Fecha: Octubre de 2025

ESTUDIO ECONÓMICO DEL SECTOR

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el cual establece que las Entidades Estatales deben hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector, relativo al objeto del proceso de contratación desde perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo y la guía para la Elaboración de los Estudios del Sector elaborada por Colombia Compra Eficiente, y materializar así los principios de planeación, responsabilidad y transparencia, la Subdirección Administrativa y Financiera del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga - INVISBU a través de los lineamientos expuestos, plasmados a través del presente documento los resultados del estudio.

De acuerdo a los lineamientos establecidos en el manual guía análisis del sector el cual establece lo siguiente: El análisis del sector depende del objeto del contrato y de las condiciones de idoneidad o experiencia que llevan a contratar a la persona natural o jurídica que está en condiciones de desarrollar el objeto del Proceso de Contratación.

El análisis del sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de hacer la contratación, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía.

Según los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública –Colombia Compra Eficiente, a través de la Guía para la Elaboración de Estudios de 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 de sector en Procesos de Contratación para las modalidades de contratación directa y mínima cuantía.

A. Contratación Directa

En la contratación directa, el estudio de 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 estudio del sector debe permitir a la entidad estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor y la forma en la que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía.

En esta modalidad de selección no es necesario hacer un estudio extensivo de las condiciones generales, definir su participación en el PIB industrial o estudiar la estructura de los estados financieros de proveedores y de la industria. En estos casos, es necesario revisar las condiciones particulares de otros Procesos de Contratación similares, acopiar información suficiente de precios, calidad, condiciones y plazos de entrega con otros clientes del proveedor públicos o privados, solicitar información a los proveedores, verificar la idoneidad de los mismos y plasmar tal información en los Documentos del Proceso, siempre con el propósito de que la decisión de negocio sea adecuada y garantice la satisfacción de la necesidad de la Entidad Estatal, cumpliendo los objetivos anteriormente mencionados.

OBJETO DEL CONTRATO:
“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE STAND PARA PARTICIPAR EN LA 20° FERIA INMOBILIARIA EN BUCARAMANGA PARA DAR A CONOCER, PROMOCIONAR Y DIFUNDIR LOS PROGRAMAS DE ACCESO A SOLUCIONES HABITACIONALES DE VIVIENDA EN EL MARCO DEL PROYECTO APOYO TÉCNICO Y FINANCIERO PARA LAS SOLUCIONES HABITACIONALES EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA”

ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO

El INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA "INVISBU", fue creado mediante el Acuerdo Municipal No. 048 de 1995, el cual establece que le corresponde la gestión, promoción, formulación, contratación o realización de los estudios necesarios y la construcción de los proyectos de vivienda de interés social, para contribuir a la solución del déficit habitacional en la población de escasos recursos económicos del municipio de Bucaramanga; así mismo, el literal t. del artículo quinto (5) del acuerdo 048 de 1995, señaló como función del INVISBU, para el logro de su misión la siguiente: "Celebrar toda clase de contratos para el normal desarrollo de su objeto social como de sus funciones. De la misma manera el literal j. establece la coordinación, la realización de planes y programas de vivienda con entidades públicas y privadas, mediante la suscripción de convenios y contratos".

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 esos casos, la Entidad Estatal debe elaborar los estudios y documentos previos, efectuar un estudio del sector que le permita identificar las condiciones en que debe ofrecer el arrendamiento, analizar los Riesgos y establecer las medidas necesarias para garantizar que el principio de selección objetiva sea satisfecho con ocasión de la selección del arrendatario, para lo cual, puede definir procedimientos competitivos que los interesados deban seguir para celebrar la contratación directa con quien ofrezca las mejores condiciones en términos de valor del canon, plazo y condiciones patrimoniales del arrendatario, entre otras.

Cabe anotar que solo en forma excepcional las Entidades Estatales pueden arrendar sus inmuebles, pues al ser bienes fiscales, estos deben estar destinados a sus funciones, es decir a la operación del servicio o función pública y cuando dicha destinación no es posible, entregar su administración o enajenación de acuerdo con los procedimientos previstos en normas generales aplicables.

Así las cosas, se debe iniciar un proceso de contratación para el arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento de las dependencias y oficinas que conforman el instituto de vivienda de interés social y reforma urbana del municipio de Bucaramanga – INVISBU, conforme a lo descrito en la Ficha Técnica que hace parte del presente estudio.

1. ANÁLISIS ECONÓMICO DEL MERCADO

1.1. Análisis Macroeconómico de Colombia

La economía colombiana creció 1,2% en 2023 y 2,0% en el último trimestre del 2024. En esta línea, se espera para el cierre de 2024 que las economías avanzadas alcancen un crecimiento de 1,8% y en el caso de América Latina y el Caribe, el crecimiento sea de 2,1%, donde Brasil y México reportarían crecimientos del 3,0% y 1,5% respectivamente. Para el caso colombiano la proyección se ubicó al alza al ubicarse en 1,6%.

Según un informe del Banco Mundial sobre las perspectivas económicas mundiales, la economía colombiana se posiciona en el sexto lugar en las proyecciones de crecimiento económico para 2025, con un incremento estimado del 3 %. Este crecimiento estará respaldado por la recuperación del consumo y la inversión privada, factores clave para superar el desafío inflacionario que cerró en 5,2 % en 2024. Para 2026, se prevé que la economía colombiana continúe su expansión con un crecimiento de 2,9 %.

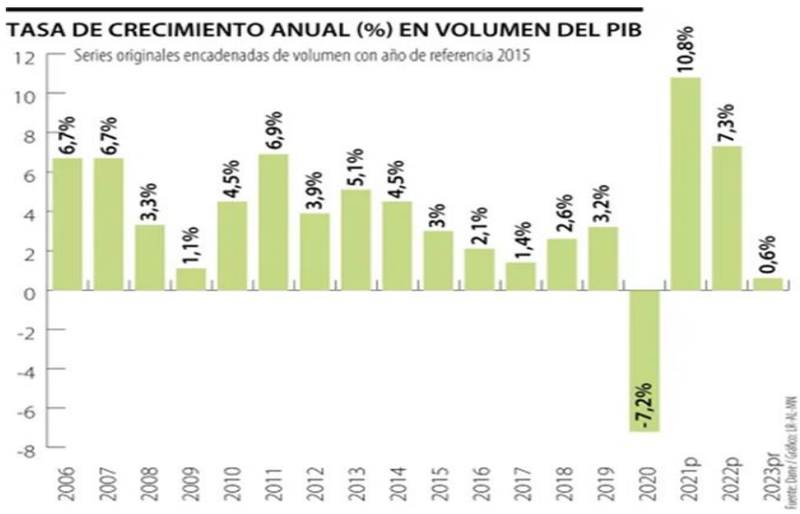
La demanda interna liderará la recuperación económica de Colombia, impulsada por mejores condiciones financieras que fortalecerán el consumo y la inversión. Esto dará un impulso importante a sectores como manufacturas y comercio. A largo plazo, será esencial aumentar la inversión para elevar el crecimiento potencial. https://www.bbvaresearch.com/publicaciones/situacion-colombia-octubre-2024/

PIB

En Colombia, el PIB crecerá 2,0% en 2024, acelerándose a 2,8% en 2025 y 3,5% en 2026, impulsado principalmente por la demanda interna. El consumo privado, especialmente en bienes, y la recuperación de la inversión en infraestructura y maquinaria serán los principales motores de crecimiento, con la inversión en vivienda retomando impulso a partir de mediados de 2025.

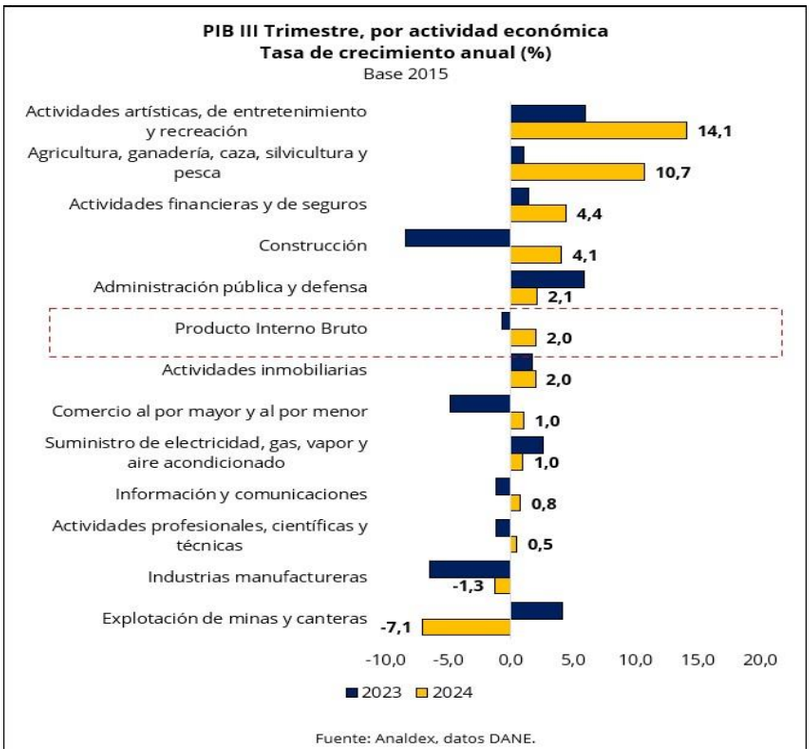
La tasa de desempleo aumentará a 10,2% en 2024, para luego reducirse a 10,0% en 2025 y a 9,7% en 2026, impulsada por la recuperación del empleo formal, especialmente en el sector privado, lo que fortalecerá el consumo de los hogares.

El déficit fiscal cerrará en 5,6% del PIB en 2024, para luego reducirse a 4,7% en 2025 y 4,3% en 2026. Además, tanto los ingresos como los gastos públicos se mantendrán por encima de los promedios observados antes de la pandemia. El déficit en cuenta corriente, por su parte, será del 2,9% del PIB en 2024 y se ampliará a 3,5% en 2025 y 3,8% en 2026, financiado en gran medida por la inversión extranjera directa.



https://www.larepublica.co/economia/resultado-del-pib-del-cuarto-trimestre-de-2023-3801822#:~:text=El%20PIB%20creci%C3%B3%200%2C3,el%20%C3%BAltimo%20trimestre%20de%202023

El ahorro interno en Colombia llegó al 15,4% del PIB en el tercer trimestre de 2024, liderado por el sector privado. Sin embargo, el promedio anual de 11,3% muestra retos estructurales. Es crucial corregir el desbalance fiscal y consolidar el ahorro como base del crecimiento sostenible. En el tercer trimestre del 2024, se evidenció un crecimiento de diez actividades productivas frente al mismo periodo del 2023: actividades artísticas, de entretenimiento y recreación (14,1%), agricultura y ganadería (10,7%), actividades financieras y de seguros (4,4%), construcción (4,1%), administración pública (2,1%), actividades inmobiliarias (2,0%), comercio (1,0%), servicios públicos (1,0%), información y comunicaciones (0,8%) y actividades profesionales (0,5%). Por su parte, hubo un decrecimiento de industrias manufactureras (-1,3%) y explotación de minas y canteras (-7,1%).



Colombia tiene un historial de gestión fiscal y macroeconómica prudente, basado en un régimen de inflación objetivo, una tasa de cambio flexible y un marco fiscal basado en reglas, lo cual permitió un crecimiento ininterrumpido de la economía desde el 2000.

Sin embargo de cara a las elecciones presidenciales y los cambios en la visión global política del país, generaron durante el año 2023 una amplia expectativa frente a los cambios a nivel socioeconómico en todos los sectores, incluso frente a la reforma fiscal presentada por el gobierno actual del presidente Gustavo Petro, en donde se estima un aumento en el recaudo fiscal, en la progresividad de impuesto a la renta de los colombianos e incluso nuevos impuestos, pretendiendo una mayor recaudación que permita reforzar el sistema de protección social asegurando de esta manera una reducción prologada del déficit fiscal.

Adicionalmente, a pesar de la crisis relacionada al COVID-19, luego de 4 años, la economía del país se ha podido recuperar dado el alto consumo de la población colombiana el cual fue reprimido por la pandemia quedando el PIB en un 10,7% al cerrar el año 2021 y se prevé que crezca un 7,1% para finales del año 2022. Ésta dinámica ha permitido que la economía pueda superar su potencial y que incluso para el año 2025 decrezca gradualmente en un 2,8%.

Inflación

La inflación en Colombia cerrará en 5,4% en 2024 y descenderá a 3,8% en 2025, acercándose a la meta del Banco de la República, impulsada por menores aumentos en los precios de alimentos y bienes no alimentarios. Para 2026, se espera que la inflación se sitúe en 3,4%. La bestia negra de la economía, al parecer, es cosa del pasado. No obstante, existen señales para evitar triunfalismos. Las presiones registradas en algunos rubros en diciembre, un mes marcado por el consumo navideño de los hogares y la compra de tiquetes terrestres o aéreos, se daban por descontadas. Pero desde los últimos meses han surgido otras alertas menos previsibles. Algunas están ancladas, por ejemplo, a los sacudones al alza en la cotización del dólar. Otras, al impacto del entrante verano sobre el costo de los alimentos. O, por último, al teórico lastre que supondrá para el mercado laboral el alza del 9,5% al salario mínimo decretado por el Gobierno.

La inflación continuó a la baja al cierre de 2024, pues de acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el Índice de Precios al Consumidor de diciembre pasado fue de 0,4 %, menor al 0,4 % del mismo mes del año pasado, y de 5,2 % en todo el año frente al 9,2 % de 2023.

De acuerdo con Piedad Urdinola, directora del DANE, la variación de la inflación en 2024 ha sido la más baja desde 2021 cuando fue de 1,61 %, y se explica, principalmente, por la variación anual de las divisiones educación que registró la mayor variación anual con 10,6 %, seguida de la división Restaurantes y hoteles con una variación anual de 7,8 %; Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,9 %), Bebidas alcohólicas y tabaco (5,5 %) y Salud (5,5 %) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,2 %).

En tercer lugar, se ubicó la división Información y comunicación con una variación anual de -0,9 %, siendo la mayor variación negativa anual.

Por debajo del promedio anual las divisiones Transporte (5.1%), Bienes y Servicios diversos (3.3%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (3.3%), principalmente.

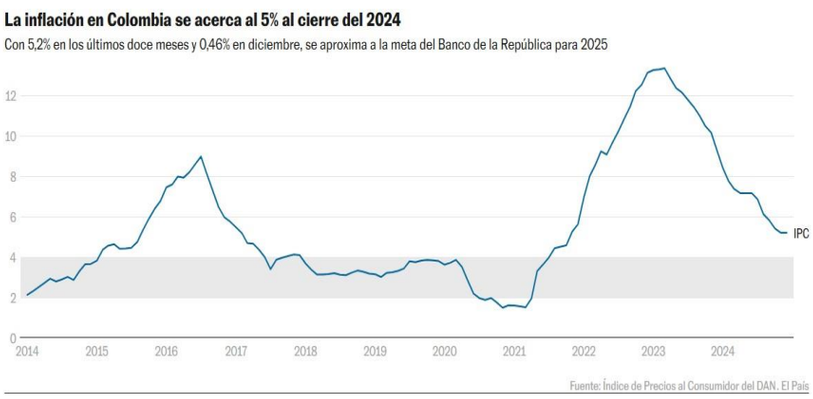
Igualmente, el DANE informó que el comportamiento del IPC en diciembre de 2024 fue de 0,4 %, que se explica, principalmente, por la variación mensual de las divisiones Restaurantes y hoteles (0,9 %) y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,5 %); Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,5 %).

Por debajo se ubicaron: Bebidas alcohólicas y tabaco (0,4 %), Transporte (0,3 %), Bienes y servicios diversos (0,1 %), Salud (0,1 %), entre otras.

Mientras, la división Recreación y cultura tuvo una variación mensual de -0,2 %, y la división Información y comunicación registró una variación negativa de -0,1 %.

El DANE también analizó el comportamiento del IPC en diciembre de 2024 y estableció: la variación mensual del IPC para Pobres (0,5 %), Vulnerables (0,5 %), Clase media (0,4 %), Ingresos altos (0,3 %).

La variación anual del IPC por nivel de ingresos fue: Pobres (4,9 %), Vulnerables (4,8 %), Clase media (5,1 %), Ingresos altos (5,5 %) y por último, Total nivel de ingresos (5,2 %).

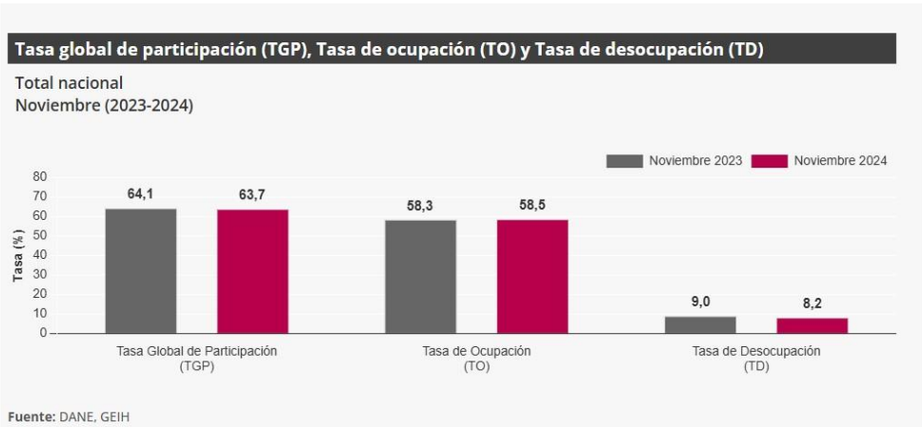


Empleabilidad

En noviembre de 2024, la tasa de desempleo en Colombia fue de 8,2%, lo que representó una disminución de 0,8 puntos porcentuales (p.p.) en comparación con el mismo mes de 2023.
A lo largo de 2024, la tasa de desempleo en Colombia tuvo los siguientes cambios:

- En octubre de 2024, la tasa de desempleo fue de 9,1%, 0,1 p.p. menos que en octubre de 2023.

- En septiembre de 2024, la tasa de desempleo disminuyó 0,2 p.p. respecto a los meses anteriores, alcanzando el 9,1%.
- En julio de 2024, la tasa de desempleo se ubicó en 9,9%, luego de un aumento de 0,3 p.p. respecto a julio de 2023.
- En el primer semestre de 2024, la tasa de desempleo en Bogotá se mantuvo en 10,1%.



En noviembre de 2024, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,0%, mientras que en el mismo mes de 2023 fue 8,7%. La tasa global de participación se ubicó en 66,7% y la tasa de ocupación fue 61,4%. En noviembre de 2023 estas tasas fueron 67,3% y 61,4%, respectivamente.

Las ciudades que presentaron mayores ofertas de empleo en el total de la Red fueron: Bogotá con 61.636, Medellín con 25.437 y Cali con 10.282 respectivamente; mientras que las ciudades con menores ofertas de empleo fueron: Riohacha con 199, Florencia con 191 y Quibdó con 77.

Tasa de Cambio

La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) es la cantidad de pesos colombianos por un dólar de los Estados Unidos. La TRM se calcula con base en las operaciones de compra y venta de divisas entre intermediarios financieros que transan en el mercado cambiario colombiano, con cumplimiento el mismo día cuando se realiza la negociación de las divisas. Actualmente la Superintendencia Financiera de Colombia es la que calcula y certifica diariamente la TRM con base en las operaciones registradas el día hábil inmediatamente anterior.

Esta es la última TRM del año 2024 y se compara respecto al inicio de año. Este año la tendencia del dólar ha sido ALCISTA. El peso colombiano se ha devaluado en un 15.36%, incrementándose el valor del dólar en $587.10 pesos.

El precio del dólar en Colombia ha experimentado un aumento sostenido durante 2024, impulsado por una combinación de factores nacionales e internacionales. La tendencia alcista del dólar se mantendrá, pero a un ritmo más moderado, alcanzando un valor estimado entre $4.320 y $4.350 para diciembre de este año (2024).

Uno de los factores determinantes en el comportamiento de la divisa estadounidense es el escenario político y económico en Colombia. En particular, las reformas propuestas por el gobierno de Gustavo Petro, que incluyen cambios en áreas clave como el sistema tributario, el mercado laboral y el sector de la salud, continúan siendo objeto de discusión en el Congreso. Estas reformas han generado incertidumbre tanto dentro del país como en los mercados internacionales, afectando las expectativas de inversión extranjera en Colombia.

Reforma Tributaria 2.0: Este proyecto, que busca modificar la estructura del sistema fiscal colombiano, ha generado nerviosismo entre los inversionistas, quienes temen que la reforma pueda aumentar la carga tributaria sobre las empresas y afectar la competitividad de Colombia frente a otros mercados de la región.

Reforma Laboral: La reforma laboral también ha sido un tema sensible, especialmente entre los empresarios y sectores productivos que temen que las modificaciones propuestas puedan generar una mayor rigidez en el mercado de trabajo y, por ende, aumentar los costos laborales.

Reforma del Sistema de Salud: Por último, la reforma del sistema de salud ha generado incertidumbre debido a los posibles cambios en la estructura del sistema, lo que ha dejado a los mercados en espera de cómo podrían afectar estos cambios las finanzas públicas y, en consecuencia, la estabilidad de la moneda.

El análisis señala que estos factores, junto con el deterioro de las finanzas fiscales colombianas, han llevado al dólar a negociarse por encima de los $4.300 en las últimas semanas, con pocas expectativas de una caída significativa en el corto plazo.

En la siguiente gráfica se puede observar el comportamiento que ha tenido la TRM al cierre del 31 de diciembre de los últimos 5 años:



Fuente: históricos del Banco de la República.

Como puede observarse, en los últimos 5 años la TRM ha presentado fluctuaciones significativas al cierre de cada año. De este período, el mayor valor nominal de la TRM fue alcanzado al cierre de 2022, con un registro de $4.810,20, lo que representó un incremento significativo con respecto al año inmediatamente anterior.

Al 31 de diciembre de 2023 la TRM mostró una disminución considerable del 20,54 % en comparación con el cierre de 2022, situándose en $3.822,05. Este comportamiento evidenció una notable recuperación de la moneda colombiana frente al dólar estadounidense, reflejando también mejoras en las condiciones económicas internas.

Sin embargo, para el cierre del 31 de diciembre de 2024 se observó un aumento del 15,36 % en la TRM respecto al año anterior, alcanzando un valor de $4.409,15. Este aumento sugiere un fortalecimiento del dólar frente al peso colombiano durante el último año, influido por diversos factores económicos globales y nacionales.

1.2. Análisis Macroeconómico de Santander

- En la última década la economía de Santander registra una participación promedio en el PIB nacional del 6,4%.
- Para 2023, la economía de Santander ocupó el cuarto puesto, después de Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca.
- Respecto al crecimiento de la economía de Santander, en el período 2006-2008 estuvo por encima de la tasa de crecimiento del país. De 2009-2016 la tendencia se revierte con una tasa menor que la del país, a excepción de 2010 y 2014 donde presentó un crecimiento mayor. En 2016 – 2023 mantiene un

crecimiento promedio similar al del país. Para el año 2023, el crecimiento del departamento estuvo por encima del crecimiento del país.

- El 55% de la economía de Santander se concentra en las actividades de Industrias Manufactureras (19,7%), Comercio y Servicio (14,6%), Agricultura, ganadería y pesca (12,4%) y Administración pública, defensa y educación (9,7%). Industrias Manufactureras ha mantenido su liderazgo desde 2005.
- Agricultura entre 2005 y 2014 presentó una caída del 32% en la participación. Desde 2015 recupera su participación y alcanza su mayor valor en 2022 (12,4%)
- Construcción desde 2013 ha registrado una caída del 60% en su participación en la economía del departamento, pasando del 11,9% en 2013 a 4,1% en 2023.
- Las exportaciones del departamento aumentaron 56,7 % entre 2022 y 2023. A agosto de 2024, disminuyeron 45,5 % con respecto al mismo periodo del año anterior.
- El mayor porcentaje de exportación se concentró en productos minero-energéticos.
- El principal destino de las ventas externas de Santander fue Estados Unidos (35,9%)
- Entre enero y septiembre de 2024 las exportaciones totales de Santander alcanzaron los 479 millones de dólares, con un decrecimiento del 45,3 % en relación con el mismo periodo del año anterior.
- Al desagregar el análisis por sectores es posible establecer que las exportaciones minero – energéticas, que representaron un total de 225 millones de dólares en productos derivados del petróleo, disminuyeron en un 65,3%, mientras que las exportaciones no minero – energéticas, que ascendieron a los 253 millones de dólares, aumentaron en un 12,9% en comparación con el mismo período del año anterior.
- Las exportaciones agropecuarias, las de mayor monto entre las no minero energéticas, presentaron un aumento del 83,9%. Sin embargo, las exportaciones agroindustriales cayeron un 61,5%. Entre tanto, en el sector industrial se hizo visible la caída de las exportaciones de la industria básica (-70,3%), la industria liviana (-2,8%) y el sector de maquinaria y equipo (-69%). Aunque debe destacarse el crecimiento de las ventas externas de la industria automotriz (224,9%.).
- Las importaciones del departamento disminuyeron 16,1 % en 2023 con respecto a 2022. A agosto de 2024, disminuyeron 4,4 % respecto al mismo periodo del año anterior.
- El mayor porcentaje de importación se concentró en productos agropecuarios.
- El principal origen de las compras externas de Santander fue Estados Unidos (42,4%)
- Santander es séptimo en el Índice Departamental de Competitividad – IDC (2024)
- En el período 2019-2024 Santander ha ocupado el sexto y séptimo puesto en el IDC.
- En los pilares de educación básica y media y educación superior y formación para el trabajo Santander ocupa el segundo puesto, sobresaliendo en los indicadores de Puntajes pruebas Saber 11 en colegios oficiales (1° puesto), graduados en posgrado (2° puesto) y Cobertura bruta en formación técnica y tecnológica (2° puesto)
- Los pilares de menor desempeño son Infraestructura (13° puesto) y Sofisticación y diversificación (12° puesto).

.

Análisis del Sector

Para 2025, el precio de los arriendos en Colombia registrará un incremento más moderado comparado con los dos últimos años, de acuerdo con proyecciones de analistas y datos del DANE. Mientras que en 2022 y 2023 el ajuste fue de 13,1 % y 9,2 % respectivamente, se estima que el aumento para 2025 sea de aproximadamente 5,6%, reflejando una caída significativa en la inflación del país. El ajuste de los arriendos está ligado al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año anterior, y este descenso en la inflación impactará directamente el costo de vivienda arrendada, lo que beneficiará a los hogares colombianos al reducir la presión económica.

Según el diario Valora Analitik, la reducción en el aumento de los arriendos permitirá que este rubro pese menos en la inflación general del próximo año. La proyección establece que, si la inflación de 2024 cierra en el 5,6%, este será el porcentaje de incremento que se aplicará en los contratos de arrendamiento. Un ejemplo práctico: un arriendo mensual de $1.500.000 tendría un incremento aproximado de $84.000, elevando el nuevo canon a $1.584.000.

Además, el ajuste no se aplica necesariamente a inicios de año, sino en la fecha de renovación de cada contrato. Lo anterior significa que, si el contrato se renueva en marzo de 2025, el nuevo canon se ajustará desde ese mes. Este control sobre el incremento de los arriendos ha sido promovido en años recientes para evitar alzas desproporcionadas, como lo destacó el presidente Gustavo Petro en 2023 al instar a los arrendadores a respetar el límite del IPC.

ACUERDOS COMERCIALES

Los Acuerdos Comerciales son tratados internacionales vigentes celebrados por el Estado colombiano, que contienen derechos y obligaciones en materia de compras públicas, en los cuales existe como mínimo el compromiso de trato nacional para los proponentes, bienes y servicios de origen extranjero.

Teniendo en cuenta el Manual Explicativo de Acuerdos Comerciales elaborado por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, tenemos el siguiente panorama de cubrimiento de acuerdos comerciales. Se resume el valor de la TRM promedio para los últimos 5 años: se resume el valor de la TRM promedio para los últimos se resume el valor de la TRM promedio para los últimos 5 años:

Acuerdo Comercial	Ley
Alianza Pacífico[1]	Ley 1746 de 2014
Canadá	Ley 1363 de 2009
Chile	Ley 1189 de 2008
Corea	Ley 1747 de 2014
Costa Rica	Ley 1763 de 2015
Estados AELC[2]	Ley 1372 de 2010
Estados Unidos	Ley 1143 de 2007
México	Ley 172 de 1994
Triángulo Norte[3]	Ley 1241 de 2008
Unión Europea[4]	Ley 1669 de 2013

1. Los Estados de la Alianza Pacífico son Chile, Colombia, México y Perú.

2. Los Estados de la Asociación Europea de Libre Comercio (EFTA por sus siglas en inglés) son Islandia, Liechtenstein, Noruega y Suiza.

3. Los Estados del Triángulo Norte son El Salvador, Guatemala y Honduras.

4. Los Estados de la Unión Europea con los cuales las Entidades Estatales deben aplicar el Acuerdo Comercial son Alemania, Austria, Bélgica, Bulgaria, Chipre, Dinamarca, Eslovaquia, Eslovenia, España, Estonia, Finlandia, Francia, Grecia, Hungría, Irlanda, Italia, Letonia, Lituania, Luxemburgo, Malta, Países Bajos, Polonia, Portugal, Reino Unido, República Checa, Rumania y Suecia.

2. ASPECTO TÉCNICO

ALCANCE DE LOS REQUERIMIENTOS

El INVISBU, en aras de asegurar el cumplimiento de sus actividades y contacto con la población en general, tiene la necesidad de realizar el contrato de arrendamiento de las instalaciones locativas donde se encuentra en funcionamiento el Instituto con el fin de garantizar el normal desarrollo de estas actividades, bajo las condiciones y aspectos técnicos descritos en la ficha técnica, la cual hace parte integral del presente estudio.

Así las cosas, el INVISBU, en aras de dar cumplimiento de sus actividades y poder difundir su oferta institucional a la población en general, requiere realizar un contrato de arrendamiento de las oficinas donde viene funcionando hace más de 12 años y donde esta población ya tiene referencia de su ubicación e instalaciones para recibir información y hacer los trámites correspondientes para dar cumplimiento a las metas y objetivos de la entidad. Por otro lado, se ha mantenido una excelente relación con el propietario de las oficinas, realizando este, los mantenimientos y ajustes necesarios para la conservación del inmueble.

El servicio para contratar se encuentra enmarcada, según la clasificación de productos UNSPSC, en

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO

80000000 Servicio de Gestión, Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	**80130000** Servicios Inmobiliarios	**80131500** Alquiler y Arrendamiento de Propiedades o edificaciones	**80131502** Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales.
80000000 Servicio de Gestión, Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	**80140000** Comercialización y distribución	**80141900** Exhibiciones y ferias comerciales	**80141901** Ferias de automóviles u otras exposiciones

3. ASPECTOS LEGALES

Al presente proceso le son aplicables las siguientes normas

Marco Normativo El arrendamiento de locales comerciales, incluyendo stands en centros comerciales o ferias, se rige por:

- **Código de Comercio** (Artículos 518-524): Regula el arrendamiento de establecimientos de comercio y protege al comerciante arrendatario.
- **Código Civil**: En lo que no esté regulado por el Código de Comercio, se aplican normas generales del contrato de arrendamiento.
- **Ley 820 de 2003**: Aunque regula el arrendamiento de vivienda urbana, algunas de sus disposiciones pueden ser referenciales en materia de arrendamiento.

REGLAMENTACIÓN	FECHA	DENOMINACIÓN
Ley 80	28 de octubre de 1993	Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
Código de Comercio	Decreto 410 de 1971	Por el cual se expide el código de comercio.
Código Civil	Ley 57 de 1887	Sobre adopción de códigos y unificación de la legislación nacional
Ley 820	10 de julio de 2003	Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones

4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

4.1. HISTÓRICO DE OTRAS ENTIDADES

Para el Proceso de Contratación, se realizó la búsqueda en la Página de Colombia Compra Eficiente - SECOP de procesos de contratación de otras Entidades del Estado relacionados con el objeto de este análisis, obteniendo como resultado la siguiente información:

Borrar búsqueda

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía
	MUNICIPIO DE TIBASOSA	PC-MT-CD-CA-003-2025	ARRENDAMIENTO STAND AGROEXPO	Presentación de oferta	18/03/2025 10:53 AM *(UTC -5 horas)*	-	14.711.363 COP
	GESTORA URBANA BANCO INMOBILIARIO DE IBAGUE	CD-2025-ARR-RE- 001	ARRENDAMIENTO STAND EXPOFERIA DE VIVIENDA IBAGUÉ 2025	Presentación de oferta	6/03/2025 9:55 AM *(UTC -5 horas)*	-	3.500.000 COP
	GESTORA URBANA BANCO INMOBILIARIO DE IBAGUE	CD-2025-ARR-RE-001	ARRENDAMIENTO STAND EXPOFERIA DE VIVIENDA IBAGUÉ 2025	Presentación de oferta	6/03/2025 9:33 AM *(UTC -5 horas)*	-	3.500.000 COP
	CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA	107-2023	ARRENDAMIENTO STAND PARA LA PARTICIPACION EN EXPODEFENSA	Presentación de oferta	2/12/2023 11:59 AM *(UTC -5 horas)*	-	22.000.000 COP
	INVIPASTO	2023-077	Contrato de Arrendamiento Stand Comercial	Presentación de oferta	3/11/2023 9:02 AM *(UTC -5 horas)*	-	3.000.000 COP

4.2. ANÁLISIS DE LA NECESIDAD

A continuación, se relacionan los servicios requeridos para la ejecución del objeto del contrato. Las demás disposiciones, requerimientos, alcance, obligaciones y normatividad se encuentran detalladas en la Ficha Técnica, la cual hace parte integral del presente estudio.

ASPECTOS TÉCNICOS

ESPECIFICACIONES:

Un espacio físico determinado dentro del recinto ferial de NEOMUNDO salón Mega.
Área aproximada a contratar 3 x 3 m2
Salón MEGA.
Salón plano con sobrepiso, con sistema de aire acondicionado y 2 baterías de baño.
Cantidad de días: 2
Fechas 25 y 26 de Octubre de 2025.
Ubicación: Stand N° 11
Stand en panelería MDF, brandeado con vinilo laminado. Tres cajas de luz blancas con spots para excelente iluminación. Cenefa con número en el stand de 1.60 x 0.25 m. Counter de 1 x 0.80 m, brandeado al frente, 3 sillas y una mesa.



5. ANALISIS DE LA OFERTA

5.1. EMPRESAS QUE PUEDEN PRESTAR EL SERVICIO

GALVIS RAMÍREZ Y COMPAÑÍA S.A. nombre comercial VANGUARDIA LIBERAL, NIT: 890201798, organizador de la FERIA INMOBILIARIA 20° EDICIÓN.

5.2. ESTUDIO DEL MERCADO – COMPARATIVO

Teniendo en cuenta la modalidad de contratación y el objeto del proceso, se solicitó comunicación a VANGUARDIA LIBERAL, quien cuenta con autorización del propietario del inmueble para subarrendar, no es posible efectuar un estudio del mercado comparativo, toda vez, que, cuenta con la exclusividad al ser VANGUARDIA LIBERAL el organizador del evento y tener reservado legalmente a su favor el lugar donde se llevará a cabo, como consta en el contrato de alquiler y operación logística firmado entre GALVIS RAMÍREZ Y COMPAÑÍA S.A. nombre comercial VANGUARDIA LIBERAL y la CORPORACIÓN CENTRO DE CONVENCIONES, CIENCIA, TECNOLOGÍA, INNOVACIÓN Y CULTURA DE BUCARAMANGA NEOMUNDO.

Que se cuenta con la disponibilidad presupuestal por un valor de **SIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE ($7.398.600=)**, expedido por el área de Presupuesto de la entidad.

6. ANÁLISIS DE RIESGO

El artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 establece que la Entidad Estatal debe "incluir la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación" en los pliegos de condiciones o su equivalente. El Decreto Ley 4170 de 2011 establece dentro del objetivo de Colombia Compra Eficiente optimizar los recursos públicos en el sistema de compras y contratación pública para lo cual es indispensable el manejo del riesgo en el sistema y no solamente el riesgo del equilibrio económico del contrato. Así lo entendió el Gobierno Nacional al asignar en las funciones de la Subdirección de Negocios de Colombia Compra Eficiente la de "diseñar y proponer políticas y herramientas para la adecuada identificación de riesgos de la contratación pública y su cobertura", sin limitar esta función al riesgo derivado del equilibrio económico de los contratos, riesgo que se limita a la ejecución del mismo.[1]

Uno de los objetivos del sistema de compras y contratación pública es el manejo del riesgo del Proceso de Contratación. En consecuencia, la administración o el manejo del riesgo debe cubrir desde la planeación hasta la terminación del plazo, la liquidación del contrato, el vencimiento de las garantías de calidad o la disposición final del bien; y no solamente la tipificación, estimación y asignación del riesgo que pueda alterar el equilibrio económico del contrato.

El Decreto 1082 de 2015 define Riesgo como un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un contrato. También, el Decreto 1082 establece que la Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente.

Las Entidades Estatales para reducir la exposición del Proceso de Contratación frente a los diferentes Riesgos que se pueden presentar, debe estructurar un sistema de administración de Riesgos teniendo en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

- ✓ los eventos que impidan la adjudicación y firma del contrato como resultado del Proceso de Contratación.
- ✓ los eventos que alteren la ejecución del contrato.
- ✓ el equilibrio económico del contrato.
- ✓ la eficacia del Proceso de Contratación, es decir, que la Entidad Estatal pueda satisfacer la necesidad que motivó el Proceso de Contratación.

- ✓ la reputación y legitimidad de la Entidad Estatal encargada de prestar el bien o servicio.

La Entidad evalúa cada uno de los Riesgos identificados, estableciendo el impacto de los mismos frente al logro de los objetivos del Proceso de Contratación y su probabilidad de ocurrencia. Esta evaluación tiene como fin asignar a cada Riesgo una calificación en términos de impacto y de probabilidad, la cual permite establecer la valoración de los Riesgos identificados y las acciones que se deban efectuar. Lo anterior basado en las siguientes tablas, que permiten situar cada riesgo dentro de una matriz y categorizar el riesgo.

Tabla 2 - Probabilidad del Riesgo

Tabla 3 - Impacto de Riesgo

Impacto						
Calificación Cualitativa		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja. Aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual.	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual.	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.
Calificación Monetaria		Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del contrato.	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato.	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%).	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%).	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%).
Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
		1	2	3	4	5

Tabla 4 - Valoración del Riesgo

Impacto						
Calificación Cualitativa		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se pueden lograr el objeto contractual.	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual.	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.
Calificación Monetaria		Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del contrato.	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato.	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%).	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%).	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%).
Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
		1	2	3	4	5
Probabilidad						
Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1	2	3	4	5	6
Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2	3	4	5	6	7
Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	4	5	6	7	8
Probable (probablemente va a ocurrir)	4	5	6	7	8	9
Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5	6	7	8	9	10

Tabla 5 - Categoría del Riesgo

Valoración del Riesgo	Categoría
8, 9 y 10	Riesgo extremo
6 y 7	Riesgo alto
5	Riesgo medio
2, 3 y 4	Riesgo bajo

6.1. Matriz de Riesgo

La matriz de riesgos se encuentra detallada en el Anexo 1 – Matriz de Riesgos, la cual hace parte integral del presente estudio.

7. ANÁLISIS DE INDICADORES FINANCIEROS.

Para el presente caso no es necesario efectuar análisis de los índices financieros del sector toda vez que se dispondrá que el pago se efectúe periódicamente contra cumplimiento, y de acuerdo con el numeral 2 del

artículo 2.2.1.2.1.5.2 del decreto 1082 de 2015, la entidad estatal puede exigir una capacidad financiera mínima cuando no hace el pago contra entrega a satisfacción de los bienes, obras o servicios.

(original firmado)
JOHANA CHAVES GARCÍA
Subdirectora Operativa

Proyectó: Carolina Cruz Gómez-Abg CPS Subdirección Jurídica.