ANALISIS DEL SECTOR ECONOMICO PARA EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES ARTICULO 2.2.1.1.1.6.1 DEL DECRETO 1082 DE 2015.

1. INTRODUCCIÓN

La elaboración del presente documento de análisis del sector económico para la celebración de un contrato de arrendamiento de bien inmueble se realiza en cumplimiento del principio de legalidad en la etapa que precede la formación del contrato y en armonía con los principios de planeación, responsabilidad y transparencia consagrados en la ley 80 de 1993. Sobre el particular, el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 que dispone

Artículo 2.2.1.1.1.6.1. Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.

Así mismo se tiene en cuenta la normatividad vigente y los parámetros establecidos por la Agencia Nacional de Contratación pública – Colombia Compra Eficiente, se realiza el siguiente análisis de conformidad con la naturaleza del proceso.

Según los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia compra eficiente a través de la guía para la elaboración de estudios del sector versión G – EES -02, se establece en el numeral IV, páginas 11 y 12 de la mencionada guía, lo siguiente.

"El análisis del sector hace parte de la planeación del Proceso de Contratación y materializa los principios de planeación, de responsabilidad y de transparencia consagrados en la ley 80 de 1993. El estudio del sector es necesario en los Procesos de Contratación.

La modalidad de selección del proceso de contratación no es relevante para determinar la procedencia o no del análisis del sector. Colombia Compra Eficiente establece algunas

recomendaciones para realizar estudios del sector en `procesos de contratación para la modalidad de contratación directa y mínima cuantía (…)

En la contratación directa, el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del Proceso de Contratación, particularmente las condiciones del contrato, como los plazos y formas de entrega y de pago. El análisis del sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de hacer una

contratación directa, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y económica.

En este orden de ideas, con el ánimo de dar cumplimiento a los principios y demás disposiciones de ley, se hace necesario realizar un análisis integral del sector que justifique la necesidad y características desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo del proceso contractual que se pretende adelantar.

El objeto del contrato que se pretende celebrar es el siguiente:

2. OBJETO

Contratar el uso de espacios de un bien inmueble, ubicado en el distrito Santiago de Cali, para desarrollar las actividades académicas de los programas de formación de la ESAP, teniendo en cuenta las especificaciones técnicas

2. ASPECTO TECNICO

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL OBJETO A CONTRATAR

Se busca arrendamiento de los espacios en la Distrito de Santiago de Cali, cuyo objeto sería el desarrollo de las actividades académicas de La Escuela Superior de Administración Pública ESAP Territorial Valle del Cauca de los siguientes ambientes:
La Universidad De San Buenaventura entrega a la Escuela Superior de Administración Pública, el uso de manera compartida de los siguientes espacios:

Tipo de Espacio	Cantidad	**Horario**	**Capacidad**	**Condiciones**
Salón	10	Martes a jueves 6 pm a 10 pm	40	Dotadas con equipos audiovisuales, debidamente climatizadas y con servicio de internet
Salón	15	Viernes 6 pm a 10 pm	40	Dotadas con equipos audiovisuales, debidamente climatizadas y con servicio de internet
Salón	7	Sábados 8 am a 5 pm	40	Dotadas con equipos audiovisuales, debidamente climatizadas y con servicio de internet
Salón	4	Domingos 8 am a 12 m	40	Dotadas con equipos audiovisuales, debidamente climatizadas y con servicio de internet

Salón	3	Jueves y viernes 8 am a 5 pm	40	Dotadas con equipos audiovisuales, debidamente climatizadas y con servicio de internet
Auditorio	2	Lunes a sábado 8 am a 5 pm	80	Dotadas con equipos audiovisuales, debidamente climatizadas y con servicio de internet
Sala de Sistema	1	Martes a viernes 6pm a 10 pm sábado 8 am a 5 pm Domingo 8am a 12m	40	Dotadas con equipos de cómputo, ayudas audiovisuales, debidamente climatizadas y con servicio de internet
Auditorio + 1 Parqueadero	1	Para 3 ceremonias de grado en las siguientes fechas: 24 abril 2026 28 agosto 2026 27 noviembre 2026 (sujetas a modificación con aviso previo)	230	Dotadas con equipos audiovisuales, debidamente climatizadas y con servicio de internet
Biblioteca	1	Martes a viernes 2:00pm a 9:00 p.m. sábado 8:00 am a 5:00 pm Domingos de 8:00 am a 12 pm.		Espacio para el centro de documentación con los muebles adecuados para atención y disposición del material bibliográfico (500 ejemplares) los cuales cual son aportados por la ESAP, junto con un puesto de trabajo y un espacio para un computador de consulta.
Oficina	1	(1) Espacio de oficina para Coordinación de sede, (4) espacios de oficina para servicios de apoyo universitario, una sala para los docentes con 11 puestos de trabajo		Debidamente climatizadas y con servicio de internet

2.3 CÓDIGOS UNSPSC

A continuación, se describen los códigos UNSPSC que contemplan las actividades a desarrollar

El objeto contractual se clasifica en el(los) siguiente(s) código(s) del Clasificador de Bienes y Servicios: (Codificar mínimo hasta el tercer nivel del clasificador de bienes y servicios según clasificación UNSPSC https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios) Podrá diligenciarse el Cuarto nivel cuando aplique. Emplee el número de cuadros necesarios, según requerimiento del objeto contractual. Estos deben coincidir con los relacionados en el plan anual de adquisiciones.				
1. Segmento	**2. Familia**	**3. Clase**	**4. Producto**	**5. Descripción**
80000000	80130000	80131500	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

3. ASPECTOS ECONÓMICOS

3.1 POLÍTICA MONETARIA

El Banco Central lleva a cabo la política monetaria del país a través de un marco de fijación de metas de inflación y en lo posible una tasa de cambio flexible que permita el óptimo desarrollo de la economía del país. Conforme a lo anterior, la modificación y/o ajuste de la tasa de interés genera cambios significativos a las tasas de interés del mercado, la tasa de cambio, expectativas de inflación, así como de otras variables que influyen respectivamente a 4 factores (Portal web Banco de la República):

- El costo del crédito
- Las decisiones de gasto, producción y empleo de los agentes
- La tasa de cambio y el precio de los activos
- La tasa de inflación.

A diciembre de 2025 (con datos consolidados al cierre del año, según el DANE y referencias del Banco de la República hasta octubre/noviembre 2025), la situación económica ha evolucionado de la siguiente manera, actualizando los puntos clave:

Inflación

La inflación total no convergió al 3,0 % a finales de 2025 como se proyectaba en 2024. En cambio, cerró el año en 5,10 % anual (diciembre 2025), según datos del DANE publicados en enero 2026. Esto representa una reducción muy leve o prácticamente estancada respecto al cierre de 2024 (alrededor de 5,2-5,3 %), confirmando una pausa en el proceso desinflacionario durante 2025. La inflación mensual de diciembre 2025 fue de 0,27 %, ligeramente por debajo de lo esperado por algunos analistas.

La inflación se mantuvo por encima de la meta del 3 % (rango meta: 2-4 %), incumpliendo por sexto año consecutivo.

En los informes más recientes del Banco de la República (como el de octubre 2025), se proyectaba una inflación de 5,1 % al cierre de 2025, lo cual se alineó con el dato final. Para 2026, se espera una reducción a 3,6 % en diciembre, acercándose gradualmente al 3 %, aunque a un ritmo más lento de lo anticipado inicialmente, influida por persistencia en algunos componentes.

La inflación básica (excluyendo alimentos y regulados) se mantuvo relativamente estable en niveles alrededor del 4,8-5 % durante gran parte de 2025, con contribuciones de bienes y servicios.

Factores que limitaron la desinflación en 2025: Mayores ajustes en alimentos (especialmente perecederos), presiones de costos laborales, indexación en servicios, y sorpresas al alza en bienes y algunos regulados, pese a un dólar más estable o bajo en

ciertos periodos. No hubo un repunte tan fuerte por El Niño como en 2024, pero persistieron afectaciones en oferta y demanda interna más dinámica.

Incertidumbres continúan altas: ajustes en tarifas de servicios públicos (energía, gas), salario mínimo para 2026, tasa de cambio futura, y factores externos como tensiones geopolíticas o comerciales.

Economía y crecimiento

La recuperación económica fue más robusta de lo proyectado inicialmente en 2024.

Para 2025, el crecimiento del PIB se estima en torno al 2,5-2,9 % anual (según proyecciones del Banco de la República en octubre 2025 y revisiones posteriores), superando el 1,8 % previsto en 2024 para ese año. Esto refleja una dinamización gradual, impulsada por consumo privado, recuperación de inversión (maquinaria, equipo e infraestructura), y sectores como servicios y algunos primarios.

En trimestres recientes (ej. segundo trimestre 2025), el crecimiento estuvo alrededor del 2,5 %, con contribución del consumo y empleo.

La tasa de desempleo se mantuvo en niveles históricamente bajos, con crecimiento significativo del empleo (especialmente en ciudades), aunque persisten preocupaciones por informalidad en algunos periodos.

En lo que resta hacia 2026, se espera una continuación de la recuperación, con proyecciones de PIB alrededor del 2,7-2,8 % o más, en un entorno de política monetaria menos restrictiva (tasa de interés en 9,25 % a diciembre 2025, con posibles ajustes futuros) y demanda interna como motor principal.

El déficit externo no mostró aumentos importantes, ayudando a mantener vulnerabilidades moderadas frente a choques externos.

En resumen, a finales de 2025, la inflación se ubicó en 5,10 % (por encima de la meta y sin la convergencia esperada en 2024), mientras la actividad económica mostró una recuperación más sólida (crecimiento ~2,5-2,9 % en 2025), con menor debilidad que en 2023-2024. Las proyecciones apuntan a una desinflación gradual hacia 2026 (cerca del 3-3,6 %), pero con riesgos al alza persistentes. Estas actualizaciones se basan en datos oficiales del DANE y publicaciones del Banco de la República hasta finales de 2025.

3.2. Importancia del sector de arrendamientos en Colombia

El mercado de arrendamientos de vivienda urbana sigue representando una de las mayores apuestas comerciales del país, con un potencial de crecimiento significativo impulsado por la demanda en ciudades principales, iniciativas para mejorar políticas del sector (como regulaciones más claras y mayor oferta formal) y exploración de nuevos mercados (incluyendo arrendamientos temporales y vivienda con servicios). Según datos recientes del DANE y estimaciones de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) en 2025:

- Aproximadamente el 40,4 % de los hogares colombianos vive en arriendo (equivalente a unos 7 millones de personas o más de 5-6 millones de hogares, dependiendo de la fuente y metodología).
- Esto representa un aumento respecto a estimaciones previas (como el 34 % basado en censos anteriores), reflejando tendencias de urbanización, dificultades de acceso a vivienda propia y mayor preferencia por el alquiler en estratos medios y bajos.
- El sector genera valor agregado, empleo (directo e indirecto en administración, mantenimiento y servicios asociados) y contribuye al desarrollo económico y social regional. Forma parte de las estadísticas bajo el Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios (AGCS) en el contexto internacional, y sigue siendo clave para el bienestar de la población, especialmente en áreas urbanas donde el 88-90 % de los arrendatarios se concentra en estratos 1, 2 y 3.

Ajuste de cánones de arrendamiento

Con la publicación del IPC (Índice de Precios al Consumidor) anual por el DANE en enero 2026:

- La inflación total anual cerró en 5,10 % en diciembre 2025 (variación anual del IPC).

- Esto representa una leve reducción respecto al cierre de 2024 (5,20 %), confirmando una desinflación muy lenta y un año sin avances significativos hacia la meta del 3 %.
- Por lo tanto, el aumento máximo legal de los cánones de arrendamiento de vivienda para 2026 (regulado por la Ley 820 de 2003) es del 5,10 %, aplicable a contratos que cumplan al menos 12 meses desde su firma o último ajuste. Este tope también afecta otros indicadores indexados al IPC, como algunos peajes, servicios públicos y matrículas.
- El ajuste no es automático: debe negociarse entre arrendador y arrendatario, y no puede superar ese porcentaje (ni el 100 % del IPC del año anterior). En contratos nuevos, los incrementos pueden ser mayores por oferta y demanda, pero en renovaciones o vigentes, se limita estrictamente.

Contexto histórico de inflación (IPC anual cierre de año, DANE)

- 2016: 6,77 %
- 2017: 5,75 %
- 2018: 4,09 %
- 2019: 3,18 %
- 2020: 3,80 %
- 2021: 1,61 %
- 2022: 5,62 % (o cifras similares en algunas series)
- 2023: 13,12 % (pico post-pandemia)
- 2024: 5,20 %
- 2025: 5,10 %

Este comportamiento muestra una estabilización en niveles moderadamente altos (por encima de la meta del Banco de la República de 3 %), con persistencia en componentes como alimentos, servicios y regulados.

Vigilada MinEducación

Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)

El ISE, que sirve como proxy mensual del PIB, mostró señales de recuperación moderada en 2025:

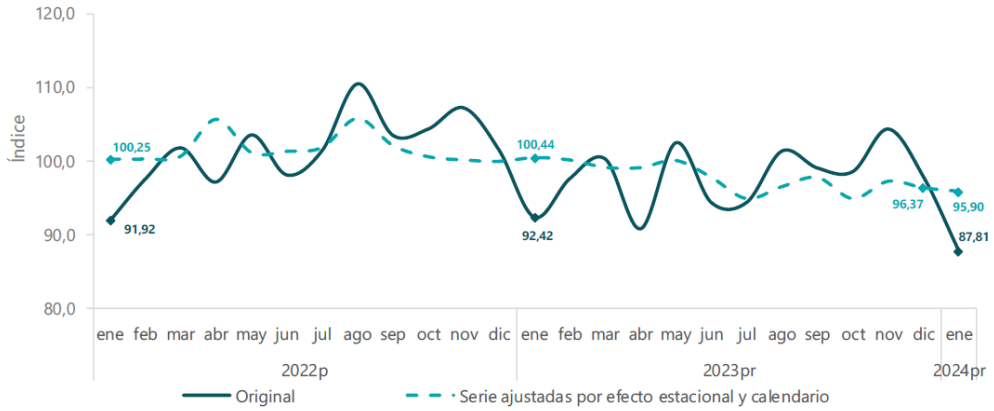
- En noviembre 2025 (dato más reciente disponible en series consolidadas), el ISE registró un crecimiento anual de alrededor del 3,08 % (serie original), reflejando dinamismo en sectores como servicios, comercio y algo de industria.
- En octubre 2025, el crecimiento fue de 2,95 % anual.
- Esto es consistente con proyecciones de PIB para 2025 en torno al 2,5-3 %, superior a lo observado en años previos de bajo crecimiento. El sector inmobiliario y de arrendamientos contribuye indirectamente a través de servicios asociados y consumo relacionado.

En resumen, el mercado de arrendamientos mantiene su relevancia como motor económico y fuente de bienestar, con una participación creciente de hogares (cerca del 40 %). El ajuste para 2026 es del 5,10 %, más moderado que el 9,28 % de 2024, alineado con una inflación que se estabiliza pero no converge rápidamente a la meta. Estas actualizaciones se basan en datos oficiales del DANE (IPC diciembre 2025, ISE reciente) y reportes de Fedelonjas hasta inicios de 2026.

El Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE) es un índice sintético mensual, cuyo fin es proporcionar una medida de la evolución de la actividad económica del país en el corto plazo; el cual es construido a partir de un conjunto heterogéneo de indicadores representativos de cada actividad económica.

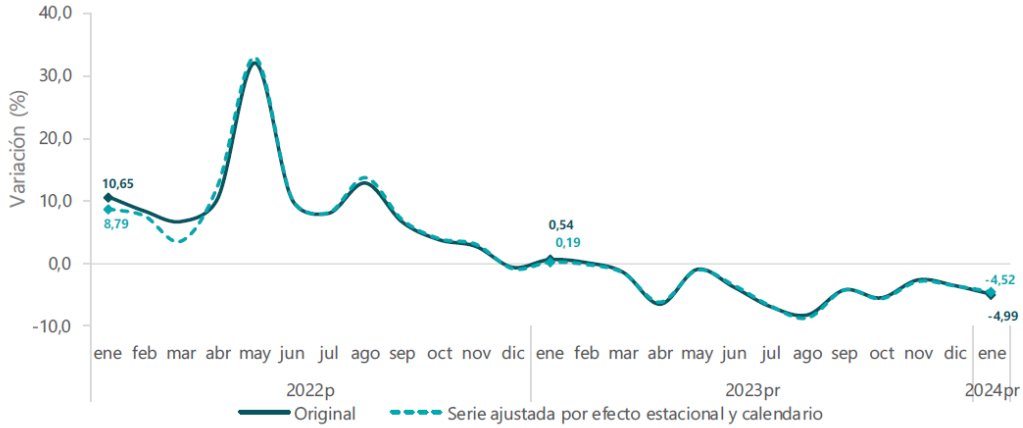
Acorde con el Boletín Técnico del Índice de Seguimiento a la Economía (ISE) de mayo de 2024, publicado por el DANE el 18 de julio de 2024, se muestra la información del Índice de las Actividades Terciarias:

Gráfico 10. Índice de las actividades secundarias (base 2015)
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2022p - 2024pr (enero)



Para el mes de enero de 2024pr el índice de las actividades secundarias, en su serie original se ubicó en 87,81, lo que representó un decrecimiento de 4,99% respecto al mes de enero de 2023pr (92,42). En cuanto a la serie ajustada por efecto estacional y calendario, para el mes de enero de 2024pr, se ubicó en 95,90, lo que representó un decrecimiento de 4,52% respecto al mes de enero de 2023pr (100,44). (Ver gráficos 10 y 11).

Gráfico 11. Tasa de crecimiento anual del índice de las actividades secundarias
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2022p - 2024pr (enero)



Para 2025, el índice de las actividades secundarias se ubicó en torno a niveles que reflejaron una variación anual positiva moderada. Específicamente, la producción manufacturera (componente principal de las actividades secundarias) registró un crecimiento de 1,9 % en enero 2025 frente a enero 2024. Las ventas reales crecieron 1,4 %, mientras que el personal ocupado disminuyó ligeramente (-0,2 %). El índice global de actividades secundarias mostró una recuperación incipiente tras periodos de contracción en 2023-2024.

A lo largo de 2025, las actividades secundarias mostraron una recuperación gradual pero limitada. Por ejemplo:

En noviembre 2025 (dato más reciente consolidado del ISE), las actividades secundarias registraron una disminución anual de alrededor de -0,1 % a -0,3 % en serie original y ajustada (niveles aproximados de 95-96 puntos en ajustada, con leve contracción frente al año anterior).

El Índice de Producción Industrial (IPI, proxy clave para manufacturas dentro de secundarias) acumuló una variación positiva de 0,6 % entre enero y noviembre 2025 frente al mismo periodo de 2024, con variaciones mensuales mixtas (ej. +1,7 % en noviembre 2025 anual).

Esto refleja un sector industrial que crece de forma limitada, sin recuperar plenamente los niveles pre-pandemia o pre-2023 en muchos subsectores, impulsado por factores como demanda interna moderada, costos energéticos y exportaciones variables. Las actividades terciarias (servicios) siguieron siendo el principal motor del crecimiento económico en 2025 (alrededor de 4 % en algunos meses).

3.3 OFERTA Y DEMANDA DEL MERCADO INMOBILIARIO

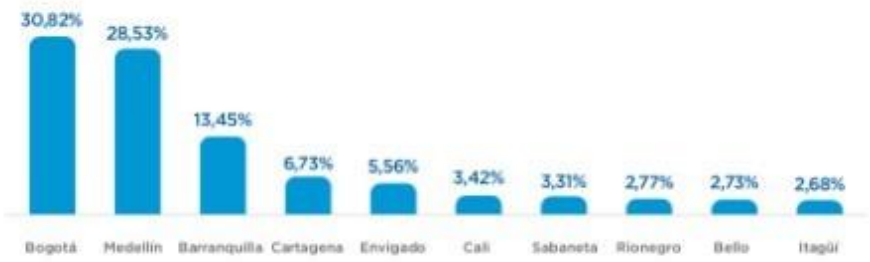
Las ciudades principales siguen dominando la disponibilidad de inmuebles publicados en plataformas digitales y portales inmobiliarios (que representan la mayor parte de la oferta visible). Sin embargo, la distribución ha cambiado respecto al periodo original:

- Medellín ha tomado la delantera en varios informes trimestrales y anuales de 2025, consolidándose como la ciudad con mayor participación en oferta total (arriendo y venta). Por ejemplo, en informes como el de Ciencuadras (I

Trimestre 2025), Medellín lideró con aproximadamente 21,14 % de la oferta nacional, seguida de cerca por Bogotá con 18,00 %. En otros periodos (ej. lo corrido de 2025), Medellín concentró hasta el 25-30 % en publicaciones combinadas, impulsada por alta demanda de arriendos en zonas premium (como El Poblado) y un mercado de vivienda usada y nueva más activo.

- Bogotá mantiene una posición muy fuerte (alrededor del 18-25 % según el trimestre), liderando en búsquedas y publicaciones de apartamentos y casas, especialmente en estratos medios-altos. Representa consistentemente el mayor volumen absoluto de oferta debido a su tamaño poblacional y densidad.
- Barranquilla y Cartagena continúan en el top, aunque con porcentajes más moderados (generalmente en el rango de 8-15 % combinados para la Costa Caribe), con énfasis en arriendos vacacionales/temporales en Cartagena y demanda residencial en Barranquilla.
- Otras ciudades y municipios que han ganado relevancia en 2025 incluyen:
    - Cali (ha entrado con fuerza al top 5 en varios reportes, con crecimientos en oferta y búsquedas).
    - Bucaramanga y Pereira han mostrado repuntes en oferta, aunque no desplazan consistentemente a los líderes nacionales.

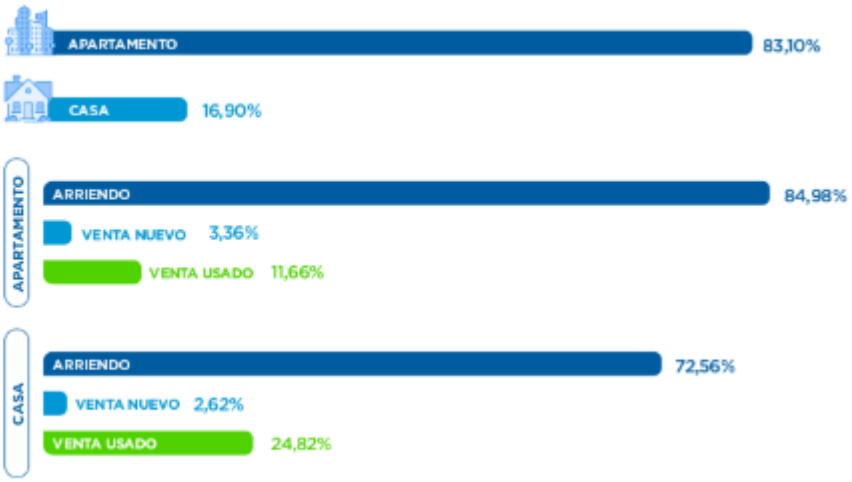
Gráfico 1. Top 10 de la oferta de viviendas nuevas, usadas y en arriendo en el país



Fuente: ciencuadras.com

Los apartamentos y las casas en arriendo fueron las viviendas más solicitadas **(ver Gráfico 2)**. Estos inmuebles siguen la tendencia de aumento de su participación en la demanda nacional, lo que se debe al incremento de entregas de vivienda que las personas compran como inversión y destinan como inmuebles en arriendo.

Gráfico 2. Tipo de vivienda más solicitada

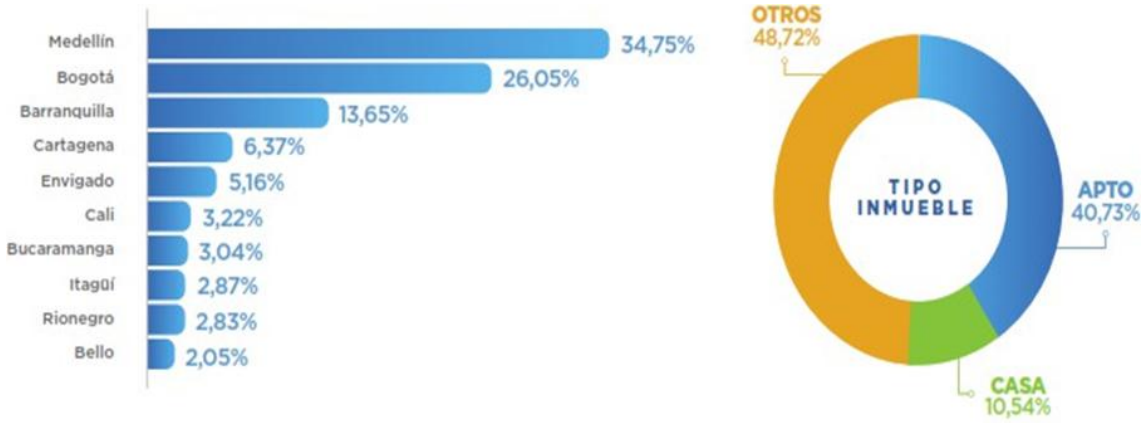


Fuente: ciencuadras.com

Igual que en el primer trimestre de 2021, Bogotá (38,17%), Medellín (20,63%) y Cali (14,24%) siguen siendo las ciudades en las que más se buscan viviendas en arriendo y venta (Ver Gráfico 3). Sin embargo, en el primer trimestre del año pasado, a estas capitales les seguían Bucaramanga y Barranquilla, que en este período fueron desplazadas por Itagüí (5,42%) y Envigado (4,84%), respectivamente.

Al top de este inicio de año también ingresaron Ibagué (2,56%) y Bello (2,55%), dejando por fuera a Cartagena y Manizales. Las preferencias de búsqueda se situaron en inmuebles con mínimo: un baño y dos habitaciones principalmente en el estrato 2.

Gráfico 3. Top 10 de las búsquedas por ciudades: nueva, usada y en arriendo



Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del tercer trimestre de 2022.*

Tendencias generales de oferta y demanda en 2025

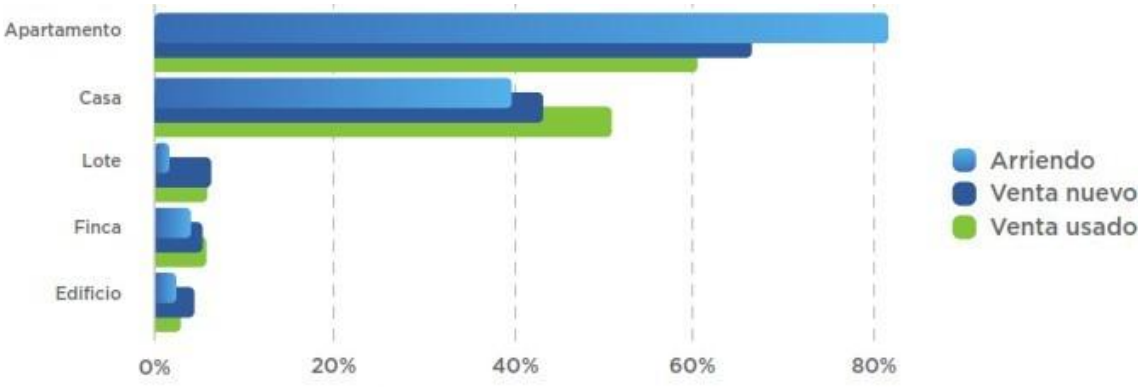
- La oferta en arriendo aumentó notablemente en ciudades principales (Bogotá, Medellín), impulsada por la menor construcción nueva y la preferencia por alquilar ante tasas de interés altas y menor capacidad de compra. Plataformas reportan que el 37-51 % de las publicaciones en algunas ciudades eran para arriendo (vs. venta).
- La demanda se recuperó: ventas de vivienda nueva crecieron alrededor del 11-47 % en diferentes estimaciones para 2025 (con fuerte repunte en el segundo semestre), y búsquedas en portales aumentaron.
- Ciudades como Medellín destacaron por cánones de arrendamiento más altos que Bogotá en 2025 (según Banco de la República y reportes de octubre 2025), reflejando presiones de oferta/demanda en zonas premium.
- La concentración en las 4-6 ciudades principales sigue alta (alrededor del 60-70 % de la oferta nacional), similar al patrón histórico, pero con mayor peso del Eje Cafetero y Antioquia en segmentos específicos.

Tipos de inmuebles más solicitados Lote

Tipos de inmuebles más solicitados Lote Apartamentos en arriendo y casas usadas siguen siendo las propiedades más buscadas en Colombia. Veamos el detalle:

Con un 81,49%, los apartamentos son el tipo de inmueble que despierta el mayor interés por parte de los colombianos a la hora de buscar viviendas, principalmente en arriendo.

En cuanto a la categoría de casas, se observa que con una participación del 54,19%, las personas requieren más propiedades usadas, que nuevas o en modalidad de arriendo. Edificio 0% 2



Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del tercer trimestre de 2022.*

4. MARCO NORMATIVO:

Al presente proceso le son aplicables las siguientes disposiciones normativas:

REGLAMENTACIÓN	**DENOMINACIÓN**
Constitución Política de Colombia de 1991	
Ley 57 de 1887	Por la cual se adopta el Código Civil
Decreto 410 de 1971	Por el cual se expide el Código de Comercio

Ley 1437 de 2011	Por la cual se expide Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo
Ley 80 de 1993	Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública
Ley 489 de 1998	Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas
Ley 820 de 2003	Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.
Decreto 3130 de 2003	Aplicable a los contratos celebrados para el arrendamiento de vivienda urbana, teniendo en cuenta aspectos como el pago de los servicios públicos, contrato de arrendamiento, depósitos y otros aspectos referentes al arrendamiento de este tipo de inmuebles.
Decreto 1789 de 2004	Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arrendamiento.
Ley 1150 de 2007	Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.
Ley 1474 de 2011	por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública

Decreto 019 de 2012	Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.
Ley 1551 de 2012	Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios.
Decreto 1082 de 2015	Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional.

Respecto de la modalidad de selección a aplicar, se considera la Contratación Directa, en atención al objeto del proceso contractual.

Teniendo en cuenta lo anterior, resulta importante resaltar lo dispuesto en la normatividad vigente respecto del procedimiento propio de dicha modalidad.

Los artículos 2.2.1.2.1.4.1. y 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, citan lo siguiente:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.1. Acto Administrativo de Justificación de la Contratación Directa. La Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener:

1. La causal que invoca para contratar directamente.
2. El objeto del contrato.
3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista.
4. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.

Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de que tratan los literales (a) y (b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3 del presente decreto".

"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:

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".

DESDE LA PERSPECTIVA COMERCIAL

A fin de estudiar el sector desde la perspectiva comercial y a fin de establecer los mecanismos adecuados tanto para seleccionar el contratista como para tener un punto de referencia respecto de las diferentes formas de contratación y ejecución de este tipo de proyectos.

La Entidad en desarrollo de sus funciones y para suplir la necesidad durante los últimos años ha venido celebrando contratos de arrendamiento para garantizar la continuidad de la prestación de los servicios misionales y de apoyo de forma oportuna y eficaz en esa localidad, y de conformidad con los presupuestos anuales asignados se han suscrito contratos de arrendamiento para satisfacer este tipo de necesidades y se encontró:

HISTÓRICO DE CONTRATACIONES DE LA ESAP

En SECOP II se registran los siguientes contratos suscritos por la Escuela Superior de Administración Pública en las vigencias anteriores:

Numero Documento	fecha	Nombre Razón Social	Valor Actual
ESAP-VAL-ARR-002-2025	31-01-2025	UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI	$280.000.000

CONTRATO ESAP-VAL-ARR-001-2024	2024-01-29 00:00:00	UNIVERSIDAD LIBRE	$123,000,000.00
CONTRATTO ESAP-VAL--ARR-003-20	2024-07-02 16:10:20	UNIVERSIDAD LIBRE	$133,910,000.00
CONTRATO ESAP-VAL-ARR-001-2023	2023-02-13 00:00:00	INSTITUCION EDUCATIVA "INEM JORGE ISAACS"	$135,900,000.00
420100672022	2022-01-28 00:00:00	FRANCISCANAS DE MARIA INMACULADA	$230,265,000.00
Contrato 420.10-086-2022	2022-11-01 00:00:00	FRANCISCANAS DE MARIA INMACULADA	$42,840,000.00

De acuerdo con la muestra tomada anteriormente, se puede concluir que el cien por ciento (100%) de los procesos para selección del contratista, se realizó a través de la modalidad de Contratación directa.

DESDE LA PERSPECTIVA FINANCIERA

Para determinar el valor del contrato se tendrá en cuenta la modalidad de selección, el tipo de contrato, el objeto, la idoneidad del contratista, la incidencia que tiene sobre la gestión y obligaciones del contratista.

Para determinar la forma de pago, se analizó el histórico de contratación de la Entidad y se evidenció que, para los contratos de arrendamiento, se obtienen mejores resultados respecto al control y cumplimiento de las obligaciones al pactar el pago del canon de manera MENSUAL, toda vez que el seguimiento por parte del supervisor se realiza en la misma unidad de tiempo.

Por lo cual, se asignará el canon mensual el acápite valor y forma de pago que se encuentran plasmados en los estudios y documentos previos del proceso de contratación.

DESDE LA PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL

Para el presente proceso contractual se tienen en cuenta los siguientes aspectos y consideraciones organizacionales:

- Revisado el plan de adquisiciones y compras de la entidad se pudo establecer que se cuenta con la necesidad de realizar el presente proceso de contratación para satisfacer las necesidades establecidas en los estudios y documentos previos del presente proceso.
- El objeto de la contratación pretendida le apunta directamente a contratar el uso de espacios del bien inmueble, ubicado en la Kr 9 # 123-76, UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA, de la Distrito de Santiago de Cali, para desarrollar las actividades académicas de los programas de formación de la ESAP, teniendo en cuenta las especificaciones técnicas

ANALISIS DEL RIESGO

En relación con el análisis del Riesgo, la entidad en los estudios previos plasma para el presente contrato los riesgos previsibles que puedan afectar el equilibrio financiero del contrato, en los términos señalados en la ley 1150 de 2007.

De ese modo, los aspectos anteriormente relacionados abordan suficientemente el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo, de conformidad con lo reglado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 y en armonía con los principios de legalidad en la etapa que precede en la formación del contrato, así como el principio de economía y el deber de planeación consagrado en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993.

VALOR ESTIMADO

La ESAP cuenta con precios históricos del bien inmueble ofertado, obtenidos del año anterior, y determinó los valores monetarios equivalentes para la vigencia actual. Por lo tanto, para realizar el ejercicio de indexación utilizó el valor de referencia afectado por los índices de precios al consumidor de cada año:

Canon mensual 2025: $26.000.000

índice de precios al consumidor – IPC 2025: 5,10%

Valor proyectado 2026: $27.326.000

Sin embargo, al entrar a revisar de manera conjunta las necesidades reales de la ESAP para la vigencia 2026, con el fin de ajustar el contrato de forma equilibrada, sostenible y transparente para ambas partes, debido a que la ESAP requiere de espacios académicos para programas y eventos, así como también, bodega para equipos, los cuales no estaban contemplados inicialmente, por lo cual, se pasó a actualizar las condiciones principales de la propuesta para 2026:

- Espacios académicos y administrativos compartidos, asignados de manera concertada según las necesidades institucionales, incluyendo:
    - Dieciséis (16) salones de clase con capacidad para 40 personas.
    - Auditorios con capacidad para 80, 150 y 500 personas (este último destinado a ceremonias de grado hasta tres veces al año, con parqueadero).
    - Sala de sistemas.
    - Bodega para equipos.
    - Acceso a la Biblioteca de la Universidad de San Buenaventura, con beneficios institucionales para estudiantes de la ESAP.
    - Escenarios académicos: disponibilidad de espacios para programas y eventos, coordinados oportunamente.

La asignación y disponibilidad de los nuevos espacios requeridos por la ESAP están valorados en $2.674.000 y estarán sujetos a la revisión del calendario académico y a los ajustes que resulten necesarios, los cuales se podrán coordinar con la Dirección de Proyección Social de la Universidad San Buenaventura, a cargo de la coordinación administrativa del acuerdo, y con la Oficina de Espacios Físicos para la gestión y asignación de los espacios.

Valor ajustado para 2026: $27.326.000 + $2.674.000 = $30.000.000

Una vez realizado el análisis de los espacios reales a utilizar en 2026, se estimó un canon mensual de TREINTA MILLONES DE PESOS ($30.000.000), lo que arroja un Presupuesto Oficial Estimado de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($180.000.000), por un período de seis (6) meses, incluido el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), cuando a ello hubiere lugar y demás impuestos, tasas, contribuciones nacionales, distritales y/o municipales de carácter legal, costos directos e indirectos.

Vigilada MinEducación

CONCLUSIONES

- Los contratos celebrados por la Universidad de San Buenaventura con diversas Entidades Estatales en la plataforma SECOP II durante los años 2024 y 2025. Cumpliendo con la normatividad establecida por la entidad.
- La Universidad de San Buenaventura cuenta con los espacios solicitados suficientes para cumplir nuestras actividades educativas.
- Se pueden observar que el proveedor se preocupa por la seguridad de nuestros estudiantes y docentes.
- El valor estimado para la contratación es de **CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE y ($180.000.000)**, incluido el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), cuando a ello hubiere lugar y demás impuestos, tasas, contribuciones nacionales, distritales y/o municipales de carácter legal, costos directos e indirectos.
- La Universidad de San Buenaventura se encuentra en un lugar estratégico para el buen funcionamiento de las actividades académicas de la ESAP, en os programas de pregrado y posgrado.

Elaboró: DANIELA VARELA BARRERA - Contratista
Revisó: LUIS EDUARDO BECHARA POLANIA - Coordinador Administrativa Y Financiera Territorial
Revisó: ULDY MARINA CABAS GARCES – Directora Territorial (E)