FORMATO DE ESTUDIOS DE SECTOR

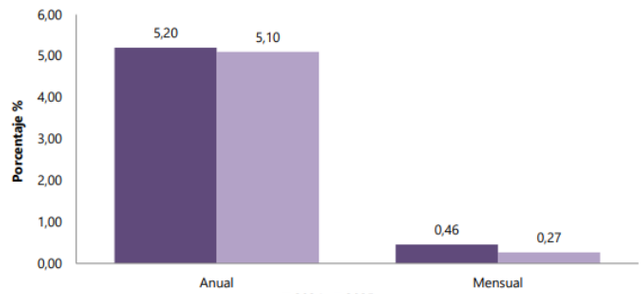
ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE PASAPORTE Y LA OFICINA DE RENTAS DE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA.

LAS CONDICIONES DEL BIEN 0 SERVICIO Y LAS VENTAJAS QUE REPRESENTA PARA LA ENTIDAD ESTATAL CONTRATAR EL BIEN 0 SERVICIO CON EL ASPIRANTE CORRESPONDIENTE.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Diciembre 2025

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Diciembre 2024 - 2025



El DANE confirmó que la inflación en Colombia cerró el 2025 en 5.1 %. Este dato, conocido técnicamente como el Índice de Precios al Consumidor (IPC), determina qué tanto subirá, por ejemplo, el arriendo de su vivienda en 2026.

Variación y contribución anual por divisiones de gasto

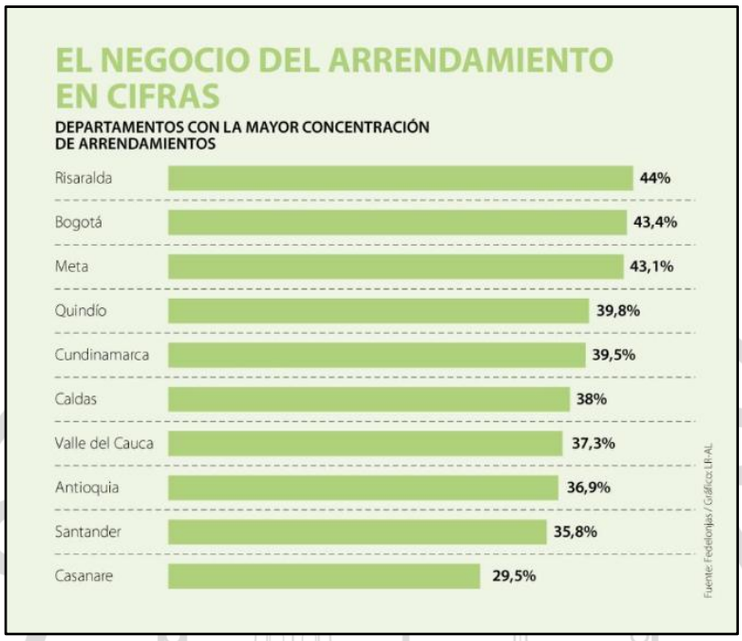
En el mes de diciembre de 2025, el IPC registró una variación de 5,10% en comparación con diciembre de 2024. En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (7,91%), Educación (7,36%), Salud (7,20%), Bebidas alcohólicas y tabaco (6,37%) y; por último, Transporte (5,35%) se ubicaron por encima 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.

Históricamente la producción formal de vivienda en Colombia ha presentado limitaciones en su dimensión y composición por la localización, el precio el tipo de vivienda, etc. Esta oferta ha atendido las demandas de servicios habitacionales de los grupos de ingresos medios y altos.

Los hogares de ingresos bajos y medios han compensado esta condición del mercado principalmente mediante la producción informal y el arrendamiento. Sin embargo, la producción informal de vivienda acoge, por una parte, hogares pobres, marginados tanto del mercado de vivienda nueva como el mercado de arrendamientos y hogares que sin ser pobres asumen la autogestión de su vivienda más como una reacción de no aceptación de los atributos de la oferta formal que su condición socioeconómica.

Los arriendos presentan una importante oportunidad de inversión pues la demanda esta aumentada y con ella la oportunidad de obtener una mayor rentabilidad para los propietarios. Este incremento representa el buen momento de la vivienda usada como inversión.

De acuerdo con la dirigente el gremio, los alquileres que más han subido en el país son los de estratos 1, 2 y 3 ya que existe una mayor demanda, pero una menor oferta. Por su parte, los cánones de los estratos 4, 5 y 6 tienen un comportamiento más estable pues son menos las familias que demandan este tipo de viviendas.



El negocio de arrendamiento, especialmente el inmobiliario residencial en Colombia, es un sector masivo que mueve cerca de $28 billones anuales, con un 40,3% de hogares viviendo en arriendo (más de 7 millones de familias). Para 2025, el incremento máximo en arrendamientos residenciales se fijó en 5.2% basado en el IPC de 2024.

Aquí están las cifras clave del negocio de arrendamiento en 2025:

Aumento en 2025: El canon de arrendamiento se incrementa un 5.2% (basado en el IPC de 2024) al momento de la renovación.

Límite Legal: El valor del canon de arrendamiento mensual no puede superar el 1% del valor comercial del inmueble.

Avalúo Comercial: No debe exceder el equivalente a dos veces el avalúo catastral vigente.

Reajuste: Se aplica solo tras 12 meses de la última renovación o prórroga, no necesariamente en enero.

Mercado: Más de 7 millones de familias en Colombia viven en arriendo, representando un negocio de más de $28 billones al año.

Y aunque una parte de la población deberá sacar de su bolsillo lo correspondiente al incremento, otra lo percibirá como un aumento en sus ingresos, dado que para muchos este es, en algunos casos, su principal o secundaria fuente de ingresos.

"El arrendador lo que hace con este incremento es que mantiene el valor del canon fijado, con el mismo poder adquisitivo del paso del tiempo"

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, en Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el país. Actualmente se están llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta. Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios (AGCS) son de gran importancia para la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.

A diferencia de los que muchos creen, el incremento del canon de arrendamiento para inmuebles **de uso comercial no está regulado por la ley, una situación que preocupa enormemente a los arrendatarios de oficinas, locales y bodegas, que cada año se ven enfrentados a pagar aumentos excesivos que superan la meta de inflación proyectada por el Banco de la República**. Los contratos de arriendo comercial, se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato.

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de estos.

Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan de manera idónea dicha selección. Con la Ley 80 de 1993, se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, prevé:

> ***"Artículo 2.2.1.2.1.4.11 Arrendamiento de bienes inmuebles****. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.*
>
> *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."*

Teniendo en cuenta que la Gobernación del Departamento de La Guajira, carece de bienes inmuebles para el funcionamiento de la oficina de pasaportes se hace preciso tener la infraestructura necesaria y el espacio físico, bien distribuido con el fin de consolidar el funcionamiento de la Oficina de Pasaporte de la Gobernación del Departamento de La Guajira.

De igual forma, la Gobernación del Departamento de La Guajira, en estos momentos no cuenta con los recursos suficientes, para adquirir un bien inmueble donde funcione dicha oficina, por tal razón es una ventaja seguir con un inmueble en arrendamiento para el buen desempeño de esta, para lo anterior o se tuvo en cuenta los siguientes aspectos:

- **Área Mínima: 300 M2.**

  Lo anterior teniendo en cuenta el flujo diario de personal que ingresan a realizar el trámite de pasaportes se requiere de unas instalaciones que garanticen un aforo recomendado y acorde al tiempo de espera que los ciudadanos y la entidad se toman para realizar los diversos trámites. Esto es, además, que cuente con espacios suficientes para la ubicación de los mobiliarios necesarios para los funcionarios de la entidad y para la atención al público.

- **Ubicación Geográfica.**

  Teniendo en cuenta que la ubicación de la Sede Administrativa de La Gobernación de La Guajira es la Calle 1 # 6 – 05, se hace necesario que la Oficina de Pasaporte se encuentre ubicada en las cercanías de la entidad, esto con el fin de facilitar la movilidad y agilidad en diversos trámites que la ciudadanía debe realizar previo a la expedición del pasaporte. Así las cosas, la Gobernación de La Guajira requiere un bien inmueble que se encuentre en un espectro máximo de 400 metros a la redonda.

Así las cosas, teniendo en cuenta que el incremento del canon de arrendamiento para inmuebles de uso comercial no está regulado por la Ley e impera la voluntad y acuerdo de las partes, la entidad ha definido, teniendo en cuenta el canon de arrendamiento para la vigencia 2026 la cual fue de **5.1%**. Lo anterior teniendo en cuenta además que el bien inmueble identificado, posee unas características especiales, descritas a continuación:

Características del Inmueble:

- Ubicación: Calle 3 # 7 - 15 Nivel 1 Oficina 103 A, Riohacha, La Guajira.
- Área Física: Dos niveles amplios que permiten adecuación flexible.
- Climatización: Tres unidades nuevas de aire acondicionado con capacidad de 16.000 BTU cada una.
- Espacios Internos: Oficina gerencial privada, dos áreas cerradas adicionales, área de labores y servicios complementarios.

- Estado: Óptimo estado estructural y estético, listo para ocupación inmediata.

Lo anterior, sumado a la necesidad de la entidad de reubicar parte de la oficina de rentas del departamento, es el insumo para que la entidad requiera un inmueble que cuente con una mayor extensión respecto a su área, por lo que se considera que los 386.30 M2 con los que cuenta el referido inmueble, corresponden al espacio físico idóneo donde se puedan desarrollar las labores cotidianas de los funcionarios de la Oficina de Pasaporte y Oficina de Rentas, así como adaptarse al flujo diario de la ciudadanía que busca los servicios de dichas dependencias.

B. CUAL ES LA EXPERIENCIA QUE REQUIERE QUIEN PRESTA EL SERVICIO DE ACUERDO CON LA COMPLEJIDAD DEL CASO.

El contratista arrendador debe presentar idoneidad para contratar con el estado

C. LA FORMA COMO SE ACUERDA LA ENTREGA DE BIENES O SERVICIOS, LOS PLAZOS, CANTIDADES CONTRATADAS

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: Dadas las condiciones del contrato y la propuesta por parte del CONTRATISTA, la Secretaría General Departamental, calculó el costo de arrendamiento, teniendo en cuenta las condiciones del mercado y del presupuesto de gastos de la actual vigencia fiscal. Por lo que la Gobernación dispone presupuestalmente, para la suscripción del contrato a celebrar, en la suma de **HASTA DOSCIENTOS OCHO MILLONES NOVENTA Y OCHO MIL PESOS ($ 208.098.000) M/L. IVA INCLUIDO**, valor que incluye todos los gastos inherentes al cumplimiento del pago del canon de arrendamiento.

RUBRO PRESUPUESTAL: El Valor del contrato a suscribir se imputará con cargo al rubro: 16-2.01.02.002.002.07.02-20 Gastos Funcionamiento de la Actual Vigencia Fiscal

FORMA DE PAGO:

Como contraprestación al uso y goce del inmueble EL ARRENDATARIO pagará AL ARRENDADOR de la siguiente manera:

EL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DEL CONTRATO SERA CANCELADO ASÍ:

1.- Mensualidades vencidas por la suma de hasta: **DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL PESOS ($18.918.000) M/L y/o** proporcionalmente al valor ejecutado en el mes.

Lo anterior, previa suscripción del acta de inicio, presentación de la cuenta de cobro y/o factura, certificación del pago de aportes de seguridad social y parafiscales del contratante.

En todo caso se deja constancia que el uso y goce del inmueble será hasta el 31 de diciembre del 2026.

PARÁGRAFO 1. Todos los pagos del presente contrato se encuentran sujetos a la Disponibilidad de PAC (Programa Anual Mensualizado de Caja) y al cumplimiento de los procedimientos y términos presupuestales.

PARÁGRAFO 2. Para cada pago el contratista deberá presentar y cumplir con:

• Los requerimientos realizados por la supervisión del contrato.
• Certificado de cumplimiento y trámite de pago diligenciado por el Supervisor del contrato.
• Cuenta de cobro o Factura de venta.
• Certificado de pago de parafiscales y aportes al Sistema General de Seguridad social

D. SI LA ENTIDAD HA CONTRATADO EL OBJETO, ¿CUÁL FUE EL VALOR DEL CONTRATO Y LA ESTRUCTURA DEL CONTRATO? ¿LA NECESIDAD DE LA ENTIDAD ESTATAL FUE SATISFECHA CON LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN ANTERIORES?

El objeto de este proceso se había contratado de forma directa, y en vigencias anteriores a adquirido este servicio, relacionamos algunas a continuación:

El contrato No. 458 de 2019, Objeto contractual es ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE PASAPORTE DE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA. El cual ha sido contratado por la entidad en la vigencia 2019, cuyo valor total fue de **VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ($28.800.000) M/L**., en un plazo de seis (6) meses, Por la modalidad de contratación directa, prevista en el artículo 2 del numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007 y artículo 20 del Decreto 1082 de 2015.

El contrato No. 549 de 2023, Objeto contractual es ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE PASAPORTE DE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA. El cual ha sido contratado por la entidad en la vigencia 2023, cuyo valor total fue de **CUARENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS DIECISEIS PESOS ($44.441.916) M/L** en un plazo de seis (6) meses, Por la modalidad de contratación directa, prevista en el artículo 2 del numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007 y artículo 20 del Decreto 1082 de 2015,

El contrato No. CO1.PCCNTR.6326244 de 2024, Objeto contractual es ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE PASAPORTE DE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA. El cual ha sido contratado por la entidad en la vigencia 2024, cuyo valor total fue de **SESENTA Y DOS MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CATORCE ($62.056.714) M/L** en un plazo hasta 31 de diciembre de 2024, Por la modalidad de contratación directa, prevista en el artículo 2 del numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007 y artículo 20 del Decreto 1082 de 2015

La necesidad contratada se dio por satisfecha en vigencias pasadas, toda la vez que se dio cumplimiento cabal al mismo y se defendió de manera oportuna, objetiva y eficaz. No obstante, se reitera que para la presente vigencia la necesidad de la entidad se amplió, por lo cual, no podría satisfacerse a través de la contratación del inmueble arrendado en vigencias pasadas y descrito previamente.

JAIR JOSE BERMUDEZ COTES
Secretaria General