**ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**
**CONTRATACIÓN DIRECTA – ARRENDAMIENTO INMUEBLES**

# ANEXO ESTUDIO DE SECTOR, ANALISIS ECONOMICO DEL SECTOR

**OBJETO:**

Arrendamiento un inmueble para el almacenamiento y bodegaje de mobiliario y equipos, de propiedad de la Escuela Superior de Administración Pública -Territorial Meta, Guaviare, Guainía, Vaupés, vichada y Amazonas - Vigencia 2026.

**VILLAVICENCIO – META**

**ENERO DE 2026**

Vigilada MinEducación

**Objeto: Arrendamiento un inmueble para el almacenamiento y bodegaje de mobiliario y equipos, de propiedad de la Escuela Superior de Administración Pública -Territorial Meta, Guaviare, Guainía, Vaupés, vichada y Amazonas - Vigencia 2026**

El estudio del sector tiene como objeto apoyar la evaluación y decisiones entorno a un proceso precontractual lo que consiste en un análisis neutro e imparcial y la mejor descripción de su funcionamiento y alrededor del objeto requerido; en consideración a las reglas, principios, lineamientos y conceptos de contratación pública, sus entidades asociadas, en lo normativo la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, Decreto reglamentario 4170 de 2011 Agencia Nacional de Contratación Pública- Colombia Compra Eficiente, Decreto 1082 de 2015 y Ley 1882 de 2018.

SECOP II (Sistema electrónico de contratación pública versión 2) El SECOP II funciona como una plataforma transaccional con cuentas para las Entidades Estatales y los Proveedores. Cada cuenta tiene unos usuarios asociados a ella. Desde sus cuentas las Entidades Estatales crean, evalúan y adjudican Procesos de Contratación. Los Proveedores pueden hacer comentarios a los Documentos del Proceso, presentar ofertas y seguir el proceso de selección en línea.

| | |
|---|---|
| https://www.colombiacompra.gov.co/secop-ii | Colombia Compra Eficiente |

## 1. ASPECTOS GENERALES

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.

De acuerdo con el Banco de la Republica la actividad económica se divide en tres sectores relevantes, los cuales hacen referencia a que la actividad económica de dichos elementos tenga características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones; a su vez la división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

En ese orden de ideas los sectores son:

- Sector primario o sector agropecuario

- Sector secundario o sector industrial

- Sector terciario o sector de servicios.

En ese orden de ideas el sector terciario o de servicios, corresponde al sector económico del presente objeto a contratar, el cual abarca todas las actividades económicas que no producen bienes materiales, si no que prestan un servicio el cual logra satisfacer las necesidades que requiera la entidad contratante.

Vigilada MinEducación

Seguidamente y teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente es importante conocer cual al sido la participación de los tres sectores en el producto interno bruto (PIB) en los últimos tiempos en el país.

## 2. ANALISIS DEL MERCADO.

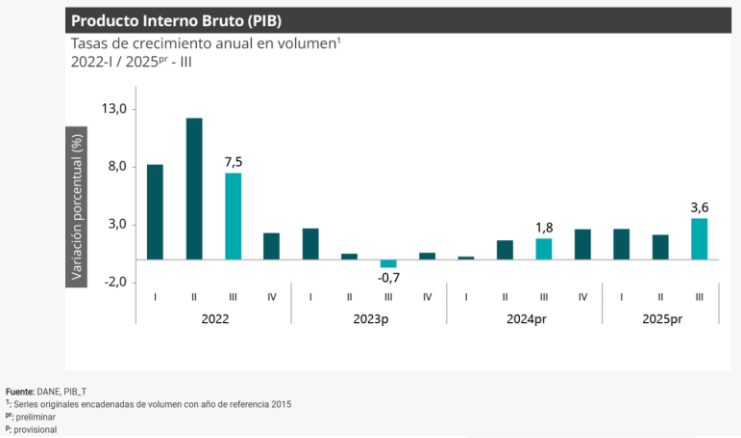
Las variables macroeconómicas de la economía Colombiana que se resaltan en este análisis serán las que afectan la necesidad a contratar, como lo son el crecimiento económico y la inflación, fluctuación del dólar; así mismo se realizara una revisión de la información estadística publicada en la página del DANE y otras fuentes de información que permitirán realizar un estudio de sector acorde la normatividad vigente en materia de contratación que permita la participación de las diferentes organizaciones según las disposiciones emitidas por el Gobierno nacional para contribuir con el desarrollo económico del país y la participación en las compras públicas a las MiPymes, así como establecer criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas, según lo señalado en la Ley 2069 de 2020, el Decreto 1860 de 2021 y Decreto 0142 de 2023 que trata sobre la incorporación de criterios sociales y ambientales en los Procesos de Contratación de las Entidades Estatales y para promover el acceso al sistema de Compras Públicas de las MiPymes, las Cooperativas y demás entidades de la economía solidaria.

### 2.1 Variables Económicas.

Para realizar el presente documento se tienen en cuenta las siguientes variables económicas con el fin de realizar un estudio del sector acorde a la realidad y necesidad del área solicitante.

#### 2.1.1 PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

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




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).

Vigilada MinEducación

- 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).

#### 2.1.1.1 Valor agregado por actividad económica (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).

*Actividades inmobiliarias*
*Tasas de crecimiento en volumen*
*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
$^{Pr}$preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Vigilada MinEducación

### 2.1.2 ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El índice de precios al consumidor (IPC) mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. La variación porcentual del IPC entre dos periodos de tiempo representa la inflación observada en dicho lapso. El cálculo del IPC para Colombia se hace mensualmente en el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

#### 2.1.2.1 Resultados del IPC del mes de Diciembre de 2025[1]

**Índice de Precios al Consumidor (IPC)**

Variación anual y mensual
Total nacional
2024 - 2025 (diciembre)

| IPC | Diciembre | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Variación anual | | Variación mensual | |
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 |
| IPC total | 5,20 | **5,10** | 0,46 | **0,27** |

**Fuente:** DANE, IPC

En el mes de diciembre de 2025, el IPC registró una variación de 5,10% en comparación con diciembre de 2024. En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (7,91%), Educación (7,36%), Salud (7,20%), Bebidas alcohólicas y tabaco (6,37%) y; por último, Transporte (5,35%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,10%). Entre tanto, las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,07%), Bienes y servicios diversos (4,97%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (4,76%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (3,31%), Prendas de vestir y calzado (2,12%), Recreación y cultura (1,85%) y; por último, Información y comunicación (1,22%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Vigilada MinEducación

[1] bol-IPC-dic 2025.pdf

*IPC Variación y contribución anual*
*Según división de gasto*
*Diciembre 2024-2025*

| Divisiones de Gasto | Peso (%) | 2024 Variación (%) | 2024 Contribución Puntos Porcentuales | 2025 Variación (%) | 2025 Contribución Puntos Porcentuales |
|---|---|---|---|---|---|
| Restaurantes y hoteles | 9,43 | 7,87 | 0,85 | 7,91 | 0,87 |
| Educación | 4,41 | 10,62 | 0,41 | 7,36 | 0,30 |
| Salud | 1,71 | 5,54 | 0,09 | 7,20 | 0,12 |
| Bebidas alcohólicas y tabaco | 1,70 | 5,57 | 0,09 | 6,37 | 0,11 |
| Transporte | 12,93 | 5,19 | 0,70 | 5,35 | 0,72 |
| TOTAL | 100,00 | 5,20 | 5,20 | 5,10 | 5,10 |
| Alimentos y bebidas no alcohólicas | 15,05 | 3,31 | 0,63 | 5,07 | 0,95 |
| Bienes y servicios diversos | 5,36 | 3,33 | 0,18 | 4,97 | 0,26 |
| Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles | 33,12 | 6,96 | 2,13 | 4,76 | 1,48 |
| Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar | 4,19 | 2,18 | 0,09 | 3,31 | 0,13 |
| Prendas de vestir y calzado | 3,98 | 2,06 | 0,07 | 2,12 | 0,07 |
| Recreación y cultura | 3,79 | -0,21 | -0,01 | 1,85 | 0,06 |
| Información y comunicación | 4,33 | -0,93 | -0,03 | 1,22 | 0,03 |

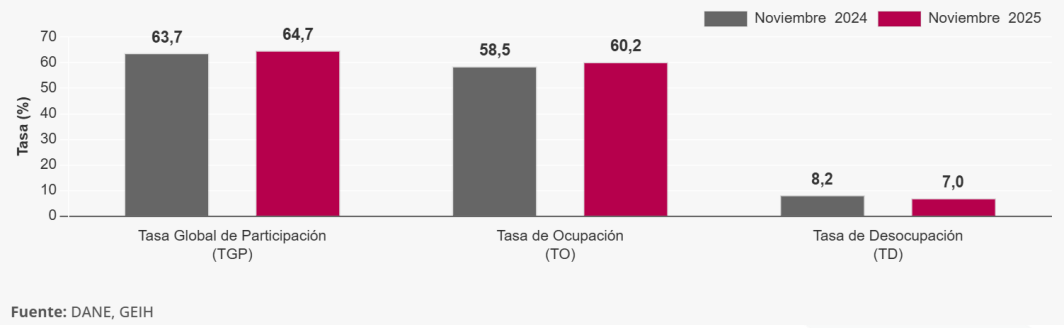
**Fuente:** DANE, IPC.
**Nota:** La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Restaurantes y hoteles, Transporte y Educación, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,32 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

### 2.1.2.2 Tasa de Desempleo[2]

Para el mes de noviembre de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 7,0%, lo que representó una disminución de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (8,2%). La tasa global de participación se ubicó en 64,7%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a noviembre de 2024 (63,7%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 60,2%, lo que representó un aumento de 1,6 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,5%).

*Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)*
*Total nacional*
*Noviembre (2024-2025)*



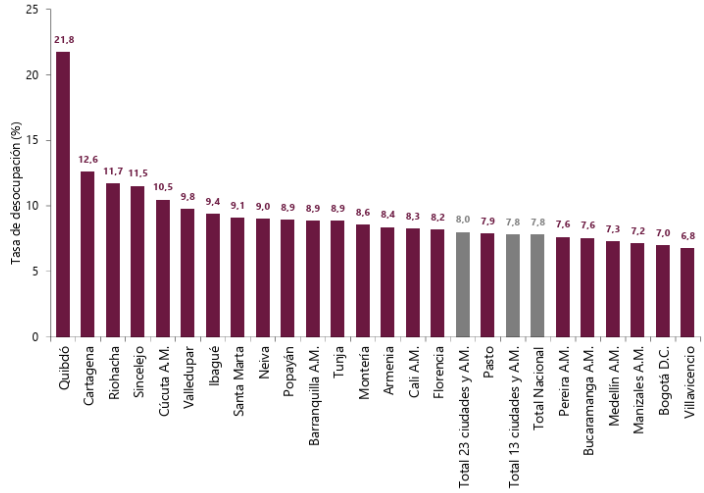

**Fuente:** DANE, GEIH

[2] bol-GEIH-nov2025.pdf

**Ranking de ciudades según tasa de desocupación, trimestre móvil septiembre - noviembre 2025**

Para el trimestre móvil septiembre - noviembre 2025, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (21,8%), Cartagena (12,6%) y Riohacha (11,7%). Las ciudades con menor tasa de desocupación fueron: Manizales A.M. (7,2%), Bogotá D.C. (7,0%) y Villavicencio (6,8%).

*Tasa de desocupación según ciudades*
*Total nacional y 23 ciudades y áreas metropolitanas*
*Septiembre - noviembre 2025*




**Fuente:** DANE, GEIH.
A.M.: área metropolitana

### 2.1.2.3 Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV)

| AÑO | SMMLV | AÑO | SMMLV |
|---|---|---|---|
| 2019 | $828.116 | 2023 | $1.160.000 |
| 2020 | $877.803 | 2024 | $1.300.000 |
| 2021 | $908.526 | 2025 | $1.423.500 |
| 2022 | $1.000.000 | 2026 | $1.750.905 |

### 2.1.2.4 Variación Anual De Los Ingresos Nominales y Contribución Por Tipo De Ingresos, Según Subsector De Servicios (Octubre 2025/ Octubre 2024).[3]

La Encuesta Mensual de Servicios es una operación estadística por medio de la cual el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) obtiene la información de las variables principales del sector servicios para el análisis de su evolución en el corto plazo.

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

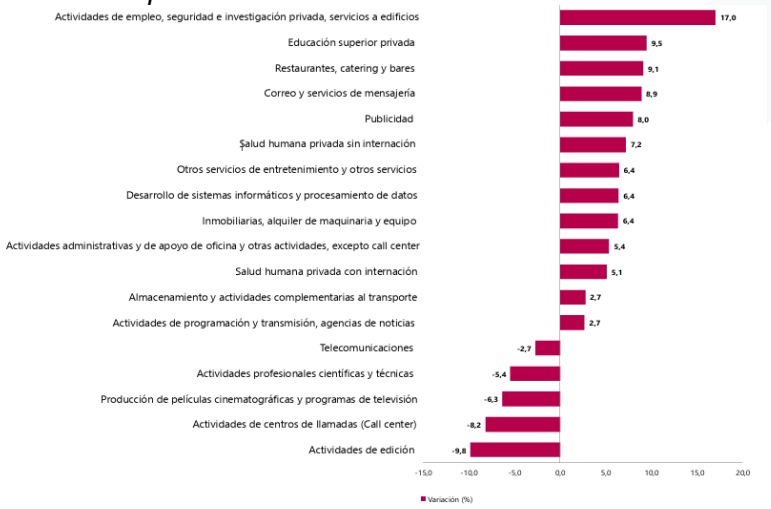
[3] bol-EMS-oct2025.pdf

Vigilada MinEducación

### 2.1.2.5 Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (octubre 2024 /octubre 2023)

En octubre de 2024, cinco de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con octubre de 2023.

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




**Fuente:** DANE, EMS.
[p] Cifra provisional

### 2.1.2.6 Tasa De Cambio Representativa Del Mercado Cambiario a 16 de enero de 2025[4]

La Tasa de Cambio Representativa del Mercado–TRM– es el promedio ponderado por monto de las operaciones de compra y venta de dólares de los Estados Unidos de América a cambio de moneda legal colombiana, pactadas para cumplimiento en ambas monedas el mismo día de su negociación, efectuadas por los Intermediarios del Mercado Cambiario dentro del horario que establezca el Banco de la República mediante reglamentación general. Para el cálculo de la TRM se deberán excluir las operaciones de derivados, así como las operaciones efectuadas por los Intermediarios del Mercado Cambiario con entidades diferentes de las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia y de la Nación - Ministerio de Hacienda y Crédito Público. La TRM es calculada diariamente y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia con base en la información disponible y la reglamentación expedida por el Banco de la República.

La Superintendencia Financiera de Colombia tiene la obligación de calcular y certificar la TRM y divulgarla al mercado y al público en general, conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la Resolución Externa No. 1 de 2018, expedida por la Junta Directiva del Banco de la República, la metodología establecida por el Banco de la República mediante Circular Reglamentaria

[4] Tasa de Cambio Representativa del Mercado- TRM

Vigilada MinEducación

DODM – 146, el artículo 11.2.1.4.15 del Decreto 2555 de 2010 y la Resolución No.0416 de 2006 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Proceso estadístico Certificado - DANE
NTC PE 1000: 2020
25 – PE – E102 – OE220

| TCRM: Indicador diario | Unidad | Valor | Vigencia |
|---|---|---|---|
| TRM | COP | 3,669.15 | 22-Ene-2026 |

## 3. CLASIFICACIÓN CÓDIGOS UNSPSC

La contratación se encuentra contenida en el Plan de Acción Institucional (PAI) y en el Plan Anual de Adquisiciones (PAA) para la correspondiente vigencia.

| 1. Segmento | 2. Familia | 3. Clase | 4. Producto | Clasificación del UNSPSC |
|---|---|---|---|---|
| 80- Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos | 13- Servicios inmobiliarios | 15- Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones | 00- Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales | 80131500 |

Notas:
1) El anterior cuadro de códigos UNSPSC refleja los códigos utilizados por las Entidades Públicas de los procesos consultados en Colombia Compra Eficiente para el Estudio de Sector.

2) La clasificación es un mecanismo informativo para establecer un lenguaje común entre las partes (circular 12/14 CCE).

## 4. VERIFICACION ACUERDO MARCO DE PRECIOS/TIENDA VIRTUAL DEL ESTADO, BOLSA MERCANTIL DE COLOMBIA.

La Escuela Superior de Administración Pública realizó la revisión en la página de CCE – evidenciando que no se cuenta con Acuerdo Marco de Precios para el arrendamiento de una bien inmueble razón por la cual es necesario adelantar un proceso de contratación que acorde a la Ley 80 se puede realizar por Contratación Directa.

Vigilada MinEducación

## 5. ESTUDIO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

### 5.1 Análisis de la oferta

Para el presenta análisis se consultó la información publicada en el MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO (MAE) de Colombia Compra Eficiente, con los siguientes filtros:

- Año: 2025
- Plataforma: Secop II
- Código: 801315




Durante la vigencia 2025, las entidades públicas realizaron un gasto total aproximado de $4,53 billones, asociado a 7.827 contratos del servicio de alquiler y arrendamiento de inmuebles.

Este comportamiento confirma la alta relevancia estratégica de este tipo de contratación para el funcionamiento institucional del Estado, principalmente para garantizar sedes administrativas, operativas y de atención al ciudadano.

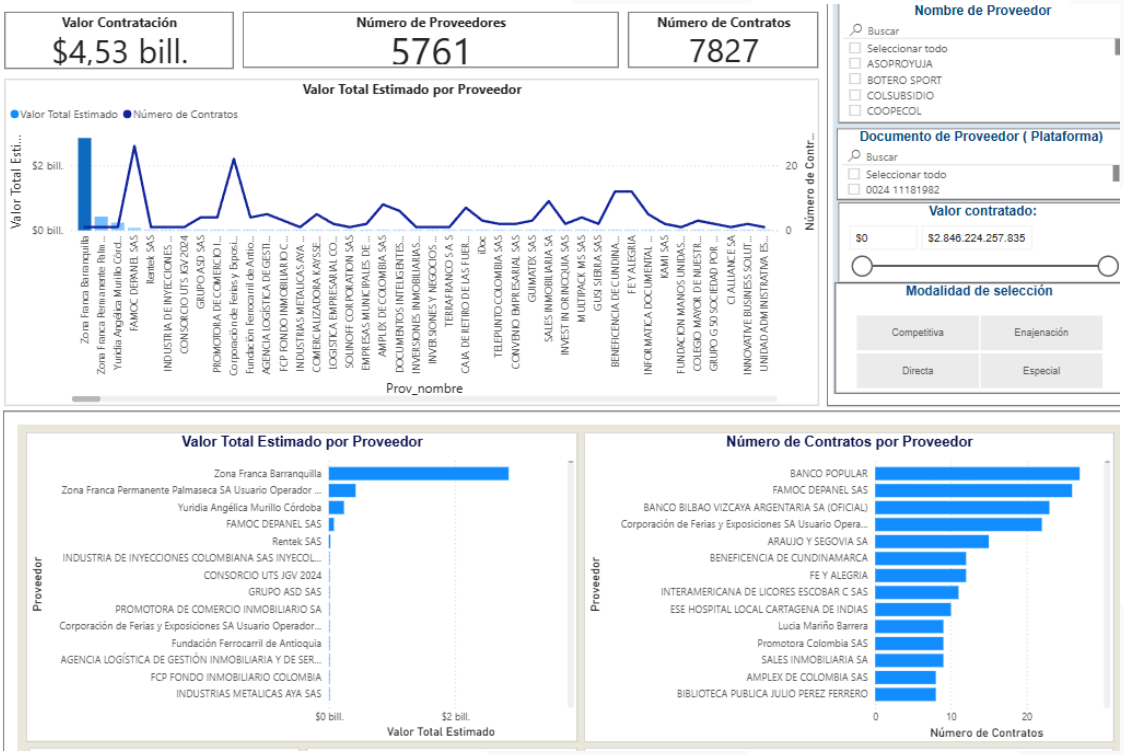
El análisis mensual evidencia un comportamiento irregular del gasto, con los siguientes hitos relevantes:

- Febrero concentra el mayor pico de ejecución, superando los $3 billones, lo que sugiere: Celebración de contratos de alto valor y consolidación de procesos contractuales planeados desde la vigencia anterior.

Vigilada MinEducación

- A partir de marzo, el gasto presenta una reducción significativa, manteniéndose en niveles moderados durante la mayor parte del año.
- Septiembre y octubre registran repuntes puntuales, asociados a: Ajustes contractuales y nuevas necesidades locativas de entidades públicas.
- Noviembre y diciembre muestran una estabilización del gasto, coherente con el cierre fiscal y el principio de anualidad presupuestal.

Comparado con vigencias anteriores el año 2025 se consolida como el año con mayor valor contratado, superando ampliamente a 2024. Se observa una tendencia creciente sostenida desde 2021, lo que indica una mayor demanda de espacios físicos, una posible actualización de cánones de arrendamiento y ampliación de cobertura institucional del Estado.




El análisis del valor total estimado por proveedor muestra que:

- Zona Franca Barranquilla concentra el mayor valor contratado, superando los $2 billones, muy por encima del resto de proveedores.
- Un segundo grupo de proveedores (Zona Franca Permanente Palaseca S.A., Yuridia Angélica Murillo Córdoba, FAMOC Depanel S.A.S., Rentek S.A.S., entre otros) presenta valores significativamente menores.
- La brecha entre el primer proveedor y los demás es amplia, lo que indica una alta concentración del gasto en contratos de gran escala.

Vigilada MinEducación

**Número de contratos vs. valor contratado**

Al contrastar el valor con el número de contratos, se evidencian dos comportamientos diferenciados:

1. Algunos proveedores concentran altos valores con pocos contratos, lo que indica:

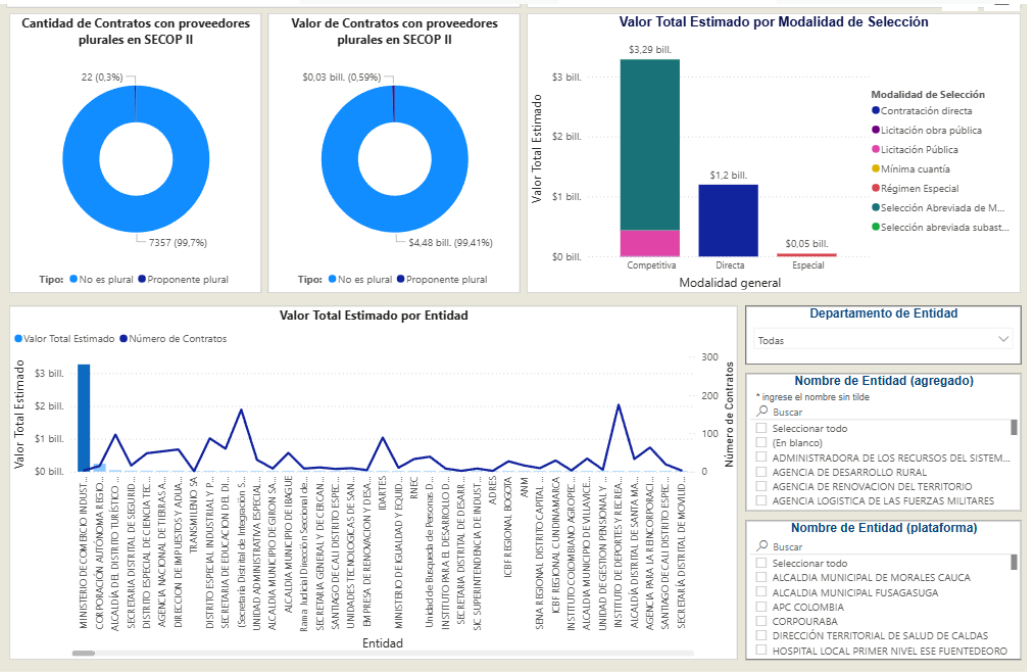
    - Arrendamientos de grandes superficies.
    - Contratos de larga duración o alto canon.
    - Infraestructura especializada (zonas francas, centros logísticos, complejos administrativos).

2. Proveedores de muchos contratos y menor valor promedio

Entidades como **Banco Popular**, **Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA)**, **FAMOC Depanel S.A.S.** y **Corporación de Ferias y Exposiciones S.A. Usuario Operador** lideran el **número de contratos**, pero no necesariamente el valor total.

Esto refleja contratos:

- De menor cuantía individual.
- Asociados a sedes, oficinas o puntos de atención dispersos territorialmente.




Durante la vigencia 2025, la contratación pública del servicio de alquiler y arrendamiento de propiedad o edificaciones, identificado con el código UNSPSC 801315, evidencia un comportamiento estructural y altamente concentrado en términos de valor, a nivel nacional en

Colombia, con información registrada en SECOP II. El análisis de las gráficas muestra que la ejecución contractual se desarrolla, de manera predominante, a través de esquemas con proveedor único, tanto en número de contratos como en valor, lo que resulta consistente con la naturaleza del mercado inmobiliario, donde la titularidad y administración de los inmuebles suele recaer en un solo propietario u operador. En efecto, más del 99 % de los contratos y del valor contratado se concentran en esta modalidad, mientras que la participación de proponentes plurales es marginal y no representa un impacto fiscal significativo.

Desde la perspectiva de las modalidades de selección, se observa que, aunque la contratación directa mantiene una participación relevante, el mayor volumen de recursos se ejecuta a través de modalidades competitivas, las cuales concentran la mayor proporción del valor total estimado. Este comportamiento refleja un fortalecimiento de los procesos de planeación contractual y una mayor utilización de mecanismos abiertos y comparativos para la selección de inmuebles u operadores, lo que contribuye a la transparencia y eficiencia del gasto público. El régimen especial, por su parte, presenta una participación residual, asociada a entidades con marcos normativos particulares.

El análisis por entidad contratante revela una distribución heterogénea del gasto, en la que algunas entidades concentran valores contractuales elevados con un número reducido de contratos, lo que sugiere la celebración de arrendamientos de grandes superficies o infraestructura especializada, mientras que otras entidades presentan un mayor número de contratos de menor cuantía, asociados a necesidades locativas dispersas territorialmente. Esta asimetría pone de manifiesto una desconexión parcial entre el volumen de contratos y el valor ejecutado, evidenciando que una fracción limitada de contratos tiene un impacto significativo sobre el gasto total.

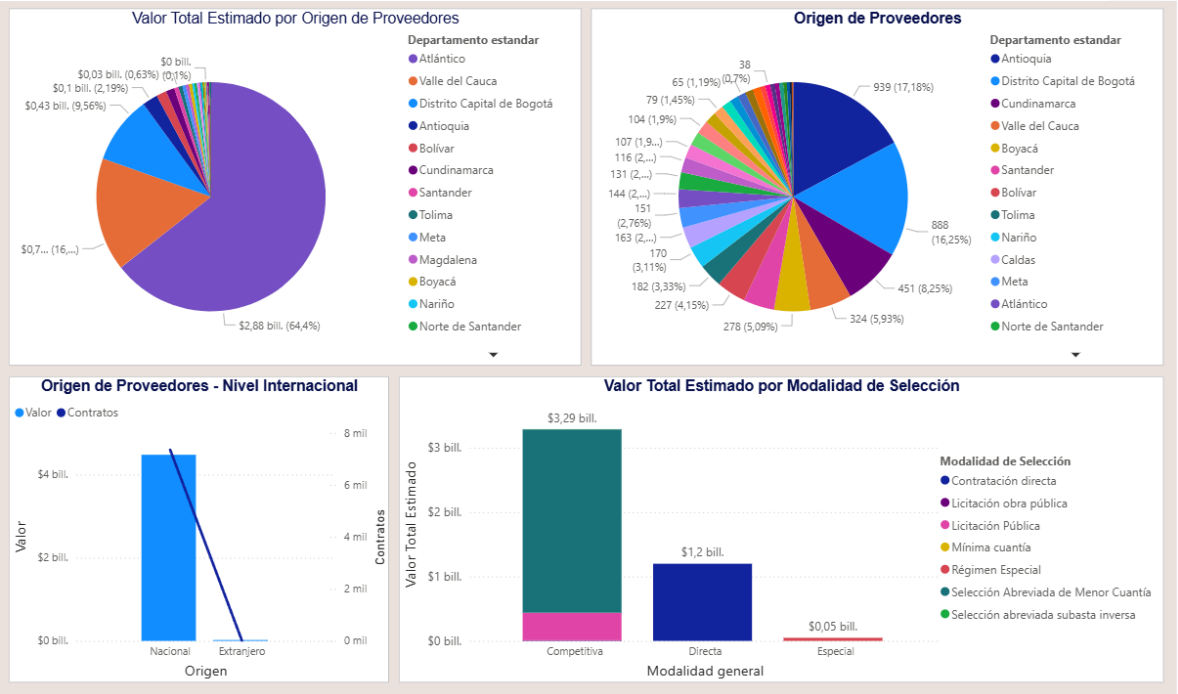
En conjunto, los resultados confirman que la contratación del servicio de arrendamiento durante 2025 constituye un componente estructural del gasto de funcionamiento del Estado, con una alta concentración del valor en determinados proveedores, entidades y modalidades de selección. Este escenario resalta la importancia de fortalecer el seguimiento a los contratos de mayor cuantía, profundizar los análisis de costo-beneficio y evaluar alternativas de optimización del gasto recurrente, tales como la adquisición de inmuebles, la centralización de sedes o la renegociación de condiciones contractuales, con el fin de mejorar la sostenibilidad fiscal y la eficiencia en el uso de los recursos públicos.

### 5.2 Análisis de la demanda

Para el presenta análisis se consultó la información publicada en el MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO (MAE) de Colombia Compra Eficiente, con los siguientes filtros:

- Año: 2024
- Plataforma: Secop II
- Código: 801315
- Modalidad de selección: Directa

Vigilada MinEducación




Durante la vigencia 2025, la contratación del servicio de alquiler y arrendamiento de propiedad o edificaciones, identificado con el código UNSPSC 801315, evidencia un comportamiento marcado por una alta concentración del valor contratado y una amplia dispersión en el número de proveedores, a nivel nacional en Colombia, con base en la información registrada en SECOP II. El análisis de las gráficas permite identificar que la mayor proporción del valor total estimado se concentra territorialmente en el departamento del Atlántico, el cual representa cerca del 64 % del valor contratado. No obstante, esta concentración obedece principalmente a la celebración de un contrato de arrendamiento de gran cuantía con la Zona Franca de Barranquilla, cuya magnitud genera un efecto de concentración estadística y posiciona a este departamento como el principal en términos de ejecución presupuestal dentro de este segmento. En consecuencia, dicha participación no refleja una distribución homogénea del gasto entre múltiples proveedores del Atlántico, sino la incidencia de un proyecto puntual de alto impacto asociado a infraestructura estratégica localizada en Barranquilla.

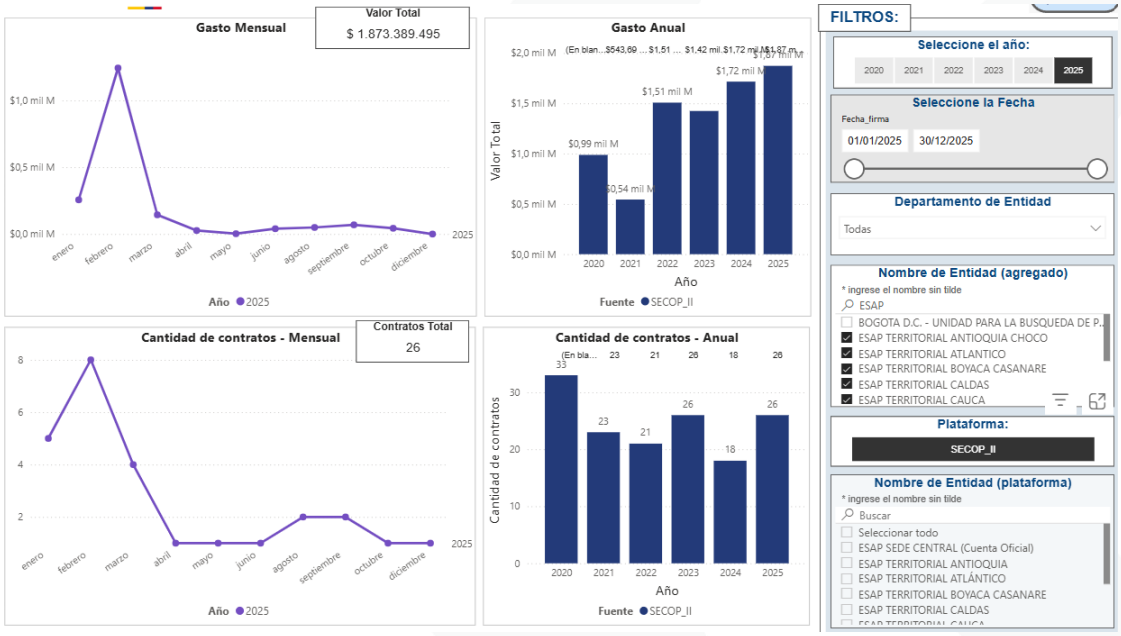
En contraste, al analizar la distribución del número de proveedores por departamento, se observa un comportamiento más equilibrado, en el que territorios como Antioquia, el Distrito Capital de Bogotá, Cundinamarca y Valle del Cauca concentran un mayor número de actores, aunque con participaciones individuales de menor cuantía. Esta diferencia entre la distribución del valor y la distribución de proveedores evidencia un mercado ampliamente atomizado en número, pero concentrado en términos de valor, donde un grupo reducido de contratos de alta cuantía explica una parte significativa del gasto total.

Adicionalmente, el análisis del origen de los proveedores confirma que la contratación del servicio de arrendamiento durante 2025 es prácticamente de carácter nacional, tanto en valor como en número de contratos, siendo marginal la participación de proveedores extranjeros.

Vigilada MinEducación

Este resultado es coherente con la naturaleza del servicio, el cual depende de la localización física de los inmuebles y de la dinámica del mercado inmobiliario interno, y refleja que este tipo de contratación fortalece principalmente las economías regionales.

Desde la perspectiva de las modalidades de selección, se evidencia que las modalidades competitivas concentran la mayor proporción del valor contratado, con un monto cercano a $3,29 billones, seguidas por la contratación directa, que alcanza aproximadamente $1,2 billones, mientras que el régimen especial presenta una participación residual. Este comportamiento sugiere un fortalecimiento de la planeación contractual y una mayor utilización de mecanismos abiertos para la selección de inmuebles y proveedores, incluso en un servicio tradicionalmente asociado a la contratación directa, lo que contribuye a mayores niveles de transparencia y eficiencia en el uso de los recursos públicos.




El siguiente análisis corresponde al comportamiento de la contratación de la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP en el servicio de alquiler y arrendamiento de propiedad o edificaciones (UNSPSC 801315) durante la vigencia 2025, con información registrada en SECOP II, permite identificar una dinámica contractual claramente concentrada en los primeros meses del año y un comportamiento estable pero moderado en el resto de la vigencia, en el contexto institucional de Escuela Superior de Administración Pública en Colombia.

En términos de valor contratado, la ESAP registró durante 2025 un monto total aproximado de $1.873 millones, evidenciando un pico significativo en el mes de febrero, el cual concentra la mayor parte del gasto anual. Este comportamiento indica que los contratos de mayor cuantía fueron suscritos al inicio de la vigencia, lo que es consistente con una planeación anticipada

Vigilada MinEducación

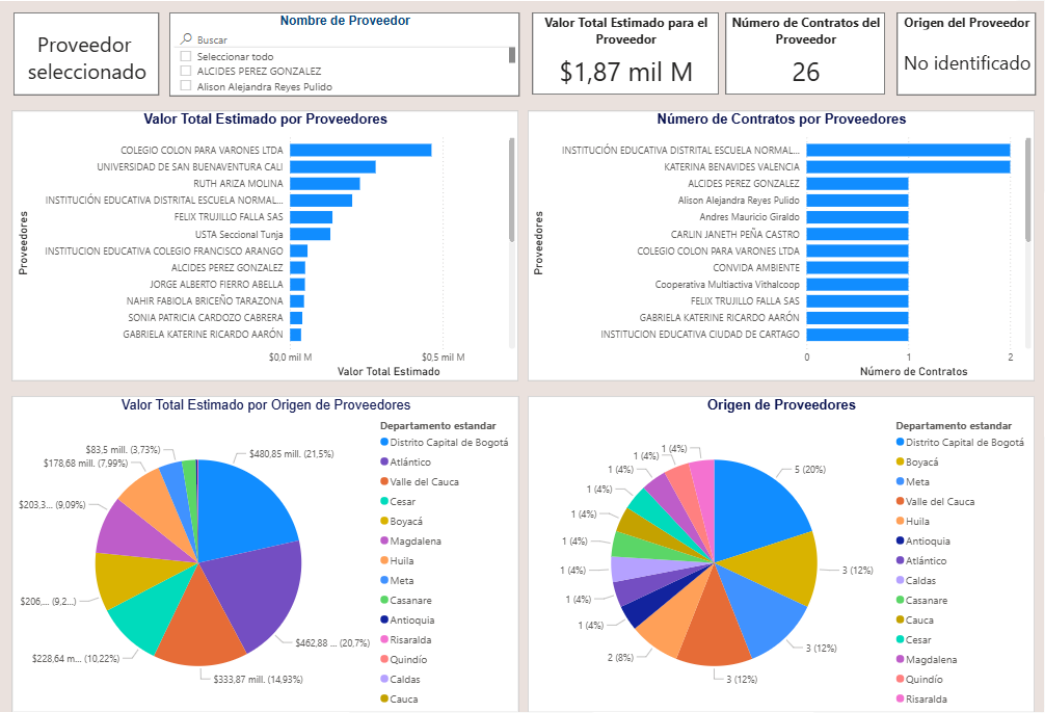
orientada a garantizar la continuidad operativa de las sedes administrativas y territoriales de la entidad. A partir de marzo se observa una reducción sustancial del gasto mensual, con valores bajos y relativamente estables durante el segundo semestre, lo que sugiere que las necesidades locativas principales quedaron cubiertas en los primeros meses del año y que el resto de la vigencia se destinó a ajustes puntuales o contratos de menor cuantía.

Desde una perspectiva histórica, el gasto anual muestra una tendencia creciente frente a vigencias anteriores, alcanzando en 2025 el nivel más alto del periodo observado. Este incremento refleja una mayor presión presupuestal asociada al arrendamiento de inmuebles, posiblemente relacionada con la ampliación de cobertura territorial de la ESAP, el fortalecimiento de sus territoriales y el ajuste de cánones de arrendamiento conforme a las condiciones del mercado inmobiliario.

En cuanto a la cantidad de contratos, durante la vigencia 2025 se celebraron 26 contratos, con una distribución mensual que también se concentra en el primer trimestre del año, particularmente en febrero, mes en el que se registra el mayor número de contratos. Posteriormente, la contratación disminuye de forma notoria, manteniéndose en niveles bajos y constantes, con algunos repuntes leves hacia el tercer trimestre. Este comportamiento confirma que la estrategia contractual de la ESAP prioriza la formalización temprana de los arrendamientos necesarios para el funcionamiento institucional.

Al analizar la evolución anual del número de contratos, se evidencia que 2025 presenta un nivel similar al de 2023 y superior al de 2024, lo que indica una recuperación en la actividad contractual, aunque sin alcanzar los máximos registrados en años anteriores como 2020. Esta estabilidad en el número de contratos, frente a un aumento en el valor total contratado, sugiere un incremento en el valor promedio por contrato, asociado a inmuebles de mayor costo o a mejores condiciones locativas para el desarrollo de las funciones misionales de la entidad.

Vigilada MinEducación



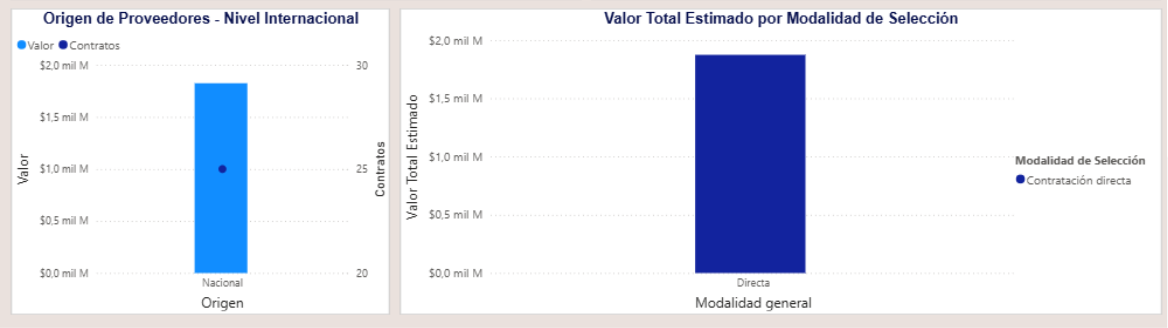

Durante 2025, la ESAP ejecutó un valor total estimado cercano a $1,87 mil millones, distribuidos en 26 contratos, lo que evidencia una contratación orientada a cubrir necesidades locativas específicas en las distintas sedes territoriales. El análisis del valor total estimado por proveedor muestra que no existe un único proveedor dominante que concentre la mayor parte del presupuesto; por el contrario, el gasto se distribuye entre varios actores, principalmente instituciones educativas, personas naturales y entidades privadas locales. Proveedores como el Colegio Colón para Varones Ltda., la Universidad de San Buenaventura Cali y la Institución Educativa Distrital Escuela Normal se destacan por concentrar los mayores valores contractuales, lo que sugiere arrendamientos de inmuebles con características particulares, como mayor área, ubicación estratégica o adecuaciones especiales para el desarrollo de actividades académicas y administrativas.

Al contrastar el valor contratado con el número de contratos por proveedor, se observa que la mayoría de los proveedores cuenta con uno o, a lo sumo, dos contratos, lo que confirma una baja concentración en términos de volumen contractual. Algunos proveedores lideran el número de contratos sin necesariamente concentrar los mayores valores, lo que indica contratos de menor cuantía asociados a sedes específicas o a necesidades temporales. Este comportamiento refleja una estrategia institucional orientada a diversificar proveedores y evitar dependencia contractual, así como a responder a requerimientos territoriales puntuales.

El análisis del origen geográfico de los proveedores, tanto en valor como en número, evidencia una alta participación del Distrito Capital de Bogotá, seguido por departamentos como Atlántico, Valle del Cauca, Boyacá, Magdalena y otros territorios donde la ESAP tiene presencia

Vigilada MinEducación

académica y administrativa. No obstante, aunque Bogotá concentra el mayor número de proveedores y una porción significativa del valor, la distribución territorial del gasto es relativamente equilibrada, lo que reafirma el carácter nacional de la operación institucional de la ESAP. La diversidad de departamentos de origen confirma que la contratación del servicio de arrendamiento responde a la estructura descentralizada de la entidad, con sedes y territoriales distribuidas en distintas regiones del país.




En relación con el origen de los proveedores a nivel internacional, la gráfica evidencia que la totalidad de la contratación realizada por la ESAP en 2025 se ejecutó con proveedores de origen nacional, tanto en términos de valor como de número de contratos. No se registra participación de proveedores extranjeros, lo cual resulta coherente con la naturaleza del servicio de arrendamiento de inmuebles, el cual depende de la ubicación física de los bienes y de la oferta inmobiliaria local. Este comportamiento confirma que la contratación de la ESAP en este segmento contribuye directamente al fortalecimiento del mercado inmobiliario nacional y regional, sin dependencia de actores internacionales.

Por su parte, el análisis del valor total estimado por modalidad de selección muestra que el 100 % de los recursos contratados para este servicio durante la vigencia 2025 se ejecutaron mediante la modalidad de contratación directa, con un valor aproximado de $1,87 mil millones. Este resultado es consistente con el marco normativo de la contratación estatal en Colombia, en el cual el arrendamiento de bienes inmuebles suele adelantarse bajo contratación directa debido a la singularidad del bien, su ubicación y las condiciones particulares del mercado. La ausencia de otras modalidades de selección indica que la ESAP priorizó la continuidad operativa de sus sedes y territoriales, garantizando la disponibilidad oportuna de los espacios requeridos para el desarrollo de sus funciones misionales.

Vigilada MinEducación

### 5.3 Modalidades de Contratación

Se revisó en datos abiertos los contratos suscritos por las Entidades del Estado en SECOP II, con el objetivo de identificar cual es la modalidad de contratación más usada para adquirir el servicio a contratar es la Contratación Directa.

### 5.4 Adquisiciones Previas de la Entidad

Una vez verificados los archivos de la ESAP TERRITORIAL META y el portal de Contratación SECOP II, se evidencia que la entidad ha adelantado procesos de contratación con objeto similares al que se desea contratar por medio de contratación directa.

| Nombre Entidad | Referencia del Contrato | Descripcion del Proceso | Modalidad de Contratacion | Documento Proveedor | Proveedor Adjudicado | Valor del Contrato |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ESAP TERRITORIAL META | ESAP-META-085-2025 | Arrendamiento de un inmueble para el almacenamiento; bodegaje de mobiliario; equipos y archivo de propiedad de la Escuela Superior de Administración Pública -Territorial Meta; Guaviare; Guainía; Vaupés; vichada y Amazonas - Vigencia 2025 | Contratación directa | 21221682 | LIGIA INES CASTIBLANCO MARTINEZ | $26.400.000 |
| ESAP TERRITORIAL META | ESAP-META-005-2025 | Arrendamiento de un inmueble para el almacenamiento; bodegaje de mobiliario; equipos y archivo de propiedad de la Escuela Superior de Administración Pública -Territorial Meta; Guaviare; Guainía; Vaupés; vichada y Amazonas - Vigencia 2025. | Contratación directa | 892099267 | UNIMETA | 0 |
| ESAP TERRITORIAL META | ESAP-META-004-2025 | Arrendamiento de aulas e infraestructura en la ciudad de Villavicencio (Meta); para el desarrollo de los programas de formación académica y procesos de apoyo misionales en la ESAP Dirección Territorial Meta Guaviare Guainía Vaupés Vichada Amazonas- vigencia 2025. | Contratación directa | 822001021 | INSTITUCION EDUCATIVA COLEGIO FRANCISCO ARANGO | $57.102.560 |

Vigilada MinEducación

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ESAP TERRITORIAL META | ESAP-META-011-2024 | Arrendamiento un inmueble para el almacenamiento y bodegaje de mobiliario y equipos; de propiedad de la Escuela Superior de Administración Pública - Territorial Meta; Guaviare; Guainía; Vaupés; vichada y Amazonas - Vigencia 2024. | Contratación directa | 892099267 | UNIMETA | $32.200.000 |
| ESAP TERRITORIAL META | ESAP-META-008-2024 | Arrendamiento de aulas e infraestructura en la ciudad de Villavicencio (Meta); para el desarrollo de los programas de formación académica y procesos de apoyo misionales en la ESAP Dirección Territorial Meta Guaviare Guainía Vaupés Vichada Amazonas- vigencia 2024 | Contratación directa | 822001021 | INSTITUCION EDUCATIVA COLEGIO FRANCISCO ARANGO | $95.066.667 |
| ESAP TERRITORIAL META | ESAP-META-113-2023 | Arrendamiento de un inmueble en la ciudad de Villavicencio para el desarrollo de actividades propias de bienestar universitario de la Territorial Meta; Guaviare; Guainía; Vaupés; Vichada; Amazonas. | Contratación directa | 17307601 | ANGEL ALBERTO GOMEZ LEAL | $6.666.667 |
| ESAP TERRITORIAL META | ESAP-META-008-2023 | Arrendamiento de aulas en las instalaciones de la Institución Educativa Colegio Francisco Arango de la ciudad de Villavicencio Meta; para el desarrollo de los programas de formación académica y procesos de apoyo misionales en la ESAP Dirección Territorial Meta Guaviare Guainía Vaupés Vichada Amazona | Contratación directa | 822001021 | INSTITUCION EDUCATIVA COLEGIO FRANCISCO ARANGO | $88.000.000 |

Vigilada MinEducación

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ESAP TERRITORIAL META | ESAP-META-112-2022 | ARRENDAMIENTO DE AULAS EN LAS INSTALACIONES DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA SANTANDER DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DEL GUAVIARE; DEPARTAMENTO DEL GUAVIARE; PARA EL DESARROLLO DE LOS PROGRAMAS DE FORMACIÓN ACADÉMICA Y PROCESOS DE APOYO MISIONALES EN LA ESAP DIRECCIÓN TERRITORIAL META GUAVIARE GUAINÍA VAUPÉS | Contratación directa | 800250628 | INSTITUCION EDUCATIVA SANTANDER | $8.000.000 |
| ESAP TERRITORIAL META | ESAP-META-033-2022 | ARRENDAMIENTO DE AULAS EN LAS INSTALACIONES DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA COLEGIO FRANCISCO ARANGO DE LA CIUDAD DE VILLAVICENCIO META; PARA EL DESARROLLO DE LOS PROGRAMAS DE FORMACIÓN ACADÉMICA Y PROCESOS DE APOYO MISIONALES EN LA ESAP DIRECCIÓN TERRITORIAL META GUAVIARE GUAINÍA VAUPÉS VICHADA AM | Contratación directa | 822001021 | INSTITUCION EDUCATIVA COLEGIO FRANCISCO ARANGO | $88.000.000 |
| ESAP TERRITORIAL META | ESAP-META-003-2022 | Contratar en arrendamiento un inmueble ubicado en la Calle 34 A número 31-27 Apto 101 del Barrio San Fernando; para el almacenamiento y bodegaje de mobiliario y equipos; de propiedad de la Escuela Superior de Administración Pública - Territorial Meta; Guaviare; Guainía; Vaupés; vichada y Amazonas. | Contratación directa | 17316440 | CESAR VANEGAS BARRAGAN | 24168550 |

Vigilada MinEducación

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ESAP TERRITORIAL META | ESAP-META-110-2021 | Contratar en arrendamiento el inmueble ubicado en la Calle 34 A número 31-27 Apto 101 del Barrio San Fernando en el municipio de Villavicencio -Meta; para el almacenamiento y bodegaje de mobiliario y equipos; propiedad de la Escuela Superior de Administración Pública -Territorial Meta. | Contratación directa | 17316440 | CESAR VANEGAS BARRAGAN | $8.836.612 |
| ESAP TERRITORIAL META | ESAP-META-004-2021 | Contratar en alquiler y/o arrendamiento el inmueble ubicado en la Calle 34ª número 31-27 Apto 101 del Barrio San Fernando; para el almacenamiento y bodegaje de mobiliario y equipos propiedad de la Escuela Superior de Administración Pública -Territorial Meta. | Contratación directa | 17316440 | CESAR VANEGAS BARRAGAN | $11.870.081 |
| ESAP TERRITORIAL META | ESAPMETA-005 DE 2020 | Contratar el arrendamiento de doce (12) aulas con capacidad mínima de treinta y cinco (35) estudiantes; incluyendo: mobiliario; baterías sanitarias; espacio para enfermería; conexión wifi; Biblioteca; espacio para Bibliotecaria; Coordinador de CETAP; Coordinador de Bienestar y Polideportivo (cancha | Contratación directa | 822001021 | INSTITUCION EDUCATIVA COLEGIO FRANCISCO ARANGO | $57.200.000 |
| ESAP TERRITORIAL META | META 04 DE 2020 | Contratar en alquiler y/o arrendamiento el inmueble ubicado en la Calle 34A número 31-27 Apto 101 del Barrio San Fernando; para el almacenamiento y bodegaje de mobiliario y equipos propiedad de la Escuela Superior de Administración Pública -Territorial Meta. | Contratación directa | 17316440 | CESAR VANEGAS BARRAGAN | $22.195.800 |

Vigilada MinEducación

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ESAP TERRITORIAL META | CO1.PCCNTR .795533 | Contratar el arrendamiento de Doce (12) aulas con capacidad mínima de treinta y cinco (35) estudiantes; incluyendo: mobiliario; baterías sanitarias; espacio para enfermería; conexión wifi; Biblioteca; espacio para Bibliotecaria; Coordinador de CETAP; Coordinador de Bienestar y Polideportivo (canchas | Contratación directa | 822001021 | INSTITUCION EDUCATIVA COLEGIO FRANCISCO ARANGO | $54.500.000 |
| ESAP TERRITORIAL META | CO1.PCCNTR .737001 | Contratar en alquiler y/o arrendamiento el inmueble ubicado en la Calle 34ª número 31-27 Apto 101 del Barrio San Fernando; para el almacenamiento y bodegaje de mobiliario y equipos propiedad de la Escuela Superior de Administración Pública -Territorial Meta. | Contratación directa | 17316440 | CESAR VANEGAS BARRAGAN | $21.600.000 |

Vigilada MinEducación

## 6 PRESUPUESTO

Con el objetivo de establecer el presupuesto oficial para la presente contratación, se llevó a cabo un estudio de mercado. En dicho estudio, se identificaron inmuebles disponibles para arrendamiento en la ciudad de Villavicencio. Como resultado, se recibieron propuestas de los siguientes proveedores.

| No. PROPUESTA | PROVEEDOR | NIT |
|---|---|---|
| PROPUESTA 1 | LIGIA INES CASTIBLANCO MARTINEZ. | 21.221.682 |
| PROPUESTA 2 | LEONOR GONZALEZ | 41.451.367 |
| PROPUESTA 3 | YEINY FERNÁNDEZ SALGUERO | 52.382.651 |

Siguiente a la obtención de las 3 propuestas recibidas, se realiza el análisis estadístico. En el cual se determinan los rangos inferiores y superiores en los cuales se establecen los límites de referencia del mercado o precios estimados esperados, y luego se establecen tres medidas (armónica, geométrica y aritmética) que se utilizan para obtener diferentes perspectivas del comportamiento de las propuestas económicas.
A partir de este análisis, se observa que:

Para un mercado de arrendamiento inmobiliario, la aplicación de medidas estadísticas avanzadas como la media geométrica y armónica no resulta estrictamente necesaria, ni aporta un valor significativo a la toma de decisiones, dado que:

- El número de observaciones es bajo (solo tres propuestas).
- No se trata de un mercado masivo ni seriado, sino de bienes heterogéneos y localizados.
- El precio depende más de condiciones físicas, ubicación y disponibilidad que de comportamientos estadísticos.
- Las propuestas son homogéneas. Por lo cual se tomará como referencia el valor de la media aritmética. **Valor Unitario Mensual: $4.122.767 – Valor Total por Siete Meses: $28.859.369.**

**Como se puede observar en el anexo 3 ESTUDIO DE MERCADO.**

Siguiente a este estudio se realizó un análisis técnico de cada propuesta y de las condiciones que ofrece cada una de ellas frente a la necesidad que presenta la entidad, en la cual la se determina que:

1. La propuesta número 1 cumple plenamente con los requisitos establecidos por la entidad, ya que dispone de los servicios públicos básicos esenciales y ofrece un canon mensual inferior al valor de referencia determinado en el estudio de mercado. Su ubicación, en Carrera 34 N°34A-70, Barrio Barzal Bajo, a tan solo 250 metros de la Sede Principal de la Dirección Territorial Meta, garantiza cercanía y facilidad de acceso. Además, el inmueble cuenta con una superficie de 86 m², lo que hace viable su contratación.
2. La propuesta número 2 también cumple con los requisitos establecidos por la entidad. El inmueble ofrece una superficie de 140 m², dispone de los servicios públicos básicos esenciales y se encuentra en Calle 30 N°25-30, Barrio Porvenir, a 800 metros de la Sede Principal de la Territorial Meta aproximadamente. Sin embargo, esta distancia incrementa los gastos asociados al traslado de los elementos almacenados en la bodega cuando sea necesario, y aumenta el riesgo de pérdida o daño tanto en los documentos del archivo como en el mobiliario bajo custodia del almacén. Adicionalmente, el inmueble no está disponible para entrega inmediata.

Vigilada MinEducación

La propuesta número 3 ofrece un inmueble con una superficie de 300 m² y cuenta con los servicios públicos básicos necesarios. No obstante, presenta un canon mensual superior al valor de referencia establecido en el estudio de mercado. Su ubicación, en Calle 33 N°25-20, Barrio San Isidro, a unos 700 metros de la sede principal aproximadamente, no satisface la necesidad de proximidad con la Dirección Territorial Meta, localizada en Carrera 31A N°31A-23, Barrio San Fernando. Esta distancia incrementa los gastos relacionados con el traslado de los elementos almacenados y eleva el riesgo de pérdida o daño en los documentos y mobiliario bajo custodia. Además, el inmueble no está disponible para entrega inmediata.

Por lo tanto, se determina que la propuesta seleccionada corresponde a la número 1, con un valor de canon mensual de **$3.468.300 (TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS PESOS**). En consecuencia, el presupuesto oficial para la presente contratación será hasta por la suma de **$24.278.100 VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIEN PESOS**, valor que incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA), cuando a ello hubiere lugar, así como los demás impuestos, tasas, contribuciones de carácter nacional, distrital y/o municipal, además de los costos directos e indirectos.

## 7 PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

El presente objeto se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones para el año 2026**. Línea 66** - Plan Anual de Adquisiciones 2026 - Arrendamiento un inmueble para el almacenamiento y bodegaje de mobiliario y equipos, de propiedad de la Escuela Superior de Administración Pública -Territorial Meta, Guaviare, Guainía, Vaupés, vichada y Amazonas - Vigencia 2026.

## FIRMA DE RESPONSABLES

| Concepto | Nombre y apellidos | Cargo – Dependencia |
|---|---|---|
| Elaboró | Juan Diego Vera | Contratista Dirección Territorial Meta |

Vigilada MinEducación