	CO1.PCCNTR.6241805
Año suscripción de la aceptación de la oferta	2024
Estado	CELEBRADO
Modalidad de Selección del contrato	DIRECTO

Objeto del contrato	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 9 No. 13-61 / CALLE 14 No. 9-49-53-55-65 BARRIO CENTRO MALAGA DEL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE MALAGA DENTRO DEL MARCO DEL PROYECTO "PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO A TRAVÃ‰S DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DE LOS MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER
Valor total del contrato	$ 249.165.648,91
Contratista	PROVINCIA DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO DE LA CONGREGACION DE DOMINICAS DE SANTA CATALINA DE SENA
Fuente	Participación por el Ejercicio del Monopolio de Licores y Alcoholes Potables a la Educación (14% Ley 1816/16)

La información histórica de la demanda es importante para definir ciertos puntos respecto al conocimiento particular de la necesidad a contratar, proveedor y precio de adquisición.
La información de la demanda permite a la Secretaría de Educación recopilar información histórica sobre cómo se ha contratado la prestación de servicios de relacionados con el objeto, conocer las experiencias y recopilar información sobre las buenas prácticas que implementa otras entidades estatales, entidades internacionales u organizaciones del sector privado para su contratación.

Una vez consultado el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP), se encontraron varios procesos de contratación estatal de vigencias recientes con objetos contractuales que guardan alguna similitud con relación al que pretende celebrar la Secretaría de Educación Departamental con el objeto del proceso

Entidad Contratante	GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR
Número del Contrato	CD-SGR-0851-2024
Año suscripción de la	2024
Estado	CELEBRADO
Modalidad de Selección	Contratación Directa
Objeto del contrato	ARRIENDO DE INSTALACIONES DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN ESTABLECIMIENTO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO DE BASICA SECUNDARIA Y MEDIA A ESTUDIANTES DEL MUNICIPIO DE GLORIA.
Valor total del contrato	$ 59.336.418.00
Garantías	Este contrato estará exento de garantías de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, teniendo en cuenta la modalidad de contratación y su cuantía.
Contratista	SANDRA PATRICIA PIDENA HERNANDEZ
Fuente	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeM

Entidad Contratante	GOBERNACIÓN DE SANTANDER
Número del Contrato	00001610
Año suscripción de la aceptación de la oferta	2023
Estado	CELEBRADO
Modalidad de Selección del contrato	Contratación Directa – Convenio Interadministrativo
Objeto del contrato	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 1 N° 4- 76-85 DEL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CONTRATACIÓN PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE B DEL INSTITUTO TECNICO INDUSTRIAL SAN

	JUA BOSCO, DENTRO DEL MARCO DEL PROYECTO FORTALECIMIENTO DEL SERVICIO EDUCATIVO A TRAVEZ DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN LOS MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER.
Valor total del contrato	$ 83.469.776.00
Garantías	NO
Contratista	INSTITUTO DE LAS HIJAS DE LOS SAGRADOS CORAZONES PROVINCIA CORAZÓN DE MARIA.
Fuente	https/portalguane.santander.gov.co/contratos/

Dentro de las características más representativas tenidas en cuenta por las entidades para la efectiva celebración y ejecución del objeto del contrato, se destacan:

Modalidad de contratación:

En Colombia, diversos municipios, además de los departamentos, llevan a cabo contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la educación, especialmente cuando la infraestructura propia es insuficiente para satisfacer la demanda educativa, es común que las administraciones municipales recurran a esta modalidad para garantizar espacios adecuados para la enseñanza.

Por ejemplo, en situaciones de emergencia, como desplazamientos masivos de población, se han implementado soluciones temporales de educación en municipios como Cúcuta. Allí, se estableció el "Colegio Temporal para la Paz" para atender a niños desplazados del Catatumbo, utilizando instalaciones arrendadas para asegurar la continuidad educativa en medio de la crisis.

La contratación de arrendamientos de inmuebles por parte de entidades estatales se rige por la normativa vigente en Colombia. Colombia Compra Eficiente proporciona documentos tipo para la celebración de estos contratos, recomendando su uso en procesos de contratación donde las entidades estatales actúan como arrendatarias.

En conclusión, la práctica de arrendar inmuebles para fines educativos es una estrategia utilizada por diversos municipios colombianos para garantizar espacios adecuados para la educación, especialmente en contextos donde la infraestructura existente no es suficiente o en situaciones de emergencia que requieren soluciones temporales.

La modalidad de contratación que prevalece para este objeto contractual es mediante **Contratación Directa**.

Forma de pago:

El Departamento ha calculado el valor del contrato de arrendamiento por una suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS COLOMBIANOS (COP 252.647.960,oo),** este presupuesto incluye todas las variables que afectan el valor del mismo, costos directos e indirectos, y se pagará mediante OCHO (08) MENSUALIDADES VENCIDAS POR VALOR DE TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS COLOMBIANOS (COP 31.580.995,oo), los cuales se realizarán de acuerdo al informe que presente el supervisor del contrato acorde al vencimiento del mes del canon que se pretenda cobrar, y una vez legalizada la obligación contraída, con el cumplimiento de los requisitos legales y administrativos necesarios para el diligenciamiento de la respectiva obligación contraída, anexando el contratista el informe de cumplimiento a satisfacción del objeto contractual dado por el supervisor designado por el Departamento, al igual que el pago del sistema de seguridad social integral y parafiscales, de conformidad con el Artículo 23 parágrafo 1 de la Ley 1150 de 2007.

El último pago se efectuará previa liquidación del contrato. La liquidación será procedente una vez se presente el informe final del contratista que demuestre el cumplimiento íntegro de las obligaciones contractuales, acompañado de los soportes correspondientes. Dicho informe deberá contar con la aprobación del supervisor mediante los informes correspondientes y certificación de pago de aportes parafiscales. PARAGRAFO: Para respaldar el valor del presente contrato, el Departamento cuenta con el certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 25000665 del seis (06) de marzo de 2025, expedido por el director técnico de Presupuesto.

Garantías: Este contrato estará exento de garantías de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, teniendo en cuenta la modalidad de contratación y su cuantía.

Análisis de la oferta

De acuerdo con los Códigos Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas **- UNSPSC:** La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	NOMBRE PRODUCTO
Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos (80000000)	Servicios inmobiliarios (80130000)	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones (80131500)	Arrendamiento de residencias (80131501)
			Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales (80131500)

La evaluación de la propuesta económica se realizará teniendo el cumplimiento de las especificaciones técnicas y su relación en cuanto al valor del servicio, de acuerdo con la oferta económica.

El avalúo de arrendamientos en Colombia se fundamenta en metodologías técnicas que consideran factores como la oferta y demanda del mercado inmobiliario, la inflación, las tasas de interés y la dinámica de valorización de los inmuebles. En los últimos tres años, la variación de los cánones de arrendamiento ha estado influenciada por el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), las políticas monetarias del Banco de la República y las condiciones económicas generales.

1. Metodologías de Avalúo en Arrendamientos

El avalúo de arrendamientos se realiza con base en tres enfoques principales:

- **Enfoque Comparativo de Mercado**: Se analizan valores de arrendamiento de inmuebles con características similares en la misma zona.
- **Enfoque de Ingreso**: Se estima el valor del canon con base en el rendimiento que generaría el inmueble respecto a su valor de mercado.
- **Enfoque de Costos**: Se calcula el arrendamiento considerando costos de reposición y depreciación del inmueble.

2. Variación Histórica del Canon de Arrendamiento (2022-2024)

La variación del canon de arrendamiento en los últimos tres años ha seguido la inflación, ya que la normatividad establece que su incremento no puede superar el IPC del año anterior.

Año	IPC del año anterior	Incremento Máximo en Arrendamientos
2022	5,62% (IPC 2021)	Hasta 5,62%
2023	13,12% (IPC 2022)	Hasta 13,12%
2024	9,28% (IPC 2023)	Hasta 9,28%

3. Factores que han Influido en los Avalúos de Arrendamientos

a. Oferta y Demanda del Mercado Inmobiliario

- **Aumento en la Demanda**: En los últimos años, la demanda de inmuebles en arriendo ha crecido debido a factores como el incremento en tasas de interés para créditos hipotecarios, lo que ha desincentivado la compra de vivienda y fortalecido el mercado de arrendamientos.
- **Baja Disponibilidad de Inmuebles en Arriendo**: En algunas ciudades como Bogotá, Medellín y Cali, se ha reducido la oferta de inmuebles en alquiler debido al aumento en la valorización, lo que ha encarecido los cánones de arrendamiento.

b. Comportamiento Macroeconómico

- **Inflación y Tasas de Interés**: La inflación alta en 2022 y 2023 generó un incremento en los costos operativos de los propietarios (impuestos, administración, mantenimiento), trasladándose en aumentos en los cánones de arrendamiento.
- **Valor de la Vivienda**: El aumento del valor comercial de los inmuebles ha impactado directamente en el avalúo del arrendamiento, ya que los propietarios buscan rentabilidades alineadas con la valorización del activo.

c. Segmentación del Mercado

- **Vivienda Interés Social (VIS)**: El arrendamiento en este segmento ha presentado incrementos moderados, ajustándose principalmente al IPC.
- **Segmento Medio y Alto**: En ciudades principales, los avalúos de arrendamientos han mostrado mayor crecimiento, superando en algunos casos el IPC debido a la escasez de oferta y la alta demanda de espacios con características especiales (amenidades, ubicaciones estratégicas).

- **4. Perspectivas para 2025**

- Se espera que la inflación se estabilice, lo que moderará el incremento de los arrendamientos.
- La reducción en las tasas de interés podría incentivar la compra de vivienda, reduciendo la presión sobre el mercado de arrendamientos.
- La digitalización del mercado inmobiliario (plataformas de arrendamiento, blockchain en contratos) optimizará los procesos de avalúo y negociación de cánones de arrendamiento.

El avalúo de arrendamientos en Colombia entre 2022 y 2024 ha estado marcado por la inflación, el comportamiento de la oferta y demanda, y la valorización del sector inmobiliario. La normatividad vigente ha permitido que los incrementos se ajusten al IPC, sin embargo, factores externos como la baja oferta de vivienda en arriendo y la incertidumbre económica han generado fluctuaciones en los precios. Para 2025, se prevé una estabilización de los cánones de arrendamiento, dependiendo del comportamiento macroeconómico del país.

De acuerdo con la concertación llevada a cabo entre el equipo técnico de la Dirección Estratégica de la Secretaría de Educación, se ha determinado la asignación de recursos para el arrendamiento de inmuebles dentro del componente de canasta educativa, adicionalmente se contemplan los gastos directos e indirectos necesarios para la correcta ejecución del contrato.

En este contexto, se establece un presupuesto específico para el arrendamiento de inmuebles destinados a la educación, garantizando así el adecuado funcionamiento de las instituciones y la continuidad en la prestación del servicio educativo al cumplimiento del contrato, en el siguiente presupuesto del proyecto "PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO A TRAVÉS DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DE LOS MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER":

GOBERNACIÓN DE SANTANDER	PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO A TRAVÉS DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DE LOS MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER							
VIGENCIA 2025								VALOR TOTAL VIGENCIA 2025
Actividad	Insumo	Unidad	Cantidad	V/unit	V/parcial	Tiempo (mes)	V/total	
Prestar mensualmente el servicio de arrendamiento de infraestructura física para las instituciones educativas oficiales de los 82 municipios no certificados de Santander, de acuerdo con la necesidad	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de Contratación, Santander.	Servicio	1	$ 10.290.097,57	$ 10.290.097,57	10	$ 102.900.975,70	$ 102.900.975,70
	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de Málaga, Santander.	Servicio	1	$ 31.580.995,50	$ 31.580.995,50	8	$ 251.966.099,30	$ 251.966.099,30
	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de Onzaga, Santander.	Servicio	1	$ 14.771.747,00	$ 14.771.747,00	10	$ 147.717.470,00	$ 147.717.470,00
	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de Suratá, Santander.	Servicio	1	$ 916.065,00	$ 916.065,00	11	$ 10.076.715,00	$ 10.076.715,00
	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de Zapatoca, Santander.	Servicio	1	$ 24.937.477,00	$ 24.937.477,00	10	$ 249.374.770,00	$ 249.374.770,00
	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de San Vicente. Santander.	Servicio	0	$ -	$ -		$ -	$ -
	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de El Playón - Santander.	Servicio	0	$ -	$ -		$ -	$ -
	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de Gámbita, Santander.	Servicio	1	$ 13.886.400,00	$ 13.886.400,00	10	$ 138.864.000,00	$ 138.864.000,00
	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de El Guacamayo – Col. Integrado Agropecuario Santa Rita.	Servicio	1	$ 1.550.000,00	$ 1.550.000,00	10	$ 15.500.000,00	$ 15.500.000,00
	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de Charalá - San Francisco de Asís Sede A	Servicio	1	$ 5.500.000,00	$ 5.500.000,00	10	$ 55.000.000,00	$ 55.000.000,00
	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de Suratá, Santander – Col. Integrado Camacho Carreño	Servicio	1	$ 2.600.000,00	$ 2.600.000,00	11	$ 28.600.000,00	$ 28.600.000,00
Valor Total							$1.000.000.000,00	$1.000.000.000,00

En ese orden de ideas, y en atención a los diferentes valores discriminados anteriormente dentro del proyecto para cada una de las instituciones educativas en diferentes municipios, se estimó para la institución educativa **COLEGIO OFICIAL NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO** el valor total de la contratación a realizar asciende a la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS COLOMBIANOS (COP 252.647.960,oo),** el cual deberá incluir todos los costos directos e indirectos que el mismo emanen.

19 MAR 2025

OMAR NICOLAS ORDOÑEZ RUIZ
Secretario de Educación Departamental

Elaboró estudios del sector: Juan Carlos Caicedo Gómez- Contratista SED
Aprobó: Manuel Enrique Ríos Madiedo – Director Estratégico SED