ESTUDIO DE SECTOR PARA CONTRATACIONES DIRECTAS

PÚBLICA

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

ARRENDAR UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 47 No. 75-90 Y 75 100, IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 040-265274, 040-265275, 040265276 Y 040-265277, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO ZONAL NORTE CENTRO HISTÓRICO DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR REGIONAL ATLÁNTICO.

23 de Diciembre de 2025.

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÌTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

CONTENIDO

CONTENIDO 2

1. OBJETIVO DEL ESTUDIO 3

2. ESTUDIO DE LA DEMANDA 3

2.1. Histórico de contratación del ICBF 9

2.2. Contrataciones similares adelantadas por otras entidades 14

3. PRECIOS PROMEDIO DEL MERCADO 21

4. ANEXOS 24

PÚBLICA

1. OBJETIVO DEL ESTUDIO

El presente estudio de sector tiene como objetivo analizar la oferta y la demanda del sector relativo al objeto de contratación, teniendo en cuenta la justificación de la necesidad establecida en el Estudio Previo y los bienes y servicios requeridos detallados en la FICHA DE CONDICIONES TÉCNICAS ESENCIALES PARA LA ENTREGA DEL BIEN O PRESTACIÓN DEL SERVICIO (FCT).

Lo anterior en aras de que el ICBF obtenga la mejor oferta económica y seleccione el contratista idóneo para suplir las necesidades del Instituto, mitigando el riesgo de incumplimiento por parte del contratista seleccionado. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 y la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector de la Agencia Nacional para la Contratación Pública – ANCP Colombia Compra Eficiente[1], la Entidad realiza el presente estudio para evidenciar el análisis del sector realizado.

2. ESTUDIO DE LA DEMANDA

En este numeral se analizan los procesos de selección adelantados por el ICBF y por otras entidades con objetos similares al del presente estudio, con el fin de identificar las modalidades de selección comúnmente utilizadas, las principales variables de los contratos, los precios contratados y los oferentes adjudicatarios. Lo anterior con el fin de obtener información relevante para el proceso de contratación. Se analizó el histórico de contratación del ICBF con base en información del Modelo de Abastecimiento Estratégico de CCE (MAE), bases de datos internas e información del Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP). De igual forma, se realizaron consultas en el MAE, SECOP, y en el portal Datos Abiertos Colombia, identificando contrataciones similares adelantadas por otras entidades. Los resultados del análisis se presentan a continuación.

3.1 ANALISIS DEL SECTOR

Aspectos generales del sector:

El mercado de arriendo se rige por normativas civiles y comerciales (como el Código de Comercio en Colombia), enfocándose en un contrato detallado que especifique canon, duración y obligaciones, con énfasis en ubicación, tamaño y público objetivo para el negocio. Los aspectos clave incluyen costos (canon, impuestos, servicios), la

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÌTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

PÚBLICA

importancia de la negociación de términos (meses de carencia), y los derechos a renovación para el arrendatario, asegurando un marco legal sólido para ambas partes.

El mercado de arriendo se mueve por la dinámica de oferta y demanda, donde el contrato vincula a un arrendador (dueño) y un arrendatario (inquilino) a pagar una renta por el uso temporal de un inmueble, con factores clave como el IPC, ingresos de los inquilinos (estratos medios, hogares unipersonales predominan), ubicación, tipo de inmueble (apartamentos 50-100m²), servicios adicionales (gimnasio, coworking, mascotas) y la regulación anual de precios basada en inflación, siendo crucial la comunicación y el entendimiento del contrato.

El mercado de arriendo en el sector público (entidades estatales) se rige por normas especiales, como el Estatuto de Contratación Pública, enfocándose en bienes fiscales (no de uso público), exigiendo transparencia y publicidad (SECOP), fijando topes de canon, prohibiendo conflictos de interés (empleados públicos no pueden arrendar a su entidad), y requiriendo procesos transparentes y económicos, a diferencia del sector privado, buscando el interés general y la eficiencia del Estado.

Influencias macroeconómicas y dinámicas del mercado

El **IPC** regula el ajuste máximo anual de cánones de arrendamiento. En 2026, el techo proviene del IPC final de 2025, estimado entre 5,1 %–5,3 %. [infobae.com], [asuntosleg...les.com.co]

Según informes como el de **BBVA Research (2025)**:

- El alquiler superó la propiedad (7,3 M hogares en arriendo vs. 7,1 M propietarios).
- Escasez de vivienda nueva ha presionado al alza precios y rentas, fortaleciendo la inversión en arrendamiento.

Indicadores sectoriales y presión sobre costos

- Hay caída en la producción de edificaciones, y el **Índice de Costos de la Construcción** (ICOCED) registra incrementos cerca del 8 % anual, lo que impacta los costos de nuevos contrato [dane.gov.co]
- El aumento de insumos y servicios en construcción tiende a trasladarse a los cánones de arrendamiento en nuevos contratos.

Actividades económicas – Códigos CIIU principales sector inmobiliario

PUBLICA

Grupo 681 – Bienes propios o arrendados

- **Clase 6810 – Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados**
  - Actividades incluidas:
    - Compra, venta, administración, alquiler o arrendamiento de inmuebles (residenciales, no residenciales, centros comerciales, terrenos, etc.).
    - Alquiler de casas y apartamentos (amoblados o no) por más de 30 días.
    - Promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios.
    - Subdivisión de terrenos sin desarrollo.
    - Alquiler de espacios para albergar animales.
  - Exclusiones:
    - Construcción de edificaciones residenciales o no residenciales (clases 4111 y 4112).
    - Subdivisión con mejoras (clase 4290).
    - Servicios de alojamiento (hoteles, aparta-hoteles, campamentos y similares; clases 5511–5520 y 5590)

Grupo 682 – Servicios inmobiliarios a cambio de retribución

- **Clase 6820 – Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato**
  - Actividades incluidas:
    - Servicios inmobiliarios tales como compra, venta, administración, alquiler o arrendamiento por encargo o comisión.
    - Valuación y consultoría inmobiliaria.
    - Promoción y comercialización de proyectos por contrato.
    - Administración de condominios, conjuntos residenciales, centros comerciales, plazas de mercado, entre otros.
  - Exclusiones:
    - Almacenamiento y depósito (clase 5210).
    - Actividades jurídicas (clase 6910).
    - Mantenimiento o vigilancia de inmuebles (clase 8110).
    - Servicios de alojamiento (clases 5511–5520, 5590).

PÚBLICA

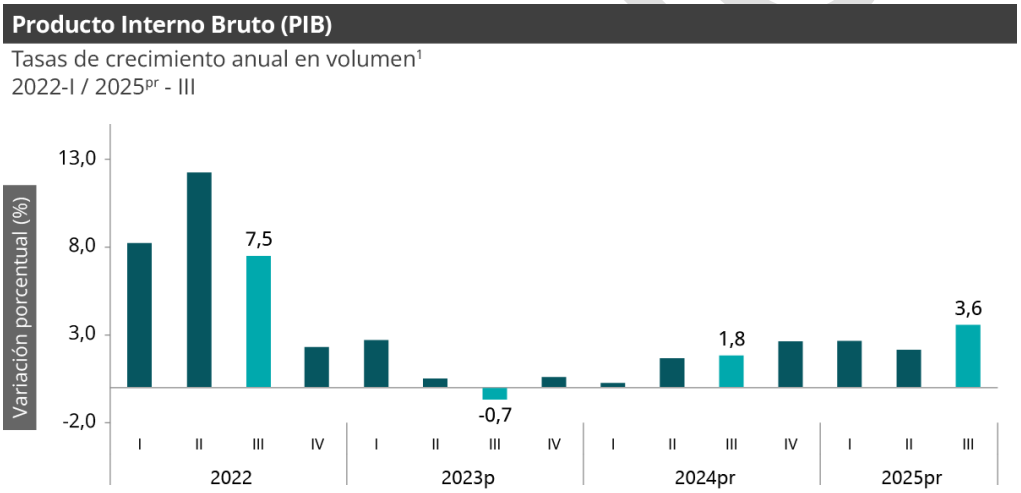
LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÌTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

códigos CIIU para sector inmobiliario

Código	Actividad incluida
6810	Operación directa de bienes inmuebles (compra, venta, administración, arrendamiento propios)
6820	Servicios profesionales (agentes, corredores, consultores, promotores inmobiliarios bajo contrato o comisión)

- **Producto Interno Bruto PIB**

Información tercer trimestre 2025prEn el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024p



Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).

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 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÌTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,8%. 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 5,1% (contribuye 1,0 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 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,4%.
Actividades financieras y de seguros crece 2,3%.
Industrias manufactureras crece 1,5%.

Tasas de crecimiento en volumen de Actividades profesionales, científicas y técnicas

PÚBLICA

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

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-II / 2024[pr]-II	2025[pr] / 2024[pr]	2025[pr]-II / 2025[pr]-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**

Las actividades Inmobiliarias para el periodo presentan una variación de 2,0 y en su serie original de 6,0.

- **MERCADO INMOBILIARIO DE BARRANQUILLA**

El mercado inmobiliario de Barranquilla está en sólida recuperación y crecimiento a finales de 2025, liderando en el Caribe colombiano con un aumento significativo en ventas y precios de vivienda nueva y usada, impulsado por inversión, desarrollo urbano, beneficios fiscales (como exención de predial para pensionados) y demanda de apartamentos y VIS (Vivienda de Interés Social), consolidándose como un epicentro atractivo para inversores y compradores nacionales e internacionales.

Tendencias Clave:

Crecimiento Sostenido: Barranquilla muestra un repunte fuerte, con ventas de vivienda nueva creciendo sustancialmente y posicionándose alto a nivel nacional.
Precios al Alza: Los precios de vivienda nueva aumentan, superando la media nacional, reflejando la fuerte demanda.

Foco en VIS y Apartamentos: La Vivienda de Interés Social y los apartamentos son protagonistas, con alta demanda y oferta en megaproyectos.

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÌTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

Mercado de Usados: También en crecimiento, con alta búsqueda de apartamentos en arriendo y compra, especialmente en zonas como Altos del Prado, Villas Santos y Ciudad Jardín.

Inversión Atractiva: La ciudad se ha convertido en un imán para inversores, impulsada por su desarrollo económico y calidad de vida.

Factores Impulsores:
Desarrollo Económico: Crecimiento urbano y empresarial, con mejora de infraestructura.

Políticas Locales: Incentivos como exención de impuesto predial para pensionados atraen inversión.

Conectividad: Mejoras en infraestructura (carreteras, aeropuertos) facilitan el comercio.

Estilo de Vida: Clima cálido y estilo de vida cosmopolita aumentan su atractivo.

Oportunidades:

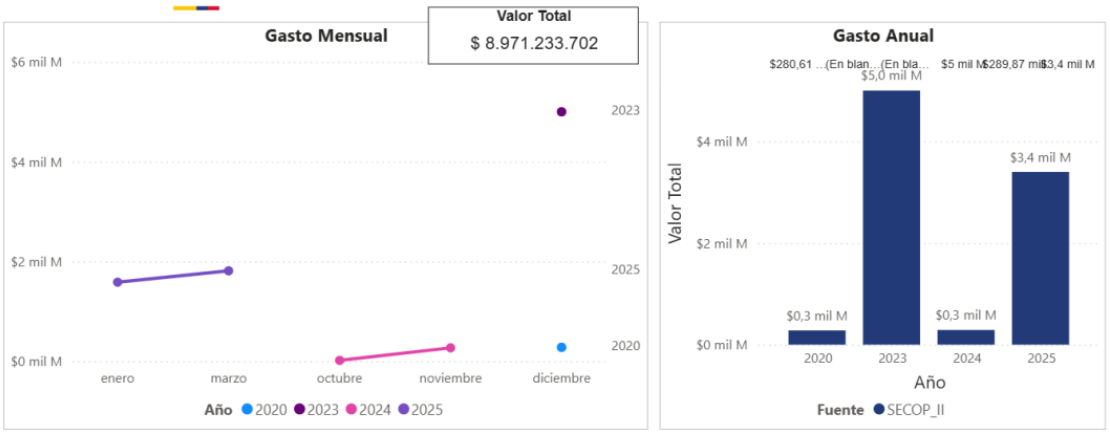
Inversión en VIS y Proyectos Verticales: Crecimiento en los bordes urbanos.
Mercado de Lujo: Oferta en aumento, con diseño innovador.
Arriendo: Demanda constante en rangos de precios medios. (https://barranquilla.gov.co/barranquilla-en-cifras/vivienda)

El valor del arriendo de oficinas en Barranquilla se determina por la negociación entre las partes, el valor comercial del inmueble (no debe superar el 1% del valor del inmueble según la Ley 820 de 2003), la ubicación (zona de alta demanda como El Prado, Country), el tamaño (m²), la infraestructura del edificio (ascensores, seguridad, parqueaderos), los servicios incluidos y la demanda del mercado en el sector, consultando precios en portales inmobiliarios como Fincaraíz o Metrocuadrado

2.1. Histórico de contratación del ICBF

Se consultó en la Herramienta Análisis de la Demanda del MAE los procesos adelantados por el ICBF (Sede de la Dirección General) durante el periodo 01/01/2022 31/12/2024 (últimos 3 años), identificados con los códigos UNSPSC relacionados con los bienes y servicios descritos en la FCT. Durante los últimos 3 años, la Entidad ha realizado (520) procesos de contratación para adquirir los bienes o servicios objeto de estudio. A continuación, se presentan las gráficas resultantes de los filtros aplicados:

PÚBLICA

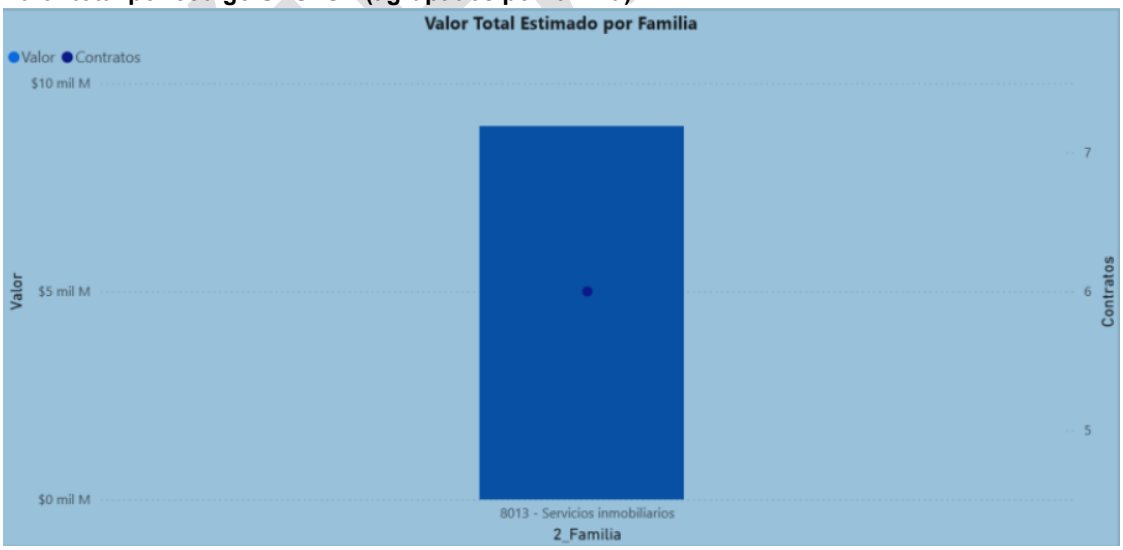


Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

El gasto promedio mensual del ICBF para los años 2022, 2023 y 2024 fue de $9.000.000.000. El año en el cual mayor gasto mensual se realizó fue el 2023 (año).

El 2023 (año) fue el año en el que mayores recursos se invirtieron en el código UNSPSC analizado.

Valor total por código UNSPSC (agrupados por familia)



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

Se encontró que el codigo UNSPSC analizado, se encentro que durante el periodo analizado la entidad ha contratado el código 8013– servicio inmobiliarios.

Esto confirma que la contratación en esta categoría es recurrente pero acotada, sin diversificación hacia otras familias UNSPSC dentro del mismo grupo de servicios administrativos.

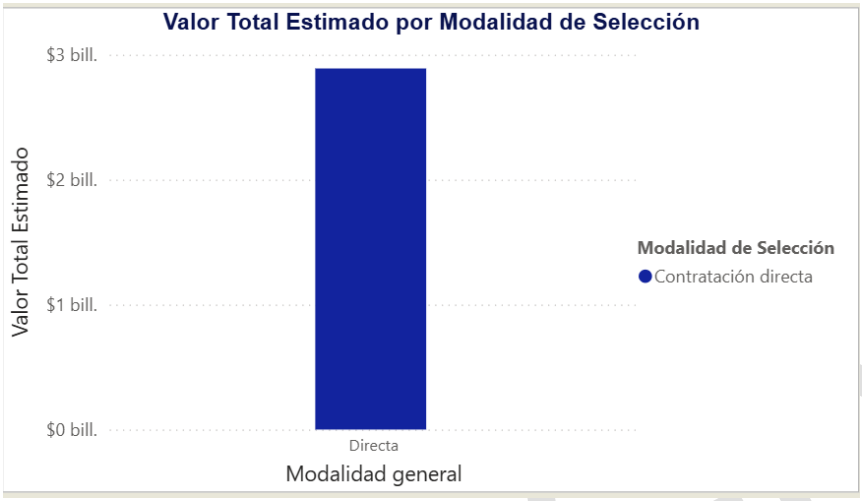
Número y valor de contratos por proveedor



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

Con respecto a los proveedores, de la gráfica se puede evidenciar que el proveedor con mayor contratos es Document SAS. Se identifica que en el segmento analizado existen pocos proveedores para suplir la demanda.

Valor estimado por modalidad de selección:



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

Finalmente, se evidencia que el 100% de las contrataciones realizadas en los años 2022 – 2024 se adelantaron mediante contratación directa.

A continuación, se analizan los 3 procesos de selección más recientes y los contratos resultantes del mismo.

Vigencia	2024
Número proceso	ICBF-CD-190135-2024SEN
Modalidad de Selección	CONTRATACION DIRECTA
Objeto	ARRENDAR UNA BODEGA EQUIPADA PARA LA CUSTODIA, ADMINISTRACIÓN, ALMACENAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS ARCHIVOS DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR ICBF
Presupuesto oficial (P.O.)	$186.666.675
Número del contrato	01028272024
Contratista	DOCUMENTS SAS
Cantidad de oferentes totales	1
Cantidad de oferentes habilitados	1
Plazo de ejecución inicial y total (incluyendo prórrogas)	18/11/2024
Valor contratado	$186.666.675
Adiciones o modificaciones	2
Diferencia entre presupuesto oficial y valor contratado (sin adiciones) (valor absoluto y %)	$0.0%
Precios unitarios contratados	N/A
Porcentaje de descuento o ahorro obtenido entre presupuesto total y valor del contrato	0

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÌTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

Porcentaje de descuento o ahorro en precios unitarios techos y contratados	0
Fuente (URL del proceso):	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.7014083

Vigencia	2023
Número proceso	ICBF-CA-16161-2023-CUN
Modalidad de Selección	CONTRATACION DIRECTA
Objeto	Tomar en arriendo el inmueble ubicado en la carrera 47 # 91-68/74 de la ciudad de Bogotá DC para el funcionamiento del ICBF Regional Cundinamarca
Presupuesto oficial (P.O.)	$2.507.804.518
Número del contrato	25004322023
Contratista	TELEPUNTO COLOMBIA S.A.S.
Cantidad de oferentes totales	1
Cantidad de oferentes habilitados	1
Plazo de ejecución inicial y total (incluyendo prórrogas)	15/01/2025
Valor contratado	$2.507.804.518
Adiciones o modificaciones	3
Diferencia entre presupuesto oficial y valor contratado (sin adiciones) (valor absoluto y %)	$0.0%
Precios unitarios contratados	N/A
Porcentaje de descuento o ahorro obtenido entre presupuesto total y valor del contrato	0
Porcentaje de descuento o ahorro en precios unitarios techos y contratados	0
Fuente (URL del proceso):	URL

Vigencia	2022
Número proceso	159127
Modalidad de Selección	Contratación directa.
Objeto	Entregar al ICBF Regional Bogotá a título de arrendamiento la bodega No. 38 ubicada en Parque Empresarial Puerta de Sol, Transversal 93 No. 51 98 Álamos, folio de matrícula inmobiliaria No. 664072, chip AAA0208XDDM, cedula catastral 005626960100401002 de la ciudad de Bogotá para el funcionamiento del archivo central e histórico del ICBF Regional Bogotá. Para la Bodega de archivo
Presupuesto oficial (P.O.)	$952.368.900
Número del contrato	11012472022
Contratista	DOCUMENTOS INTELIGENTES S.A.S.
Cantidad de oferentes totales	1
Cantidad de oferentes habilitados	1
Plazo de ejecución inicial y total	15/12/2023
Valor contratado	$952.368.900

COPIA NO CONTROLADA

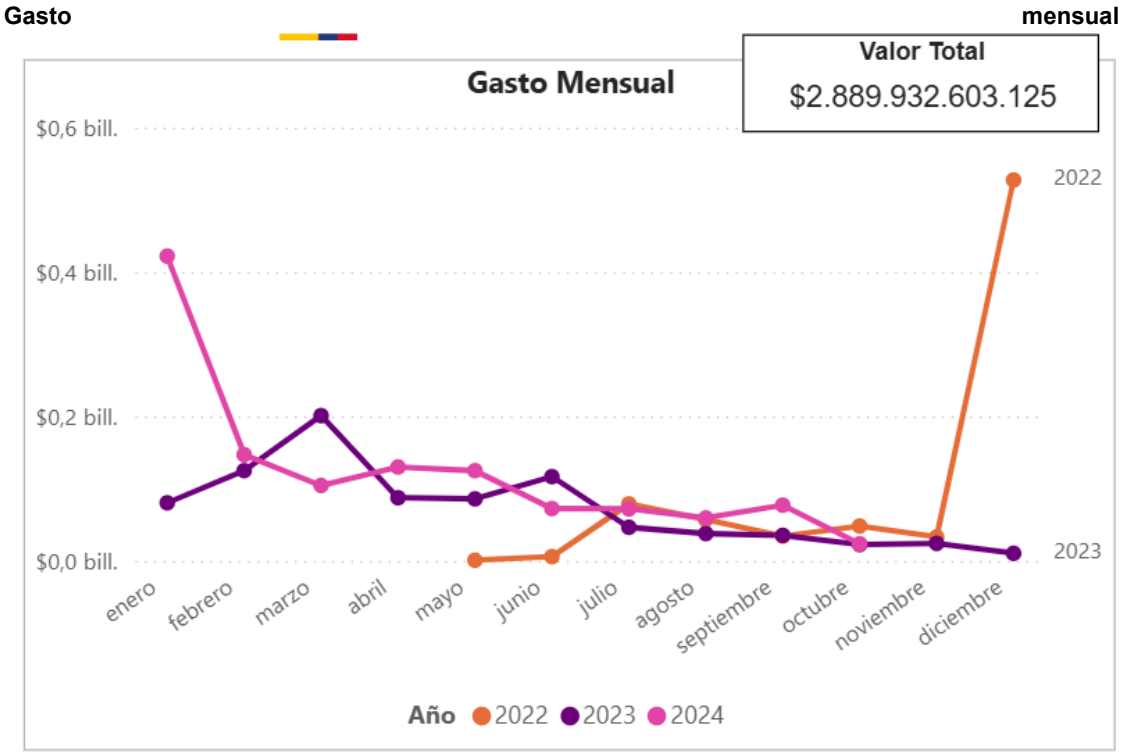
Adiciones o modificaciones	2 modificaciones al contrato y 1 por terminación del contrato.
Plazo de ejecución inicial y total	15/12/2023
Valor contratado	$952.368.900
Adiciones o modificaciones	2 modificaciones al contrato y 1 por terminación del contrato.
Diferencia entre presupuesto oficial y valor contratado (sin adiciones) (valor absoluto y %)	$0-0%
Precios unitarios contratados	N/A
Porcentaje de descuento o ahorro obtenido entre presupuesto total y valor del contrato	0%
Porcentaje de descuento o ahorro en precios unitarios techos y contratados	0%
Fuente (URL del proceso):	URL

2.2. Contrataciones similares adelantadas por otras entidades

Se consultó en la Herramienta Análisis de la Demanda del MAE los procesos adelantados durante el periodo 01/01/2022 - 31/12/2024 (últimos 3 años) identificados con los códigos UNSPSC relacionados con los bienes y servicios descritos en la FCT.

A continuación, se presentan las gráficas resultantes de los filtros aplicados (las gráficas y análisis son sugeridas, se deberán ajustar de acuerdo con el resultado de la Herramienta del análisis de la demanda del MAE):

PUBLICA

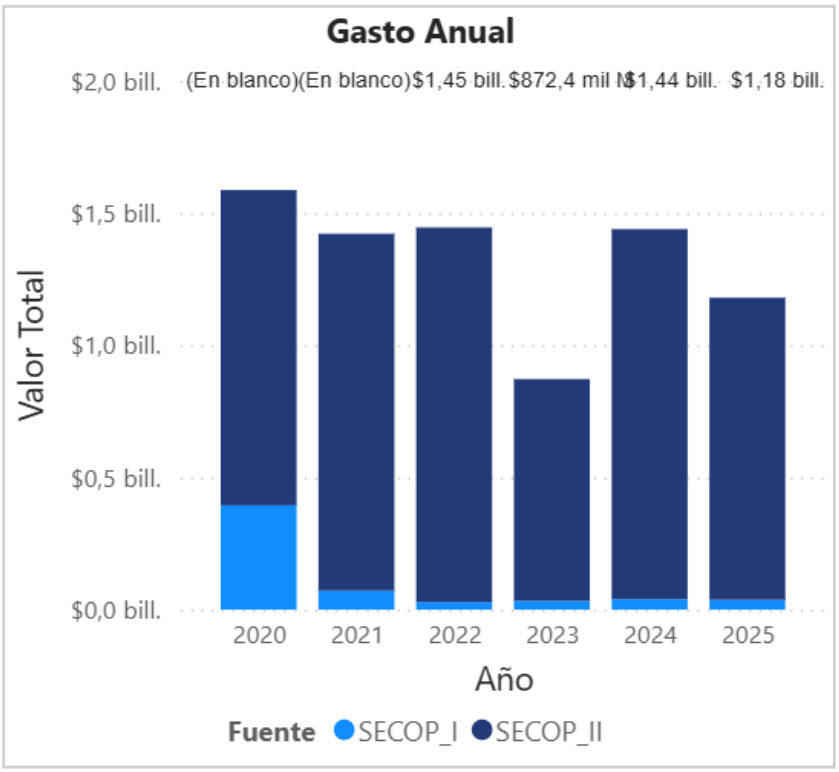


Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

El gasto promedio mensual de las entidades estatales para los años 2022, 2023 y 2024 fue de $2.889.932.603.125. El año en el cual mayor gasto mensual se realizó fue el 2022 (año).

PÚBL

Gasto anual



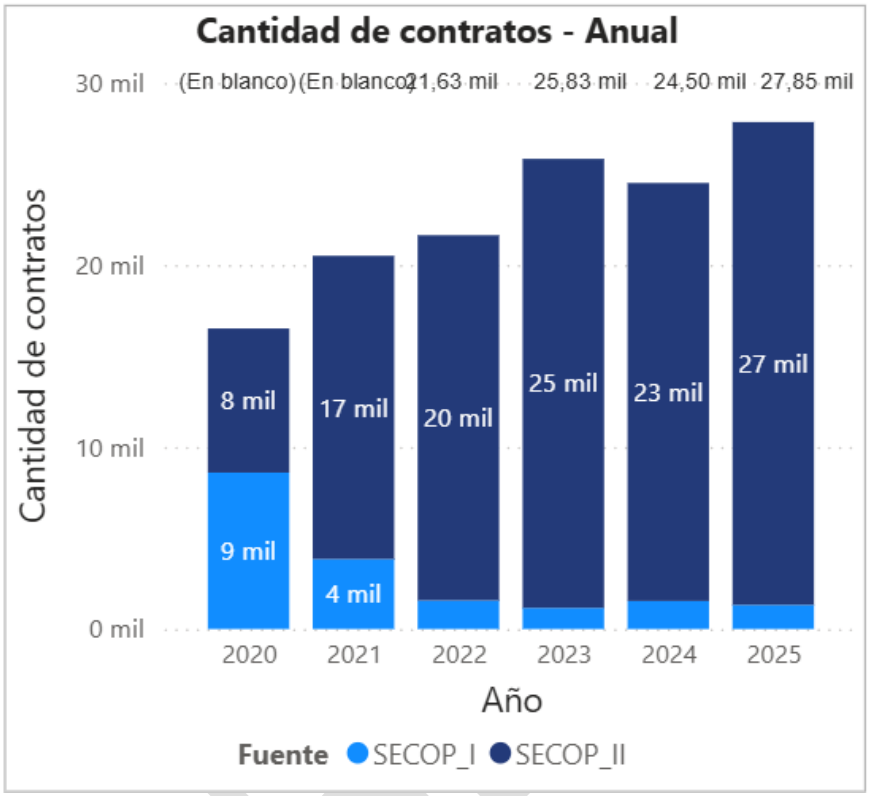
Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

El gasto promedio anual de las entidades estatales para el periodo analizado fue de $872.000.000.000. El 2022 (año) fue el año en el que mayores recursos se invirtieron en los códigos UNSPSC analizados.

PÚBLICO

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÌTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

Cantidad de contratos – anual

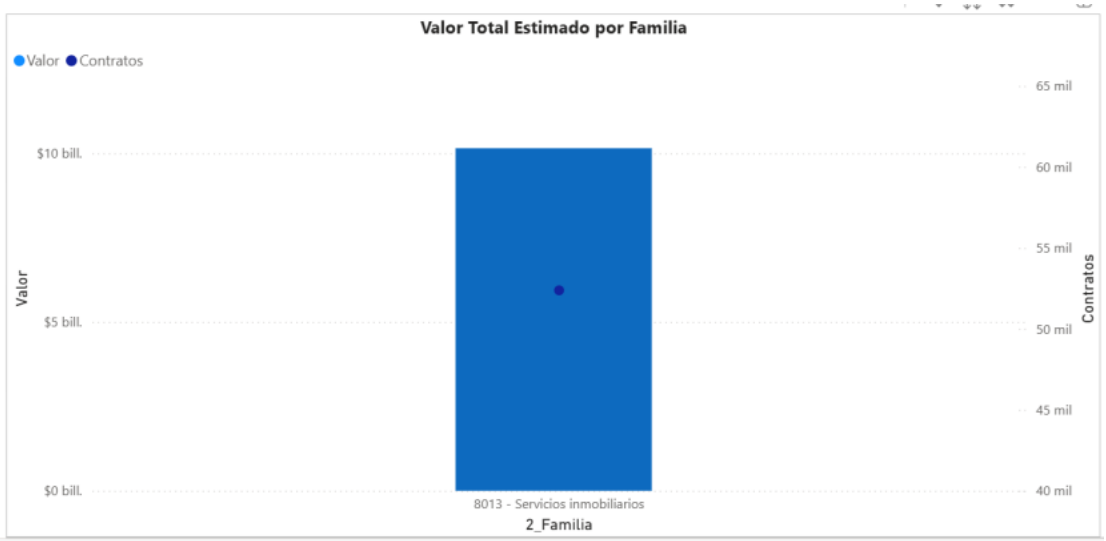


Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

En promedio, las entidades estatales suscribieron 1020 (cantidad) contratos al año durante el periodo analizado, estimando mas de 60.000 contratos en los años analizados.

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÌTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

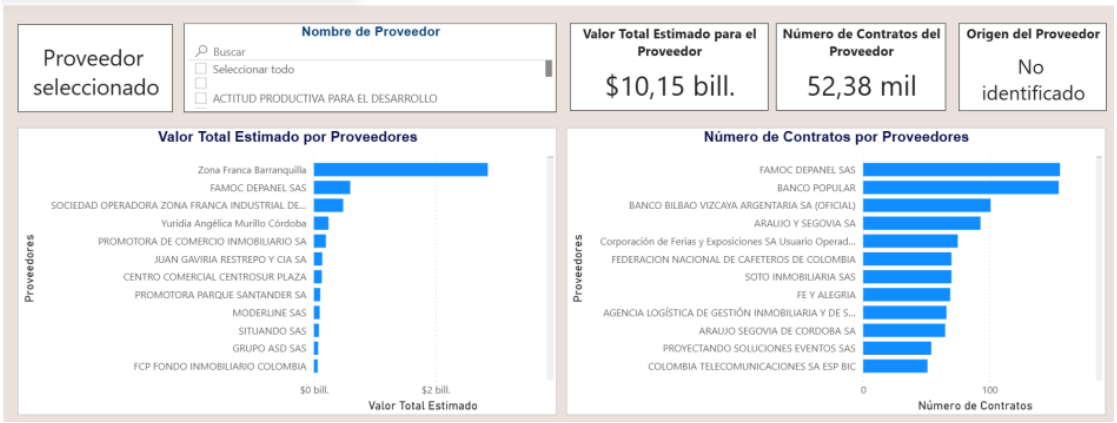
Valor total por código UNSPSC (agrupados por familia)



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

De los códigos UNSPSC analizados, El grupo 8013, servicios inmobiliarios concentra la totalidad de la inversión registrada.

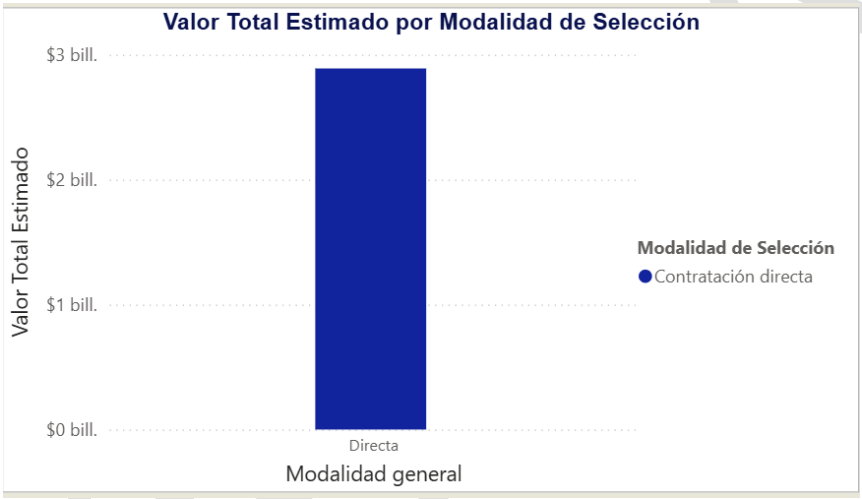
Número y valor de contratos por proveedor



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

Con respecto a los proveedores, de la gráfica se puede evidenciar que los proveedores con mayor numero de contratos zona franca Barranquilla, siendo el proveedor que mayor valor contrata lo que lo posiciona como estratégico para la suplir el servicio analizado en el mercado colombiano, le sigue con mayor numero de contratos FAMOC DEPANEL.

Valor estimado por modalidad de selección:



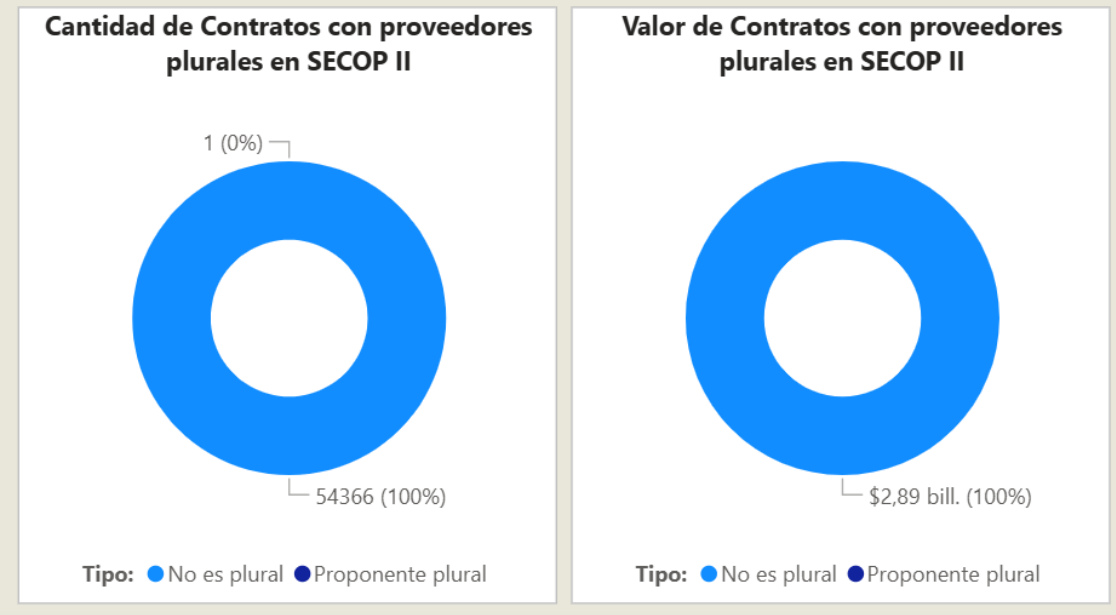
Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

Se evidencia que la modalidad selección por la cual se adelantaron la mayor cantidad de contratos fue contratación Directa

Adicionalmente, con el fin de complementar el análisis respecto a la existencia de MiPyMes en el mercado, se consultó en la Herramienta de Análisis de la Oferta del MAE la cantidad de contratos identificados con los códigos UNSPSC (hasta clase) enlistados en la FCT que han sido suscritos con proveedores MiPyMe durante los años 2022 a 2024 (últimos 3 años). Se evidencia que el 1% del total de contratos fueron suscritos con proveedores MiPyMe en SECOP II, mientras que el valor de los contratos suscritos con este tipo de empresas corresponde al 1% del valor total de contratos.

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÌTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

Cantidad y valor de contratos con proveedores MiPyMe en SECOP II



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Oferta.

Finalmente, se analizan procesos adelantados por otras entidades estatales con objetos similares al del presente estudio.

Vigencia	2024
Número proceso	ANT-202413578
Modalidad de Selección	DIRECTA
Objeto	Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 18 No 9-96 en la ciudad de Inírida - Guainía, identificado con la matrícula inmobiliaria No.500-18501 para el funcionamiento de la Unidad de Gestión Territorial Guainía de la Agencia Nacional de Tierras
Presupuesto oficial (P.O.)	55.208.256
Número del contrato	ANT-202413578
Contratista	ANDRES PARDO
Cantidad de oferentes totales	1
Cantidad de oferentes habilitados	1
Plazo de ejecución inicial y total (incluyendo prórrogas)	30/09/2024
Valor contratado	55.208.256
Adiciones o modificaciones	2
Diferencia entre presupuesto oficial y valor contratado (sin adiciones) (valor absoluto y %)	0-0%
Precios unitarios contratados	N/A

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÌTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

Porcentaje de descuento o ahorro obtenido entre presupuesto total y valor del contrato	0
Porcentaje de descuento o ahorro en precios unitarios techos y contratados	0
Fuente (URL del proceso):	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.7231924

3. PRECIOS PROMEDIO DEL MERCADO

Para establecer los precios promedio del mercado correspondientes al servicio requerido por la Entidad, se tomó como referencia lo dispuesto en el numeral 1.3.4 – Estudio de mercado de la “Guía para la elaboración de Estudios de Sector” de la Agencia Nacional de Contratación Pública (CCE). Dicho lineamiento indica que el análisis de precios de los bienes o servicios a contratar puede realizarse mediante mecanismos como la solicitud de cotizaciones, la consulta en bases de datos especializadas y la revisión de precios históricos.

En Colombia, los incrementos anuales en los cánones de arrendamiento se calculan conforme a las variaciones fijadas por las entidades del Estado, principalmente asociadas a indicadores económicos como la tasa de inflación. A finales de 2024, la inflación anual se ubicó en 5,20 %, una reducción significativa frente al 9,28 % registrado en diciembre de 2023, lo que evidencia un proceso de estabilización de precios.

Para la vigencia 2025, las proyecciones del Índice de Precios al Consumidor (IPC) se sitúan entre 5,1 % y 5,4 %, según estimaciones de Bloomberg Línea, Grupo Aval y Corficolombiana. De igual manera, para 2026 se prevé un IPC promedio cercano al 4,0 %, conforme a análisis de la OCDE, Bancolombia, FMI y Banco de la República. Este comportamiento refleja un control progresivo sobre la inflación, aunque persisten factores de presión económica como la devaluación del peso frente al dólar, condiciones climáticas que afectan la producción de alimentos y el incremento del salario mínimo.

El Banco de la República mantiene una meta de inflación del 3 % anual, con un rango de tolerancia de ±1 % (entre 2 % y 4 %) para 2026, reafirmando su compromiso con la estabilidad económica. Sin embargo, el impacto de esta meta sobre los costos de mantenimiento y operación de inmuebles no es inmediato, debido a la inercia en los precios de insumos, servicios y mano de obra.

PUBLICA

En este contexto, los costos de mantenimiento y operación de inmuebles han seguido ajustándose al alza. La inflación acumulada en años anteriores y la volatilidad cambiaria han incrementado las expectativas de renta por parte de los propietarios. Este fenómeno subraya la necesidad de actualizar el canon de arrendamiento a condiciones que reflejen la realidad del mercado inmobiliario.

Ahora bien, Si bien se ha proyectado una disminución en la inflación para 2026, se ha identificado la necesidad de ajustar el canon mensual del contrato con base en las siguientes consideraciones:

En primer lugar, se ha evidenciado que el valor del canon de arrendamiento no ha sido objeto de incrementos significativos en los últimos años. Este hecho ha generado un desfase entre el monto pagado y los valores promedio vigentes en el mercado inmobiliario para inmuebles con características y ubicaciones similares. Esta situación podría comprometer la equidad económica en las relaciones contractuales y el principio de sostenibilidad de los costos en el tiempo.

Adicionalmente, el contexto inflacionario y las dinámicas económicas recientes han generado ajustes en los costos asociados al mantenimiento y operación de los inmuebles, lo que ha incrementado las expectativas de renta por parte de los propietarios. Estos factores reflejan una actualización generalizada de precios que no puede ser ignorada al garantizar la competitividad y razonabilidad de las condiciones económicas de los contratos estatales.

Por otro lado, mantener el arrendamiento del inmueble actualmente ocupado es una prioridad estratégica para evitar traumatismos en la operación y la atención a la población beneficiaria. Cambiar de inmueble podría generar costos adicionales asociados al traslado, adecuación de nuevos espacios y pérdida de continuidad en los servicios. En este sentido, aceptar el ajuste del canon resulta una decisión responsable y eficiente, al considerar tanto los costos directos como los impactos logísticos y operativos que podrían derivarse de una eventual reubicación.
La continuidad en el arrendamiento del inmueble actual se fundamenta en criterios de eficiencia, calidad del servicio y protección del interés público. El traslado del Centro Zonal a otro inmueble implicaría:
Afectación en la atención al ciudadano: El cambio de ubicación generaría confusión en la población usuaria, disminuyendo la accesibilidad y oportunidad en la prestación de los servicios misionales.
Impacto operativo y costos adicionales: El traslado del personal y la adecuación de un nuevo inmueble con las condiciones técnicas requeridas (infraestructura, conectividad, seguridad) ocasionaría sobrecostos y retrasos en la operación.

PÚBLICA

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÌTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

Riesgo de interrupción del servicio: La reubicación podría generar traumatismos en la continuidad de los procesos, afectando la ejecución de programas y la atención prioritaria a población vulnerable.
Conveniencia técnica y económica: El inmueble actual cumple con las especificaciones técnicas, normativas y de ubicación necesarias para el funcionamiento del Centro Zonal. Además, el canon de arrendamiento se encuentra ajustado a las condiciones del mercado y a los indicadores económicos aplicables.
Por lo anterior, mantener el arrendamiento del inmueble garantiza la estabilidad operativa, la eficiencia en el uso de recursos y la adecuada atención a la ciudadanía, evitando riesgos y costos asociados a un traslado innecesario.

Por lo anterior, se requiere la aceptación del ajuste en el valor del canon de arrendamiento, garantizando así el cumplimiento de los objetivos institucionales y la adecuada prestación de los servicios.

Históricamente, el inmueble ha sido arrendado con el mismo proveedor, dado que, desde el análisis técnico y de conveniencia, mantener la continuidad del servicio resulta fundamental. Cambiar a un nuevo inmueble generaría traumatismos operativos y afectaría la prestación del servicio. El inmueble actual cumple con las condiciones técnicas, de servicio y económicas requeridas, y los incrementos aplicados en vigencias anteriores han respondido a la dinámica económica del país, respetando los indicadores utilizados para la fijación de precios en el sector.

En este contexto, y considerando la relación comercial establecida con el proveedor, se acordó el valor del canon mensual para la vigencia 2026.

En atención al análisis de los históricos de contratación de los contratos de arrendamiento del Centro Zonal Norte Centro Histórico, se evidencian variaciones progresivas en los cánones pactados en vigencias anteriores, asociadas a las condiciones del mercado inmobiliario y a la necesidad de garantizar la continuidad en el uso del inmueble requerido para el funcionamiento del Centro Zonal. Con fundamento en dicha información histórica y con el fin de estimar un valor acorde con la realidad económica para la vigencia 2026, se determina la aplicación de un incremento del 3,6% sobre el canon vigente (2025), incremento que resulta razonable, proporcional y coherente con los antecedentes contractuales evidenciados.

Históricos de contratación de arrendamiento – CZ Norte Centro Histórico

VIGENCIA	VALOR CANON	INCREMENTO
2020	$19.769.820,00	

PÚBLICA

2021	$20.362.915,00	2,91%
2022	$20.973.802,00	2,91%
2023	$21.603.016,00	2,91%
2024	$22.704.770,00	4,85%
2025	$ 24.992.710,00	9,15%
2026	$ 25.892.448,00	3,60%

De acuerdo con lo señalado en el numeral 10. Forma de Pago de la FCT, el contrato se ejecutará como un servicio de arrendamiento, pagados de acuerdo a los servicios mensuales contratados. Teniendo en cuenta las características del servicio requerido es posible determinar la cantidad de servicios que se requerirán durante la ejecución del contrato. Por lo anterior, el presupuesto oficial está determinado por la asignación realizada con base en la necesidad estimada por el área solicitante, lo que para este caso corresponde a un valor de hasta ***Ciento ochenta y un millones, doscientos cuarenta y siete mil, ciento treinta y seis pesos ml ($ 181.247.136),*** Incluido IVA, impuestos de ley y demás costos directos e indirectos.

Vigencia	Rubro	No. De CDP o Vigencia Futura	Tiempo	Valor Canon Arrendamiento	Valor Total
2026	C-4699-1500-3-53105B-4699018-02	VF-19-2026	7 meses	$25.892.448	$181.247.136

4. ANEXOS

No Aplica

Aprobaciones	Nombre y cargo	Firma
Aprobó	**HENRY JACK RINCON DIAZ COORDINADOR GRUPO ADMINISTRATIVO**	

Revisó: *Henry Jack Rincón Diaz / Coordinador Grupo Administrativo y De TH*

Elaboró: *Henry Mauricio Torne Ortiz / Contratista Grupo Administrativo y De TH*

PUBLICA