



OBJETO: ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 37D NRO. 28B – 60 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DOS DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA SAN SEBASTIÁN EN EL SECTOR CIUDAD CARIBE II DEL MUNICIPIO DE MALAMBO.

MALAMBO – ATLANTICO



1. Introducción.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, para el presente proceso de contratación la Entidad deja constancia, mediante este documento, del análisis realizado con el propósito de conocer el sector de arrendamiento de bienes inmuebles en la etapa de planeación, desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgos.

En los procesos de contratación directa relacionados con contratos de arrendamiento, el Estudio del Sector debe atender al objeto del proceso de contratación y, de manera particular, a las condiciones contractuales propias de este tipo de contrato, tales como el canon de arrendamiento, el plazo, las condiciones de entrega y restitución del inmueble, así como la forma y periodicidad de pago. Dicho análisis permite a la Entidad Estatal sustentar la elección de esta modalidad de selección y justificar la selección del inmueble y/o del arrendador, garantizando los principios de eficiencia, eficacia y economía.

En el marco de los contratos de arrendamiento, el Estudio del Sector se orienta a identificar las condiciones del mercado inmobiliario que resultan relevantes para satisfacer la necesidad institucional, considerando aspectos como la ubicación, el uso del inmueble, las condiciones físicas, la idoneidad para el desarrollo de las actividades de la Entidad y la razonabilidad del canon frente a los precios del mercado. En este contexto, el valor del arrendamiento no constituye el único factor de análisis, sino que se evalúan de manera integral elementos técnicos, funcionales y de riesgo asociados al uso del bien inmueble.

La metodología empleada para la identificación y análisis de las variables del sector se encuentra alineada con los lineamientos definidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, en especial los establecidos en la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector GEES V3.

2. Identificación al Sector al que Pertenece la Presente Contratación

El Banco de la República realiza la clasificación de los sectores económicos de la siguiente manera:

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

- Sector primario o sector agropecuario.
- Sector secundario o sector Industrial.
- **Sector terciario o sector de servicios.**

De estos sectores se derivan actividades económicas independientes y especializadas, las cuales el DANE, para efecto de análisis económico clasifica como:



- Sector agropecuario
- **Sector de servicios**
- Sector industrial
- Sector de transporte
- Sector comercio
- Sector financiero
- Sector de la construcción
- Sector minero y energético
- Sector de comunicaciones
- Sector TIC
- Sector minero

Teniendo en cuenta que el presente objeto corresponde a actividades que desarrollan las personas naturales o jurídicas, tendientes a colaborar en la ejecución eficiente de proyectos, tareas de administración y gestión de entidades públicas o privadas, se ubicará dentro del Sector servicios – rama económica actividades inmobiliarias.

Dentro del sector servicio se encuentran incluidos los siguiente productos o servicios:

- Publicidad
- Actividades profesionales científicas y técnicas
- cinematográficas y programas de televisión
- Educación superior privada
- Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos
- Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades
- Otros servicios de entretenimiento y otros servicios
- Restaurantes, catering y bares
- Actividades de programación y trasmisión, agencias de noticias
- **Inmobiliarias, de alquiler y arrendamiento**
- Correo y servicios de mensajería
- Telecomunicaciones
- Almacenamiento y actividades complementarias al transporte
- Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios
- Salud humana privada
- Producción de películas
- Servicios de transporte

3. Aspectos Generales del mercado.

El sector servicios en Colombia constituye uno de los pilares fundamentales de la economía nacional, desempeñando un papel clave en el crecimiento y desarrollo del país. Su relevancia se evidencia en su contribución al Producto Interno Bruto (PIB), que, según datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), alcanza aproximadamente el 60%, consolidándose como un motor esencial para la dinamización económica.

Dentro del sector servicios, la actividad inmobiliaria colombiana se encuentra en un momento dinámico, con una recuperación sostenida en diferentes segmentos del mercado. Uno de los factores macroeconómicos más relevantes para este comportamiento es el Índice de Precios al Consumidor (IPC), que determina el ajuste de precios de bienes y servicios, incluido el canon de arrendamiento de vivienda urbana. Para el año 2026, el IPC que sirve de referencia para estos ajustes se ubicó en 5,1 %, cifra reportada por el DANE y que se utiliza como tope máximo de incremento legal en los arrendamientos de vivienda urbana cuando el contrato cumple 12 meses de vigencia.

Segmentos del Mercado:

- **Vivienda:** El segmento de vivienda sigue siendo el más representativo dentro del mercado inmobiliario colombiano, concentrando la mayor parte de las transacciones y contratos de arrendamiento, especialmente en áreas urbanas donde la demanda sigue siendo alta.
- **Oficinas:** El segmento de oficinas mantiene una actividad significativa, aunque su crecimiento está moldeado por tendencias de trabajo híbrido y espacios flexibles.
- **Comercio:** El arrendamiento de locales comerciales continúa siendo un componente relevante, adaptándose a los cambios en el comportamiento de consumo y comercio minorista.
- **Industrial:** El segmento industrial presenta expansión moderada, respaldada por la demanda de espacios logísticos y almacenamiento.

Servicios inmobiliarios

- **Compraventa de Inmuebles:** Este es el servicio inmobiliario más común, que abarca la intermediación en la compra y venta de propiedades de todo tipo.
- **Arrendamiento de Inmuebles:** El arrendamiento de propiedades, tanto residenciales como comerciales, es otro servicio inmobiliario de gran importancia.
- **Administración de Inmuebles:** La administración de propiedades, que incluye la gestión de los aspectos financieros, legales y operativos de los inmuebles, también es un servicio inmobiliario muy demandado.
- **Valoración de Inmuebles:** La valoración de inmuebles, que consiste en determinar el valor comercial de una propiedad, es un servicio esencial para las transacciones inmobiliarias.
- **Asesoría Inmobiliaria:** La asesoría inmobiliaria, que abarca la prestación de servicios de consultoría y asesoramiento legal, financiero y técnico en materia inmobiliaria, es un servicio cada vez más demandado.

Principales Clientes del Sector

- **Familias y hogares:** La demanda de viviendas sigue siendo alta, especialmente en áreas urbanas y suburbanas. Las familias buscan propiedades que ofrezcan comodidad, seguridad y acceso a servicios básicos.
- **Inversionistas:** Muchos inversionistas buscan activos reales como una forma de diversificar sus portafolios. Las propiedades inmobiliarias son consideradas una

inversión segura y rentable.

- **Empresas y corporaciones:** Las empresas continúan invirtiendo en oficinas y espacios comerciales. La tendencia hacia espacios de trabajo flexibles y híbridos ha impulsado la demanda de oficinas más pequeñas y multifuncionales.
- **Inversionistas extranjeros:** El mercado inmobiliario colombiano ha atraído a inversionistas extranjeros, especialmente en ciudades como Bogotá, Medellín y Cartagena, debido a la estabilidad económica y el potencial de rentabilidad.
- **Desarrolladores inmobiliarios:** Los desarrolladores buscan oportunidades para construir nuevas viviendas y proyectos de uso mixto, respondiendo a la creciente demanda de viviendas sostenibles y espacios multifuncionales.

Impacto en el Empleo

El sector servicios ha jugado un papel crucial en la generación de empleo en Colombia, destacándose por su notable capacidad de adaptarse a las dinámicas y demandas cambiantes del mercado laboral. La diversificación de sus ramas económicas y actividades ha facilitado la creación de oportunidades laborales, beneficiando tanto a las áreas urbanas como rurales. Esta evolución ha tenido un impacto significativo en la reducción de las tasas de desempleo, al proporcionar empleos accesibles a personas con diversos niveles de formación, incluidos aquellos con menor preparación técnica o académica, lo que refuerza su papel como motor de inclusión y estabilidad social.

En el año 2025, el sector inmobiliario emplea directamente a más de 350.000 personas, consolidándose como el tercer mayor generador de empleo en el país, impulsado por plataformas digitales y nuevas figuras como el coliving.

El sector inmobiliario es una pieza de vital importancia en la estructura de la economía mundial y la sociedad, ya que se trata de un área que ofrece soluciones integrales capaces de transformar la experiencia de comprar, vender y alquilar propiedades.

El sector inmobiliario es aquel que comprende una amplia diversidad de servicios que se encargan de facilitar la adquisición, comercialización, administración y arrendamiento de bienes inmuebles, ofreciendo soluciones personalizadas y adaptadas a las necesidades individuales de cada cliente. Los servicios inmobiliarios se han convertido en un soporte esencial tanto para personas que desean encontrar un hogar ideal como para empresas que necesitan espacios adecuados para sus operaciones.

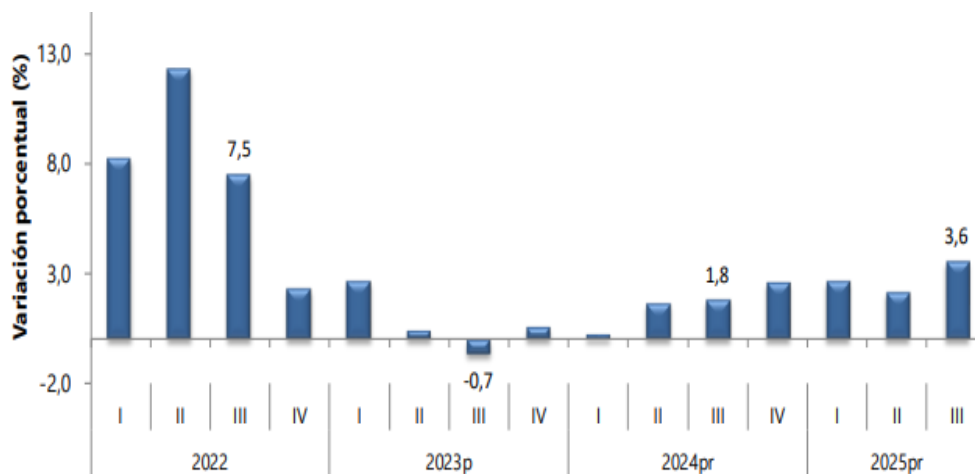
A continuación, se revisarán los aspectos generales del sector que resulten relevantes en el Proceso de Contratación teniendo en cuenta fuentes de información estadísticas oficiales como lo es el DANE.

4. Aspecto Económico



Producto Interno Bruto (PIB) III trimestre 2025 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto Tasa de crecimiento en volumen1 2022-I / 2025pr –III



Fuente: DANE, PIB_T 1Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015 ppreliminar pprovisional

En el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr (ver tabla 1). 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).
- 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%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica Tasas de crecimiento en volumen1 Tercer trimestre 2025pr

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

Fuente: DANE, PIB_T Prpreliminar 1 Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015. 2 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. 3Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida. 4Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo. 5Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales. 6Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.

Actividades Inmobiliarias

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).



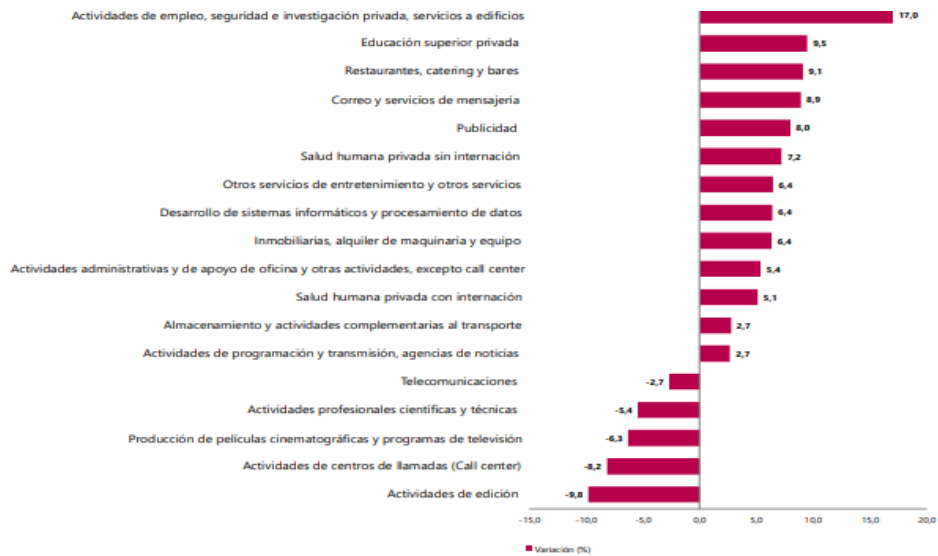
Tabla 10. Actividades inmobiliarias Tasas de crecimiento en volumen1 Tercer trimestre 2025pr.

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025 ^{Pr} -III / 2024 ^{Pr} -III	2025 ^{Pr} / 2024 ^{Pr}	2025 ^{Pr} -III / 2025 ^{Pr} -II
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,5

Fuente: DANE, PIB_T Prpreliminar 1 Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Encuesta Mensual de Servicios (EMS) octubre 2025

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios Total nacional Octubre 2025p / octubre 2024



Fuente: DANE, EMS. p Cifra provisional

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (octubre 2025p / octubre 2024)



En octubre de 2025, trece de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2024.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios Total nacional Octubre 2025p / octubre 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	2,7	2,6	-0,2	0,3
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	8,9	8,8	-0,0	0,1
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	9,1	8,9	0,5	-0,4
J	División 58	Actividades de edición	-9,8	-8,6	-1,9	0,6
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-6,3	-4,7	-2,8	1,2
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	2,7	3,4	0,0	-0,8
J	División 61	Telecomunicaciones	-2,7	-2,2	-0,8	0,2
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	6,4	7,0	-0,6	-0,0
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	6,4	7,1	-0,5	-0,2
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-5,4	-5,4	-0,0	-0,0
M	Clase 7310	Publicidad	8,0	8,2	-0,1	-0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	17,0	16,9	0,0	0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-8,2	-8,2	0,0	0,1
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	5,4	5,3	0,0	0,1
P	Grupo 854	Educación superior privada	9,5	8,3	0,1	1,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,1	5,2	-0,2	0,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	7,2	6,7	0,3	0,3
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	6,4	7,3	0,1	-1,0

Fuente: DANE, EMS. p Cifra provisional (PP) Puntos porcentuales Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (octubre 2025p / octubre 2024)

En octubre de 2025, seis de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con octubre de 2024.

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios Total nacional Octubre 2025p / octubre 2024



Clasificación CIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado total*	Permanente	Temporal directo	Agencias	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	-4,7	2,7	1,0	1,0	--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	-0,2	-0,5	1,6	-1,2	--
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	-0,5	2,0	-1,8	-0,8	--
J	División 58	Actividades de edición	-5,3	-3,3	-2,4	0,4	--
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-0,6	2,3	0,5	-3,5	--
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-0,1	-0,9	-0,7	1,6	--
J	División 61	Telecomunicaciones	-6,9	-4,2	-2,4	-0,3	--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	0,0	0,0	0,1	-0,1	--
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	-0,5	0,6	-0,1	-1,3	--
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-5,2	-3,2	-2,4	0,4	--
M	Clase 7310	Publicidad	3,9	0,7	2,6	0,7	--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	0,7	-0,0	2,2	0,2	-1,7
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-6,1	-2,5	-3,5	-0,1	--
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	3,1	-0,3	4,8	-1,3	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	-0,6	-0,0	-0,7	0,0	0,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	-1,7	-2,8	1,5	-0,3	--
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	0,3	-1,4	1,5	0,1	--
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-0,1	-0,4	0,6	-0,3	--

Fuente: DANE, EMS. p Cifra provisional (PP) Puntos porcentuales * Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal. ** Personal en misión aplica para la sección N, divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130. *** Personal hora cátedra aplica para la sección P - grupo 854. Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

Variación anual de los salarios y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (octubre 2025p / octubre 2024)

En octubre de 2025, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con octubre de 2024.

Tabla 3. Variación anual de los salarios y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios Total nacional Octubre 2025p / octubre 2024.

Clasificación CIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado sin agencias*	Permanente	Temporal directo	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	5,8	3,2	2,6	--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	12,8	9,3	3,5	--
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	12,4	6,3	6,1	--
J	División 58	Actividades de edición	8,3	4,7	3,6	--
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	4,8	3,3	1,5	--
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	5,0	2,1	2,9	--
J	División 61	Telecomunicaciones	8,2	5,8	2,3	--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	6,3	3,8	2,5	--
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	8,6	7,6	1,0	--
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	6,6	3,0	3,6	--
M	Clase 7310	Publicidad	7,6	4,2	3,3	--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	9,7	3,4	3,6	2,7
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	6,6	3,0	3,6	--
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	10,4	7,7	2,6	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	6,6	1,0	1,3	4,3
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	6,9	2,9	3,9	--
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	9,7	4,8	4,9	--
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	10,7	5,4	5,3	--

Fuente: DANE, EMS. p Cifra provisional (PP) Puntos porcentuales * Hace referencia a la variación de los salarios promedio del personal ocupado total excluyendo al personal contratado a través de agencias de suministro de personal. ** Personal en misión



aplica para la sección N, divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130. *** Personal hora cátedra aplica para la sección P - grupo 854.
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

5. Perspectiva Financiera

Después de realizar el análisis correspondiente, se identificó que por tratarse de la modalidad de contratación directa no se hace necesario considerar esta perspectiva dado que la condición financiera (indicadores financieros) es aplicable para otras modalidades de contratación, según lo establecido en la ley 80 de 1993, sus Decretos reglamentarios y los lineamientos de la Agencia Nacional de Contratación –Colombia Compra Eficiente.

6. Perspectiva técnica

El alcance, las especificaciones técnicas y las obligaciones particulares requeridas para atender la necesidad identificada por la Secretaria de Educación para la Sede Dos de la Institución Educativa San Sebastián Ciudad Caribe II se encuentran definidas con precisión en el estudio previo, el cual detalla todos los aspectos necesarios para garantizar la adecuada ejecución del contrato y el cumplimiento de los objetivos planteados.

7. Reflexión sobre el Sector Económico

De acuerdo con las directrices y ejemplos expuestos en la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector, no se hace imperativo que la Entidad Estatal lleve a cabo un estudio de la oferta y la demanda, lo que requiere realizar es una reflexión teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- **¿La Entidad Estatal requiere una persona natural o jurídica con idoneidad para la prestación de servicios?**

La Entidad requiere contratar una persona natural que acredite idoneidad jurídica y capacidad para la prestación del servicio de arrendamiento de un bien inmueble, destinado al funcionamiento de la Sede Dos de la Institución Educativa San Sebastián Ciudad Caribe II del Municipio de Malambo. El inmueble deberá encontrarse ubicado dentro de la jurisdicción del municipio y cumplir con las condiciones técnicas, funcionales y de accesibilidad definidas en el estudio previo, garantizando espacios adecuados para brindar una buena atención en materia educativa a niños y niñas del municipio de Malambo.

- **¿Cuál es la experiencia o idoneidad que requiere quien presta el servicio de acuerdo con la complejidad del caso?**

Se considera necesario contratar el arrendamiento de un inmueble con un área aproximada de 84,00 Mts², con una persona jurídica, propietaria del inmueble, y con el propósito de satisfacer la necesidad requerida debe estar ubicado la dirección Calle 37D N. 28B-60, urbanización ciudad caribe II del municipio de Malambo, contar con matrícula inmobiliaria, escritura pública y demás requerimientos establecidos en el estudio previo.

- **¿La entidad ha contratado recientemente los servicios requeridos?**



De acuerdo con la revisión de las contrataciones realizadas en períodos anteriores, se evidenció que la entidad ha recurrido con frecuencia a la modalidad de contratación directa con personas naturales para que presten los servicios de arrendamiento.

Criterios de Búsqueda

- **Clasificación de Bienes y Servicios:** correspondiente a los establecidos por la entidad para el presente proceso de selección discriminado hasta el tercer nivel de desagregación (Segmento, Familia y Clase) para obtener mayor detalle.

80131500: Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones.

- **Vigencia** 2020 a 2025

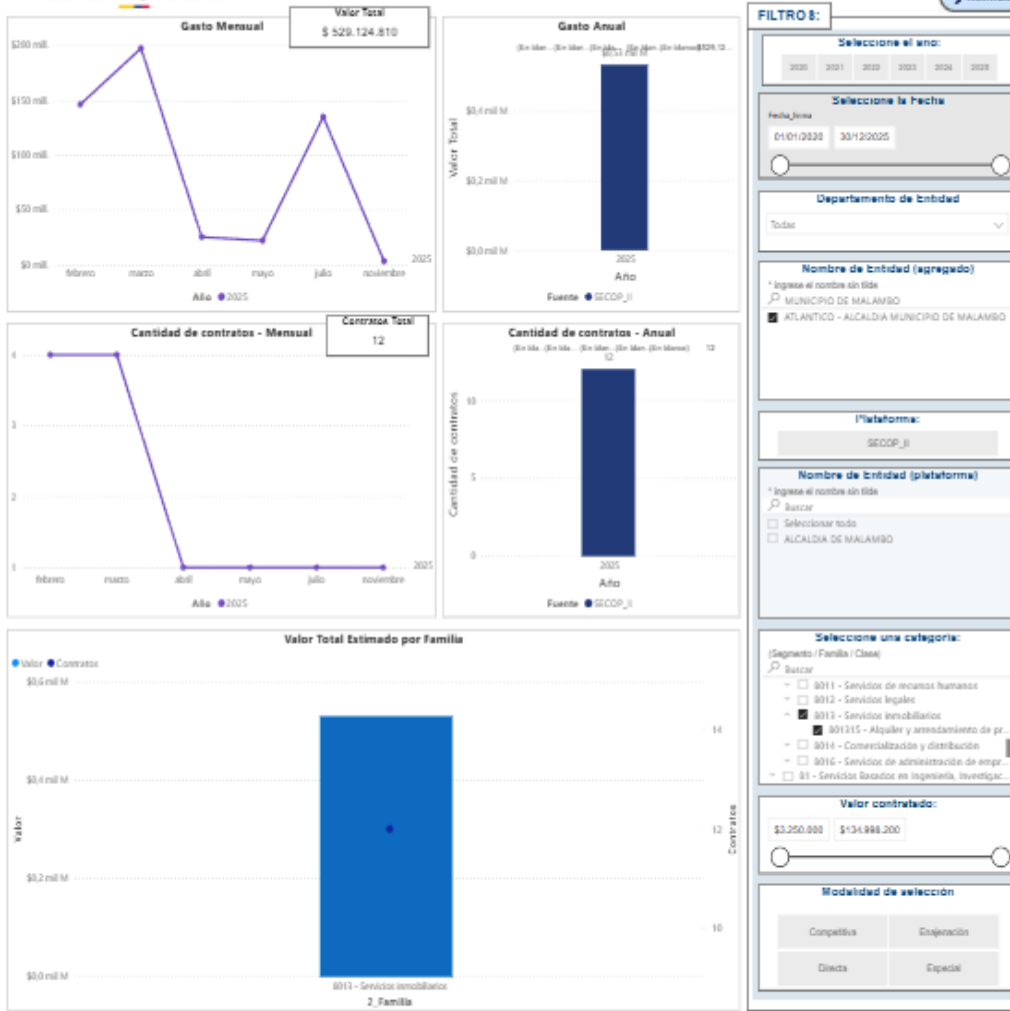
Gráfico 1. comportamiento de la contratación por bienes y servicios según la clasificación UNSPSC



Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente

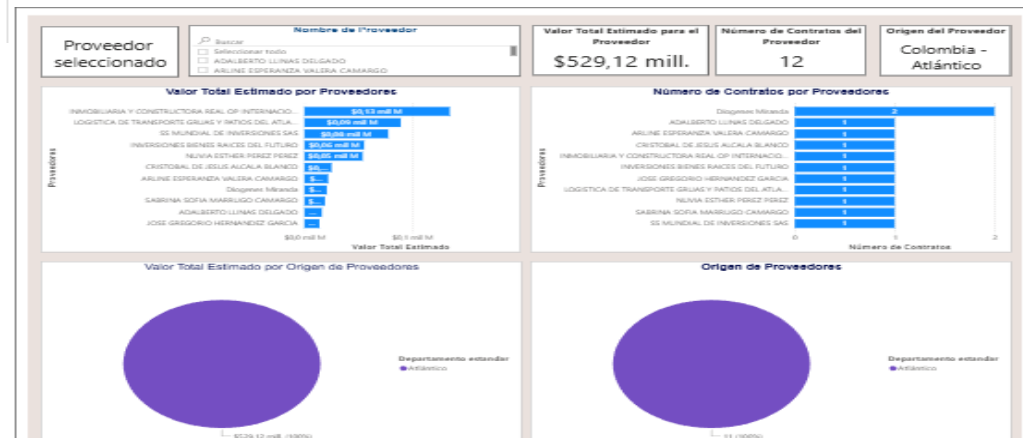
ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Atrás. Reiniciar



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSIPSC

Año	2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	12	\$529.124.810	100,00%	12	\$529.124.810	100,00%
Total	12	\$529.124.810	100,00%	12	\$529.124.810	100,00%



Análisis de Datos

El análisis realizado para el período 2020 al 2025 ofrece una visión integral de las tendencias y patrones en la gestión contractual del Municipio de Malambo. Durante estos años, se han suscrito contratos de arrendamiento mediante contratación directa con personas jurídicas y naturales, asegurando los espacios necesarios para el desarrollo de las funciones esenciales de la entidad. Estos contratos han permitido a la administración municipal contar con sedes, otros espacios indispensables para el cumplimiento de sus funciones, garantizando así una operatividad eficiente y continua.

La modalidad de contratación directa ha facilitado la selección ágil de inmuebles que cumplen con los requisitos específicos de ubicación, tamaño y adecuación, optimizando los recursos y tiempos en los procesos administrativos. Este enfoque ha sido fundamental para que el Municipio de Malambo mantenga su compromiso con la comunidad, asegurando que todas las dependencias y áreas operativas dispongan de los espacios adecuados para desempeñar sus labores de manera efectiva.

Los valores totales de los contratos celebrados ascienden a la suma de 529 millones de pesos, los cuales, hasta la fecha, la ejecución de los contratos ha sido adecuada, sin registros de procesos sancionatorios ni efectividad de garantías, y se han satisfecho todas las necesidades planteadas mediante estas contrataciones.

Históricamente, el Municipio de Malambo ha demostrado una gestión eficiente y responsable de sus contratos, asegurando la satisfacción de las necesidades institucionales y la protección de los recursos públicos. Este logro ha sido posible gracias a prácticas sólidas, como la realización de pagos únicamente tras la verificación del cumplimiento de las actividades contratadas, garantizando así una adecuada ejecución presupuestal.

- **¿la necesidad de la entidad fue satisfecha con los procesos de contratación anteriores?**

Con fundamento en el análisis efectuado, se evidencia que el Municipio de Malambo ha adelantado, en vigencias anteriores, procesos de contratación relacionados con objetos contractuales de naturaleza similar, orientados a garantizar la atención oportuna y eficiente de sus funciones misionales. En este contexto, los contratos suscritos permitieron atender de manera adecuada las necesidades institucionales identificadas, en la medida en que su ejecución se desarrolló bajo criterios de eficiencia operativa, responsabilidad administrativa y adecuado control por parte de la administración municipal.

El cumplimiento de las obligaciones contractuales estuvo respaldado por mecanismos de seguimiento, supervisión y verificación permanente de las actividades ejecutadas, lo cual permitió que los pagos se realizaran únicamente una vez constatado el cumplimiento integral de los compromisos adquiridos.

En consecuencia, el análisis sectorial permite concluir que los procesos de contratación adelantados por el Municipio de Malambo han resultado idóneos para atender la necesidad institucional, asegurar la continuidad en la prestación de los servicios requeridos y promover una

gestión eficiente y transparente de los recursos públicos, en coherencia con los objetivos estratégicos y lineamientos de la administración municipal.

- **¿Cuál fue el valor del contrato y sus condiciones?**

A partir del análisis de los contratos celebrados en vigencias anteriores y asociados a objetos contractuales de naturaleza similar, se observa que las condiciones económicas definidas por la Entidad han presentado variaciones a lo largo del tiempo, las cuales responden a las particularidades del alcance contractual, al tipo de actividades a desarrollar y al nivel de complejidad de cada proceso, en función de las necesidades institucionales identificadas en cada período.

En relación con la forma de pago y las condiciones contractuales, la Entidad ha adoptado como práctica general la realización de pagos periódicos, condicionados a la verificación previa del cumplimiento de las obligaciones contractuales pactadas, como mecanismo de control y aseguramiento de la correcta ejecución del contrato.

8. Valor del contrato y su justificación

El valor estimado del contrato a suscribir corresponde a la suma de **VIINTIUN MILLONES DOSCIENTOS VEITIOCHO MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS MONEDA LEGAL (\$21.228.520,00) M/L** incluidos todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

Para la determinación del valor del contrato la entidad tomó las siguientes variables:

La entidad analizó históricamente la contratación directa con objeto similar, considerando la cantidad de metros cuadrados (MT²), la ubicación y los requerimientos técnicos, que se mantienen iguales a los de procesos previos. Como referencia, se tomó la vigencia anterior y se ajustó el valor aplicando el Índice de Precios al Consumidor (IPC) 2025, garantizando así una estimación acorde con las condiciones del mercado y los principios de eficiencia y transparencia.

ENTIDAD	OBJETO	VIGENCIA	VALOR MENSUAL 2025	VALOR TOTAL 2025 (8 meses + 24 días \$2.019.840)	VALOR MENSUAL 2026 CON AJUSTE INFLACIONARIO (5.10%)
MUNICIPIO DE MALAMBO	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 37D NRO. 28B – 60 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DOS DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA SAN SEBASTIÁN EN EL SECTOR CIUDAD CARIBE II DEL MUNICIPIO DE MALAMBO.	2025	\$2.524.800	\$22.218.240	\$2.653.565

Para la determinación del valor del contrato la entidad tomó las siguientes variables:

- La entidad revisó la propuesta presentada la cual cumple con las características necesarias que permitan prestar el servicio de arrendamiento, teniendo en cuenta las características solicitadas en el estudio previo tales como la ubicación de la infraestructura, acceso, instalaciones internas en buen estado, tamaño acorde a la necesidad y calidad de los servicios públicos. Además, los parámetros encontrados en el sector con respecto al valor promedio histórico de la entidad, valor de otras entidades con objeto similar y sobre los precios del M2 en la zona donde se planea la contratación. Este valor se encuentra dentro de los rangos esperados para el mercado actual.
- Se realizó visita por parte de la secretaria de Educación, en la zona céntrica del municipio de Malambo y no existe otra oferta que cumpla con las necesidades y las especificaciones técnicas para el funcionamiento de la Sede Dos de la Institución Educativa Antonia Santos del municipio de malambo entre otras, que la del inmueble de 84,00 Mts2, ubicado en la siguiente dirección: Calle 37D N. 28B-60, urbanización ciudad caribe II del municipio de Malambo.
- Adicionalmente se analizó que en el Municipio de Malambo no existe pluralidad de oferentes que puedan suplir la necesidad planteada en el objeto contractual, o habiéndola fuera de la jurisdicción del municipio, representa un esfuerzo desproporcionado de costo-beneficio y de factores como la cercanía a la población objetivo, aspectos administrativos y políticos, orden público, medios y costos de transporte, entre otros; que impedirían la eficiente ejecución del objeto que se presente contratar.

9. El tipo de remuneración recomendada para la prestación de servicios objeto del proceso de contratación y el motivo por el cual se escoge ese tipo de remuneración desde la economía, la eficiencia y la eficacia del Proceso de Contratación.

Se recomienda establecer una forma de pagos mensuales o parciales, basado en la finalización de actividades específicas. Esta metodología asegura que los recursos se utilicen de manera eficiente y que el contratista cumpla con los plazos y los estándares de calidad establecidos.

Así mismo, se recomienda realizar un pago final que proporcione una capa adicional de seguridad para el contratante, garantizando que las actividades se ejecuten según lo especificado y ofreciendo una mayor protección contra posibles incumplimientos. Este enfoque integral no solo optimiza el uso de los recursos financieros, sino que también promueve una ejecución responsable y diligente del arrendamiento.

10. Ventajas que representa para la entidad estatal contratar el bien o servicio con el aspirante.

Las ventajas de contratar los servicios, radica en los siguientes aspectos:

- La ubicación del inmueble que permite su fácil acceso adicionalmente cuenta con los espacios, condiciones necesarias, dimensiones requeridas.

- Costos predecibles: En lugar de incurrir en gastos significativos de compra de una propiedad, el arrendamiento proporciona costos predecibles y regulares en forma de pagos mensuales o anuales, lo que facilita la planificación presupuestaria a largo plazo.
- Menos responsabilidades de mantenimiento: Los propietarios son generalmente responsables de mantener y reparar la propiedad alquilada, lo que libera a la entidad de la carga de costos y preocupaciones asociadas con el mantenimiento y las reparaciones.
- Adaptación a necesidades cambiantes: Si las necesidades de espacio cambian con el tiempo, el alquiler permite una mayor flexibilidad para ajustar el tamaño y las características en función de esas necesidades.
- Que la Secretaria de Educación realizó evaluación de la propuesta recibida y determinó la viabilidad de contratar dichos servicios con el aspirante debido a que esta cumple con los parámetros de calidad y espacio exigidos
- De acuerdo con las condiciones similares de inmuebles para arriendo, se pudo establecer que arriendo mensual se ubica por debajo del rango establecido y conforme a las condiciones del mercado inmobiliario en el municipio de Malambo.

11. INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO

Colombia Compra Eficiente establece lineamientos para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, y para el efecto expide el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Proceso de Contratación" M-MACPC-07 señala Que:

"Las Entidades Estatales deben determinar en la etapa de planeación si los Acuerdos Comerciales son aplicables al Proceso de Contratación que están diseñando y en caso de que sean aplicables cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos"

Excepto en los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de Contratación Directa y de mínima cuantía, en los cuales las Entidades Estatales no deben hacer dicho análisis.

En consecuencia, de lo anterior, la presente contratación no se encuentra cobijada por Acuerdos Internacionales De Libre Comercio vigentes para el Estado Colombiano.

Dado en Malambo en el mes de enero de dos mil veintiséis (2026).


GEYNER DE LA HOZ PASTOR
Secretario de Educación