ÁREA GESTORA		
1. Datos del área Gestora: (Dependencia)	Dependencia solicitante:	**Subdirección Administrativa y Financiera**
	Elaborado por:	Daniel Alejandro Parra y Mariana Barrero Riveros
2. Datos proyecto: N/A		
Eje de política al cual está vinculada la necesidad:	N/A	
Nombre del proyecto	N/A	
No. de proceso en el plan de compras:		
Modalidad de Contratación:	Contratación Directa	
3. Objeto	Arrendar un inmueble ubicado en la ciudad de Ocaña (Norte de Santander) para la ubicación y funcionamiento de la Dirección Territorial para la Igualdad y Equidad del Departamento de(l) Norte de Santander	
4. Índice del Instrumento.	A. Aspectos Generales B. Análisis de La Oferta C. Análisis de La Demanda D. Requisitos Financieros y Organizacionales E. Conclusiones F. Anexos	

Introducción

La función de compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades de la Entidad Estatal y a obtener el mayor valor por el dinero público, es así que a través de este instrumento y en cumplimiento de la obligación legal del Ministerio de Igualdad y Equidad de analizar el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, como entidad pública del orden nacional, según el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015, se procede a desarrollar el análisis del sector alrededor del objeto del proceso siguiendo los lineamientos de la Agencia Nacional de Contratación Estatal – Colombia Compra Eficiente.

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

A. Aspectos Generales

Necesidad del servicio

Teniendo en cuenta que el Ministerio de Igualdad y Equidad es una entidad cuya creación es relativamente reciente y que, por ende, no cuenta con bienes e infraestructura propia para su ubicación y funcionamiento, es necesario obtener espacios adecuados para la operación de sus Diferentes Direcciones Territoriales a nivel nacional.

Así mismo, se debe destacar que, en el municipio de Ocaña, (Norte de Santander), funcionará la Dirección Territorial para la Igualdad y Equidad del Departamento de(l) Norte de Santander. Y, en consecuencia, el Ministerio de Igualdad y Equidad tiene la necesidad de arrendar un inmueble que permita el correcto desempeño de sus funciones legales y el cumplimiento de su misión en dicho territorio.

El espacio requerido para la ubicación y funcionamiento de la Dirección Territorial para la Igualdad y Equidad de(l) Norte de Santander que será en el municipio de Ocaña, debe tratarse de un inmueble que cuente con unas características físicas y cumpla con los requerimientos técnicos y espaciales para atender a la población de la región que sea sujeto de especial protección constitucional, poblaciones vulnerables y grupos históricamente discriminados o marginados, incorporando enfoques de derechos, género, diferencial, étnico-racial e interseccional y que permiten dar cumplimiento a la misionalidad del ministerio.

Este espacio/oficina servirá para ubicar la oficina física de la Dirección Territorial para la Igualdad y Equidad de(l) Norte de Santander que con el personal y la disposición de los proyectos, programas y demás suministrados por el Ministerio de Igualdad y equidad deberá, entre otras cosas:

- Lograr la atención y priorización de las poblaciones territoriales amparadas por la misionalidad del Ministerio
- Dar cumplimiento a la Ley 2281 de 2023 por medio de la cual se crea el Ministerio de Igualdad y equidad y se forja como directriz la creación de 32 sedes territoriales.
- Permitir mayor cercanía de los diferentes proyectos y planes en los territorios competencia del Ministerio de Igualdad y Equidad.
- Que los funcionarios contratados en la sede territorial puedan disponer de un espacio adecuado para desarrollar sus funciones conforme a la misionalidad del Ministerio

Aspecto regulatorio

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

El Artículo 2, numeral 4, literal I de la Ley 1150 de 2007.

El contrato por celebrar es un contrato de arrendamiento, para el cual, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 2015, estableció que las Entidades Estatales tienen la potestad de alquilar o arrendar inmuebles por vía de la contratación directa, siempre y cuando se cumplan las siguientes dos reglas que se transcriben en su tenor literal a continuación:

> *"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:*
>
> *1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.*
>
> *2. 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."*

El arrendamiento de inmuebles por parte de entidades públicas constituye un contrato estatal conforme al artículo 32 de la Ley 80 de 1993. Según el literal g del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, y su reglamentación en el artículo 2.2.1.2.1.4.2 del Decreto 1082 de 2015, esta clase de contratos puede celebrarse mediante contratación directa, siempre que se justifique la necesidad, conveniencia y se demuestre la inexistencia de múltiples oferentes con las condiciones requeridas.

Aunque la Ley 820 de 2003 y el Decreto 1077 de 2015 regulan el arrendamiento de vivienda urbana, su aplicación se restringe a casos en los que el Estado arriende con fines habitacionales. En el presente caso, al tratarse de un inmueble para uso institucional y administrativo, no aplican sus disposiciones directamente, pero se acoge su orientación general en cuanto a obligaciones contractuales y derechos de las partes.

Por tanto, la contratación se realizará siguiendo los lineamientos y principios de transparencia, economía y responsabilidad establecidos por la Ley 80 de 1993 y los pronunciamientos de la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, así como en cumplimiento de las directrices de control fiscal emitidas por la Contraloría General de la República y la Contaduría General de la Nación.

Aspectos Técnicos

Competencias del Ministerio de Igualdad y Equidad teniendo en cuenta que la oficina para tal efecto deberá contar con las siguientes especificaciones técnicas:

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

- Espacio con capacidad para mínimo 4 puestos de trabajo
- Zona de cafetería o cocineta
- Ingreso con acceso para personas en silla de ruedas
- Cableado certificado categoría 6 A
- Barraje puesta a tierra
- Cableado para wifi y conexión a internet para 5 funcionarios
- Servicio de cafetería (opcional).
- Área/servicio de baño.
- Un área mínima con distribución de espacios que permitan la instalación de 4 puestos de trabajo y espacio para sala de espera cercano a puntos de atención.
- Servicios de aseo y vigilancia (opcional).
- Conexiones suficientes para equipos de cómputo, seguridad y control de ingresos.

Clasificador de Bienes y Servicios UNSPSC

Clasificador UNSPSC		Número	Descripción
80131500	Segmento	80000000	Servicios de gestión, Servicios profesionales de empresa y servicios administrativos
	Familia	80130000	Servicios inmobiliarios
	Clase	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
	Producto	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

CONTEXTO ECONÓMICO

Para efectos del presente análisis del sector, se presentarán las variables macroeconómicas más relevantes que impactan los precios del sector, a las empresas proveedoras de los equipos tecnológicos requeridos y por supuesto a las entidades públicas que demandan estos bienes.

Clasificación Industrial Internacional Uniforme – CIIU

Actividades económicas en las que se encuentran clasificadas la mayoría de las empresas que comercializan los bienes o prestan los servicios requeridos Clasificación CIIU Rev. 4 A.C		
Sección	**L**	**Actividades Inmobiliarias**
División	**68**	**Actividades Inmobiliarias**
Grupo	681	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

Actividades económicas en las que se encuentran clasificadas la mayoría de las empresas que comercializan los bienes o prestan los servicios requeridos Clasificación CIIU Rev. 4 A.C		
Clase	6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

Esta clase incluye:

- *La compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones,*
- *Salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos.*

ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

En septiembre de 2025, la variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) fue 0,32%, en un contexto de moderación frente a los registros de inflación mensual observados durante 2024. La variación año corrido se ubicó en 4,55%, mientras que la variación anual fue de 5,18%, lo que representa una reducción frente al resultado observado en el mismo mes del año anterior y confirma el proceso de desaceleración inflacionaria.

IPC	Septiembre					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,24	**0,32**	4,58	**4,55**	5,81	**5,18**

Divisiones con mayor impacto

- Alimentos y bebidas no alcohólicas registró una variación mensual de 0,18 por ciento, manteniéndose como una de las divisiones con incidencia relevante en el IPC, aunque con un comportamiento moderado frente a periodos de alta inflación reciente.
- Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles presentó una variación de 0,31 por ciento, reflejando el impacto de los ajustes en tarifas de servicios públicos sobre el costo de vida de los hogares.

- La división Prendas de vestir y calzado registró una variación mensual de 0,23 por ciento, lo que sugiere una relativa estabilidad de precios en este rubro y contribuye a que el índice total no presente incrementos más pronunciados.

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

Implicaciones para el sector comercio

- El resultado de septiembre confirma una tendencia de desaceleración inflacionaria en 2025, especialmente al comparar la variación anual de 5,18 por ciento con el nivel de inflación observado en 2024.

Para el sector comercio, esta tendencia tiene varias implicaciones:

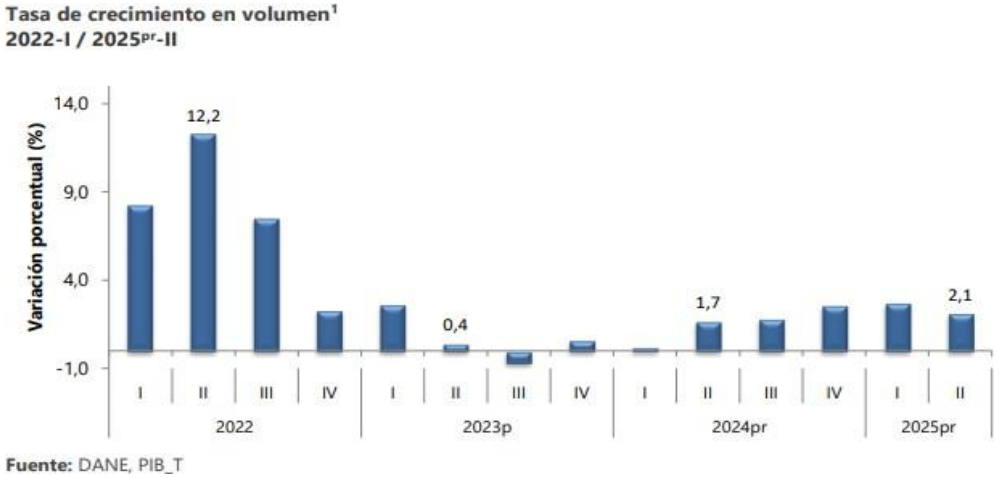
- Mayor estabilidad de precios: la reducción de la inflación anual frente al año anterior favorece la recuperación del consumo, al disminuir la presión sobre el gasto de los hogares, en particular en sus rubros básicos.

- Alimentos y bebidas continúan como un componente determinante en la dinámica de consumo. El aumento mensual de 0,18 por ciento indica que persiste cierta presión en este grupo, pero en niveles significativamente inferiores a los de años recientes, lo que contribuye a una canasta más estable.

- Los servicios públicos domiciliarios siguen incidiendo en la estructura de costos de los hogares, lo que puede afectar el ingreso disponible para otros bienes del comercio minorista y obliga a los establecimientos a ajustar su estrategia de precios y promociones.

- La evolución moderada de los precios en vestuario y calzado, con una variación de 0,23 por ciento, puede apoyar la dinámica de ventas en este subsector al ofrecer al consumidor un entorno de precios relativamente estables, que favorece decisiones de compra no estrictamente básicas.

PRODUCTO INTERNO BRUTO



Fuente: DANE, PIB_T

Fuente: DANE, PIB_T DANE. Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB) II trimestre 2025 preliminar.

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

En el segundo trimestre de 2025pr, crece 2,1% respecto al mismo periodo de 2024pr. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 3,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,8% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-II / 2024pr-II	2025pr / 2024pr	2025pr-II / 2025pr-I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3,8	5,3	1,5
Explotación de minas y canteras	-10,2	-7,6	-5,1
Industrias manufactureras	0,9	1,1	1,0
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	0,9	-0,3	1,0
Construcción	-3,5	-3,3	-0,1
Comercio al por mayor y al por menor[3]	5,6	4,8	0,03
Información y comunicaciones	3,0	1,8	2,3
Actividades financieras y de seguros	2,8	3,0	0,8
Actividades inmobiliarias	2,0	2,0	0,6
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,5	1,3	0,7
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	1,8	2,7	-0,04
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	7,5	11,4	-2,4
Valor agregado bruto	**2,1**	**2,4**	**0,3**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,4	2,3	0,3
Producto Interno Bruto	**2,1**	**2,4**	**0,5**

Fuente: DANE. PIB_T

Fuente: DANE, PIB_T DANE. Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB) II trimestre 2025 preliminar.

En el segundo trimestre de 2025pr, el valor agregado de la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 3,8% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Cultivos agrícolas transitorios; cultivos agrícolas permanentes; propagación de plantas (actividades de viveros, excepto viveros forestales); actividades de apoyo a la agricultura y la ganadería y posteriores a la cosecha; explotación mixta (agrícola y pecuaria) y caza

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

ordinaria y mediante trampas; y actividades de servicios conexas crece 5,3%.
- Cultivo permanente de café decrece 15,8%.
- Ganadería crece 8,1%.
- Silvicultura y extracción de madera crece 0,7%.
- Pesca y acuicultura crece 25,0%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece en 1,5%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Cultivos agrícolas transitorios; cultivos agrícolas permanentes; propagación de plantas (actividades de viveros, excepto viveros forestales); actividades de apoyo a la agricultura y la ganadería y posteriores a la cosecha; explotación mixta (agrícola y pecuaria) y caza ordinaria y mediante trampas; y actividades de servicios conexas crece 3,1%.
- Cultivo permanente de café decrece 14,1%.
- Ganadería crece 2,0%.
- Silvicultura y extracción de madera crece 0,8%.
- Pesca y acuicultura crece 4,8%

Condiciones de mercado - Sector inmobiliario

El mercado inmobiliario es el conjunto de las acciones de oferta y demanda de bienes inmuebles. La naturaleza de estos bienes puede ser muy distinta, diferenciándose entre bienes de naturaleza residencial, comercial, industrial, urbano, etc. Todas las operaciones que se produzcan relacionadas con la compra y venta de este tipo de inmuebles forman el sector inmobiliario, esencial para el desarrollo de una economía sostenible de un país.

El mercado inmobiliario, sin embargo, no solamente incluye esta oferta y demanda de bienes inmuebles, sino que comprende otros muchos ámbitos importantes para el sector. Nos referimos, sobre todo, a la promoción inmobiliaria, a la inversión que puede ser realizada por empresas o particulares y la financiación, es decir, la acción que permite la adquisición o desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Debemos destacar que el mercado inmobiliario no es inmóvil, sino que está sujeto a cambios y evoluciones que pueden afectar directamente a la propia economía, tanto a nivel general como particular. En este sentido, estas fluctuaciones de auges y caídas del mercado y sector inmobiliario también

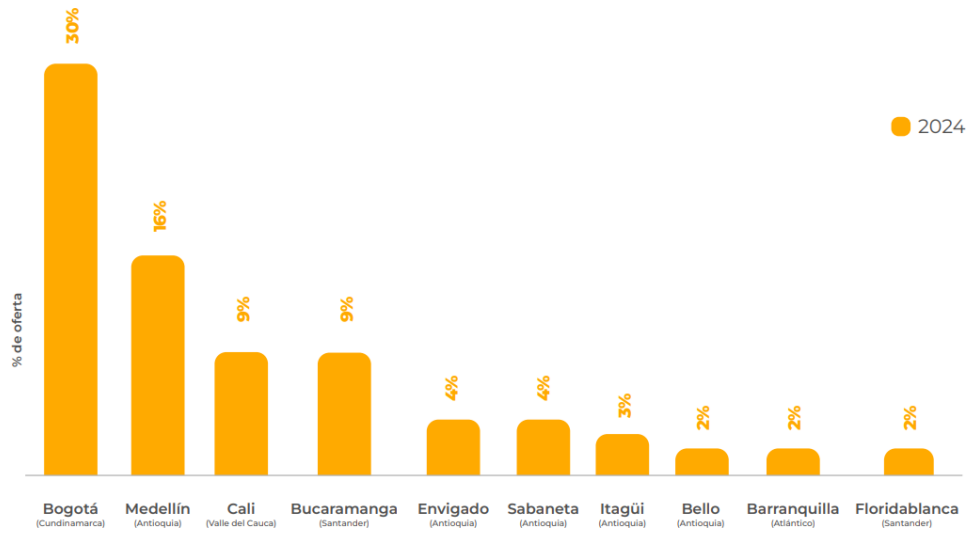
Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

influyen en los cambios del precio de la vivienda, que puede sufrir variaciones importantes tanto al alza como a la baja.

- **El mercado inmobiliario colombiano en cifras.**

A cierre del tercer trimestre del año, se evidencia una concentración de la oferta en Bogotá del 30%, seguida de Medellín con el 16%. Además, frente al primer semestre del 2024, observamos que la capital del país recuperó la oferta de inventario en arriendo. Por otro lado, vemos una caída en la oferta de inmuebles en arriendo en Bucaramanga (10%), ubicándose esta vez en la última posición del top, a diferencia de municipios del departamento antioqueño, como Envigado, Itagüí, Bello y Sabaneta, que se mantienen en participación durante este trimestre.

Ilustración 1. Cifras por ciudades



Fuente: https://www.ciencuadras.com

Comportamiento de los arrendamientos no residenciales

En los arrendamientos no residenciales, la variación anual ha sido más estable, con una leve desaceleración que se refleja en una tasa del 11.4% en el mismo período. La variación mensual ajustada muestra cierta volatilidad, destacando un comportamiento más errático en el sector residencial. Esto indica que los precios de los alquileres, tanto residenciales como no residenciales, están experimentando presiones inflacionarias, con una mayor estabilidad en el sector no residencial.

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.



Fuente: https://www.ciencuadras.com.

Arrendamientos no residenciales por ciudades

En cuanto a los arrendamientos no residenciales (locales, oficinas y bodegas), Barranquilla también muestra un aumento destacado del 13.3% en locales comerciales. A nivel total, los incrementos más pronunciados se ven en las bodegas (12.4%), mientras que las oficinas presentan un crecimiento menor (8.1%).

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

	Ciudades	Índice ELDRI*			Var. %	Frente al total
		AGO-23	JUL-24	AGO-24	Anual	
Locales	Barranquilla	137.0	152.3	153.3	11.8	
	Bogotá	126.5	140.2	141.2	11.7	
	Bucaramanga	124.1	135.6	136.5	10.0	
	Cali	134.3	148.1	149.8	11.6	
	Cartagena	137.7	152.0	152.8	11.0	
	Medellín	139.0	155.0	156.3	12.4	
	Otras	133.7	147.8	148.7	11.2	
	Total	**133.2**	**147.7**	**148.8**	**11.7**	
Oficinas	Barranquilla	139.1	153.2	155.3	11.7	
	Bogotá	121.9	133.2	134.4	10.2	
	Bucaramanga	121.9	133.0	134.1	10.0	
	Cali	131.9	147.4	148.8	12.8	
	Cartagena	134.5	147.5	146.2	8.7	
	Medellín	137.7	154.5	155.6	13.0	
	Otras	126.9	139.3	141.3	11.4	
	Total	**129.2**	**142.7**	**143.8**	**11.3**	
Bodegas	Barranquilla	137.3	152.9	155.4	13.2	
	Bogotá	129.5	144.3	145.4	12.3	
	Bucaramanga	128.8	141.2	141.4	10.0	
	Cali	133.1	149.8	151.1	13.5	
	Cartagena	142.9	150.7	153.7	7.6	
	Medellín	137.6	153.2	154.3	12.2	
	Otras	124.0	139.3	142.7	15.1	
	Total	**133.0**	**148.1**	**149.4**	**12.4**	

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

B. Análisis de la oferta

Perfilamiento de las empresas del sector

En el informe de Dinámica de Creación de Empresas en Colombia, publicado por la Red de Cámaras de Comercio – Confecámaras señala que, *"en 2024 se registraron 297.475 nuevas empresas, lo que representa una ligera disminución del 2,8% en comparación con las 305.997 creadas en 2023. Del total registrado, el 72,3% correspondió apersonas naturales y el 27,7% a sociedades. La creación de empresas por personas naturales disminuyó un 5,5%, pasando de 227.569 en 2023 a 214.953 en 2024. Por el contrario, las sociedades mostraron un crecimiento del 5,2%, aumentando de 78.428 en 2023 a 82.522 en 2024"*[1]. Dentro del sector servicios, las Actividades inmobiliarias presentaron un incremento del 8,6%, como se muestra en la Ilustración Unidades productivas por ramas de actividad económica.

Tabla 5. Empresas creadas por subsectores económicos

Actividad económica	2023	2024	Variación %	Contribución
Actividades inmobiliarias	6.006	6.521	8,6%	0,2%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	18.763	19.260	2,6%	0,2%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación	6.288	6.372	1,3%	0,0%
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	5.243	5.315	1,4%	0,0%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	4.678	4.722	0,9%	0,0%
Actividades de los hogares individuales	31	38	22,6%	0,0%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	104	100	-3,8%	0,0%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	468	433	-7,5%	0,0%
Actividades financieras y de seguros	2.762	2.679	-3,0%	0,0%
Información y comunicaciones	6.271	6.184	-1,4%	0,0%
Educación	2.881	2.754	-4,4%	0,0%
Construcción	13.424	13.281	-1,1%	0,0%
Alojamiento y servicios de comida	49.868	49.687	-0,4%	-0,1%
Explotación de minas y canteras	1.044	861	-17,5%	-0,1%
Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental	1.729	1.545	-10,6%	-0,1%
Industrias manufactureras	29.616	29.137	-1,6%	-0,2%
Transporte y almacenamiento	8.632	8.036	-6,9%	-0,2%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	14.666	13.842	-5,6%	-0,3%
Otras actividades de servicios	16.192	15.059	-7,0%	-0,4%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	117.023	111.435	-4,8%	-1,8%
Total	**305.997**	**297.475**	**-2,8%**	**-2,8%**

Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.

[1] Fuente: Red de Cámaras de Comercio – Confecámaras (enero a diciembre de 2024). Dinámica de Creación de Empresas en Colombia. Disponible en: https://confecamaras.org.co/wp-content/uploads/2025/01/dinamica-creacion-empresas-colombia-2025.pdf

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

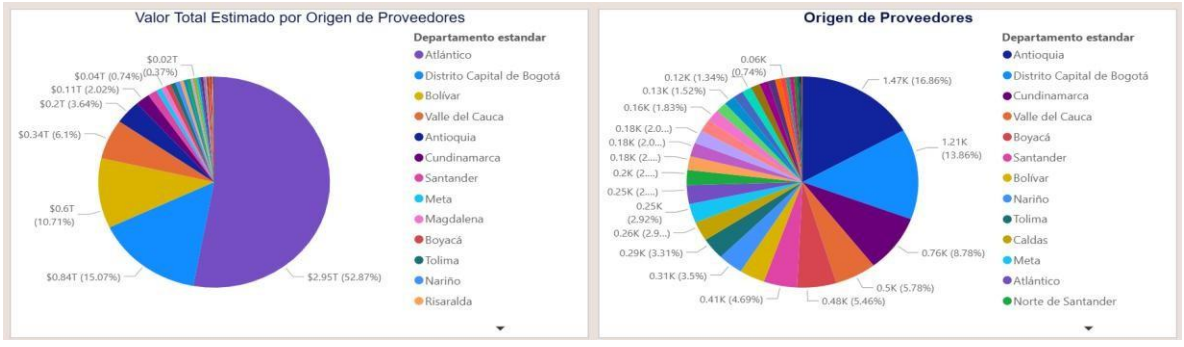
De acuerdo con la información de la Herramientas del análisis de la y la Oferta del MAE, para el código UNSPSC 80131500 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones, durante el periodo 2024 a 2025 se han suscrito 16.754 contratos, con 9.510 proveedores por $5.47 billones de pesos.

Valor Contratación	Número de Proveedores	Número de Contratos
$5.76T	9510	16.75K

De acuerdo con los resultados del MAE, los proveedores con la mayor cantidad de recursos comprometidos mediante la suscripción de contratos para los códigos UNSPSC y periodo analizado son: ZONA FRANCA BARRANQUILLA con $2.85 billones, SOCIEDAD OPERADORA ZONA FRANCA DE CARTAGENA DE INDIAS con $481.658 millones y **FAMOC DEPANEL SAS** con $158.719 millones. Las empresas con mayor cantidad de contratos suscritos son **FAMOC DEPANEL SAS** con 49 contratos, BANCO POPULAR SA con 52 contratos y BANCO BILBAO VIZCAYA ANGENTARIA con 39 contratos.



Con respecto al origen de las empresas inscritas en el códigos UNSPSC analizado, se concluye que mayor cantidad de empresas del sector se encuentran ubicadas en Atlántico (52.87%), Bogotá (15,07%) y Bolívar (10,71%). De igual forma se evidencia que la mayoría de los proveedores son de origen nacional.



Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

Análisis de oferta propuesta

El Ministerio para la sede territorial ubicada en la Ciudad de Ocaña, en calidad de arrendatario ejecuta actualmente el contrato de arrendamiento MIE-CD-004-2025 de una oficina ubicada en esta ciudad, específicamente en la Calle 7 # 28 - 125 Local 102 Edif. Mixto Luna Quintero, de la ciudad de Ocaña, con un valor de canon para la vigencia actual de TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MDA/CTE ($3,800,000,00) que no genera IVA y un plazo definido hasta el 15 de diciembre de 2025.

El Ministerio de Igualdad y Equidad pretende suscribir un nuevo contrato de arrendamiento con el proveedor actual, por lo que la continuidad del arrendamiento en la misma sede se justifica, en primer lugar, por razones de conveniencia técnica y operativa. El inmueble actual ya se encuentra adecuado a las necesidades de la entidad en términos de distribución de áreas, mobiliario instalado, zonas de archivo, atención al ciudadano y demás condiciones funcionales. Estas adaptaciones han implicado inversiones de tiempo y recursos que perderían eficiencia si se realizara un traslado a un nuevo inmueble que, muy probablemente, requeriría ajustes y adecuaciones adicionales para alcanzar el mismo nivel de operatividad. Permanecer en la misma sede evita reprocesos, garantiza la continuidad de la operación y reduce los tiempos de improductividad asociados a una mudanza.

En segundo lugar, la ubicación actual del inmueble suele haber sido seleccionada con base en criterios de accesibilidad para usuarios internos y externos, facilidad de acceso, conectividad vial y condiciones de seguridad del entorno. Un cambio de sede implicaría realizar nuevamente este análisis y asumir el riesgo de afectar la accesibilidad del servicio al ciudadano o la articulación con aliados institucionales. Mantener la sede permite conservar un punto de referencia conocido por la ciudadanía y por los servidores públicos, lo cual contribuye a la estabilidad del servicio y a la visibilidad institucional.

Desde la perspectiva económica, la continuidad en el mismo inmueble resulta razonable cuando el canon propuesto no supera, en términos reales, la actualización ligada a la variación del IPC. Aun cuando fuera posible identificar inmuebles con cánones nominalmente similares, deben considerarse conceptos de costo total de un eventual traslado, que incluyen gastos de mudanza, posibles adecuaciones, interrupciones en la prestación del servicio, riesgo de pérdida o deterioro de bienes y la probable necesidad de asumir simultáneamente cánones o gastos en dos sedes durante el periodo de transición. En ese escenario, la opción de mantener el inmueble suele ser más eficiente y coherente con el principio de economía.

Finalmente, la permanencia en la misma sede facilita la gestión administrativa y contractual, en la medida en que la entidad conoce el comportamiento del arrendador, la respuesta frente a mantenimientos, la forma de atención de

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

novedades y el desempeño histórico en el cumplimiento de las obligaciones. Este conocimiento reduce la incertidumbre y el riesgo de contratar con un nuevo proveedor sin experiencia previa. En síntesis, siempre que el inmueble siga cumpliendo las condiciones técnicas, jurídicas y de seguridad requeridas, y que el valor del canon se mantenga dentro de parámetros de razonabilidad frente al mercado y a la actualización por IPC, resulta conveniente y justificado continuar con el arrendamiento en las mismas instalaciones y con el mismo proveedor.

A continuación, se presenta la propuesta recibida del proveedor actual para el periodo del 16 de diciembre de 2025 al 30 de junio de 2026:

INMOBILIARIA LAINO Y SOLANO LTDA.
Responsabilidad, Rentabilidad y Seguridad en la Administración de sus Bienes
Calle 12 No. 11-66 Telefax: 5610408-5610240- 3153855579-3204928419
Ocaña, N. de S.
Registro de arrendador No.65 / Res. 206-19

Ocaña, 20 de septiembre de 2025

Señores
MINISTERIO DE LA IGUALDAD Y EQUIDAD

Dra. Sandra Milena Gamboa
Directora territorial, Norte de Santander
sgamboa@minigualdad.gov.co

Ref: **Propuesta de local para oficina Ocaña**.

Cordial saludo.

Para la **INMOBILIARIA LAINO Y SOLANO LIMITADA** identificada con NIT 890.504.461-5 es grato ofrecerles a ustedes nuestros servicios para la adquisición en arriendo de un bien inmueble, el cual puede cumplir con las expectativas y propósitos de su entidad en la ciudad de Ocaña.

LOCAL COMERCIAL - AVENIDA

Ubicado en la CALLE 7 #28-119 LOCAL 102 EDIFICIO MIXTO LUNA QUINTERO, de la ciudad de Ocaña, con entrada a nivel de anden, se encuentra ubicado sobre la avenida Francisco Fernández de Contreras, a dos calles del Hospital Emiro Quintero Cañizares, la sede primavera de la Universidad Francisco de Paula Santander y del Centro de Convivencia Ciudadana, en zona de alta visibilidad.

El local está terminado y listo para entrega inmediata. Consta de: 4 habitaciones, salón principal, recepción, 3 baños entre ellos uno adecuado para personas en silla de ruedas, cafetería.

Área: 120 m2

Canon de arrendamiento para la vigencia del 01 de enero de 2026 hasta el 30 de junio de 2026 por un valor de tres millones novecientos setenta y un mil pesos moneda legal ($3.971.000) mensual, no genera IVA, se aplica reajuste máximo del 4,5% conforme a la proyección de los supuestos macroeconómicos. El periodo comprendido del 16 al 31 de diciembre de 2025 se facturará por 15 días por un valor de un millón novecientos mil pesos moneda legal ($1.900.000).

Servicios públicos: Agua y luz a cargo del arrendatario.

Ubicación en Google Maps: https://maps.app.goo.gl/CYqcy7ANXM87q6Mg8

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.



INMOBILIARIA LAINO Y SOLANO LTDA.
Responsabilidad, Rentabilidad y Seguridad en la Administración de sus Bienes
Calle 12 No. 11-66 Telefax: 5610408-5610240- 3153855579-3204928419
Ocaña, N. de S.
Registro de arrendador No.65 / Res. 206-19

Esperamos que nuestra propuestas sean de su agrado. En caso tal de que requieran alguna otra información del inmueble favor hacerlo saber.

Recibimos respuesta en el correo electrónico inmobiliarialainoysolano@hotmail.com y en los teléfonos 3014410477 o en la Calle 12 # 11-66, Centro, Ocaña.

Atentamente,

INMOBILIARIA LAINO Y SOLANO LTDA.
Andres Camilo Laino Cruz
Sub Gerente
C.C. 1.098.748.260 de Bucaramanga

Registro fotográfico:



De acuerdo con la propuesta recibida se puede evidenciar que para el mes de diciembre se mantiene el valor del canon mensual actual, dado que este se ejecutará de forma parcial, para los días del 16 al 31 de diciembre de 2026, así:

Descripción	Valor
Valor canon mensual 2025	TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MDA/CTE ($3,800,000,00) que no genera IVA
días a ejecutar del 16 al 31 de diciembre 2025	15
Valor a ejecutar del 16 al 31 de diciembre 2025	**$ 1.900.000,00**

A continuación, se presenta el análisis del incremento propuesto para la vigencia 2026:

Descripción	Valor
Valor canon mensual 2025	TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MDA/CTE ($3,800,000,00) que no genera IVA
Valor canon propuesto 2026	$ 3.971.000,00
Valor incremento	$ 171.000,00
Incremento %	**4,50%**

Se observa que el porcentaje planteado mantiene coherencia con los principales referentes macroeconómicos oficiales. En primer lugar, el incremento del 4,5% coincide con el supuesto macroeconómico definido por el Ministerio de Hacienda

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

y Crédito Público para la formulación del Presupuesto General de la Nación 2026[2]. Adicionalmente, dicho valor resulta consistente con las proyecciones de cierre de inflación para 2025 realizadas por el Banco de la República, las cuales, según el Informe de Política Monetaria de julio de 2025[3], sitúan la variación anual del IPC en torno al 4,7%. Por su parte, la variación del IPC año corrido reportada por el DANE[4] para 2025 se ubica en 4,55%, lo que refleja una tendencia estable dentro del mismo rango.

Con fundamento en estas referencias oficiales y técnicas, se concluye que el ajuste del canon mensual propuesto en 4,5% para la vigencia 2026 resulta razonable y proporcional, garantizando alineación con los indicadores macroeconómicos y de inflación proyectada para el periodo.

Instalaciones

El sitio para convenir para la instalación de la Dirección Territorial para la Igualdad y Equidad de Norte de Santander cuenta con los principales requerimientos técnicos exigidos por el Ministerio de Igualdad y Equidad: espacio suficiente, acceso para personas con movilidad reducida o en silla de ruedas, espacio para cuatro cubículos o puestos de oficina, espacio para sala de espera, baños y servicios de energía y agua.

Adicional a lo anterior, se validaron diferentes propuestas inmobiliarias cuyas especificaciones técnicas por su ubicación o costos económicos no constituyen opciones beneficiosas para el Ministerio pues desbordan el valor de su canon de arrendamiento para el sector.

Ahora bien, teniendo en cuenta la necesidad urgente del Ministerio de Igualdad y Equidad para el uso de un inmueble donde se pueda ubicar la Dirección Territorial de(l) Norte de Santander en el Municipio de Ocaña, se considera que la propuesta presentada por **Inmobiliaria Laino y Solano LTDA**, mediante comunicación remitida al ministerio para adelantar un contrato de arrendamiento, constituye una opción viable para satisfacer los requerimientos del Ministerio en la medida que permite garantizar la continuidad del servicio en la sede territorial sin necesidad de traslados o interrupción en su funcionamiento.

De igual forma, se destaca que, el inmueble cumple con las condiciones técnicas, jurídicas y económicas exigidas, garantizando la eficiencia en el gasto público y la continuidad en la prestación de los servicios del Ministerio en el territorio.

---

[2] Consultado en https://www.minhacienda.gov.co/documents/d/portal/comunicado-pgn-2026

[3] Consultado en Presentación Informe de Política Monetaria - julio de 2025 - Banco de la República de Colombia.

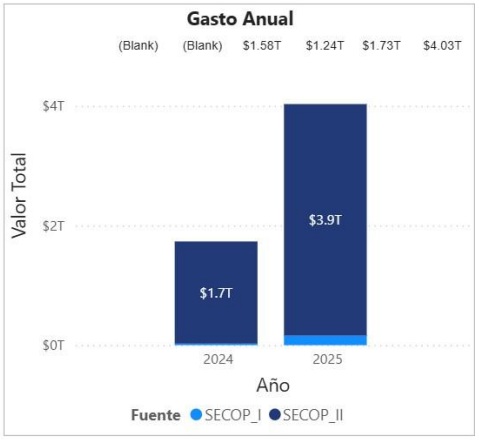
[4] Consultado en https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

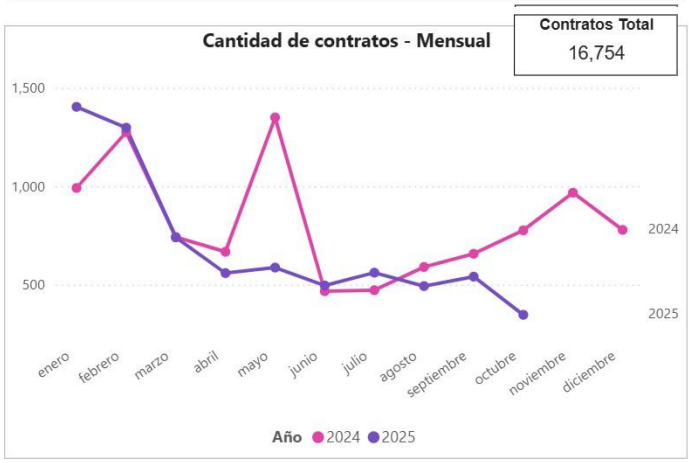
Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

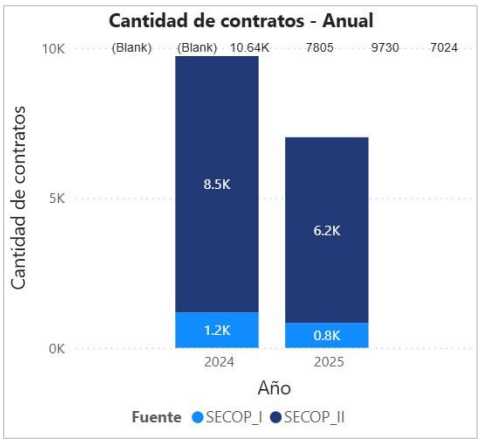
C. Análisis de La Demanda

De acuerdo con lo registrado en la herramienta de análisis de la demanda del Modelo de Abastecimiento MAE, para el periodo evaluado del 01/01/2024 al 6/11/2025, las entidades estatales han suscito un total de 16.754 contrataciones por un valor de $5,76 billones de pesos.



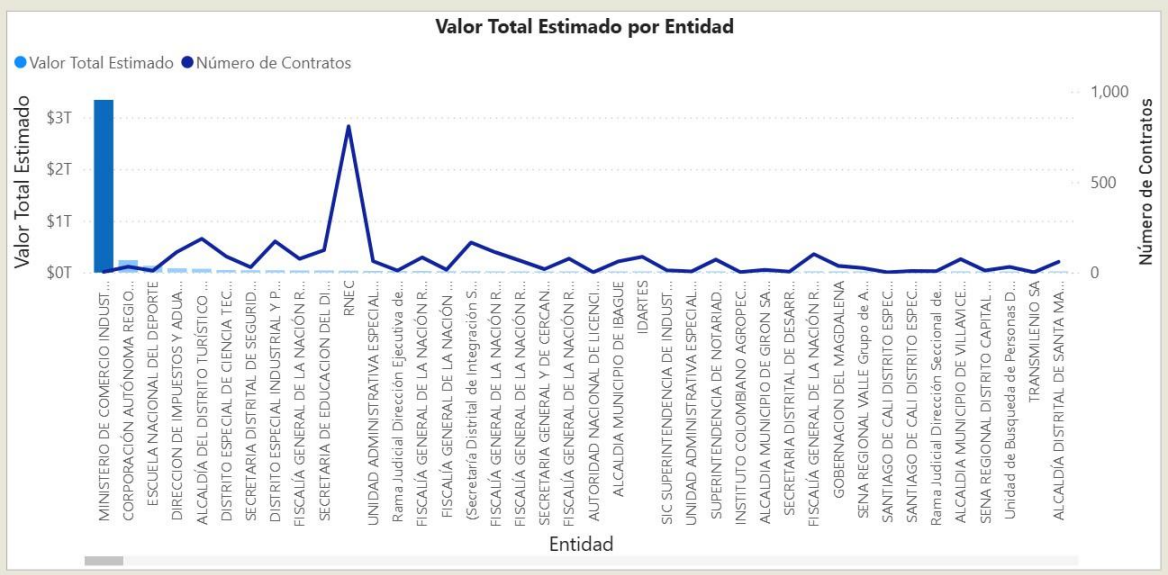






De acuerdo con el código UNSPSC definido para el proceso, se evidenció que la entidad que has suscrito la mayor cuantía de contrataciones es el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo por un valor de $3,34 billones, seguida por la Corporación Autónoma Regional del Chocó por un valor de $240.438 millones.

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.



La modalidad de contratación más usada es la Selección Abreviada por Menor Cuantía, seguida de la Contratación directa.



- **Contrataciones adelantadas por la entidad**

Campo	Detalle
Objeto del contrato	Arrendar un inmueble en Tumaco para funcionamiento de la Dirección Territorial del Ministerio de Igualdad y Equidad.
Entidad contratante	Ministerio de Igualdad y Equidad
Ubicación del inmueble	Tumaco, Nariño
Modalidad de contratación	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

Campo	Detalle
Fecha de publicación SECOP	4 de marzo de 2025
Cuantía	$47.356.050 COP
Fuente	SECOP II – Proceso Convocado del 04/03/2025

Campo	Detalle
Objeto del contrato	Arrendar un inmueble en Ocaña para funcionamiento de la Dirección Territorial del Ministerio de Igualdad y Equidad.
Entidad contratante	Ministerio de Igualdad y Equidad
Ubicación del inmueble	Ocaña, Norte de Santander
Modalidad de contratación	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)
Fecha de publicación SECOP	28 de febrero de 2025
Cuantía	$39.900.000 COP
Fuente	SECOP – Proceso adjudicado del 28/02/2025

- **Contrataciones realizadas por otras entidades**

Al realizar la consulta en el SECOP II, de adquisiciones de inmuebles por parte de entidades públicas en modalidades de arrendamiento y otras, se identifican algunos contratos de tipo convenio, los cuales no requieren erogación de tipo económico:

ENTIDAD	OBJETO	MODALIDAD
NSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR REGIONAL BOYACA	PRESTAR EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO ZONAL OTANCHE DEL ICBF	CONTRATACIÓN DIRECTA. CUANTÍA: $0
EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN E.S.P.	ARRIENDO DE INMUEBLE EN EL CORREGIMIENTO DE PUERTO VALDIVIA, MUNICIPIO DE VALDIVIA, PARA INSTALACION DEL CENTRO DE SALUD. MAURICIO CASTILLO JARAMILLO CC 70.531.299	CONTRATACIÓN DIRECTA. CUANTÍA: $5.200.000 COP
ICBF REGIONAL VALLE DEL CAUCA	CONTRATACIÓN DE APORTE MODALIDAD CDI SIN ARRIENDO - ART. 37	CONTRATACIÓN DIRECTA. CUANTIA: $1.620.400 COP

D. Conclusiones

- El Ministerio de Igualdad y Equidad requiere un inmueble para la operación de las Direcciones Territoriales para la Igualdad y Equidad en todo el territorio Nacional y lograr la presencia institucional en las poblaciones en mayor situación de vulnerabilidad. En el caso de la Dirección Departamental de Igualdad y Equidad de(l) Norte de Santander,

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

se propone contratar en arrendamiento una oficina que se adecue a la necesidad del ministerio.

- Teniendo en cuenta que la Dirección Territorial para la Igualdad y Equidad de Norte de Santander deberá garantizar la atención a todo tipo de población y comunidades, incluyendo a personas con movilidad reducida, es necesario que su ubicación sea principalmente en un primer piso y/u otros, pero siempre que se cuente con ascensor o acceso para esta población por lo que la opción presentada por Inmobiliaria Laino y Solano LTDA, constituye una opción que cumple con dicho requerimiento y que evaluado su valor económico y ubicación representa la opción más beneficiosa para la entidad.

- Al comparar algunas de las ofertas allegadas frente a la presentada por Inmobiliaria Laino y Solano LTDA, esta última permite garantizar la continuidad del servicio en el mismo punto físico, sin generar traslados ni contratiempos, frente a otras ofertas que, bien sea por ubicación inadecuada, condiciones estructurales insuficientes, u otros factores que contrarían los principios de economía y transparencia previstos en la Ley 80 de 1993.

- Así las cosas, conforme al histórico de contrataciones de otras entidades, podemos concluir que este proceso se llevará a cabo de una forma ágil y transparente para la Entidad, ya que no presenta restricciones de carácter económico ni presupuestal, y está bien fundamentada la necesidad de contratación. Lo anterior garantizará a la Entidad el cumplimiento de las normas legales definidas para la modalidad de selección acorde al proceso y que llevará a este organismo a cumplir con las metas establecidas.

E. Anexos

1. Propuesta inmobiliaria allegada.

DIANA PATRICIA MONTENEGRO BELTRÁN
Subdirectora Administrativa y Financiera

Proyectó: Daniel Parra y Mariana Barrero– PU de la Subdirección Administrativa y Financiera
Revisó: Cristian Cháves – Subdirección de Contratación
Aprobó: María Isabel Valencia - Secretaría General

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.