INPEC

ANÁLISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA

1. Necesidad de la entidad y aspectos puntuales que se requieren satisfacer.

La Dirección Regional Oriente del INPEC requiere para el cumplimiento de sus políticas y objetivos institucionales, de un espacio físico donde almacenar sus archivos de consulta e históricos, así como el funcionamiento en dicho espacio de oficinas que manejen directamente tal documentación. En este orden, teniendo en cuenta que dentro de las instalaciones de la Sede Administrativa de la Regional Oriente del INPEC, ubicada en la Carrera 36 No. 51-80 de la ciudad de Bucaramanga, no se cuenta con el espacio físico suficiente para albergar técnica y adecuadamente el archivo documental de sus distintas áreas conforme lo dispuesto en la ley 594 de 2000; es que se hace necesario contratar el ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE alterno a esta sede, donde se garantice la custodia y almacenamiento del material producido y recibido por esta dirección regional.

En ese sentido, la Dirección Regional Oriente del INPEC ha venido realizando anualmente este tipo de contratación, cuya continuidad se requiere en aras de garantizar la organización del archivo documental de las distintas áreas de esta dirección, y teniendo en cuenta que el inmueble ubicado en la Carrera 22 No. 13-27 (Bodega) reúne las especificaciones técnicas requeridas para esta actividad, resulta viable continuar con su arrendamiento.

2. Perspectiva Económica y Comercial (Análisis del mercado)

La recuperación del sector inmobiliario en Colombia empieza a sentirse con más fuerza en 2025, y las cifras lo confirman: el primer semestre dejó un balance positivo que pocos esperaban hace un año. Entre enero y junio se vendieron 138.662 unidades de vivienda nueva, frente a las 100.075 del mismo periodo en 2024, lo que equivale a un crecimiento del 38,6%.

El impulso no proviene de un único frente. Aunque la vivienda de interés social (VIS) sigue siendo el motor que sostiene la demanda, los proyectos dirigidos a los estratos medios y altos también muestran señales de dinamismo, lo que contribuye a la diversificación del mercado. La VIS, que concentra cerca de la mitad de las ventas totales, alcanzó 40.400 unidades, un aumento del 22% frente al año pasado. El segmento No VIS, por su parte, pasó de 23.424 a 30.167 unidades, lo que representa un crecimiento del 29%.

El acceso al crédito está siendo determinante. Entre junio de 2024 y junio de 2025, las tasas hipotecarias se redujeron de manera notable, facilitando la compra para miles de hogares. En la modalidad UVR, los créditos VIS bajaron de 13,61% a 11,05% y los No VIS de 14,69% a 12,56%. Menores cuotas mensuales significan más familias en capacidad de comprometerse con una vivienda, lo que a su vez impulsa la construcción y la generación de empleo.

Mauricio Torres Romero, gerente de Ciencuadras, lo resumió de manera optimista: "El dinamismo de la vivienda VIS es el motor estructural de la recuperación. El mercado se está activando con fuerza, y esto nos llena de optimismo para el segundo semestre del año".

Ese optimismo se refleja también en las proyecciones. Según el informe de Ciencuadras, elaborado en alianza con El Libertador, el mercado podría crecer un 9% en ventas durante 2025 y un 11,5% en 2026, con un protagonismo cada vez mayor de los proyectos No VIS, impulsados por compradores con capacidad de inversión y por un mayor interés en ciudades intermedias.

El mapa del sector está cambiando. Bogotá y Medellín siguen liderando la oferta y la demanda, pero no son los únicos polos de crecimiento. Barranquilla duplicó sus ventas en vivienda nueva, Bucaramanga reportó un incremento del 53% y los municipios aledaños a la capital del país crecieron un 59%. Pereira, Manizales, Armenia y Montería también ganan espacio en un mercado que ya no se concentra exclusivamente en las grandes capitales.

En paralelo, el negocio de los arriendos atraviesa un proceso de ajuste. Aunque los cánones siguen aumentando, lo hacen por debajo del Índice de Precios al Consumidor (IPC), lo que da un respiro a inquilinos y propietarios. En el último año, los arriendos de casas crecieron 8,8% y los de apartamentos 8,3%, mientras que el IPC nacional se ubicó en 5,22%. El interés por los apartaestudios es otra señal del cambio: su

participación pasó del 2,8% en 2024 al 5,7% en 2025, reflejando una demanda más diversa y ligada a nuevos estilos de vida.

A la confianza del mercado también contribuye una medida de protección que entró en vigor el pasado 1 de julio, el Seguro Decenal. Esta póliza, de carácter obligatorio para toda vivienda nueva en Colombia, cubre durante diez años los riesgos derivados de errores de diseño, fallas en materiales o defectos en la construcción. Adquirida por las constructoras, beneficia directamente a los compradores, quienes ahora cuentan con una garantía adicional para proteger su inversión. La recomendación para quienes estén en proceso de compra es clara, verificar que el proyecto cuente con la cobertura vigente.

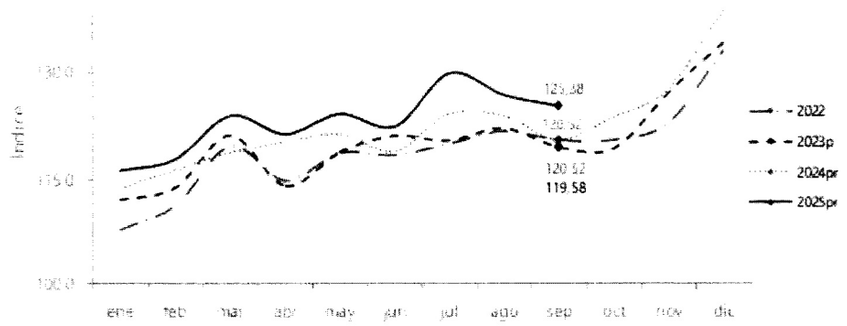
Más allá de las cifras, el repunte inmobiliario tiene un efecto transversal en la economía. El sector de la construcción de vivienda aporta entre el 8,5 % y el 8,8 % del PIB nacional y genera más de 350.000 empleos directos. En un contexto de desaceleración global y de necesidad de diversificar los motores económicos del país, el auge de la vivienda se convierte en una pieza clave para sostener la recuperación.[1]

DANE

De acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas de Colombia (DANE), el sector terciario de Colombia es uno de los más desarrollados, porque emplea a más del 80% de la fuerza laboral del país.

El DANE reveló que, el Indicador de Seguimiento a la Economía – ISE Para el mes de septiembre de 2025pr el ISE en su serie original, se ubicó en 125,38, lo que representó un crecimiento de 4,03% respecto al mes de septiembre de 2024pr

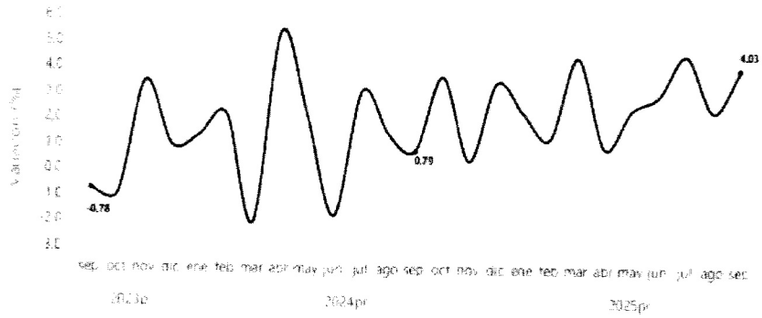
Gráfico 2. Índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (base 2015)
Serie original
2022 - 2025[Pr] (septiembre)



Fuente: DANE, ISE
[P]preliminar
[p]provisional

[1] https://www.infobae.com/colombia/2025/09/04/asi-se-disparo-la-venta-de-vivienda-en-colombia-en-el-primer-semestre-de-2025-la-vis-comanda-la-parada/

Gráfico 3. Tasa de crecimiento anual del índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)
Serie original
2023p - 2025pr (septiembre)



Fuente: DANE, ISE
pr preliminar
p provisional

Actividades Inmobiliarias

Para el mes de septiembre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,98% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr.

Anexo B. Detalle de las tasas de crecimiento en volumen[1] y la contribución a la variación anual del ISE a 9 actividades económicas
2025pr (septiembre)

Agrupaciones	Actividades Económicas	Tasa de crecimiento anual (%) Sep 2025pr / Sep 2024pr	Contribución* a la variación del ISE (p.p.)
Primarias	Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca; Explotación de minas y canteras	2,33	0,31
Secundarias	Industrias manufactureras y Construcción	3,55	0,51
	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental	1,76	0,07
	Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida	4,80	0,92
	Información y comunicaciones	2,38	0,06
	Actividades financieras y de seguros	4,57	0,23
	Actividades inmobiliarias	1,98	0,14

Mercado inmobiliario en Bucaramanga para el 2025.

El mercado inmobiliario en Bucaramanga y su área metropolitana ha mostrado señales claras de dinamismo en los últimos meses.

Por un lado, la vivienda nueva viene con un fuerte crecimiento: en lo corrido del año las ventas aumentaron un 49% frente al mismo periodo del año pasado, siendo la Vivienda de Interés Social (VIS) la gran protagonista, ya que representa el 65% de las ventas. Entre las zonas más activas en este segmento destacan Girón, Floridablanca y Piedecuesta.

En el caso de los proyectos No VIS, los compradores se concentran en sectores como Cañaveral, el Anillo Vial, Provenza, la Florida Oriental y Piedecuesta. Estos barrios muestran una demanda creciente, especialmente por parte de familias jóvenes y profesionales que buscan ubicación estratégica y servicios cercanos.

Sin embargo, donde el panorama se ha transformado de manera más notoria es en el mercado de vivienda usada y arriendos. Aunque el número de avisos en venta aumentó ligeramente en el primer semestre,

seguimos en niveles históricamente bajos de oferta. Esto se traduce en una consecuencia directa: los inmuebles se están rotando cada vez más rápido.[2]

Hace unos años era común que un apartamento tardara un año o más en arrendarse o venderse. Hoy la realidad es distinta: el promedio es de tres meses, y en muchos casos los negocios se cierran en apenas unas pocas semanas. Esto refleja la escasez de inmuebles disponibles y cómo los precios de la vivienda nueva están impulsando hacia arriba el valor de la vivienda usada.

2. Objeto del proceso y su relación con las actividades de la organización.

CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LOS PISOS 3 Y 4 DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 22 Nº 13-27 DE BUCARAMANGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA DE ARCHIVO DE GESTIÓN DE LA DIRECCIÓN REGIONAL ORIENTE DEL INPEC.

3. Aspectos que permiten considerar la realización de un contrato directo. (justificación)

Que de conformidad con la naturaleza misma del contrato de arrendamiento, se fundamenta jurídicamente la modalidad de selección en lo preceptuado para EL PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA, en cumplimiento con lo dispuesto en el Estatuto General de la contratación Pública, especialmente a lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011 y lo consagrado en el artículo 2 del numeral 4 del literal i) de la ley 1150 de 2007 donde dispone que las entidades públicas podrán contratar mediante la modalidad de contratación directa "*El arrendamiento o adquisición de inmuebles*", y conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el cual establece que: "*Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa...*"

Así las cosas, de acuerdo con el literal i) del numeral cuarto del artículo segundo de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Nacional 1082 de 2015, el arrendamiento de inmuebles deberá adelantarse mediante la modalidad de contratación directa, debiendo el ordenador del gasto expedir el acto administrativo de justificación de la contratación directa, conforme con el Decreto Nacional 1082 de 2015. Así mismo le son aplicables las normas civiles (arts.1973 a 2035) y comerciales (arts. 518 a 524), que lo regulan.

En este marco normativo se establece que la Entidad podrá contratar directamente, tomando como consideraciones las condiciones del mercado, sin que se requiera obtener previamente varias ofertas.

Que, de acuerdo a lo estipulado en el manual de contratación del INPEC, se requiere verificar que se cuente con la siguiente documentación además de la que corresponda con la modalidad de selección respectiva:

1. Certificado de existencia y representación legal del arrendador.
2. Certificado de libertad y tradición actualizado del inmueble con matricula No. 300-36251
3. Copia de la Escritura Pública No. 3237 del Inmueble
4. Copia de la cédula de ciudadanía del arrendador
5. Copia de la cédula de ciudadanía del señor CARLOS ANSELMO PARRA ARDILA
6. Fotocopia del RUT del arrendador 804.003.283-8
7. Fotocopia del RUT del propietario 900.60.3068-3
8. Copia del recibo de pago de impuestos del último año gravable.
9. Poder auténtico en caso de que la negociación se lleve a cabo por medio de apoderado
10. Certificado de ser administrador del inmueble.
11. Cotización del canon o servicio de arrendamiento con el cual se estableció el presupuesto oficial
12. Certificado de antecedentes de la Procuraduría del arrendador (inmobiliaria y RL)
13. Certificado de antecedentes de la Contraloría del arrendador (inmobiliaria y RL)
14. Certificado de antecedentes judiciales y medidas correctivas del arrendador (RL)
15. Certificación de la cuenta bancaria a nombre del arrendador

Que una vez revisada la anterior información del contratista se puede determinar que cumple a cabalidad con los requisitos y NO se encuentra incurso en alguna de las causales de incompatibilidad, de inhabilidad, de

[2] https://mecuadra.com/blog/como-se-mueve-la-vivienda-en-bucaramanga-2025

conflicto de intereses o de prohibición previstas en la Constitución y en la ley, así mismo se realiza el análisis técnico, financiero y jurídico de los hechos reales presentados y puestos a consideración.

Que el valor del canon presentado en la cotización se ajusta al presupuesto disponible y se corresponde al estudio de mercado.

Así, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, la modalidad de selección a aplicar es la contratación directa. Así mismo, en consideración a que el presupuesto asignado para la presente contratación, en concordancia a este proceso de selección le son aplicables las reglas contempladas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 del 2015, así como los principios y normas de la Constitución Política.

4. Análisis de contrataciones anteriores para satisfacer la necesidad por parte de la entidad.

La Dirección Regional Oriente del INPEC ha celebrado este mismo contrato de arrendamiento en los años anteriores (2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025) con la inmobiliaria **PASEO ESPAÑA INMOBILIARIA**, del inmueble ubicado en la Carrera 22 No. 13-27 de Bucaramanga, con un área interna total de 230 metros cuadrados, distribuidos en dos pisos (piso 3 y piso 4). En las mismas condiciones y términos de los contratos anteriores por medio de los cuales esta entidad estatal ha satisfecho la necesidad expuesta de manera satisfactoria.

5. Análisis de contrataciones efectuadas por otras entidades respecto del mismo o similar objeto o servicio.

Año	Entidad	Objeto	Modalidad de contratación	Plazo de Ejecución	Valor
2025	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL MIGRACION COLOMBIA	Contratar el arrendamiento de la oficina 403, de la torre argos con sus correspondientes parqueaderos, los cuales se encuentran ubicados en la calle 26 no. 59-51, torre 3, piso 4 del edificio argos, en la ciudad de Bogotá.	Contratación Directa	Hasta el 31 de julio de 2026	$562.186.314
2025	MUNICIPIO DE ARMENIA	Arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento del archivo y documentación del municipio de armenia.	Contratación Directa	3 meses	$42.900.000
2025	FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL EJE CAFETERO	Arrendamiento inmueble sede aguadas caldas	Contratación Directa	Hasta el 31 de diciembre de 2025	$20.000.000

6. Análisis del riesgo frente a la contratación solicitada.

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Externa	Ejecución	Económico - Especulación	Aumento en el canon de arrendamiento	Falta de Recursos para cubrir valores adicionales a los establecidos en la oferta	2	2	4	BAJO	ARENDADOR	Mantenimiento de los valores pactados en la oferta.	2	2	4	BAJO	SI	El supervisor	Ejecución	Ejecución	Seguimiento	Durante la ejecución del contrato

2	General	Externa	Ejecución	Económico – Falta de Recurso	La entidad no cuenta con los recursos para pagar el valor del contrato en los plazos establecidos por demoras en ubicación de PAC	Generar demora en el pago por parte de la Entidad. que pueda afectar al arrendatario	2	2	4	BAJO	INPEC	Verificación del PAC mensual izado y seguimiento a la realización del pago	2	1	3	BAJO	SI	EL SUPERVISOR	Ejecución	Ejecución	Seguimiento	Durante la ejecución del contrato
3	General	Externa	Ejecución	Operacional	Que el contratista no cumpla con el objeto del contrato	Que la dirección regional no pueda disponer de la infraestructura requerida para el funcionamiento del archivo	3	2	3	BAJO	INPEC	Verificar que el contratista permita disponer de los espacios físicos que se contraten	2	2	4	BAJO	SI	EL SUPERVISOR	Fecha del registro presupuestal	Al finalizar la ejecución	Que se verifique el que INPEC pueda disponer de la infraestructura	Durante la ejecución del contrato
4	General	Externa	Ejecución	Regulatorio	Expedición de normas que impongan nuevos tributos, impuestos o cargas parafiscales que puedan afectar el equilibrio económico del contrato.	Afectación a los recursos económicos inicialmente pactados	2	2	4	BAJO	ARRENDADOR	Revisión y ajuste en dado caso, a fin de evitar generar una situación que afecte la ejecución económica del contrato.	1	2	3	BAJO	SI	EL SUPERVISOR	Ejecución	Ejecución	Informes	Cuando se requiera
5	General	Externa	Ejecución	De la Naturaleza	Afectación de cualquier naturaleza (terremotos, lluvias, temblores, etc) del inmueble que ocupa la entidad, para lo cual el contratista debe contar con los mecanismos de aseguramiento, sin que genere afectación para la entidad.	Limitación para el uso del inmueble	3	3	6	ALTO	ARRENDADOR	El contratista debe prever este riesgo por lo cual se recomienda que cuente con los amparos de seguros que cubran dichas situaciones	2	1	3	BAJO	SI	EL SUPERVISOR	Ejecución	Ejecución	Seguimiento	Cuando se requiera

7. GARANTÍAS

De acuerdo con lo establecido en el inciso final del artículo 7 de la ley 1150 de 2007 en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015, la entidad estatal no está en obligación de solicitar garantías en procesos de contratación directa, queda en su potestad de exigirlas o no y justificar su solicitud en los estudios previos; no obstante, en cumplimiento de la misma disposición, teniendo en cuenta la naturaleza del objeto del contrato, el INPEC **NO** considera pertinente solicitar al contratista, la constitución de garantía de cumplimiento de las obligaciones contractuales.

MARIA PATRICIA RODRIGUEZ RAMIREZ
Responsable de Gestión documental
Dirección Regional Oriente

Aprobado por: Dra. Maria Alexandra García Forero – Directora Regional
Revisado por: Andrea Gamboa Ortiz – Contratación
Elaborado por: Maria Patricia Rodriguez Ramirez
Fecha de elaboración: 15-01-2026