ESTUDIO DEL SECTOR

CAJA DE PREVISION SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

CONTRATACIÓN DIRECTA

(LEY 1150 DE 2007)

OBJETO:

ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA ADMINISTRATIVA DE LA CAJA DE PREVISIÓN SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, PARA LA VIGENCIA 2026.

Fecha: Enero 9 de 2026

BUCARAMANGA – SANTANDER

INTRODUCCIÓN

El artículo 2 de la Constitución Política de Colombia prevé: ^(...) son fines esenciales del estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.(...)''

El artículo 209 de la Carta expresa que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrollan con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad en el marco de este precepto constitucional, el estado debe satisfacer las necesidades generales de toda la población, desarrollar los principios y finalidades consagradas en la gestión pública y priorizar de manera permanente el interés general.

En virtud del principio de transparencia, conforme lo establece el artículo 24, literal e) de la Ley 80 de 1993, la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles podrá realizarse mediante la modalidad de contratación directa.

Que con conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993, son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o disposiciones especiales.

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.

Que la aplicación de normas civiles y mercantiles a los contratos de arrendamiento estatal, se encuentran limitadas al contrato, y adicionalmente, a la observancia de los principios de la función administrativa y a los principios rectores consagrados en la ley de contratación estatal, pues solo tienen aplicación cuando no se opongan a estos principios de obligatorio cumplimiento.

La Caja de Previsión Social Municipal de Bucaramanga-CPSM, es un establecimiento público del Orden Municipal creado mediante el Acuerdo Municipal No.042 de 1938, cuya actividad misional corresponde a la Administración adecuadamente de las cesantías del régimen de retroactividad de los empleados y trabajadores del Municipio de Bucaramanga y sus entes descentralizados afiliados, buscando plenitud en la satisfacción de sus necesidades mediante un excelente esquema de servicio y la mejora continua, dentro de los alcances misionales y estratégicos de la entidad.

Para el funcionamiento de la Caja de Previsión Social de Bucaramanga, es de vital importancia contar con un espacio que le permita ofrecer óptimas condiciones de trabajo a sus funcionarios administrativos y también la óptima prestación de los afiliados; con el fin de desarrollar actividades productivas que contribuyan al desarrollo integral del personal que se encuentra involucrado en los procesos misionales y de apoyo que son el fundamento de la entidad y que a su vez se cumplan con las condiciones mínimas establecidas en la normatividad legal vigente en Colombia.

En la oficina de la Caja de Previsión Social, se lleva a cabo atención al público, se adelantan reuniones con contratistas, afiliados, por lo que se hace necesaria la contratación de un espacio que permita el desarrollo integral de cada una de las acciones requeridas por el normal funcionamiento de las competencias misionales de la Caja de Previsión Social.

Así las cosas, la Caja de Previsión Social Municipal en la vigencia 2025 y 2024 celebro contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 26 N.º 36-14 Edificio "Fénix Business Center" P.H. Oficina 1201 y parqueaderos Nros. 57 y 58 Barrio Bolívar de Bucaramanga y en el 2023 realizó las adecuaciones de mobiliario requeridas para la correcta organización y funcionamiento de sus oficinas, que teniendo en cuenta que la entidad realizó ya una inversión en la adecuación y traslado de sus oficinas se requiere seguir contando con el inmueble por cuanto no es viable buscar uno nuevo lo que ocasionaría una nueva inversión en adecuaciones lo que es injustificable teniendo en cuenta que las oficinas actuales cumplen con todas las expectativas para el normal desarrollo de la entidad.

Actualmente LA CPSM, requiere seguir contando con el inmueble donde se encuentra su sede administrativa, por considerarse idóneo en cuanto a condiciones de espacio, ventilación, seguridad pública, servicios sanitarios, espacio ergonómico para la instalación de los puestos de trabajo, zona de archivo de gestión, etc.

De igual manera se debe tener en cuenta que el contrato de arriendo identificado con el No 002 de 2025 terminó el 31 de diciembre de 2025, por lo cual es importante dar continuidad a las funciones administrativas y demás funciones necesarias para la prestación del servicio de la Caja de Previsión Social de Bucaramanga, y así mismo satisfacer la necesidad comunitaria de los afiliados en razón a que se trata de funciones de administración de las

cesantías del régimen de retroactividad de los empleados y trabajadores del Municipio de Bucaramanga

Para la realización de los objetivos descritos anteriormente, la Caja de Previsión Social de Bucaramanga, tiene previsto dentro del rubro de funcionamiento el gasto para la suscripción del contrato.

En consecuencia, se requiere adelantar la contratación directa para atender la necesidad de la ubicación temporal de Caja de Previsión Social Municipal de Bucaramanga, con el fin de garantizar el cumplimiento de las metas y objetivos institucionales.

Para tal efecto, la CPSM ha dispuesto dentro del presupuesto para el año 2026 los recursos para la contratación de dicho inmueble, teniendo en cuenta que se pretende que las instalaciones de la Entidad cumplan con los requisitos que establece la normatividad legal vigente en Colombia en seguridad y salud en el Trabajo.

OBJETO CONTRACTUAL

ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA ADMINISTRATIVA DE LA CAJA DE PREVISIÓN SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, PARA LA VIGENCIA 2026.

ESTUDIO DE LA DEMANDA

En el análisis del sector para procesos de contratación directa de acuerdo a la guía expedida por Colombia compra eficiente, se requiere que el análisis realice una reflexión teniendo en cuenta los siguientes aspectos "La Entidad Estatal requiere una firma o una persona natural con tarjeta profesional? , ¿Cuál es la experiencia que requiere quien presta el servicio de acuerdo con la complejidad del caso?; ¿La Entidad Estatal ha contratado recientemente los servicios profesionales requeridos?; ¿Cuál fue el valor del contrato y sus condiciones? ¿La necesidad de la Entidad Estatal fue satisfecha con los Procesos de Contratación anteriores? ¿Tipo de remuneración recomendada? ".

De tal forma se realiza una búsqueda en el portal único de contratación directa –SECOP, procesos relacionados al objeto a contratar a fin de realizar una retroalimentación y analizar cada uno de los interrogantes expuestos, encontrando lo siguiente en los portales de Contracción :

NUMERO CONTRATO	CD-003-2019	CD-001-2021
MODALIDAD DEL CONTRATO	Contratación Directa	Contratación Directa
OBJETO DEL CONTRATO	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 15 No. 2-71,	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO EN CALIDAD DE:

	PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE DESARROLLO EMPRESARIAL Y DE EMPLEABILIDAD – PROGRESA	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 15 No. 2 – 71, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE DESARROLLO EMPRESARIAL Y DE EMPLEABILIDAD – CDE. EL INMUEBLE CUENTA CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 300-419749
TIEMPO	Siete (07) meses y 10 días	10 meses
VALOR	$41.008.000	$50.000.000
SECOP	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=19-12-9412362	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=21-12-11782325
NUMERO CONTRATO	**CD-002-2020**	**CD-002-2022**
MODALIDAD DEL CONTRATO	Contratación Directa	Contratación Directa
OBJETO DEL CONTRATO	EL ARRENDADOR entrega a EL ARRENDATARIO en calidad de ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 15 No. 2-71, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE DESARROLLO EMPRESARIAL Y DE EMPLEABILIDAD – PROGRESA.	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 15 No 2 71 PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE DESARROLLO EMPRESARIAL Y DE EMPLEABILIDAD CDE
TIEMPO	Cuatro (04) meses y Quince (15) días	11 MESES
VALOR	$26.591.400	$63.393.550
SECOP	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=20-12-10506958	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2728469&isFromPublicArea=True&isModal=False

[1] Colombia compra eficiente , Guía elaboración de estudios del sector , disponible; https://www.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documents/guia_elaboracion_estudios_r.pdf

SECOP	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=19-12-9412362	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=21-12-11782325

NUMERO CONTRATO	**CD-002-2020**	**CD-002-2022**
MODALIDAD DEL CONTRATO	Contratación Directa	Contratación Directa
OBJETO DEL CONTRATO	EL ARRENDADOR entrega a EL ARRENDATARIO en calidad de ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 15 No. 2-71, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE DESARROLLO EMPRESARIAL Y DE EMPLEABILIDAD – PROGRESA.	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 15 No 2 71 PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE DESARROLLO EMPRESARIAL Y DE EMPLEABILIDAD CDE
TIEMPO	Cuatro (04) meses y Quince (15) días	11 MESES
VALOR	$26.591.400	$63.393.550
SECOP	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=20-12-10506958	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2728469&isFromPublicArea=True&isModal=False

ENTIDAD	**SENA – REGIONAL SANTANDER**	**MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**
NUMERO CONTRATO	**CO1.PCCNTR.3478883 – 2022**	**439 – 2021**
MODALIDAD DEL CONTRATO	Contratación Directa	Contratación Directa
OBJETO DEL CONTRATO	Contratar el arrendamiento de un inmueble ubicado en la Carrera 23 N° 39-38 de la ciudad de Bucaramanga para el funcionamiento del Despacho Regional Santander.	Arrendamiento del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria no. 300-220528 ubicado en la calle 24 no 6-42 para el funcionamiento de la institución educativa politécnico sede d del municipio de Bucaramanga
TIEMPO	Dos (2) meses	Once (11) meses y veintitrés (23) días
VALOR	142.392.000,00	37.605.648,00
SECOP	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2757646&isFromPublicArea=True&isModal=False	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?notice=CO1.NTC.2471422

ENTIDAD	**FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL NORORIENTAL**	**INSTITUTO MUNICIPAL DE CULTURA Y TURISMO DE BUCARAMANGA**
NUMERO CONTRATO	**CONTRATO FGN-RNO-0043-2020**	**0139-01 De 2019**
MODALIDAD DEL CONTRATO	Contratación Directa	Contratación Directa
OBJETO DEL CONTRATO	Contratar a título de arrendamiento del inmueble ubicado en el municipio de Sabana de Torres (Santander), ubicado en la Calle 16 #9-85/89, Barrio Carvajal, con matrícula inmobiliaria 303-3863 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja y cédula catastral 686550100000000460001000000000	Contrato de arrendamiento de espacios para el funcionamiento de la escuela municipal de artes y oficios de Bucaramanga (EMA) para el 2019, con el fin de fortalecer el centro cultural del oriente colombiano como edificación declarada patrimonio de la nación, en cumplimiento de las metas trazadas en el plan de desarrollo para el sector cultura, y las

ANALISIS DE PRECIOS DEL MERCADO

Para estimar el precio a contratar el CPSM estableció las condiciones técnicas partiendo de la base cómo se ha contratado en otras entidades y en locales con condiciones adicionales necesarias para garantizar el funcionamiento de la CPSM.

El presupuesto estimado se estableció por el método de precio global, el contratista obtiene como remuneración una suma fija y es el único responsable del cumplimiento del objeto, la vinculación de personal, la elaboración de subcontratos o la obtención de suministros. En el contrato a precio global por actividad se incluyen todos los costos directos que se identifican directamente con el producto o servicio y pueden ser variables o fijos y otros costos directos que corresponden a los Impuestos de ley, gastos administrativos para la presentación, liquidación del contrato, pólizas de garantías entre otros.

El análisis económico que soporta los valores establecidos para el presente proceso contractual corresponde a precios históricos y de referencia de precios establecidos para otros bienes inmuebles de características similares ubicados hacia ese sector.

Bien Inmueble	Ubicación	Metraje	Valor	Link/Cotización
Local Comercial	Antonia Santos	204 m2	$6.000.000+Admón	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-bucaramanga-antonia-santos-centro/12499-3345
Local Comercial	Centro Bga	588 ,2	$12.000.000	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-bucaramanga-centro-3-banos/314-M3771997
Local Comercial	Centro Bga	180 m2	$4.500.000	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-bucaramanga-centro/4-M2785117
Local	Mejoras Publicas	105 m2	$3.848.443 + iva	En medio físico.
Marval OFICINA 206 PARQ 39-40 DEP 003	Cabecera	87.25 m2	$ 3,600,000+ iva	En medio físico.
OFICINA 404 PARQ 87-88 DEP 11 OFICINA 404 PARQ 87-88 DEP 11	Cabecera	77.43	$ 3,250,000+ iva	En medio físico.

RECAUDO ANTICIPADO DE IMPUESTO NACIONAL:

- **Retefuente:** El porcentaje que se le aplica al valor del contrato o a la base sujeta a retención son los valores que el gobierno ha determinado previamente y de acuerdo a la tabla de retención vigente a la fecha de Suscripción del Contrato
- **Reteiva:** El porcentaje aprobado por Iey, siempre y cuando la empresa que gane el proceso contractual no sea gran contribuyente.

VARIBALE N° 1: INCREMENTO DEL INDICE DE PRECIO AL CONSUMIDOR 2025:

Se considera un índice de renta para la oficina del 5% por lo cual el valor del canon de arrendamiento queda en:

Valor mensual antes de IVA	$ 4.462.500,00
IVA	$ 847.875,00
Valor mensual con IVA	$ 5.310.375,00
Valor Total Mensual:	$ 5.310.375,00
Valor total 10 Meses y 18 días	$61.600.350,00

GRAVÁMENES DEPARTAMENTALES Y MUNICIPALES GENERALES:

ESTAMPILLAS DEPARTAMENTALES	%	APLICA/NO APLICA
ESTAMPILLA Y ORDENANZA PRO UIS	2,2%	APLICA
ESTAMPILLA Y ORDENANZA PRO-HOSPITAL	2,2%	APLICA
ESTAMPILLAS MUNICIPALES		
ESTAMPILLA PROCULTURA (cuyo valor sea o exceda (15) salarios minimos legales mensuales	2,0%	APLICA
ESTAMPILLA BIENESTAR ADULTO MAYOR	2,0%	APLICA
IMPUESTOS MUNICIPALES		
RETENCION DE INDUSTRIA Y COMERCIO (actividad 6820)	7.2*1000	APLICA
SOBRETASA BOMBERIL (se aplica sobre el valor de la retencion de industria y comercio)	10,0%	APLICA

Los demás gravámenes de Ley a que haya lugar.

Dado en Bucaramanga, a los nueve (09) días del mes de enero (01) del año dos mil veintiséis (2026).

ADRIANA ALEXANDRA CARREÑO SANCHEZ
Subdirectora Administrativa

Proyectó y Reviso Aspectos Jurídicos: Leyne Fernanda Martínez Jaimes – Subdirectora Jurídica CPSM
Proyectó y Reviso Aspectos Financieros: Edith Viviana Rodríguez Solano – Subdirectora Financiera