Vigilada MinEducación

ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

CONTRATACIÓN DIRECTA

ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS PROGRAMAS ACADÉMICOS Y MISIONALES DE LA ESAP TERRITORIAL ATLANTICO, MAGDALENA, CESAR, LA GUAJIRA EN LA CIUDAD DE SANTA MARTA

Vigilada MinEducación

I. INTRODUCCIÓN

La Escuela Superior de Administración Pública -ESAP-, creada por la Ley 19 de 1958, es un establecimiento público del orden nacional, de carácter universitario, adscrito al Departamento Administrativo de la Función Pública -DAFP-, dotado de personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, patrimonio independiente y autonomía académica, de conformidad con las normas que regulan el sector educativo en general y el servicio público de educación superior en particular. Hace parte del Sistema de Carrera Administrativa e integra el Sector Administrativo de la Función Pública.

Mediante el Decreto 1083 de 2015 se reglamentó el sector de la Función Pública, y en el artículo 1.2.1.1 se dispuso que la ESAP "*es un Establecimiento Público, de carácter universitario, cuyo objeto es la capacitación, formación y desarrollo, desde el contexto de la investigación, docencia y extensión universitaria, de los valores, capacidades y conocimientos de la administración y gestión de lo público que propendan a la transformación del Estado y ciudadano*".

Posteriormente, mediante el Decreto 164 del 16 de febrero de 2021, se modificó la estructura de la ESAP y se estableció que la ESAP tiene como objeto: "*la formación, investigación y extensión académica en el campo de la administración pública y el gobierno, en el contexto de la educación superior universitaria, la gestión del conocimiento y al apoyo técnico a las distintas instancias del Estado; la investigación, innovación y creación en el campo de la Administración Pública y el gobierno como centro de gestión académico para la asistencia técnica nacional y territorial; y la inducción, asesoría, consultoría, capacitación, acompañamiento y asistencia a los gobiernos nacional y territorial en la organización, gestión y operación de lo público que propendan la transformación del Estado y la administración pública nacional y territorial, con el fin de apoyar el cumplimiento de los fines del Estado*".

Conforme lo anterior, la ESAP extiende su presencia dentro del Estado colombiano, como la entidad llamada a liderar la generación y la aplicación de conocimientos en administración pública para mejorar la capacidad funcional y de gestión de las entidades públicas, de los niveles nacional y territorial, y de la sociedad civil organizada. En ese sentido, la ESAP se encuentra desconcentrada en 16 direcciones territoriales a nivel nacional, entre ellas, la Territorial Atlántico, que tiene una sede principal en la ciudad de Barranquilla y adicionalmente hace presencia en diferentes regiones y municipios a través de Lugares de Desarrollo, que además de ser centros de formación académica, se constituyen en centros de consultoría y asistencia técnica para el territorio.

En ejercicio de las actividades misionales, el CETAP Santa Marta, tiene la necesidad de contar con una infraestructura adecuada y apropiada para garantizar y consolidar la presencia institucional de la Escuela, su interacción con la administración pública local que garantice y consolide la presencia institucional de la Escuela en el territorio, así como garantizar el normal desarrollo de los programas académicos de pregrado y posgrado con espacios adecuados para los estudiantes y que a su vez brinde una educación de máxima calidad, en un lugar estratégicamente ubicado y con condiciones dignas para nuestros estudiantes y para el desarrollo de los demás fines misionales de la ESAP.

Vigilada MinEducación

Para el primer período académico de 2026, la Territorial cuenta, aproximadamente, con 2543 alumnos de pregrado y posgrado, en diferentes semestres académicos, de los cuales, para el CETAP Barranquilla, corresponden 326 estudiantes en 10 grupos.

Ahora bien, para continuar el desarrollo adecuado de dichos programas se requiere de un inmueble dotado de aulas, que brinde las garantías para el desarrollo académico en un ambiente pedagógico que posibilite el proceso de enseñanza-aprendizaje, ya que la necesidad es evidente y existente; de igual manera las condiciones sanitarias y de espacios al aire libre y, en general, que brinde las condiciones mínimas requeridas.

Acorde con las consideraciones anteriores, y teniendo en cuenta que la Escuela no cuenta con un bien inmueble de su propiedad para albergar al número de estudiantes mencionados, así como las eventuales capacitaciones que se realizan en el marco del cumplimiento de su misionalidad constitucional y legal, se evidencia que la entidad se obliga a tomar en calidad de arriendo, un inmueble dotado de aulas para garantizar la prestación del servicio de formación en el CETAP Santa Marta a los alumnos del programa de pregrado en Administración Pública Territorial; así como los demás programas que se llegaren a ofertar en la ciudad de Barranquilla y su área metropolitana.

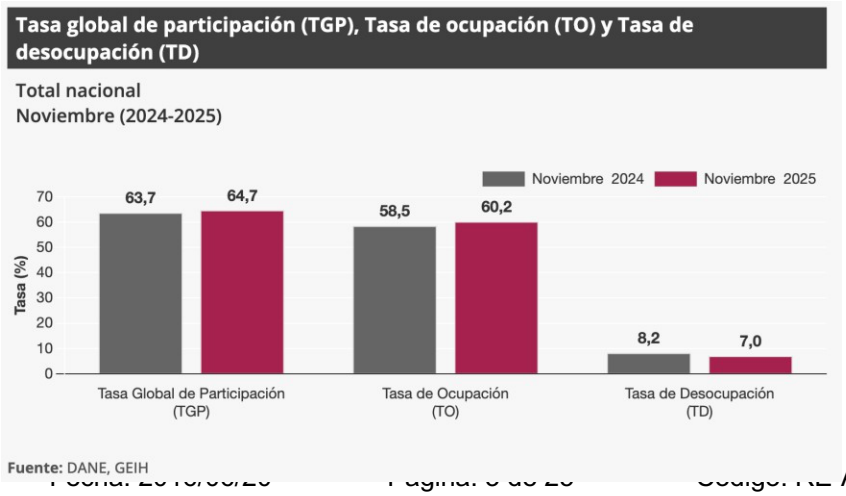
La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:

ÍTEM	CLASIFICACIÓN UNSPSC	CLASE
1	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

II. ANÁLISIS DEL MERCADO

- **Empleo y Desocupación**

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%).



En noviembre de 2025, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 7,3%, mientras que en noviembre de 2024 fue 8,0%. La tasa global de participación se ubicó en 67,4% y la tasa de ocupación en 62,5%, estas tasas en el mismo mes del año anterior fueron 66,7% y 61,4%, respectivamente.

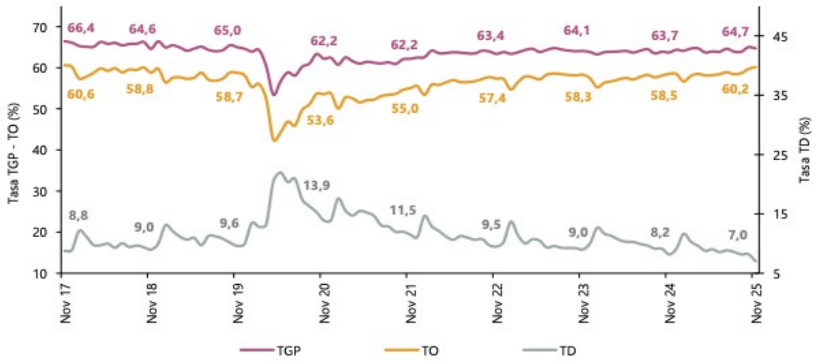
- **Principales indicadores del mercado laboral**[1]

Indicadores de mercado laboral mes y trimestre móvil, total nacional y total 13 ciudades y áreas metropolitanas

Total nacional mensual

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%).

Gráfico 2. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Noviembre (2017 - 2025)



Fuente: DANE, GEIH.

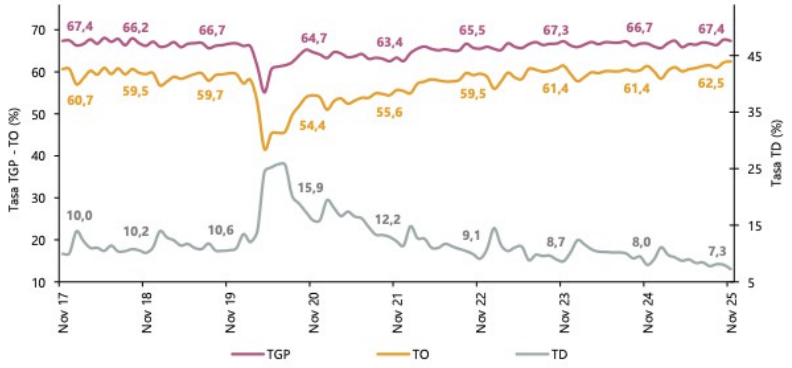
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas mensual

En noviembre de 2025, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 7,3%, mientras que en noviembre de 2024 fue 8,0%. La tasa global de participación se ubicó en 67,4% y la tasa de ocupación en 62,5%, estas tasas en el mismo mes del año anterior fueron 66,7% y 61,4%, respectivamente.

[1] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-nov2025.pdf

Vigilada MinEducación

Gráfico 3. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Noviembre (2017 - 2025)

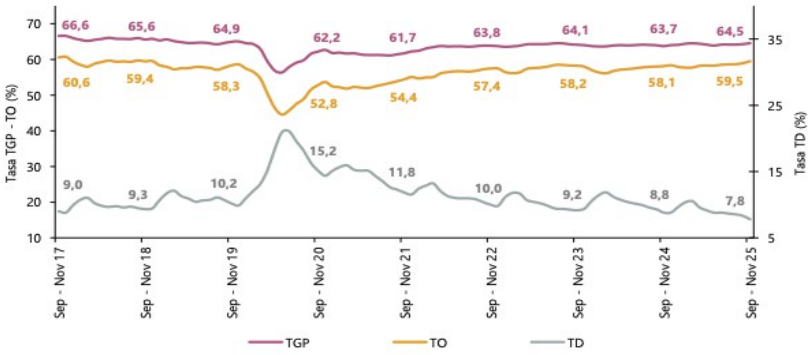


Fuente: DANE, GEIH.

Total nacional trimestre móvil

En el total nacional, la tasa de desocupación del trimestre móvil septiembre - noviembre 2025 fue 7,8%, lo que representó una disminución de 1,0 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil septiembre - noviembre 2024 (8,8%). La tasa global de participación se ubicó en 64,5%, lo que significó un aumento de 0,8 puntos porcentuales frente al mismo periodo de 2024 (63,7%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,5%, lo que representó un aumento de 1,4 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil septiembre - noviembre 2024 (58,1%).

Gráfico 4. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Septiembre - noviembre (2017 - 2025)



Fuente: DANE, GEIH.

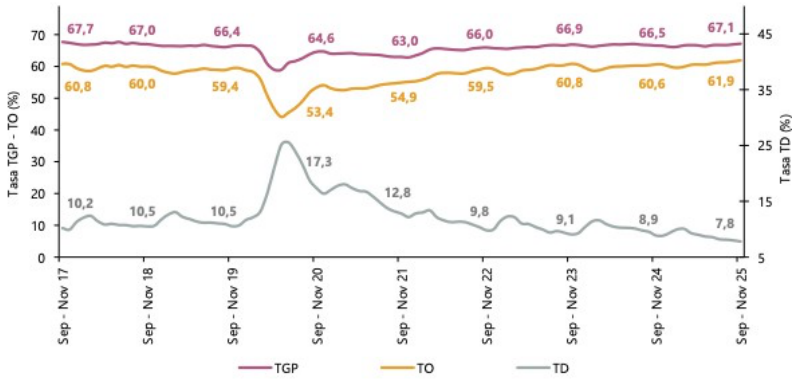
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas trimestre móvil

En el trimestre móvil septiembre - noviembre 2025, la tasa de desocupación de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 7,8%, lo que representó una disminución de 1,1 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil septiembre - noviembre 2024 (8,9%). La tasa global de participación se ubicó en 67,1%, mientras que en el trimestre móvil septiembre - noviembre 2024 fue 66,5%.

Vigilada MinEducación

Finalmente, la tasa de ocupación fue 61,9%, lo que representó un aumento de 1,3 puntos porcentuales respecto al mismo periodo del año anterior (60,6%).

Gráfico 5. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Septiembre - noviembre (2017 - 2025)



Fuente: DANE, GEIH.

Población ocupada según rama de actividad, mes noviembre 2025

En el mes de noviembre de 2025, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 24.599 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca (1,3 puntos porcentuales); Alojamiento y servicios de comida (1,0 puntos porcentuales) y Construcción (0,8 puntos porcentuales).

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad
Total nacional
Noviembre (2024 - 2025)

Rama de actividad	Total nacional				
	Noviembre 2024	Noviembre 2025	Distribución % 2025	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.605**	**24.599**	**100**	**993**	
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.286	3.598	14,6	312	1,3
Alojamiento y servicios de comida	1.680	1.927	7,8	247	1,0
Construcción	1.496	1.680	6,8	184	0,8
Transporte y almacenamiento	1.777	1.876	7,6	98	0,4
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	2.078	2.158	8,8	80	0,3
Comercio y reparación de vehículos	4.078	4.140	16,8	62	0,3
Actividades inmobiliarias	290	339	1,4	49	0,2
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.972	3.015	12,3	43	0,2
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	609	643	2,6	34	0,1
Actividades financieras y de seguros	418	449	1,8	31	0,1
Información y comunicaciones	497	499	2,0	2	0,0
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.892	1.843	7,5	-49	-0,2
Industrias manufactureras	2.532	2.430	9,9	-102	-0,4

Fuente: DANE, GEIH.

Población ocupada según posición ocupacional, mes noviembre 2025

En noviembre de 2025, Obrero, empleado particular y Trabajador por cuenta propia fueron las posiciones ocupacionales que más aportaron positivamente a la variación de los ocupados en el total nacional con 2,1 puntos porcentuales cada una.

Tabla 2. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según posición ocupacional
Total nacional
Noviembre (2024 - 2025)

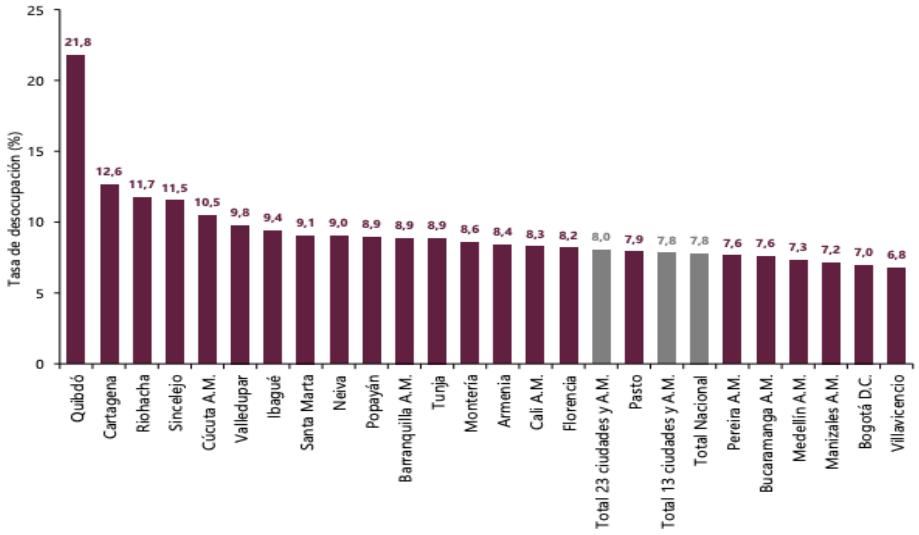
Posición ocupacional	Total nacional				
	Noviembre 2024	Noviembre 2025	Distribución % 2025	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.605**	**24.599**	**100**	**993**	
Obrero, empleado particular	10.280	10.783	43,8	503	2,1
Trabajador por cuenta propia	9.750	10.238	41,6	487	2,1
Jornalero o Peón	807	879	3,6	72	0,3
Empleado doméstico	730	786	3,2	56	0,2
Patrón o empleador	678	650	2,6	-28	-0,1
Trabajador familiar sin remuneración	419	376	1,5	-43	-0,2
Obrero, empleado del gobierno	928	881	3,6	-47	-0,2

Fuente: DANE, GEIH.

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%).

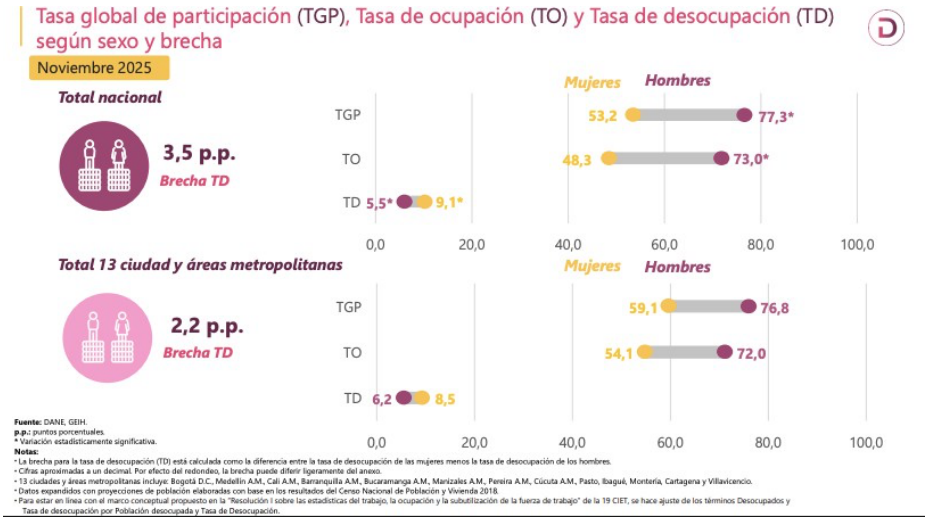
Gráfico 6. Tasa de desocupación según ciudades
Total nacional y 23 ciudades y áreas metropolitanas
Septiembre - noviembre 2025

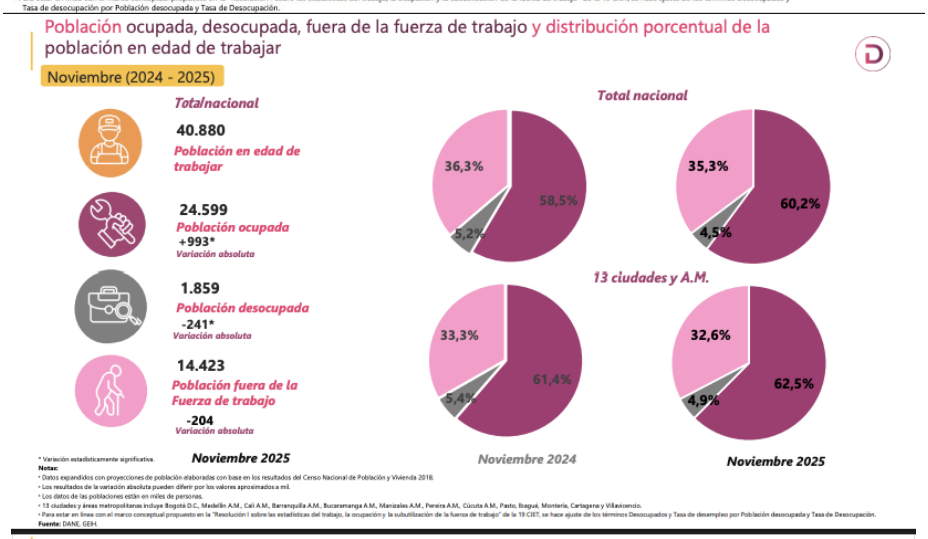


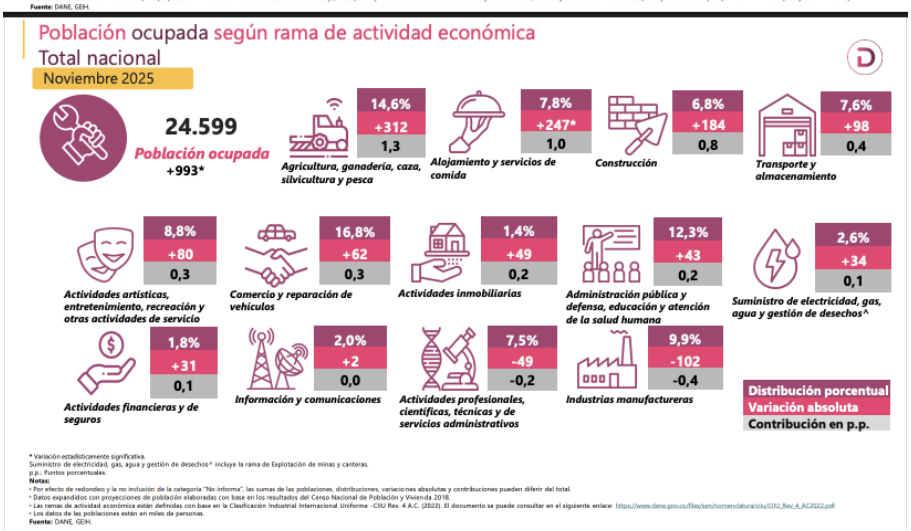
Fuente: DANE, GEIH.

Vigilada MinEducación

PRINCIPALES RESULTADOS[2]



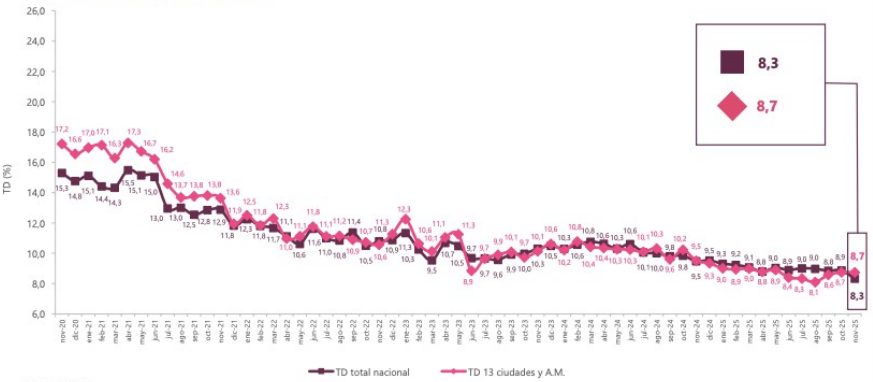




[2] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/pres-GEIH-nov2025.pdf

Vigilada MinEducación

Tasa de desocupación (TD) desestacionalizada (preliminar)
Total nacional y 13 ciudades y áreas metropolitanas
Noviembre 2020 – Noviembre 2025



Fuente: DANE, GEIH.
Nota:
- Datos expandidos con proyecciones de población elaboradas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda 2018.
- Total 13 ciudades y áreas metropolitanas incluye Bogotá D.C., Medellín A.M., Cali A.M., Barranquilla A.M., Bucaramanga A.M., Manizales A.M., Pereira A.M., Cúcuta A.M., Pasto, Ibagué, Montería, Cartagena y Villavicencio.

Tasa de desocupación (TD)
Total nacional, 23 ciudades y áreas metropolitanas
Septiembre - Noviembre (2024 – 2025)

Tasa de desocupación	Sep - Nov 24	Sep - Nov 25	Diferencia en p.p.
Quibdó*	26,3	21,8	-4,6
Cartagena	11,6	12,6	1,0
Riohacha*	14,0	11,7	-2,3
Sincelejo	11,9	11,5	-0,3
Cúcuta A.M.	11,1	10,5	-0,6
Valledupar*	12,6	9,8	-2,9
Ibagué	10,0	9,4	-0,6
Santa Marta	9,0	9,1	0,0
Neiva	8,6	9,0	0,4
Popayán*	11,9	8,9	-3,0
Barranquilla A.M.*	11,3	8,9	-2,4
Tunja	10,4	8,9	-1,5
Montería	9,8	8,6	-1,3
Armenia	10,1	8,4	-1,7
Cali A.M.	9,4	8,3	-1,1
Florencia*	13,2	8,2	-5,1
Total 23 ciudades y A.M.*	9,1	8,0	-1,1
Pasto*	9,5	7,9	-1,7
Total 13 ciudades y A.M.*	8,9	7,8	-1,1
Total nacional*	8,8	7,8	-1,0
Pereira A.M.*	9,5	7,6	-1,9
Bucaramanga A.M.	7,5	7,6	0,0
Medellín A.M.	7,4	7,3	-0,1
Manizales A.M.	8,5	7,2	-1,3
Bogotá D.C.*	8,5	7,0	-1,6
Villavicencio	8,4	6,8	-1,6

Fuente: DANE, GEIH.
* Variación estadísticamente significativa.
p.p.: puntos porcentuales.
Notas:
- Total 13 ciudades y áreas metropolitanas incluye Bogotá D.C., Medellín A.M., Cali A.M., Barranquilla A.M., Bucaramanga A.M., Manizales A.M., Pereira A.M., Cúcuta A.M., Pasto, Ibagué, Montería, Cartagena y Villavicencio.
- Total 23 ciudades y áreas metropolitanas incluye 13 ciudades y áreas metropolitanas más Turja, Florencia, Popayán, Valledupar, Quibdó, Neiva, Riohacha, Santa Marta, Armenia y Sincelejo.
- Datos expandidos con proyecciones de población elaboradas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda 2018.
- Para estar en línea con el marco conceptual propuesto en la "Resolución I sobre las estadísticas del trabajo, la ocupación y la subutilización de la fuerza de trabajo" de la 19 CIET, se hace ajuste de los términos Desocupados y Tasa de Desempleo por Población desocupada y Tasa de Desocupación.
- Ordenado de mayor a menor por la tasa de desocupación del trimestre móvil Septiembre – Noviembre 2025.
- Los resultados de mercado laboral desagregados para las ciudades que hacen parte de la muestra de la GEIH solo incluyen la información de la cabecera municipal.
- Cifras aproximadas a un decimal. Por efecto del redondeo los totales pueden diferir ligeramente del anexo estadístico.

- **ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS (EMS)[3]**

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



Fuente: DANE, EMS.

[3] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-oct2025.pdf

Vigilada MinEducación

Evolución general de los subsectores de servicios

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	-9,0	-8,6	-1,9	0,6
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-6,2	-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.

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 CIIU 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	1,8	1,0	--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	-0,2	-0,5	1,4	-1,2	--
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	-0,5	2,0	-1,8	-0,8	--
J	División 58	Actividades de edición	-5,2	-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	0,8	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	0,0	-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	2,8	0,7	--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	0,7	-6,0	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	2,1	-8,3	4,8	-1,3	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	-0,6	-8,0	-0,7	8,0	0,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	-1,7	-2,6	1,3	-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.

Vigilada MinEducación

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

Clasificación CIIU 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	2,2	2,6	--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	12,8	0,3	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.

Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios (enero - octubre 2025[p]/ enero - octubre 2024)

En lo corrido de 2025, quince de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, tres presentaron aumento en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron incremento en los salarios, en comparación con el mismo periodo de 2024.

Tabla 4. Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Total nacional
Enero - agosto 2025[p] / enero - agosto 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Año corrido		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	15,4	2,9	7,5
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	11,0	-1,8	10,1
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	8,8	-0,8	10,2
J	División 58	Actividades de edición	-0,3	-4,6	7,5
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-2,4	-2,5	8,5
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	5,0	-3,4	4,8
J	División 61	Telecomunicaciones	4,5	-7,6	7,1
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	9,3	-1,3	7,6
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	5,9	0,7	7,8
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	3,4	-7,3	8,6
M	Clase 7310	Publicidad	4,4	-2,8	10,5
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	12,1	-2,1	9,5
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-0,4	-3,7	8,2
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	10,3	3,2	8,4
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,2	-1,4	7,0
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	3,7	-2,1	4,9
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	6,2	-0,1	6,8
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	6,1	-0,9	10,3

Fuente: DANE, EMS.

Vigilada MinEducación

III. TÉCNICO

El objeto para la presente contratación es **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS PROGRAMAS ACADÉMICOS Y MISIONALES DE LA ESAP TERRITORIAL ATLANTICO, MAGDALENA, CESAR, LA GUAJIRA EN LA CIUDAD DE SANTA MARTA.**

Para continuar el desarrollo adecuado de los programas se requiere de un inmueble dotado de aulas, que brinde las garantías para el desarrollo académico en un ambiente pedagógico que posibilite el proceso de enseñanza-aprendizaje, ya que la necesidad es evidente y existente; de igual manera las condiciones sanitarias y de espacios al aire libre y, en general, que brinde las condiciones mínimas requeridas.

1. El Inmueble debe estar ubicado en una zona de fácil acceso, dentro del perímetro urbano de la ciudad de Santa Marta.
2. Contar con mínimo 12 aulas; cada una, con capacidad mínima para 40 estudiantes.
3. Espacio destinado a oficina para 5 funcionarios y/o contratistas de la ESAP.
4. Un salón destinado para docentes y personal administrativo y contratista de la ESAP.
5. 4 baños con sus respectivos sanitarios y lavamanos cada uno debidamente individualizados, para damas y caballeros.
6. Un parqueadero abierto para docentes y estudiantes.
7. Un espacio destinado a cafetería.
8. Una bodega.
9. Se puede contar con espacios deportivos de la IED y las áreas comunes.
10. El arrendamiento deberá incluir servicios públicos de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable.

3.1. ESPECIFICACIONES ADICIONALES:

Dentro de las especificaciones del bien objeto de arrendamiento, se deben garantizar las siguientes condiciones:

- Garantizar el suministro de agua potable y el óptimo funcionamiento de rejillas y cañerías de agua residuales de todas las áreas en general.
- Corriente eléctrica de 110, y 220 trifásica, (Si hay conexiones eléctricas en los pisos, éstas deben sellarse totalmente para evitar cortocircuitos al momento de realizar lavados o aseo general, como también evitar accidentes).
- Garantizar el correcto funcionamiento de todas las lámparas y demás dispositivos eléctricos del ambiente en general.
- Paredes, piso y techos en excelente estado. No debe haber humedad en las paredes, ni techos rotos.
- Baños en completa limpieza.
- Un área para contenedores de basura.
- Aire acondicionado en excelentes condiciones para cada uno de los salones.
- El arrendador deberá garantizar el mantenimiento preventivo y correctivo del aire acondicionado durante todo el periodo de arrendamiento.
- El inmueble deberá contar con iluminación adecuada.
- El arrendador deberá proveer la señalización necesaria que permita decidir en caso de riesgo.
- Prevenir conductas indebidas (fumar, desaseo, uso de agua en caso de desastre), y a fomentar

Vigilada MinEducación

conductas debidas (prioridades de evacuación, rutas, buen trato de las unidades documentales, etc.)

3.2. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

1. Acatar la Constitución, la ley, las normas legales y procedimentales establecidas por el gobierno nacional y demás disposiciones pertinentes.
2. Cumplir con el objeto contractual bajo las condiciones técnicas, económicas, de gestión y demás relacionadas y presentadas en su propuesta, en atención a lo requerido en los estudios previos, y garantizar su ejecución dando pleno cumplimiento a los lineamientos y políticas establecidos por LA ESAP y a las instrucciones que ésta imparta a través del supervisor.
3. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones que afecten el objeto del Contrato.
4. Acreditar el pago de sus obligaciones frente al Sistema Integral de Seguridad Social en Salud, Pensión y Riesgos Laborales, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, según el caso, de conformidad con lo establecido en el inciso 3º del artículo 50 de la ley 789 de 2002 y demás normas vigentes, presentando los soportes de pago correspondientes, anexos al informe de actividades con el fin de tramitar cada pago.
5. Constituir las garantías pactadas en el contrato por los valores y con los amparos previstos en el mismo y mantenerla vigente durante el término establecido por la entidad.
6. Entregar los informes pactados y los requeridos por el supervisor del contrato, cuando a ello hubiere lugar.
7. Realizar las actividades relacionadas con el objeto contractual, bajo su propio riesgo y responsabilidad, sin sujeción o condiciones diversas a aquellas que requieran para el cumplimiento de este.
8. Realizar los desplazamientos que se requieran para el desarrollo de sus obligaciones acorde con la solicitud del supervisor, cuando a ello hubiere lugar.
9. Reportar de manera inmediata cualquier novedad o anomalía, al supervisor del contrato.
10. Atender con prontitud y efectividad las solicitudes, condiciones y/o recomendaciones que el Supervisor de este establezca, dentro de los términos del Contrato.
11. Participar en las reuniones, encuentros o comités, según corresponda, relacionados con el objeto contractual y obligaciones pactadas, a los cuales sea convocado por parte de LA ESAP, cuando a ello hubiere lugar.
12. Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del contrato y de la ejecución del mismo, de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes.
13. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúan por fuera de la ley con el fin de obligarlos a hacer u omitir algún acto o hecho cuando se presenten tales peticiones o amenazas el contratista deberá informar inmediatamente de su ocurrencia a la ESAP y a las demás autoridades correspondientes para que ellas adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios. El incumplimiento de esta obligación y la celebración de pactos o acuerdos prohibidos podrá dar lugar a la declaratoria de incumplimiento e imposición de las sanciones a que haya lugar.
14. Asumir los riesgos establecidos en la matriz de riesgos del proceso.
15. Cumplir con la normativa vigente, en materia ambiental aplicable al objeto contractual, con lo cual se contribuye a la política ambiental establecida por la ESAP y es responsable de los daños, perjuicios, pérdidas y siniestros que a nivel ambiental se ocasionen debido a alguna acción, retardo, omisión o negligencia suya o de sus subcontratistas

Vigilada MinEducación

16. Cumplir con la legislación en Seguridad y Salud en el Trabajo y Ambiental vigentes, entre otras la Ley 1562 de 2012 y el Decreto único reglamentario 1072 de 2015 de conformidad con las actividades a desarrollar según el objeto del contrato.
17. Atender los lineamientos dados por LA ESAP en materia de procesos y procedimientos relacionados con el Sistema Integrado de Gestión.
18. Cumplir con las políticas de seguridad de la información y los lineamientos dados por LA ESAP relacionados con el Sistema de Gestión de Seguridad de la Información.
19. Concurrir a la liquidación del contrato dentro de los plazos y en las condiciones establecidas en la Ley y el mismo contrato; en caso de celebrarse la liquidación parcial, se obliga a mantener vigente la garantía única de cumplimiento por los plazos que demande el cumplimiento de las prestaciones que se encuentren pendientes por ejecutar y/o satisfacer, cuando a ello hubiere lugar.
20. Cargar en la plataforma del SECOP II, todos los informes que se generen durante el desarrollo de la ejecución del contrato.
21. Mantener indemne a la ESAP, contra todo reclamo, demanda, acción y costo que pueda causarse o surgir por daños o lesiones a personas o propiedades de terceros, que se ocasionen durante la ejecución del contrato con ocasión de este. En caso de que se instaure demanda o acción legal alguna, o se formule reclamo contra la ESAP, por asuntos que conforme al contrato sean responsabilidad de El CONTRATISTA, la ESAP se lo comunicará para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas pertinentes previstas en la ley para mantenerla indemne a ella, para que adelante los trámites para, en lo posible, llegar a un arreglo del conflicto en cualquiera de los eventos previstos en esta cláusula. Si EL CONTRATISTA no asumiere debida y oportunamente la defensa de los intereses de la ESAP, ella podrá hacerlo directamente, previa notificación escrita a EL CONTRATISTA y éste pagará todos los gastos en que la ESAP, incurra por tales hechos.
22. En general las que se desprendan de la naturaleza del contrato y de su objeto.

3.3. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

1. Desarrollar el objeto contractual en condiciones de eficiencia, oportunidad y calidad.
2. Entregar a la ESAP las aulas dadas en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los bienes, servicios y usos conexos que la integran. La entrega se efectuará mediante acta de inventario en donde conste el estado que se entrega el inmueble y los elementos que lo componen, la cual, será firmada por ambas partes y será considerada parte integral del presente contrato.
3. El inmueble deberá contar con todas las exigencias requeridas por la entidad para su funcionamiento, en caso de no contar con ella estará a cargo del arrendador el suplir dicha necesidad, sin que genere reconocimiento alguno por parte de la entidad de las mejoras que de esa circunstancia se deriven.
4. Mantener en el inmueble los bienes que integran los servicios y usos conexos y adicionales en buen estado de funcionamiento para el fin convenido dentro del contrato.
5. En caso de enajenación del inmueble objeto de arrendamiento y de cesión del presente contrato, el CONTRATISTA ARRENDADOR deberá incluir como cláusula obligatoria en el contrato de COMPRAVENTA, dar cumplimiento hasta su terminación el presente contrato.
6. El inmueble materia de este contrato se entregará al ARRENDATARIO con todos sus servicios, cosas y usos conexos, tales como energía, acueducto, alcantarillado, aseo, líneas telefónicas, internet, y demás servicios públicos y/o privados inherentes al goce del inmueble, en buen estado de funcionamiento.
7. Suscribir el acta de inicio con el inventario detallado del inmueble arrendado y su estado general.

Vigilada MinEducación

8. Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos y libre de cualquier restricción a su uso conforme a las disposiciones legales y contractuales aquí pactadas, en particular sin ningún ocupante o arrendatario.
9. Garantizar puntualmente los servicios públicos a su cargo.
10. Pagar oportunamente todos los impuestos relacionados con la propiedad del inmueble, que estarán a su cargo.
11. Atender oportunamente los requerimientos que le hagan el ARRENDATARIO o el Supervisor del contrato, sobre las condiciones locativas, reparaciones necesarias y demás condiciones de adecuación para el correcto uso del inmueble según las condiciones legales y contractuales.
12. Designar una persona que se encargue de gestor con el fin de atender requerimientos de reparaciones locativas, mantenimiento preventivo y correctivo, distintos del deterioro normal del inmueble, a la mayor brevedad posible, para cumplir con su obligación de permitir el goce y uso total del inmueble.
13. Sanear jurídicamente el inmueble y mantener indemne al ARRENDATARIO, para garantizarle el uso y goce pacífico del inmueble durante todo el tiempo de ejecución del contrato.
14. Proveer aires acondicionados en excelentes condiciones para las oficinas. Se debe realizar periódicamente el mantenimiento preventivo y correctivo de ser necesario durante todo el periodo de arrendamiento.
15. Otorgarle al arrendatario, un plazo de treinta (30) días calendario, para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
16. Informar oportunamente al ARRENDATARIO todo cambio de cuenta bancaria donde debe realizarse el pago del canon definido en la cláusula cuarta
17. Efectuar los pagos al sistema general de seguridad social integral, lo cual será un requisito para el pago de los cánones de arrendamiento, así como para la suscripción y legalización del contrato.
18. El predio debe contar con las condiciones técnicas respectivas.
19. Las demás contempladas en la Ley que le son aplicables y las que se deriven directamente del objeto contractual.

3.4. OBLIGACIONES DE LA ESAP

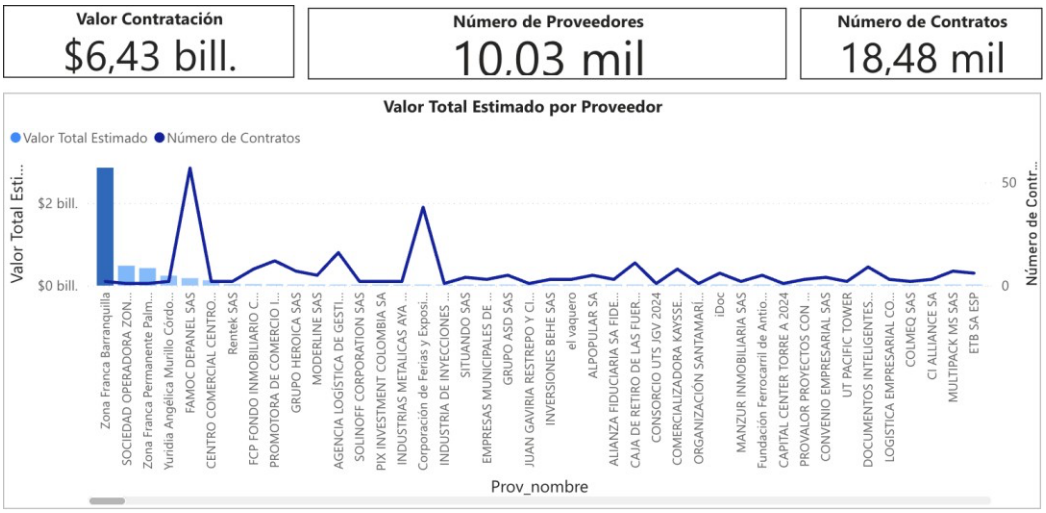
1. Ejercer la supervisión y seguimiento de la ejecución del contrato.
2. Aprobar oportunamente la garantía única que en debida forma constituya el contratista.
3. Pagar al contratista el valor del contrato en la forma pactada, cumpliendo con los requisitos establecidos por la Ley y reglamentos, previa programación del PAC de la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP.
4. Expedir oportunamente el informe de supervisión y certificado de cumplimiento a satisfacción, por conducto del supervisor, previa presentación por parte del contratista de la factura y de los demás requisitos exigidos para el pago.
5. Suministrar en forma oportuna la información y generar los medios o elementos para que el contratista pueda cumplir lo pactado.
6. Velar por la correcta ejecución del contrato a través del (la) Supervisor (a), quien será el conducto regular entre el contratista y la entidad, verificando que se cumplan de forma oportuna y a satisfacción la totalidad de las obligaciones del mismo.
7. Dar las instrucciones que requiera el contratista para la correcta ejecución del contrato.

Exigir el pago efectuado por el contratista por concepto de aportes a seguridad social y parafiscales de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y demás normas que regulen la materia.

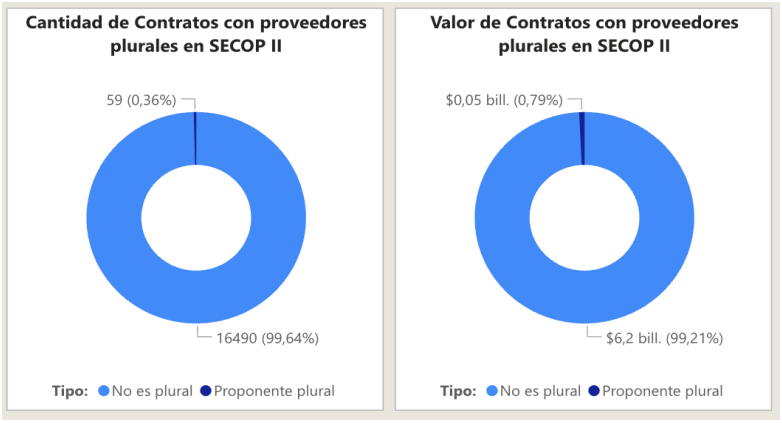
Vigilada MinEducación

IV. ESTUDIO DE LA OFERTA[2]

De acuerdo con la información obtenida en la consulta realizada en el modelo de abastecimiento estratégico; Análisis de la Oferta y Demanda de Colombia Compra Eficiente, frente a la búsqueda de empresas del sector cuyo objeto se vincula a los códigos del presente estudio, se puede evidenciar que en el año 2024 y 2025, se suscribieron a nivel nacional 18,48 mil contratos por valor de $6,43 billones, donde participaron 10,03 mil proveedores, los cuales se relacionan a continuación:



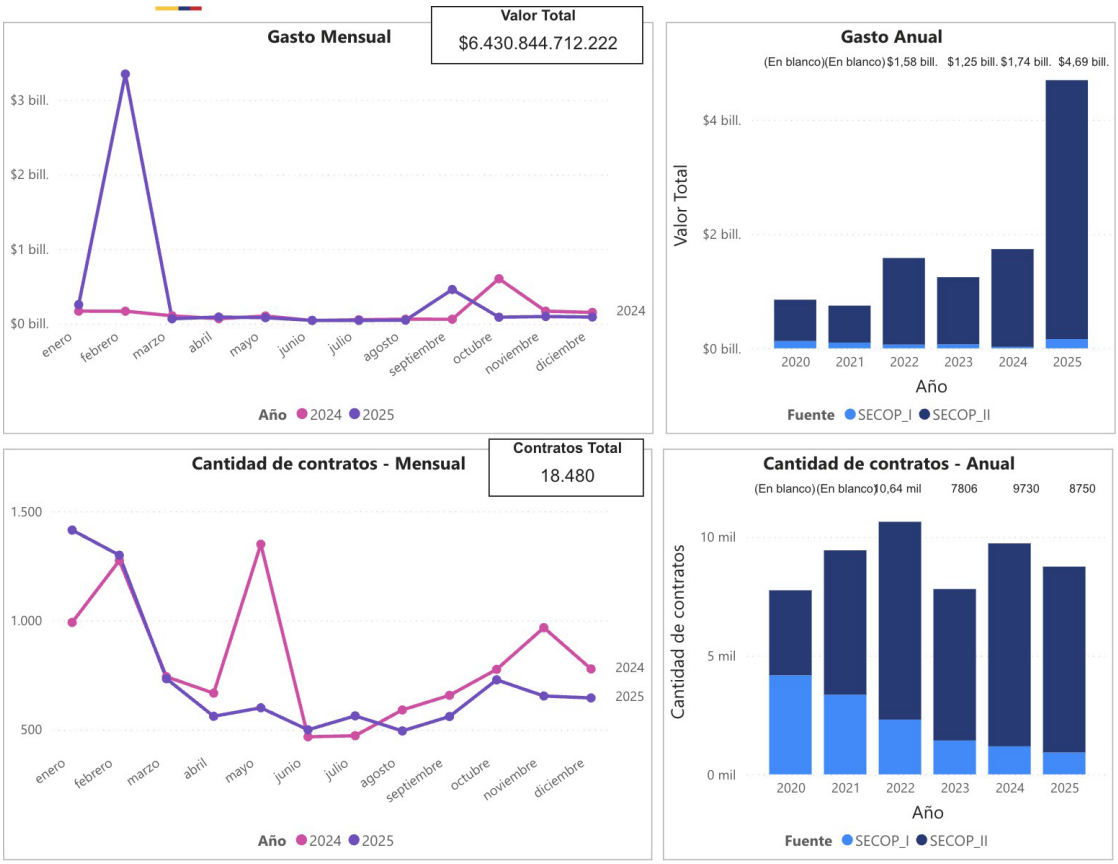
Es importante observar las gráficas a continuación, donde se evidencia que los contratos con objetos relacionados al expuesto en el presente estudio corresponden a proveedores no plurales con una participación del 99,64% (16.490 contratos). Así mismo, se relaciona el valor aproximado de los contratos ejecutados por proveedores no plurales:



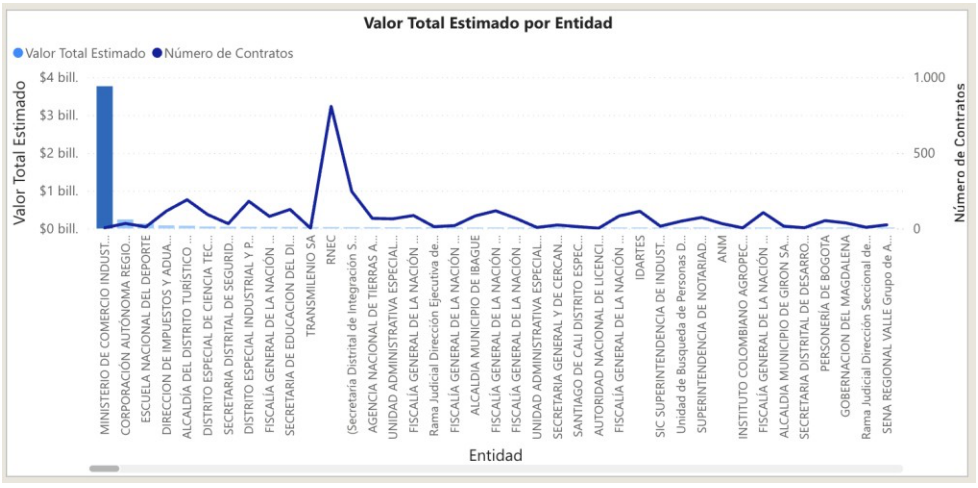
[2] https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTk0MWM1MjMtYzhkOS00NDUwLThmOTEtMmRmMTQxNTEyYTczIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

Vigilada MinEducación

De forma general, en las siguientes gráficas se establece la comparación de la cantidad de contratos y el gasto mensual de la entidad de la vigencia 2025 comparado con la vigencia 2024:



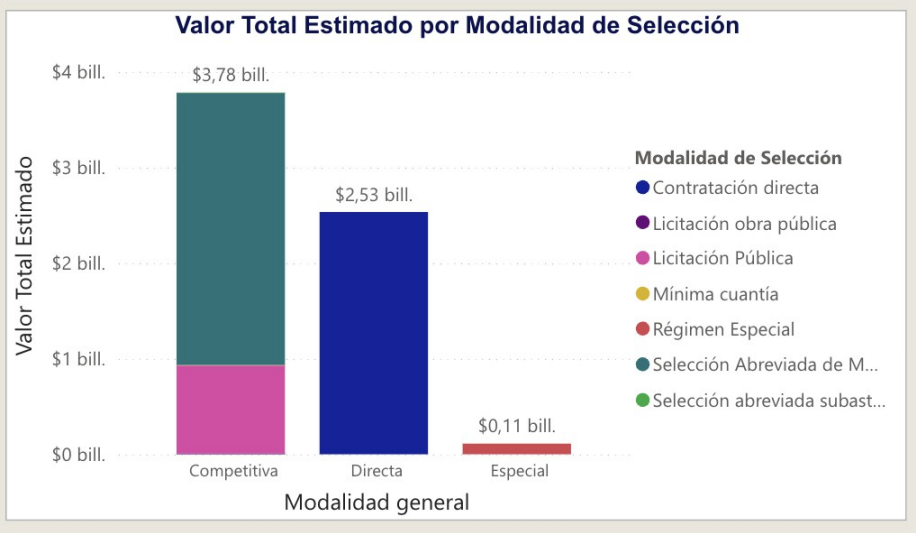
El valor total estimado por entidad, como resultado de contrataciones similares cuyos códigos clasificadores de naciones unidas están relacionados con los descritos en el presente estudio se describe en gráfica a continuación:



En el mismo sentido, teniendo en cuenta los códigos de naciones unidas relacionados en el presente estudio y habiendo consultado el histórico de contratación en la plataforma SECOP II, la Modalidad

Vigilada MinEducación

de Contratación para este tipo de procesos (contratación directa) registra un valor de $3,78 billones. aproximadamente:



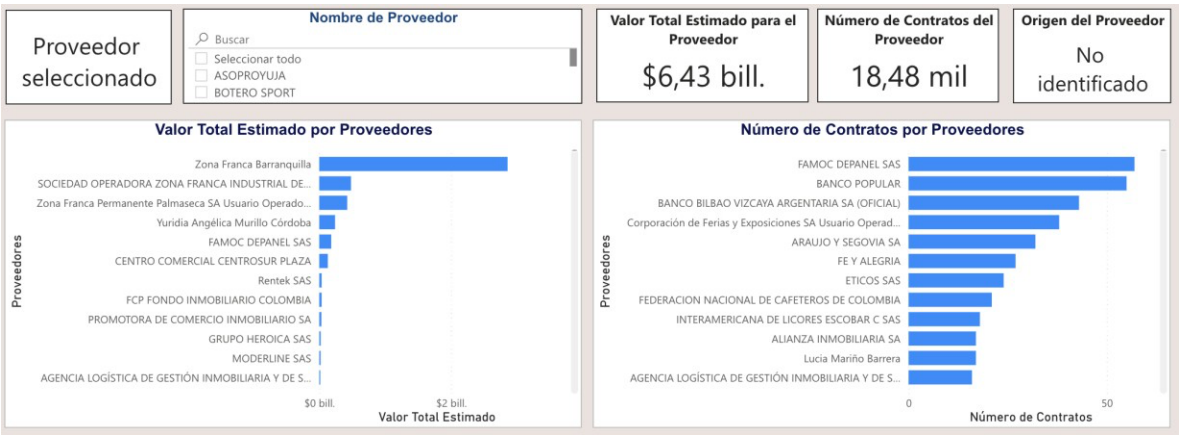
V. ESTUDIO DE LA DEMANDA[3]

Con la aplicación de la Herramienta para el Análisis de la Demanda, del Modelo de Abastecimiento Estratégico de la Agencia Nacional de Contratación Pública de Colombia Compra Eficiente, donde se consultaron los contratos celebrados con cargo al código de clasificación correspondiente al presente estudio:

- *80131500: Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones*

De la consulta realizada se obtienen las siguientes conclusiones:

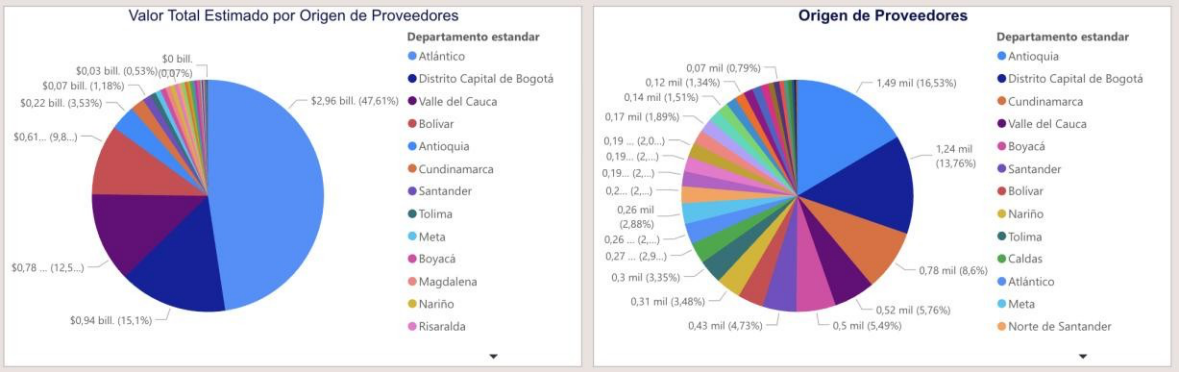
En la vigencia 2024 y 2025, se suscribieron a nivel nacional alrededor de 18,48 mil contratos y se estima que el valor de estos fue de $6,43 billones de pesos aproximadamente:



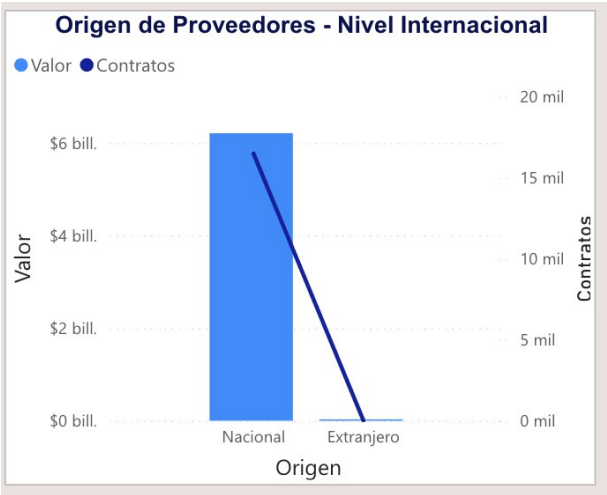
[3] https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTNjY2MyZmUtZWE1My00NmY4LWJiMDctNjE4NTA0OTFkZGQyIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

Vigilada MinEducación

Además, se puede apreciar que el origen de los proveedores fue un 16,53% del Departamento de Antioquia, con un valor total aproximado de $219 MIL MILLONES DE PESOS.



Con respecto a él origen de proveedores, si son de origen nacional o internacional, se observa que 16.488 contratos son de origen nacional, mientras que 9 son de origen extranjero:



Comportamiento Contratación por bienes de UNSPSC

En cuanto al Código de Clasificación UNSPSC descrito en el presente estudio, se observa que la clasificación de bienes 8013 mantiene para el año 2024 la participación de un 27,01%, mientras que para el año 2025 la participación fue de un 72,99%, como se observa a continuación:

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2024			2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊞ 8013 - Servicios inmobiliarios	9730	$1.736.725.045.504	27,01%	8750	$4.694.119.666.718	72,99%	18480	$6.430.844.712.222	100,00%
Total	**9730**	**$1.736.725.045.504**	**27,01%**	**8750**	**$4.694.119.666.718**	**72,99%**	18480	$6.430.844.712.222	100,00%

HISTORICO

A continuación, se presenta información correspondiente a contratos con objetos similares al presente análisis ejecutados en la ESAP:

Vigilada MinEducación

AÑO	NÚMERO DE PROCESO	TIPO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	CUANTÍA
2024	ESAP-ATL-CD-003-2023	CONTRATACION DIRECTA	ESAP TERRITORIAL ATLÁNTICO	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS PROGRAMAS ACADEMICOS Y MISIONALES DE LA ESAP TERRITORIAL No 2 EN LA CIUDAD DE SANTA MARTA	$ 202.033.333
2023	ESAP-ATL-CD-003-2023	CONTRATACION DIRECTA	ESAP TERRITORIAL ATLÁNTICO	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS PROGRAMAS ACADEMICOS Y MISIONALES DE LA ESAP TERRITORIAL No 2 EN LA CIUDAD DE SANTA MARTA	$ 43.333.333
2024	ESAP-ATL-CD-005-2024	CONTRATACION DIRECTA	ESAP TERRITORIAL ATLÁNTICO	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS PROGRAMAS ACADEMICOS Y MISIONALES DE LA ESAP TERRITORIAL No 2 EN LA CIUDAD DE SANTA MARTA	$ 160.000.000

VI. ANALISIS ECONÓMICO

ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO – SANTA MARTA

Con el propósito de verificar las condiciones actuales del mercado inmobiliario en la ciudad de **Santa Marta,** inicialmente se solicitó, a través de correo electrónico, la remisión de cotizaciones a distintas inmobiliarias de manera directa. No obstante, dichas solicitudes no obtuvieron respuesta, lo cual limitó el acceso a información primaria suministrada directamente por los agentes del mercado.

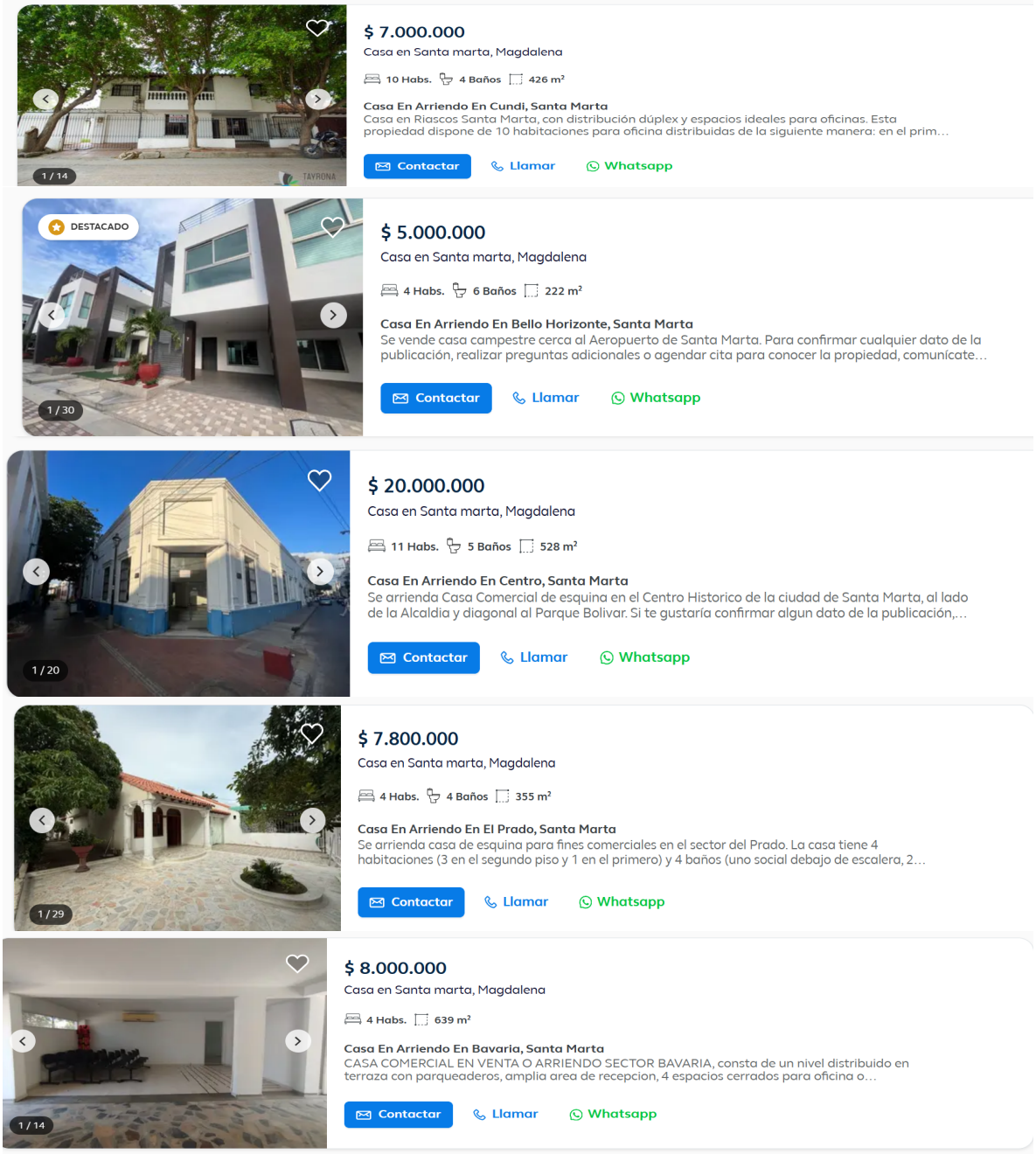
Ante esta situación, se procedió a realizar una búsqueda y revisión detallada de la información disponible en las páginas web de reconocidas inmobiliarias con amplia trayectoria y reputación en el sector inmobiliario local. A partir de estas fuentes secundarias, se identificaron ofertas de arrendamiento de inmuebles con características similares, ubicados en diferentes sectores de la ciudad de **Santa Marta**.

El análisis de dichas ofertas permite observar que los cánones de arrendamiento varían principalmente en función de factores como la ubicación, el área construida, el estado de conservación del inmueble, el uso permitido (residencial o comercial) y la disponibilidad de servicios complementarios. Asimismo, se evidencia una relativa homogeneidad en los precios para inmuebles de características comparables dentro de zonas con condiciones urbanísticas similares, lo que sugiere un mercado relativamente estable y competitivo.

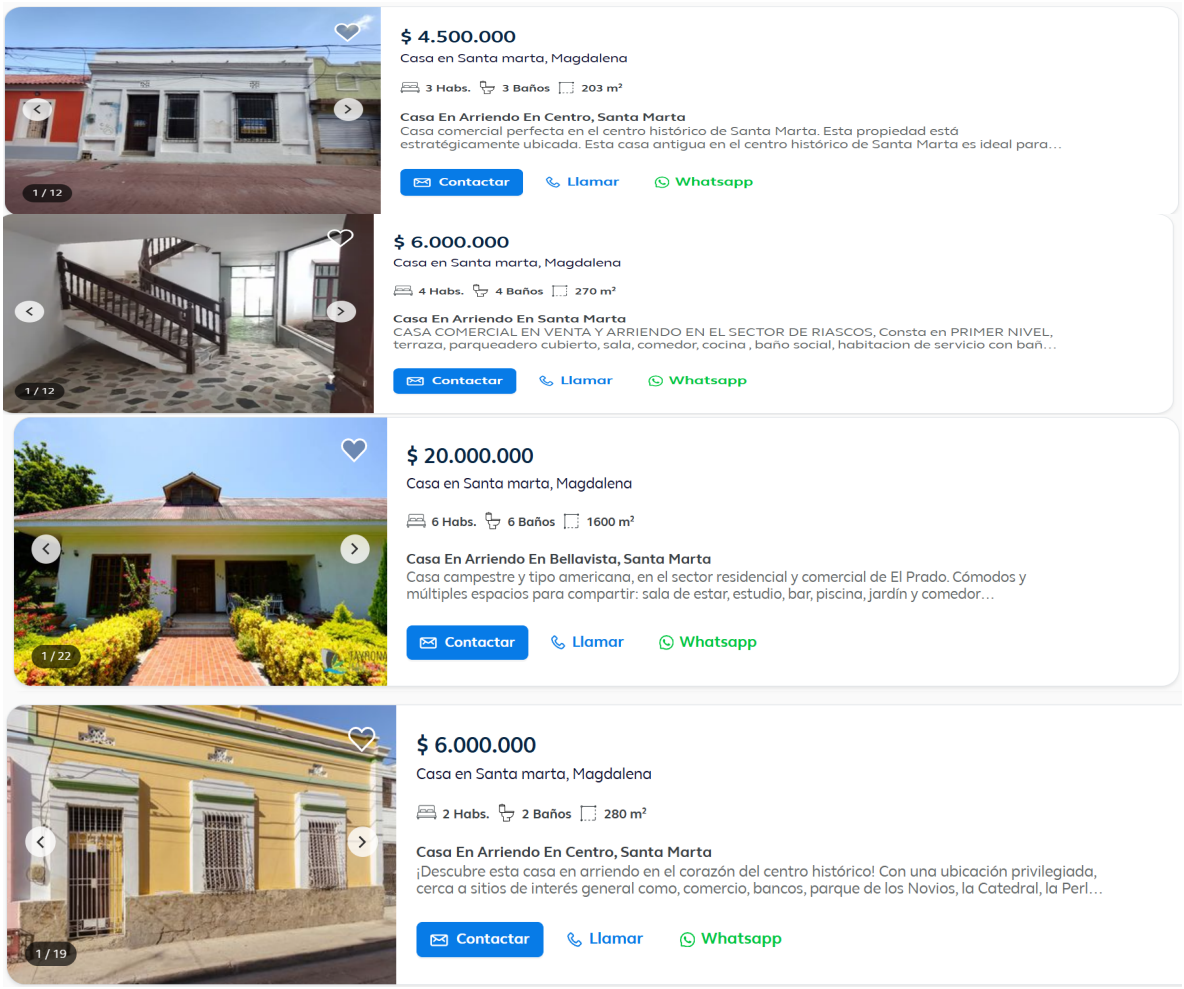
La información fue obtenida específicamente de las inmobiliarias **FINCARAIZ, SANTA MARTA INMOBILIARIA** en las cuales se identificaron diferentes predios que cumplen con las características

requeridas por la entidad, en cuanto a ubicación, área, uso del inmueble y demás condiciones técnicas necesarias para el desarrollo de sus actividades.

Durante el proceso de revisión, se analizaron las publicaciones vigentes de los inmuebles ofertados en arrendamiento, las cuales reflejan los valores y condiciones actuales del mercado inmobiliario en la ciudad de **Santa Marta**, Como constancia del ejercicio de verificación realizado, se tomaron pantallazos de las publicaciones activas, los cuales se anexan al presente estudio como soporte documental de la información consulta:



Vigilada MinEducación



Análisis estadístico de precios – Canon de arrendamiento

Para la determinación del presupuesto estimado del canon de arrendamiento, se aplicó el método de análisis comparativo de mercado, el cual es el más utilizado y aceptado en los estudios de mercado para la contratación estatal. Este método se fundamenta en el análisis de precios por metro cuadrado (m²) de inmuebles comparables, obtenidos a partir de información publicada en páginas web de inmobiliarias

Metodología Aplicada

Se seleccionaron ocho (8) inmuebles comparables, ubicados en la ciudad de **Santa Marta**, con características similares en cuanto a uso, localización y condiciones generales. Para cada inmueble se identificó:

- Área aproximada en metros cuadrados (m²)
- Canon mensual de arrendamiento
- Valor unitario por metro cuadrado, calculado mediante la siguiente fórmula:

Vigilada MinEducación

$$\text{Valor por m}^2 = \frac{\text{Canon mensual de arrendamiento}}{\text{Área del inmueble}}$$

ITEM	LOCALIZACION	AREA APROXIMADA M²	CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO	VALOR M²
1	SANTA MARTA	426	7.000.000	16.432
2	SANTA MARTA	222	5.000.000	22.523
3	SANTA MARTA	528	20.000.000	37.879
4	SANTA MARTA	355	7.800.000	21.972
5	SANTA MARTA	639	8.000.000	12.520
6	SANTA MARTA	203	4.500.000	22.167
7	SANTA MARTA	270	6.000.000	22.222
7	SANTA MARTA	1.600	20.000.000	12.500
8	SANTA MARTA	280	6.000.000	21.429
VALOR TOTAL M²				189.643
VALOR PROMEDIO M²				**23.705**

Resultados obtenidos

Del análisis de los inmuebles comparables se obtuvieron valores unitarios por metro cuadrado que oscilan entre **$12.500/m²** y **$37.879/m²**, evidenciando una dispersión propia de las diferencias de área, ubicación y condiciones particulares de cada inmueble.

La suma total de los valores unitarios por metro cuadrado es de $**189.673**, lo que permite calcular un valor promedio de $**23.705** por m², el cual se considera representativo del comportamiento del mercado inmobiliario para inmuebles de características similares en la ciudad de **Santa Marta.**

Análisis estadístico

El uso del promedio del valor por metro cuadrado permite establecer un referente objetivo y razonable para la estimación del canon de arrendamiento. Si bien se identifican valores atípicos tanto bajos como altos, estos no desvirtúan el análisis, ya que corresponden a condiciones particulares de ciertos inmuebles y se encuentran dentro de rangos aceptables del mercado.

No obstante, el valor promedio obtenido se considera adecuado para efectos de planeación contractual, al reflejar de manera general las condiciones actuales del mercado inmobiliario local.

Con base en el análisis comparativo de mercado y en la aplicación de métodos estadísticos de tendencia central, se establece como valor de referencia para el canon de arrendamiento un precio promedio de **$23.705** por metro cuadrado, el cual podrá ser utilizado por la entidad como insumo técnico para la estimación del presupuesto oficial, en cumplimiento de los principios de transparencia, economía y planeación que rigen la contratación estatal.

Vigilada MinEducación

Canon de arrendamiento

Con fundamento en el estudio estadístico del mercado inmobiliario actual realizado en la ciudad de **Santa Marta**, se determinó como valor comercial de referencia para el canon de arrendamiento la suma de **VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS CINCO ($23.705)** por metro cuadrado (m²)**,** resultado del análisis comparativo de mercado aplicado a inmuebles de características similares, utilizando medidas de tendencia central sobre información publicada en páginas web de inmobiliarias.

De acuerdo con las necesidades identificadas por la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP**,** se requiere un inmueble con un área aproximada de 1000 metros cuadrados (1000 m²)**,** el cual permita albergar adecuadamente a la población estudiantil, así como el desarrollo de las actividades académicas y las capacitaciones que se realizan en el marco del cumplimiento de su misión constitucional y legal.

Cabe señalar que la ESAP no cuenta con un bien inmueble de su propiedad que reúna las condiciones necesarias para la prestación del servicio educativo, razón por la cual se hace indispensable la toma en arriendo de un inmueble que cuente con aulas y espacios adecuados, a fin de garantizar la formación en el **CETAP Santa Marta**, dirigida a los estudiantes del programa de pregrado en Administración Pública Territorial, así como a los demás programas académicos que se llegaren a ofertar.

Calculo estimado de Arrendamiento

El canon mensual estimado se calcula de la siguiente manera:

$$\text{Canon mensual} = \text{Área requerida (m²)} \times \text{Valor comercial por m²}$$
$$\text{Canon mensual} = 1000 m^2 \times \$\mathbf{23.705}\ /m^2$$
$$\text{Canon mensual estimado} = \$\ 23.705.000$$

Con base en el valor comercial por metro cuadrado determinado a partir del estudio estadístico del mercado y en el área requerida por la entidad, se establece como canon mensual estimado de arrendamiento la suma de **VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS CINCO MIL PESOS** ($\mathbf{23.705.000}$)**.** Dicho valor se considera razonable, acorde con las condiciones actuales del mercado inmobiliario y debidamente sustentado desde el punto de vista técnico y económico.

El presente estudio de mercado constituye un soporte válido para la planeación contractual de la **ESAP**, en cumplimiento de los principios de economía, planeación, transparencia y eficiencia que rigen la contratación estatal. Asimismo, se resalta que el estudio de mercado hace parte integral de la etapa de planeación de la contratación pública, razón por la cual el valor aquí establecido corresponde a un presupuesto estimado**,** susceptible de ser ajustado por la entidad durante el proceso contractual, de conformidad con el principio de economía y las condiciones finales de negociación.

Análisis comparativo de precios 2025-2026

Para la vigencia **2025**, la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP celebró contrato de arrendamiento del inmueble requerido para el desarrollo de sus actividades académicas y administrativas, por un valor mensual de **VEINTE MILLONE ($ 20.000.000**)**.**

Vigilada MinEducación

Para la vigencia actual, el valor del canon de arrendamiento se ajustará conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor **(IPC)**, reportado en un **5.10%**, de acuerdo con lo pactado contractualmente y con las disposiciones legales aplicables. Este ajuste tiene como propósito mantener el equilibrio económico del contrato, garantizando que el valor del arrendamiento refleje la evolución general de los precios sin generar incrementos desproporcionados,

Cálculo del canon ajustado por IPC

$$\text{Canon ajustado} = \text{Canon base} \times (1 + \text{IPC})$$
$$\text{Canon ajustado} = 20.000.000 \times (1 + 0.0510\ IPC)$$
$$\text{Canon ajustado} = 20.000.000 \times 1.051 = 21.020.000$$

Por lo tanto, el canon mensual ajustado para la vigencia actual es de **VEINTIÚN MILLONES VEINTE MIL PESOS ($21.020.000)**.

Comparación con el estudio estadístico de mercado

El valor ajustado fue contrastado con los resultados del estudio estadístico del mercado inmobiliario reciente, donde se determinó un valor comercial promedio por metro cuadrado de $36.078 para inmuebles de características similares en la ciudad de **Santa Marta**.

Considerando un área aproximada de 1000 m², el valor estimado de mercado para el canon mensual es:

$$1000\ m^2 \times 23.705 = 23.705.000$$

Este valor de mercado estimado ($23.705,000) es muy cercano al canon ajustado por IPC ($ 21.020.000**),** lo que confirma que el valor del arrendamiento está acorde con las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

Conclusión

Se concluye que el canon de arrendamiento ajustado por IPC es razonable, competitivo y se encuentra dentro de los rangos del mercado actual. Por tanto, es procedente continuar con el valor ajustado conforme al IPC, en cumplimiento de los principios de transparencia, economía y planeación que rigen la contratación estatal.

Este análisis garantiza que el valor del canon de arrendamiento se mantiene alineado con la evolución del mercado y las disposiciones legales vigentes.

Para constancia se firma en enero de 2026.

Estudio de sector elaborado por: Merly Medina Aguilar – Coordinadora Administrativa y Financiera