OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE SECRETARÍAS Y/O PROGRAMAS LIDERADOS POR LAS DISTINTAS SECRETARAS DEL DEPARTAMENTO Y/O DEPENDENCIAS ADSCRITAS A LA GOBERNACIÓN DEL ATLÁNTICO.

1. INTRODUCCIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015, para el presente proceso de contratación, la entidad deja constancia mediante el presente documento, del análisis realizado para conocer el sector relativo en la etapa de planeación desde las perspectivas: legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo

En la contratación directa, el Estudio del Sector debe tener en cuenta el objeto del Proceso de Contratación, y particularmente condiciones del contrato, como los plazos, formas de entrega y de pago. El Estudio del Sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de optar por esta modalidad de selección, así como también la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía.

En un contrato de prestación de servicios profesionales, el Estudio del Sector depende del objeto del contrato y de las condiciones de idoneidad y/o experiencia que llevan a contratar a la persona natural o jurídica que está en condiciones de desarrollar dicho objeto, por lo cual, el precio no debe ser el factor exclusivo de análisis; pues se debe analizar elementos como la idoneidad y la eficiencia del servicio.

La metodología utilizada para identificar las distintas variables se encuentra enmarcada por los criterios orientadores presentados por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente - tales como Guía para la Elaboración de Estudios de Sector GEES V3.

2. IDENTIFICACION DEL SECTOR AL QUE PERTENECE LA PRESENTE CONTRATACION:

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

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

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

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

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

- Sector agropecuario
- Sector de servicios

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

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

3. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

3.1. Perspectiva económica y comercial

3.1.1. Productos incluidos dentro del sector

Dentro del sector de servicios en Colombia se tienen como principales productos/servicios los siguientes:

- Almacenamiento y actividades complementarias al transporte
- Correo y servicios de mensajería
- Restaurantes, catering y bares
- Actividades de edición
- Producción de películas cinematográficas y programas de televisión
- Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias
- Telecomunicaciones
- Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos
- **Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo**
- Actividades profesionales científicas y técnicas
- Publicidad
- Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios
- Actividades de centros de llamadas (Call center)
- Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades
- Educación superior privada
- Salud humana privada con internación
- Salud humana privada sin internación
- Otros servicios de entretenimiento y otros servicios

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

3.1.2. Aspectos económicos

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

Dentro del sector servicios la actividad inmobiliaria colombiana se encuentra en un momento de expansión y crecimiento. Los principales indicadores económicos del sector son positivos, y se espera que este crecimiento continúe en los próximos años. A continuación, se destacan aspectos importantes de la misma.

Segmentos del Mercado:

- Vivienda: El segmento de vivienda es el más grande del mercado inmobiliario colombiano, con una participación del 70% en el total de las transacciones.
- Oficinas: El segmento de oficinas ha experimentado un crecimiento importante en los últimos años, impulsado por la expansión de las empresas multinacionales y el crecimiento del sector servicios.
- Comercio: El segmento comercial también es un importante componente del mercado inmobiliario colombiano, con una participación del 15% en el total de las transacciones.
- Industrial: El segmento industrial ha experimentado un crecimiento moderado en los últimos años, impulsado por la expansión del sector manufacturero.

Servicios Inmobiliarios

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

Principales clientes del sector:

1. Familias y hogares: La demanda de viviendas sigue siendo alta, especialmente en áreas urbanas y suburbanas. Las familias buscan propiedades que ofrezcan comodidad, seguridad y acceso a servicios básicos.
2. Inversionistas: Muchos inversionistas buscan activos reales como una forma de diversificar sus portafolios. Las propiedades inmobiliarias son consideradas una inversión segura y rentable.
3. Empresas y corporaciones: Las empresas continúan invirtiendo en oficinas y espacios comerciales. La tendencia hacia espacios de trabajo flexibles y híbridos ha impulsado la demanda de oficinas más pequeñas y multifuncionales.
4. Inversionistas extranjeros: El mercado inmobiliario colombiano ha atraído a inversionistas extranjeros, especialmente en ciudades como Bogotá, Medellín y Cartagena, debido a la estabilidad económica y el potencial de rentabilidad.
5. Desarrolladores inmobiliarios: Los desarrolladores buscan oportunidades para construir nuevas viviendas y proyectos de uso mixto, respondiendo a la creciente demanda de viviendas sostenibles y espacios multifuncionales.

3.1.2.1. Producto Interno Bruto (PIB)

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IIItrim2025.pdf (18 de noviembre de 2025)

En el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,8%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,1% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,4%.
- Actividades financieras y de seguros crece 2,3%.
- Industrias manufactureras crece 1,5%.

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

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

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

Actividades inmobiliarias

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

Tabla 2.
Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen1
Tercer trimestre 2025pr

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

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

3.1.2.2. Variables económicas que pueden afectar el abastecimiento o los precios en el sector (Inflación y Variación del SMMLV)

Para la contratación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, las principales variables económicas que pueden influir en la estructura de costos del mercado son la Inflación y Variación del SMMLV, ya que estas condicionan la sostenibilidad financiera del contrato y la razonabilidad de los valores presupuestados.

A continuación, se presenta el comportamiento de dichas variables teniendo en cuenta que su análisis previo permite a la Entidad establecer presupuestos realistas, minimizar riesgos económicos y asegurar que las condiciones contractuales sean coherentes con la dinámica del mercado, garantizando así eficiencia, transparencia y estabilidad durante la ejecución contractual.

- **Comportamiento de la inflación en Colombia (2015-2025)**

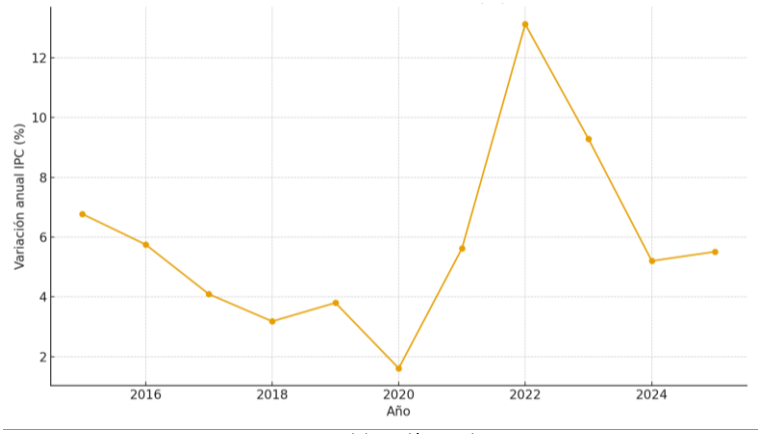
En los últimos once años, la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) en Colombia ha mostrado un comportamiento muy dinámico, de acuerdo con series históricas basadas en el DANE.

En el periodo 2015-2019 se caracterizó por una inflación relativamente controlada, cercana al rango meta del Banco de la República, lo que permitió una planeación de costos más predecible.

En 2020 se observó el mínimo de la década (1,61%), asociado debido a la contracción económica generada por la pandemia

A partir de 2021 y especialmente en 2022, la inflación se aceleró de manera extraordinaria, debido a choques de oferta, mayores costos logísticos y presiones cambiarias, para luego iniciar una senda de desaceleración en 2023-2025.

Gráfico 1
Variación anual del IPC
2015 - 2025



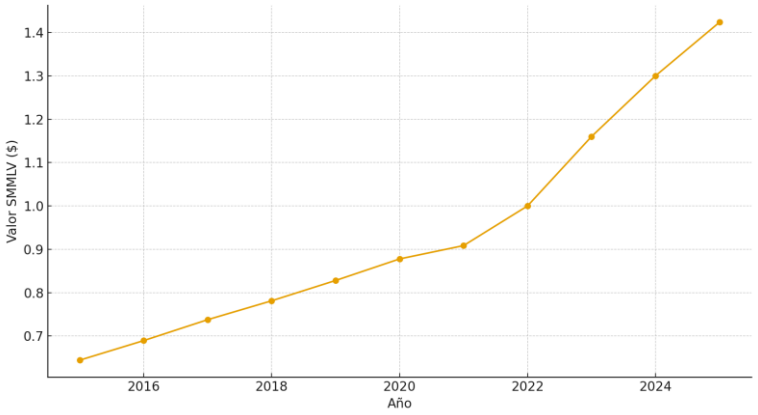
Fuente: elaboración propia

Este comportamiento indica que, aunque los precios han dejado atrás los niveles más altos, los costos de bienes y servicios (incluidos los servicios profesionales y de apoyo a la gestión) siguen siendo sensiblemente superiores a los de la etapa pre-pandemia.

- **Comportamiento del SMMLV en Colombia (2015-2026)**

El comportamiento del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) en Colombia durante el periodo 2015–2026 evidencia una tendencia creciente y sostenida, influenciada por variables macroeconómicas como la inflación, el costo de vida, la productividad laboral y las decisiones concertadas en las mesas de negociación entre trabajadores, empleadores y el Gobierno Nacional

Gráfico 2
Variación Salario Mínimo Mensual Legal Vigente
Colombia
2015 - 2026



Fuente: elaboración propia

Entre los años 2015 y 2019, el SMMLV mostró incrementos moderados y relativamente estables, pasando de $644.350 a $828.116. Este periodo se caracterizó por niveles de inflación controlada y un crecimiento económico progresivo, lo que permitió realizar ajustes salariales que, aunque graduales, mantuvieron el poder adquisitivo sin generar distorsiones significativas en los costos laborales.

A partir de 2020, con el impacto de la pandemia del COVID-19, se observó una dinámica distinta. En 2020 y 2021 los incrementos fueron más conservadores, alcanzando $877.803 y $908.526 respectivamente. Si bien estos aumentos respondieron a la necesidad de proteger el ingreso mínimo en un contexto de contracción económica, también reflejaron la cautela frente a la incertidumbre económica del momento. Sin embargo, hacia finales de 2021 y durante 2022 empezó a consolidarse una presión inflacionaria que marcó los años siguientes.

El periodo 2022–2026 representa el ciclo de mayores incrementos del SMMLV en más de una década. El salario mínimo pasó a $1.000.000 en 2022, aumentando a $1.160.000 en 2023, $1.300.000 en 2024, $1.423.500 en 2025 y $ 1.750.905 en 2026. Estos incrementos históricos, que en algunos años superaron el 10% y el 23%, respondieron al fuerte aumento del costo de vida y a la necesidad de recuperar el poder adquisitivo perdido durante el choque inflacionario posterior a la pandemia.

En consecuencia, la aceleración del SMMLV en los últimos cuatro años ha generado un incremento directo en los costos laborales, afectando el valor de los honorarios, las cargas sociales y los costos indirectos asociados al personal. Esto repercute en la contratación pública, pues los proveedores deben ajustar sus precios para cubrir los nuevos requerimientos salariales, lo que conlleva una elevación generalizada de los valores ofertados. Por tanto, la Entidad debe tener en cuenta este contexto y contemplar valores adecuados que permitan absorber la variación del SMMLV y garantizar la sostenibilidad financiera del contrato.

4. ASPECTOS TÉCNICOS

El alcance, las condiciones técnicas y las obligaciones específicas requeridas para garantizar la adecuada y eficiente prestación de los servicios a la gestión por parte del Departamento del Atlántico se encuentran plenamente definidas en el Estudio Previo y, cuando aplique, en los anexos que lo complementan.

4.1. Cadena de valor en la prestación de servicios a la gestión en Entidades Públicas

La cadena de valor en los servicios de arrendamiento con entidades públicas incluye una serie de actividades que buscan garantizar la eficiencia, la transparencia y el cumplimiento de los objetivos institucionales, las cuales se pueden organizar de la siguiente manera:

1. Identificación de Necesidades Institucionales
   - Revisión y análisis de los requerimientos específicos de la entidad en términos de propiedades.
   - Priorización de necesidades alineadas con los objetivos estratégicos de la entidad

2. Planificación del Proceso de Contratación
   - Inclusión de los servicios en el Plan Anual de Adquisiciones
   - Determinación del alcance del servicio
   - Estimación presupuestal
   - Elaboración de los documentos precontractuales
   - Establecer los términos del contrato de arrendamiento y formalizar el acuerdo

3. Selección de contratistas

4. Ejecución de Servicios

- Administrar el contrato de arrendamiento, incluyendo la cobranza de rentas, mantenimiento del inmueble y resolución de conflictos
- Implementación de los servicios contratados
- Realizar la supervisión y monitoreo

5. ASPECTOS LEGALES

En términos generales la presente contratación, estará sujeta a la siguiente normatividad:

- La Constitución Política
- Ley 80 de 1993
- Ley 1150 de 2007
- Decreto 1082 de 2015 y demás decretos reglamentarios y normas aplicables que regulen la materia.
- Las demás disposiciones aplicables al objeto y naturaleza del contrato.

En lo no regulado, particularmente en el estatuto de contratación, se aplicarán las normas civiles y comerciales pertinentes

5.1. Normatividad aplicable al proceso de contratación

Teniendo en cuenta el objeto a contratar y lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, la modalidad de selección para la escogencia del contratista será la de contratación directa, en concordancia con el Artículo 2.2.1.2.1.4.11.

"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

2. 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".

6. Comportamiento del gasto histórico

6.1. Modelo de abastecimiento estratégico

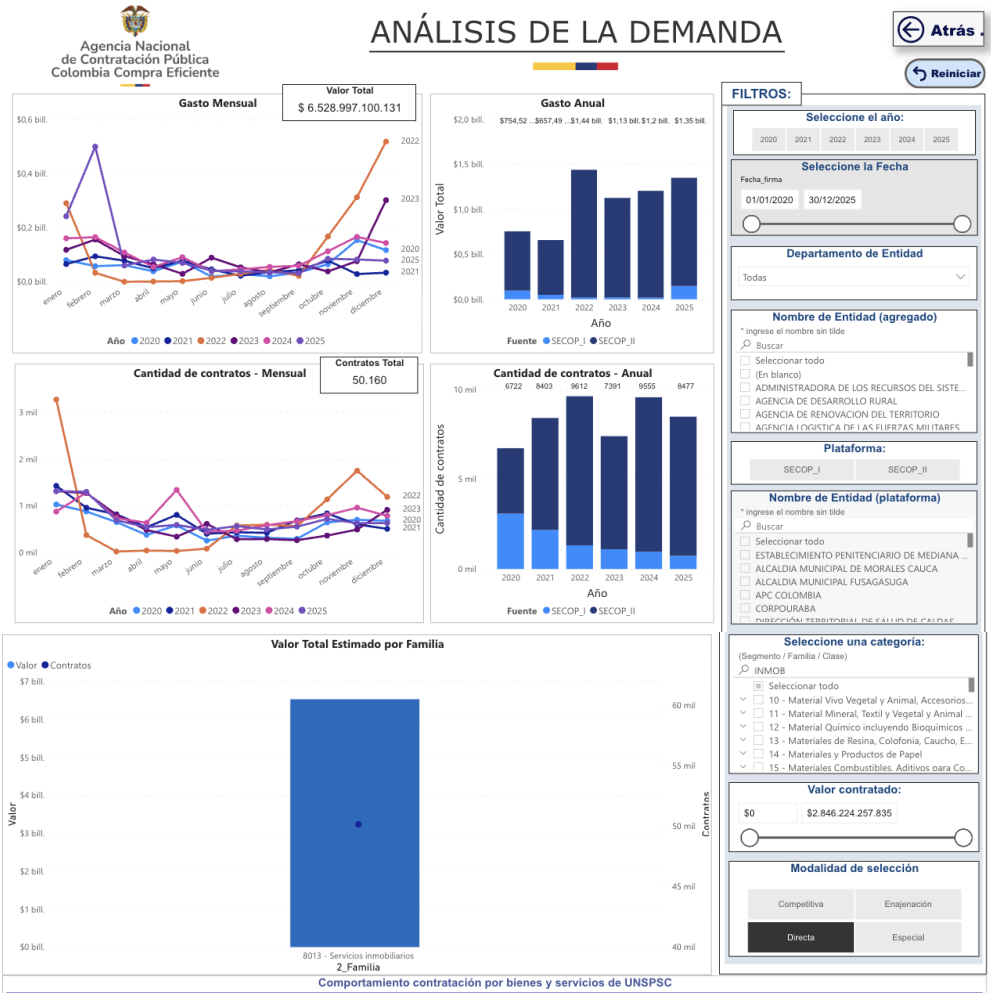
Fuente: https://www.colombiacompra.gov.co/analisis-de-datos-de-compra-publica/modelo-de-abastecimiento-estrategico

Criterios de búsqueda:

- Clasificación de Bienes y Servicios: Se consideraron los códigos de clasificación UNSPSC utilizados por la entidad en la contratación directa, desglosados hasta el segundo nivel de desagregación (Segmento - Familia) que permita garantizar un mayor nivel de precisión y detalle en la identificación de los servicios requeridos:

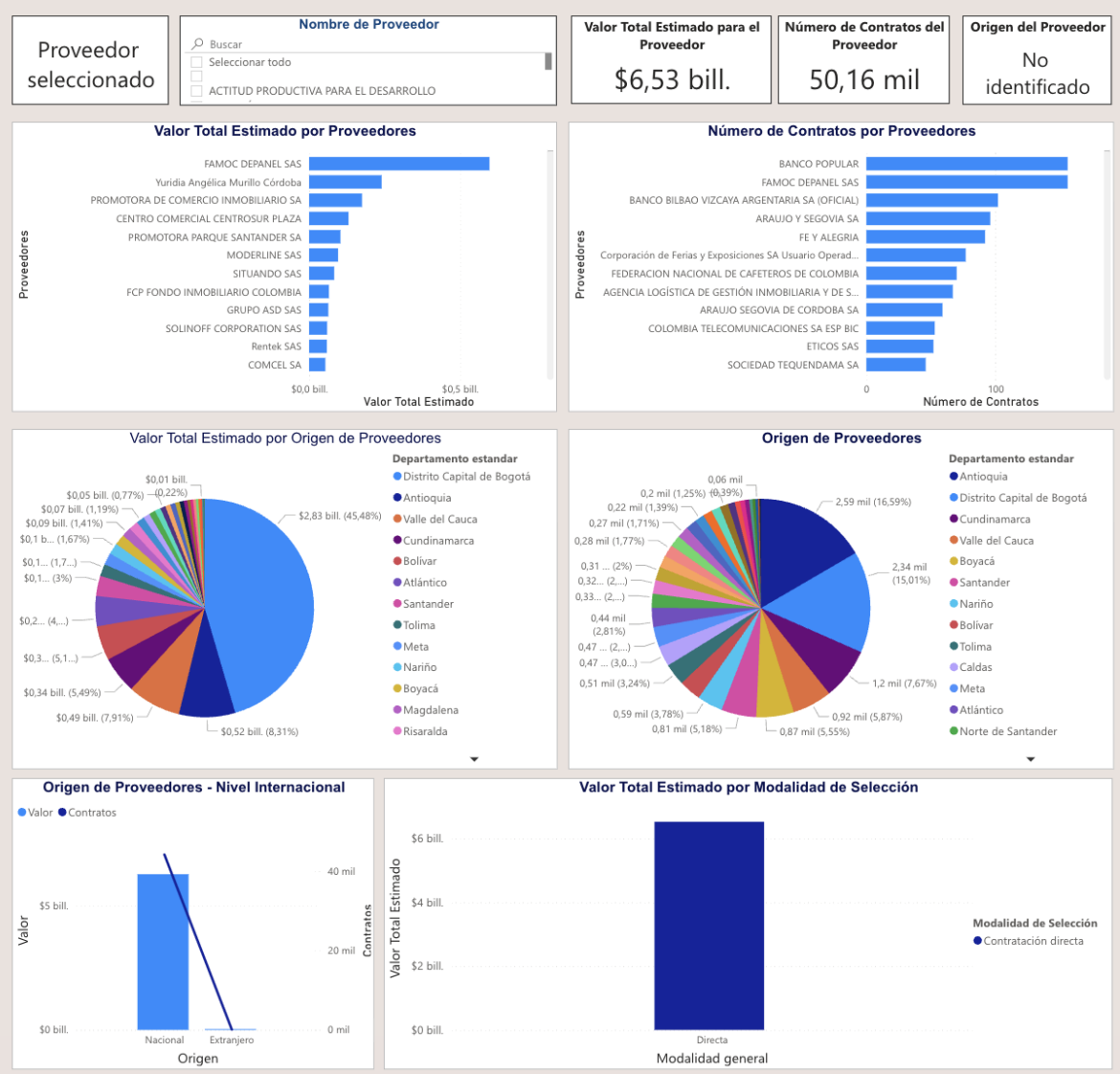
  - 80 – servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos
  - 8013 - Servicios Inmobiliarios

Gráfico 3
Análisis de la demanda
Modelo de Abastecimiento Estratégico
2020 - 2025



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2022			2023			2024			2025	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor
8013 - Servicios inmobiliarios	**9612**	**$1.438.107.243.176**	**22,03%**	**7391**	**$1.125.548.628.341**	**17,24%**	**9555**	**$1.204.394.695.315**	**18,45%**	**8477**	**$1.348.935.285.723**
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	9354	$1.432.647.585.857	21,94%	7080	$1.119.131.405.564	17,14%	9125	$1.188.899.186.329	18,21%	8190	$1.345.750.206.994
801317 - Servicios de custodia y título	258	$5.459.657.319	0,08%	311	$6.417.222.777	0,10%	430	$15.495.508.986	0,24%	287	$3.185.078.729
Total	**9612**	**$1.438.107.243.176**	**22,03%**	**7391**	**$1.125.548.628.341**	**17,24%**	**9555**	**$1.204.394.695.315**	**18,45%**	**8477**	**$1.348.935.285.723**



Fuente: Modelo de Abastecimiento - Análisis de la demanda Colombia compra eficiente

Análisis de datos:

El análisis de la demanda evidencia que las entidades estatales en Colombia han celebrado aproximadamente 50.160 contratos asociados a la contratación de servicios inmobiliarios y de arrendamiento durante el período analizado. A nivel anual, la cantidad de contratos se mantiene en un rango aproximado entre 7.300 y 9.600 contratos, con una mayor concentración en los años 2022 y 2024, lo cual permite identificar que se trata de un servicio de carácter recurrente, permanente y necesario para garantizar el funcionamiento administrativo y operativo de las entidades públicas.

En términos presupuestales, el gasto anual destinado a la contratación de estos servicios asciende a un valor total estimado de $6,53 billones, reflejando una participación significativa dentro del gasto público. El comportamiento anual del gasto se mantiene estable y sostenido,

con valores que oscilan entre $657 billones y $1,44 billones, destacándose el año 2022 como el de mayor ejecución. Este comportamiento resulta coherente con la naturaleza del servicio, el volumen de contratos suscritos y las condiciones del mercado inmobiliario, permitiendo concluir que los recursos asignados son razonables, proporcionales y acordes con la demanda institucional.

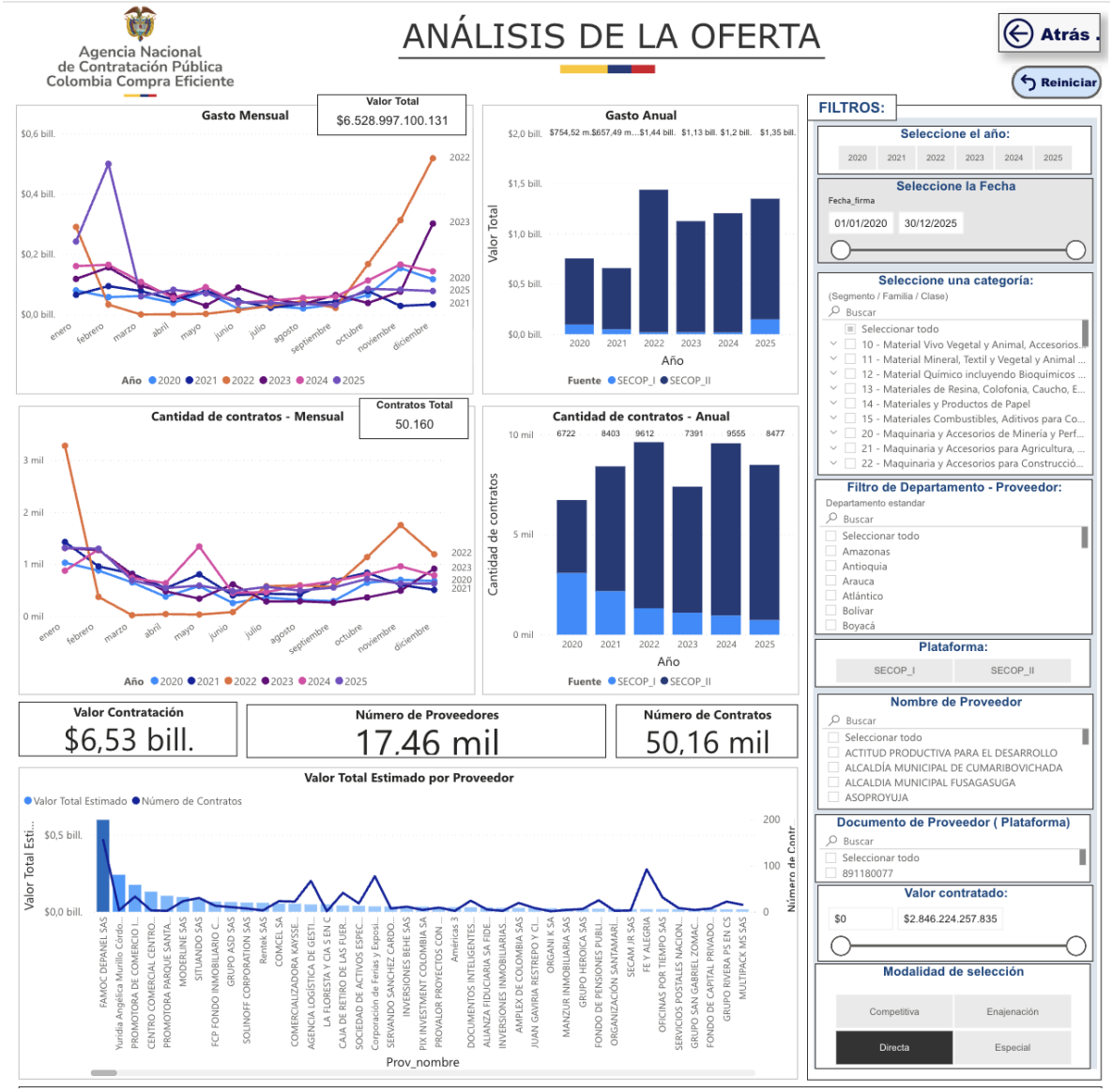
Desde el punto de vista de la clasificación de bienes y servicios, la contratación se concentra en la familia 8013 – Servicios inmobiliarios y la clase 801315 – Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones la de mayor participación tanto en valor como en número de contratos. De manera marginal se identifican contratos asociados a servicios de custodia y título, lo cual confirma que la demanda institucional se orienta fundamentalmente al arrendamiento de inmuebles para uso administrativo.

En cuanto a la modalidad de selección, se evidencia que la contratación directa es la modalidad predominante para la adquisición de servicios inmobiliarios y de arrendamiento por parte de las entidades estatales. Esta tendencia se explica por la necesidad de asegurar la continuidad en la prestación del servicio, la disponibilidad inmediata de los inmuebles y las particularidades propias del mercado inmobiliario, tales como la ubicación y las condiciones específicas de los bienes, aspectos que justifican la utilización de esta modalidad en ejercicio de las facultades de planeación de las entidades públicas.

7. ANALISIS DE LA OFERTA

Fuente: https://www.colombiacompra.gov.co/analisis-de-datos-de-compra-publica/modelo-de-abastecimiento-estrategico

Gráfico 4
Análisis de la oferta
Modelo de Abastecimiento Estratégico
2020 - 2025


Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente
ANÁLISIS DE LA OFERTA
Atrás
Reiniciar
Gasto Mensual
Valor Total
$6.528.997.100.131
Gasto Anual
Cantidad de contratos - Mensual
Contratos Total
50.160
Cantidad de contratos - Anual
Valor Contratación
$6,53 bill.
Número de Proveedores
17.46 mil
Número de Contratos
50,16 mil
Valor Total Estimado por Proveedor
FILTROS:
Seleccione el año:
Seleccione la Fecha
Seleccione una categoría:
Filtro de Departamento - Proveedor:
Plataforma:
Nombre de Proveedor
Documento de Proveedor (Plataforma)
Valor contratado:
Modalidad de selección
Competitiva
Enajenación
Directa
Especial



Fuente: Modelo de Abastecimiento - Análisis de la demanda Colombia compra eficiente

Análisis de datos

El análisis de la oferta evidencia que el mercado de servicios inmobiliarios y de arrendamiento para entidades estatales en Colombia cuenta con una amplia base de oferentes, registrándose aproximadamente 17.460 proveedores que han participado en la contratación de este tipo de servicios durante el período analizado. Este volumen de proveedores confirma la existencia de un mercado activo, competitivo y suficientemente amplio, capaz de atender de manera continua las necesidades inmobiliarias de las entidades públicas en los distintos niveles territoriales.

En términos de valor, la oferta ha soportado una contratación total estimada de $6,53 billones, lo que demuestra la capacidad financiera y operativa de los proveedores para asumir contratos de elevada cuantía y de ejecución prolongada. El análisis por proveedor evidencia una concentración moderada del valor contratado, en la que algunos proveedores acumulan montos significativos, mientras que un número amplio de oferentes participa con valores menores, lo cual es característico de un mercado donde coexisten grandes operadores inmobiliarios y proveedores locales o especializados.

Desde la perspectiva del número de contratos, se observa que ciertos proveedores concentran una mayor cantidad de contratos, aun cuando no necesariamente concentran el mayor valor, lo que sugiere la existencia de contratos de menor cuantía pero alta recurrencia, asociados principalmente a arrendamientos de inmuebles para uso administrativo. Esta dinámica refleja un mercado diversificado en el que la oferta se adapta tanto a grandes entidades nacionales como a entidades territoriales con necesidades específicas.

El análisis de la estructura de los proveedores muestra que la mayoría de los contratos y del valor contratado se adjudican a proveedores no plurales, evidenciando que la contratación de servicios inmobiliarios se realiza principalmente con personas jurídicas individuales y no mediante esquemas asociativos. Esta situación es consistente con la naturaleza del servicio, donde la titularidad, administración y disponibilidad del inmueble recaen en un proveedor específico, lo cual favorece la contratación directa con un solo oferente.

En cuanto a la modalidad de selección, la oferta se canaliza casi en su totalidad a través de la contratación directa, modalidad que concentra la práctica totalidad del valor contratado. Esta tendencia se explica por las condiciones propias del mercado inmobiliario, tales como la ubicación estratégica de los inmuebles, la disponibilidad inmediata, las características físicas específicas y la necesidad de garantizar continuidad en la prestación del servicio, factores que limitan la sustitución entre oferentes y justifican la selección directa.

Finalmente, el análisis por entidad contratante evidencia que la oferta se encuentra distribuida a lo largo de múltiples entidades públicas, tanto del orden nacional como territorial, lo que confirma que los proveedores de servicios inmobiliarios tienen la capacidad de atender una demanda descentralizada y heterogénea.

En conjunto, el análisis de la oferta permite concluir que el mercado de servicios inmobiliarios en la contratación estatal colombiana es suficiente, estable y estructurado, garantizando condiciones adecuadas para la atención de las necesidades institucionales y respaldando la razonabilidad de los procesos contractuales adelantados por las entidades públicas.

8. PERSPECTIVA FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

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

9. REFLEXIÓN SOBRE EL SECTOR ECONÓMICO

De conformidad con las directrices y recomendaciones contenidas en la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector, se presentan a continuación los aspectos relevantes que deben considerarse para garantizar el adecuado cumplimiento del objeto contractual.

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

El Departamento del Atlántico requiere la contratación de una persona jurídica para el arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de Secretarías y/o programas liderados

por las distintas Secretaras del Departamento y/o Dependencias adscritas a la Gobernación del Atlántico.

Se opta por contratar el arrendamiento de bienes inmuebles debido a que en que esta modalidad se puede atender de manera oportuna, flexible y eficiente las necesidades de espacio físico requeridas para el funcionamiento de las dependencias administrativas, programas institucionales y prestación de servicios a la ciudadanía.

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

De conformidad con el análisis previo efectuado por la Secretaría General, durante la identificación de la necesidad a satisfacer, se estableció que los requisitos mínimos que debe cumplir la persona jurídica seleccionada, con el propósito de atender la necesidad requerida, son los siguientes:

Persona jurídica: que contemple dentro de su actividad económica el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles propios y ajenos y que cuente con un inmueble con las siguientes características:

Área aproximada de 860 mts2, que cuente con espacios amplios para funcionamiento sala de juntas, baños para funcionarios y visitantes (hombre y mujeres), oficinas individualizadas, zona de recepción para visitantes y atención al usuario, zona para adecuación de mesas, escritorios y equipos de cómputo, zona para adecuación de cafetería, servicios generales y archivo.

9.3. ¿La entidad ha contratado recientemente los servicios profesionales y de apoyo a la gestión requeridos?

De acuerdo con la revisión de las contrataciones realizadas en períodos anteriores, se evidenció que la entidad ha recurrido con frecuencia a la modalidad de contratación directa con personas naturales o jurídicas para que presten los servicios de arrendamiento. (Ver gráfica 5)

Criterios de búsqueda:

- Clasificación de Bienes y Servicios: Se consideraron los códigos de clasificación UNSPSC utilizados por la entidad en la contratación directa, desglosados hasta el segundo nivel de desagregación (Segmento - Familia) que permita garantizar un mayor nivel de precisión y detalle en la identificación de los servicios requeridos:

  80 – servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos
  8013 - Servicios Inmobiliarios

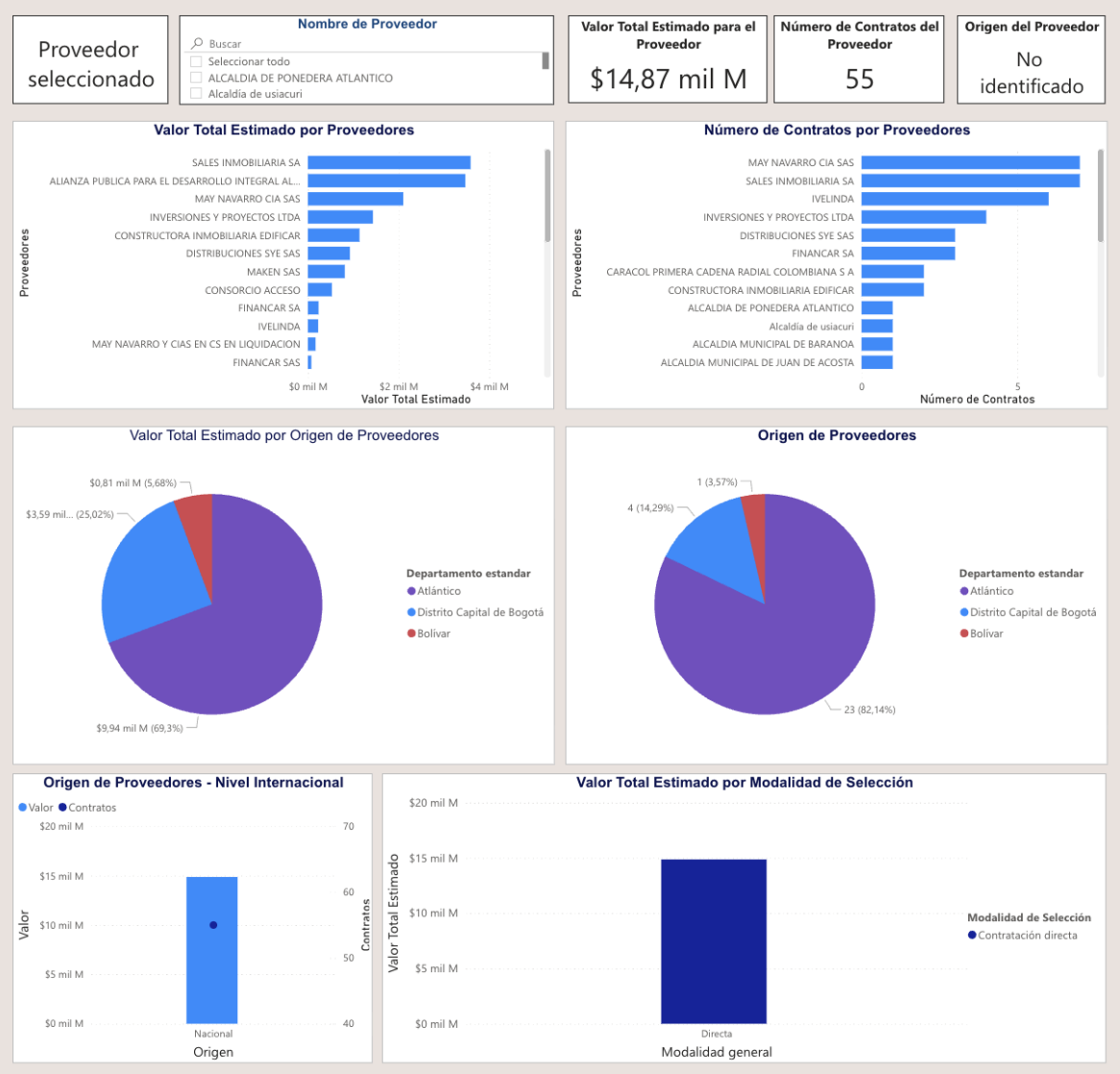
- Vigencia: 01/01/2020 a 30/12/2025

Grafica 5.
Comportamiento de la contratación por bienes y servicios según la clasificación UNSPSC



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2021		2022			2023			2024			2025	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia		Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor
8013 - Servicios inmobiliarios	07	33,09%	7	$1.466.820.340	9,86%	9	$2.135.726.655	14,36%	5	$2.022.905.460	13,60%	6	$2.409.201.038
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	07	33,09%	5	$1.466.820.340	9,86%	9	$2.135.726.655	14,36%	5	$2.022.905.460	13,60%	6	$2.409.201.038
801317 - Servicios de custodia y título	$0	0,00%	2	$0	0,00%								
Total	07	33,09%	7	$1.466.820.340	9,86%	9	$2.135.726.655	14,36%	5	$2.022.905.460	13,60%	6	$2.409.201.038



Fuente: Modelo de Abastecimiento - Análisis de la demanda Colombia compra eficiente

Análisis de datos:

A partir del análisis de las gráficas de demanda de contratación de servicios de arrendamiento de bienes inmuebles del Departamento del Atlántico, se observa que durante el período 2020–2025 la entidad celebró un total de 55 contratos, por un valor total estimado de $14,87 mil millones, lo que evidencia una demanda sostenida y relevante de este tipo de servicios para garantizar el funcionamiento administrativo y operativo de la entidad.

El gasto anual presenta un comportamiento relativamente estable, con picos significativos en los años 2021, 2023 y 2025, donde el valor contratado supera los $2 mil millones, lo cual refleja una planificación presupuestal continúa orientada a cubrir necesidades recurrentes de infraestructura física. A nivel mensual, el gasto muestra variaciones asociadas a la celebración

puntual de contratos, concentrándose principalmente en determinados meses del año, lo que es consistente con los ciclos de planeación y ejecución presupuestal del Departamento.

Desde la perspectiva del objeto contratado, la totalidad de la contratación se concentra en el código UNSPSC 8013 – Servicios inmobiliarios, lo que confirma que los recursos se destinan específicamente al arrendamiento de inmuebles y no a otros servicios accesorios.

En cuanto a la modalidad de selección, se evidencia que el 100 % del valor contratado se realizó mediante contratación directa, lo cual resulta coherente con la naturaleza del arrendamiento de bienes inmuebles, en la medida en que este tipo de contratos depende de condiciones particulares del bien, tales como ubicación, disponibilidad y características físicas específicas.

Respecto al origen de los proveedores, se observa una alta concentración en el ámbito departamental, principalmente en el Departamento del Atlántico, tanto en número de contratos como en valor, lo que refleja una contratación alineada con la oferta local del mercado inmobiliario y una dinámica de contratación predominantemente nacional, sin participación de proveedores internacionales.

9.3.1. ¿La necesidad de la entidad fue satisfecha con los procesos de contratación anteriores?

De acuerdo con el análisis efectuado, se evidenció que el Departamento del Atlántico ha adelantado, en vigencias anteriores, procesos de contratación relacionados con el objeto contractual, con el propósito de garantizar la atención oportuna y eficiente de sus necesidades misionales. En este contexto, los contratos celebrados permitieron satisfacer de manera adecuada las obligaciones y actividades requeridas, toda vez que su ejecución se desarrolló bajo criterios de eficiencia, responsabilidad y adecuado control institucional.

Dicho cumplimiento se encuentra soportado en la verificación previa y permanente de las actividades establecidas, lo cual permitió que los pagos se efectuaran únicamente una vez constatado el cumplimiento integral de los compromisos contractuales adquiridos.

En consecuencia, puede concluirse que los procesos de contratación adelantados atendieron de forma adecuada la necesidad institucional identificada, garantizando no solo la continuidad en la prestación de los servicios requeridos, sino también la correcta administración de los recursos públicos y la obtención de resultados coherentes con los objetivos y lineamientos estratégicos del Departamento del Atlántico.

9.3.2. ¿Cuál fue el valor del contrato y sus condiciones?

De la revisión de los contratos suscritos en vigencias anteriores, relacionados con el objeto contractual, se evidencia que los valores fijados por la Entidad han sido variables, ubicándose aproximadamente en un rango comprendido entre $823 millones y $852 millones, variación que responde a las actividades a ejecutar y a la complejidad inherente a cada contrato, de acuerdo con las necesidades identificadas en cada vigencia.

En cuanto a la forma de pago y condiciones contractuales, la Entidad ha establecido como regla general la realización de pagos mensuales, previa verificación del cumplimiento de las obligaciones pactadas.

9.4. Valor del presente contrato y su justificación

El valor total de la presente contratación es la suma de **OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/CTE ($895.644.528,00), INCLUIDO IVA** y demás impuestos y tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

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

1. El histórico de procesos en la modalidad de contratación directa en la ciudad de Barranquilla que guardan similitud con el objeto a contratar como se detalla a continuación:

ENTIDAD	OBJETO	VIGENCIA	MTS2	VALOR MTS 2
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA	ARRENDAMIENTO DE ESPACIO FÍSICO	2025	2140,00	$ 83.233,00
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.	2025	395,80	$ 181.291,00
DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE SECRETARIAS Y/O PROGRAMAS LIDERADOS POR LAS DISTINTAS SECRETARIAS DEL DEPARTAMENTO Y/O DEPENDENCIAS ADSCRITAS A LA GOBERNACIÓN DEL ATLÁNTICO	2025	860,59	$ 90.107,00
		2024	860,59	$ 106.296,72
		2023	860,59	$ 81.339,55
		2023	860,59	$ 65.676,53
PROMEDIO				**$ 101.323,97**

2. Se realizó una verificación de precios en plataformas virtuales para determinar el valor por metro cuadrado de inmuebles con características similares en la ciudad de Barranquilla.

INMOBILIARIA	VALOR MTS 2
ARENAS S.A	$ 71.400,00
SOE GESTIONES INMOBILIARIAS Y ASESORIAS	$ 101.230,00
SOE GESTIONES INMOBILIARIAS Y ASESORIAS	$ 101.228,57
PROMEDIO	**$ 91.286,19**

Es importante señalar que estos valores no incluyen impuestos ni estampillas departamentales. Además, en algunos casos, no se especifica el costo de la administración y servicios adicionales, lo que podría incrementar el valor al considerar estos factores.

En consecuencia, se realiza un promedio combinando los valores históricos de compra de otras entidades y dentro de plataformas virtuales, todo esto nos arroja un resultado de $96.305,08 para el valor de Mt2.

3. Propuesta presentada:

Valor M2 (incluido IVA y demás costos asociados a la prestación del servicio)

Valor M2 (incluido IVA y demás costos asociados a la prestación del servicio)	CANTIDAD M2	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL
$ 94.612	860,59	$ 81.422.230	$ 895.644.528

De lo anterior se establece que el precio actual del M2 se encuentra por debajo de los parámetros encontrados en el sector con respecto al valor promedio histórico de la entidad, valor de otras entidades con objeto similar y sobre los precios del M2 en la zona donde se planea la contratación sin contemplar los impuestos, gastos de administración ni muebles y/o elementos instalados que impliquen. Este valor se encuentra dentro de los rangos esperados para el mercado actual.

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

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

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

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

- Ubicación estratégica del bien garantiza un fácil acceso para funcionarios, usuarios y proveedores, favoreciendo la adecuada prestación del servicio público y optimizando los tiempos de desplazamiento; este aspecto resulta determinante para el cumplimiento de las funciones misionales, al permitir una atención oportuna y continua a la ciudadanía.
- El inmueble objeto de arrendamiento cuenta con los espacios físicos, condiciones técnicas y dimensiones requeridas en metros cuadrados (m²), acordes con las necesidades operativas y administrativas de la entidad. Lo anterior asegura que el espacio disponible permite la correcta distribución de áreas de trabajo, atención al público y zonas de apoyo, cumpliendo con criterios de funcionalidad, comodidad y eficiencia en el desarrollo de las actividades institucionales.

- Costos predecibles: En lugar de incurrir en gastos significativos de compra de una propiedad, el arrendamiento proporciona costos predecibles y regulares en forma de pagos mensuales o anuales, lo que facilita la planificación presupuestaria a largo plazo.
- Menores responsabilidades en materia de mantenimiento y reparaciones, dado que, en términos generales, dichas obligaciones recaen sobre el propietario del inmueble. Esto libera a la entidad estatal de asumir costos adicionales y cargas administrativas asociadas al mantenimiento estructural, permitiendo concentrar los recursos financieros, técnicos y humanos en el cumplimiento de su objeto misional.
- Flexibilidad para adaptarse a cambios en las necesidades de espacio, ya que el arrendamiento permite a la entidad ajustar el tamaño, la ubicación o las características del inmueble en función de variaciones futuras en su estructura organizacional, crecimiento institucional o modificaciones en la demanda de servicios, sin incurrir en los costos adicionales propios de la propiedad inmobiliaria.
- Que la Subsecretaría De Servicios Administrativos realizó la evaluación técnica y financiera de la propuesta presentada, determinando la viabilidad de contratar los servicios de arrendamiento con el aspirante, en atención a que el inmueble cumple con los parámetros de calidad, funcionalidad y área exigidos por la entidad, lo cual respalda la idoneidad de la propuesta frente a las necesidades institucionales.

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

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

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

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

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

Para constancia se firma en el mes de enero de 2026

Melany Manotas L

MELANY MANOTAS LEJARDE
Asesora Externa
Secretaría General
Departamento del Atlántico