IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO	
TIPO PROCESO: CONTRATACIÓN DIRECTA - ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.	**FECH**A: 26 ENERO DE 2026
OBJETO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE URBANO EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA, SANTANDER PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA SEDE ALTERNA DE LA RAP EL GRAN SANTANDER.	

La Región Administrativa y de Planificación – RAP El Gran Santander, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y, en desarrollo del principio de planeación, procede a realizar el **ANÁLISIS DEL SECTOR** desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de riesgo. El presente análisis hace parte de los **ESTUDIOS PREVIOS** del Contrato de arrendamiento objeto de la presente, el cual se adelanta bajo la modalidad de Contratación Directa.

1. PERSPECTIVA LEGAL

De conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993 y, el literal i) del numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA** el arrendamiento de bienes inmuebles con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato.

El numeral 4 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, establece que, la modalidad de selección de **CONTRATACIÓN DIRECTA** solamente procederá en los siguientes casos, entre ellos, ***(…) i) EL ARRENDAMIENTO O ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.***

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el cual trata acerca del **ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**, estipula que 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.

En virtud del artículo 13° de la Ley 80 de 1993, "los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley." Razón por la cual es pertinente citar las **NORMAS CIVILES Y COMERCIALES** que rigen la materia de relación con los **CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**:

Según lo dispuesto en el artículo 1973 de **CÓDIGO CIVIL**, el contrato de arrendamiento de inmuebles es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

Como obligaciones del arrendador, el artículo 1982 del C.C, estipula la entrega al arrendatario del bien, a mantener el bien en estado de servir, así como librar al arrendatario de toda limitante sobre el mismo, por lo

cual se establece una indemnización de perjuicios en los eventos que se contemplen de limitar el disfrute del inmueble, según lo contenido en el artículo 1987 del C.C.

Según lo estipulado en el artículo 1996 y siguientes del Código Civil, se establecen como obligaciones del arrendatario, usar el inmueble según los términos o espíritu del contrato, velar por su conservación, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o la renta.

El artículo 2008 del C.C., establece como causal de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total de bien, la extinción del derecho del arrendador y la sentencia del juez en los casos previstos en la ley.

A su vez según lo contemplado en el artículo 1974 del C.C, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe, está facultado para ejercer la facultad de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

El Decreto 3817 de 1982, regula lo atinente al arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas, distintos de los regulados en el Código de Comercio y la Ley 820 de 2003, y al efecto determina en el literal "e" del Artículo 1°, las limitantes en cuanto al máximo precio a fijar:

"... e) Para inmuebles que se destinen a oficinas, consultorios, locales de trabajo de profesionales y similares y parqueaderos, cuyo avalúo catastral sea inferior a $3.000.000, 1.5% del avalúo. Parágrafo. Los porcentajes previstos en el presente artículo se calcularán proporcionalmente sobre el área arrendada, si el arrendamiento no se refiere a la totalidad del bien avaluado catastralmente..."

El Literal "C" del Artículo 2° determina a su vez: "...c). Los contratos que versen sobre inmuebles cuyo avalúo catastral sea superior a ... $3.000.000, si se destinan a oficina o consultorio, locales de trabajo de profesionales y similares, y parqueaderos, el precio del arrendamiento podrá pactarse libremente por los contratantes.

El Artículo 3° reglamenta los requisitos para que el Arrendador pueda celebrar el contrato: "... Para tener derecho al cobro del precio de arrendamiento en los términos previstos por el artículo 10, el arrendador deberá encontrarse a paz y a salvo con la correspondiente Tesorería Municipal o Distrital por concepto del pago de impuesto predial o complementario. Parágrafo. Tanto el certificado sobre avalúo catastral como el certificado de paz y salvo formarán parte integrante del contrato de arrendamiento..."

1.1. OBJETO CONTRACTUAL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE URBANO EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA, SANTANDER PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA SEDE ALTERNA DE LA RAP EL GRAN SANTANDER.

1.2. MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

CONTRATACIÓN DIRECTA.

1.3. CAUSAL

ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES

1.4. VALOR

De acuerdo a los recursos asignados por la RAP El Gran Santander, el presupuesto total al momento que se proyecta, es la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($35.756.000)** IVA incluido y descuentos de ley, y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

1.5. NECESIDAD

Se encuentran detallados en los estudios previos que hacen parte integral de este proceso contractual tal como lo establece la normatividad en contratación pública y pronunciamientos de las altas cortes de justicia de Colombia.

En virtud de la necesidad y de los preceptos legales en contratación, en aras de darle transparencia y garantizar la correcta ejecución de los recursos, la RAP EL GRAN SANTANDER requiere realizar el proceso de escoger la persona idónea que reúna los requisitos jurídicos legales establecidos por la norma, a través del procedimiento por el sistema de contratación directa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 del 2007 y en el Decreto 1082 de 2015.

2. PERSPECTIVA COMERCIAL, ORGANIZACIONAL Y TÉCNICA

El mercado inmobiliario es el conjunto de las acciones de oferta y demanda de bienes inmuebles. La naturaleza de estos bienes puede ser muy distinta, diferenciándose entre bienes de naturaleza residencial, comercial, industrial, urbana, etc. Todas las operaciones que se produzcan relacionadas con la compra y venta de este tipo de inmuebles forman el sector inmobiliario, esencial para el desarrollo de una economía sostenible de un país.

El mercado inmobiliario, sin embargo, no solamente incluye esta oferta y demanda de bienes inmuebles, sino que comprende otros muchos ámbitos importantes para el sector. Nos referimos, sobre todo, a la promoción inmobiliaria, a la inversión que puede ser realizada por empresas o particulares y la financiación, es decir, la acción que permite la adquisición o desarrollo de proyectos inmobiliarios. Debemos destacar que el mercado inmobiliario no es inmóvil, sino que está sujeto a cambios y evoluciones que pueden afectar directamente a la propia economía, tanto a nivel general como particular. En este sentido, estas fluctuaciones de auges y caídas del mercado y sector inmobiliario también influyen en los cambios del precio de la vivienda, que puede sufrir variaciones importantes tanto al alza como a la baja.

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el país. Se evidencia que durante 2024 y 2025 el crecimiento de los cánones de arrendamiento no residenciales ha presentado una moderación gradual; sin embargo, los incrementos

continúan ubicándose por encima de la inflación y se mantienen elevados frente a periodos anteriores. En el segundo trimestre de 2024 se registraron aumentos cercanos al 12,4% en locales, 12,0% en oficinas y 12,9% en bodegas, lo que, si bien refleja una desaceleración respecto a 2023, sigue siendo significativo. Para los primeros meses de 2025, teniendo en cuenta que para el 2026 el incremento del salario mínimo ha generado una presión directa sobre los costos operativos, lo que se refleja en el ajuste de los precios y cánones de arrendamiento. Este aumento ha incidido en el comportamiento de los inmuebles no residenciales, que a febrero registran un incremento promedio anual cercano al 9,9%, con variaciones del 10,2% en locales comerciales y alrededor del 9,5% en oficinas, evidenciando una variación acumulada cercana al 18% entre un año y otro.

Existen dos figuras jurídicas mediante las cuales se pueden contratar los arrendamientos, entre estas:

Persona natural: Es un sujeto de derechos y obligaciones que de manera directa responde, a título personal.

Persona Jurídica: es un sujeto de derechos y obligaciones que existe, pero no como individuo, sino como institución y que es creada por una o más personas físicas para cumplir un objetivo social que puede ser con o sin ánimo de lucro.

2.1 PERSPECTIVA COMERCIAL

En la ciudad de Bucaramanga, los contratos de arrendamiento y el mercado inmobiliario han sido parte fundamental del crecimiento de la economía local y regional, generando valor agregado, impulso al empleo y contribuyendo al bienestar de sus habitantes. Estas condiciones favorecen un desarrollo económico y social que se refleja en la calidad de vida y en las oportunidades de crecimiento humano en la región.

El municipio de Bucaramanga se encuentra ubicado al nororiente del departamento de Santander, en la República de Colombia, y es la capital y principal ciudad del departamento. Su área municipal es de aproximadamente 152,9 km², y su población estimada ronda los 607.428 habitantes, lo que lo convierte en una de las ciudades más pobladas del país. Bucaramanga integra, junto con los municipios de Floridablanca, Girón y Piedecuesta, el Área Metropolitana de Bucaramanga, cuya población supera el millón de habitantes. La ciudad presenta una estructura urbana dinámica, caracterizada por un sólido sector comercial y de servicios, que representa una proporción importante de la actividad económica local, junto con una tradición manufacturera e industrial consolidada. Estos factores hacen de Bucaramanga un eje de producción, distribución y consumo en la región nororiental colombiana.

Bucaramanga es conocida también como “La Ciudad de los Parques” y “La Ciudad Bonita”, por su abundante espacio verde urbano y por la planificación de su entorno físico, lo que contribuye a la calidad de vida de sus habitantes. La economía de la ciudad se ha diversificado con la participación de sectores como comercio, servicios, manufactura, turismo y actividades relacionadas con la educación y la salud, el municipio de Bucaramanga se divide en 17 comunas urbanas, las cuales comprenden barrios, asentamientos, urbanizaciones y otros sectores con población flotante.

El casco urbano del municipio de Bucaramanga está dividido en 17 comunas las cuales se encuentran subdivididas a su vez en barrios, asentamientos, urbanizaciones y otros sectores con población flotante,

además Bucaramanga tiene zona rural compuesta por 3 corregimientos, divididos en 29 veredas, los cuales se encuentran registrados en el Acuerdo 002 de 2013 del Concejo Municipal de Bucaramanga es el instrumento legal vigente que registra y organiza las comunas y barrios del municipio, también acuerdo fue complementado y actualizado por el Acuerdo 011 de 2014, el cual se incorpora dentro del POT y consta de la lista detallada de barrios, asentamientos y urbanizaciones de cada comuna.

A continuación, se presenta el mapa de las comunas del municipio de Bucaramanga:



Fuente: Mapa de comunas Revisión del POT de Bucaramanga Acuerdo 022 de 2013.

Por otro lado, el avalúo catastral global del municipio de Bucaramanga es de $41,11 Billones de pesos, de los cuales, el 177,5% de este avalúo corresponde al valor catastral de predios no rurales registrados, que equivale a el 35.1% habitacionales, 34.6% comerciales e industriales, 13.4% urbanizables no construidos y 13.4% uso institucional público y otros.

El Avalúo Catastral Total registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2024 del municipio de Bucaramanga, corresponde a la siguiente:

(Ver siguiente página)



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral de Bucaramanga.

En igual sentido, a continuación, se presenta el cuadro resumen de la destinación económica de los predios registrados en oficina de catastro multipropósito del municipio de Bucaramanga.

CIUDAD DE BUCARAMANGA CIUDAD DE BUCARAMANGA

DESCRIPCIÓN	DESTINO ECONÓMICO	UNIDADES REGISTRADAS	ÁREA TOTAL POR DESTINO ECONÓMICO (M2)	AVALÚO CATASTRAL INTEGRAL POR DESTINO ECONÓMICO	VALOR PROMEDIO ($/UND)	VALOR UNITARIO INTEGRAL ($/M2)
HABITACIONAL	A	161,838	6,705,206	27,942,364,845,651	172,626	4,166
INDUSTRIAL	B	423	4,047,762	3,901,710,457,588	9,227,002	963,872
COMERCIAL	C	8,548	4,292,665	5,722,250,058,000	669,553	1,333,723
AGROPECUARIO	D	8,505	237,823,338	165,759,884,592	233,070	425,733
MINERO	E	718	256,961	109,576,380	50,942	782
CULTURAL	F	2	5,928	39,752,395,991	189,636	963
RECREACIONAL	G	263	98,222	372,354,792	22,398	-
SALUBRIDAD	H	163	1,303	75,548,342	126,185	22
INSTITUCIONAL	J	598	291,562	5,725,076,000	319,553	353
EDUCATIVO	J	278	293,513	5,991,833,399	166,943	293
RELIGIOSO	K	--	14,996	259,892,000	61,488	33
AGRÍCOLA	L	--	3,758,407	8,568,791,780	--	--
PECUARIO	M	--	3,300	2,127,705,000	--	--
FORESTAL	O	--	3,932	154,126,000	--	--
USO PÚBLICO	Q	--	2,258	4,519,262,200	607,693	476
LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO	R	3,258	4,518,262	2,746,520,276,200	842,789	697,693
LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO	S	3,003	7,670,212	1,077,290,182,900	358,663	140,416
LOTE NO URBANIZABLE	T	3,588	3,012	2,645,852,000	358,663	140,416
SERVICIOS ESPECIALES	T	94	563,798	154,186,589,350	1,640,268	273,408
TOTALES		**177,588**	**24,277,056**	**41,112,092,782,000**	**231,560**	1,693,880

Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral de Bucaramanga.

En esta tabla se puede observar un resumen completo del tipo de destinación económica de los predios que se encuentran registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2024 del municipio de Bucaramanga, así como el número de unidades de cada tipo, el área del suelo destinada para cada destino y el valor catastral integral total de cada tipo de destinación económica.

2.2 ESTUDIO DE MERCADO

La entidad procede a verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de **BUCARAMANGA - SANTANDER** y, analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles y las opciones de arrendamiento, conforme a lo estipulado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

ITEM	AGENTE INMOBILIARIO	INMUEBLE	UBICACIÓN	ÁREA	CANON MENSUAL
1	ACECASA	Inmueble 4313/91	Centro	Área: 43 mts2	$ 1.650.000
2	GIORGI INMOBILIARIA	Inmueble 300-112679	Centro	Área: 43 mts2	$ 1.662.000
3	GIORGI INMOBILIARIA	Inmueble 300-112685	Centro	Área: 78 mts2	$ 3.575.600

NOTA: Se anexa al presente documento las cotizaciones referenciadas en el recuadro anterior.

De acuerdo a las especificaciones técnicas referenciadas en el estudio previo, Se tiene por viable el inmueble ofertado por **INMOBILIARIA GIORGI** identificada con NIT. **900569657-6,** en el cual se oferta un canon de arrendamiento y cuota de administración mensual de **TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE ($3.575.600).**

Que, al realizar un estudio, la entidad dispone un plazo de ejecución de **DIEZ (10) MESES**, en el cual el canon de arrendamiento mensual y administración corresponde a la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE ($3.575.600).** Lo que implica que por el término de duración que se estima corresponde a la suma total de **TREINTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($35.756.000)** IVA incluido, impuestos tasas y contribuciones de carácter nacional y/o municipal de carácter legal, y demás costos directos e indirectos a que haya lugar.

2.3 CLASIFICACIÓN DE BIENES UNSPSC

Consultada la página de la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, en lo pertinente al modelo de abastecimiento estratégico para buscar mejorar las buenas prácticas en la planeación y gestión de los procesos contractuales para que los participantes del Sistema de Compra Pública lo adopten y se destaquen por sus niveles de transparencia, eficiencia y generación de mayor valor por dinero.

Para el presente objeto a contratar se tuvo en cuenta el Clasificador de Bienes y Servicios UNSPSC, el cual nos proporciona el siguiente resultado:

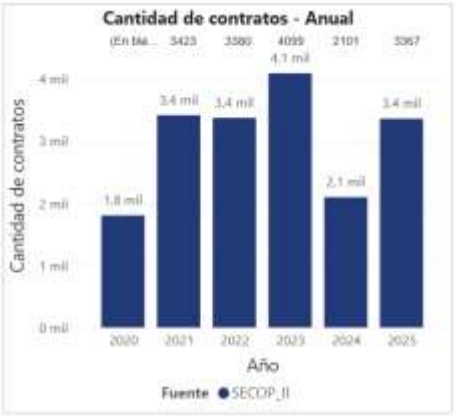
Clasificador de Bienes y Servicios – UNSPSC	
Producto	**Nombre del Producto**
80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales.

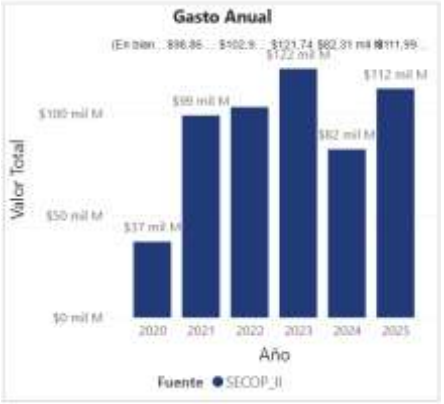
2.3.1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Se realizó un **análisis de demanda** frente a los servicios de personal temporal teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

1. Periodo: 1 de enero 2024 al 30 de diciembre de 2025.
2. Entidad: GOBERNACIÓN DE SANTANDER, se seleccionó dicha entidad pública por ser miembro asociado de La RAP El Gran Santander.
3. Fuente: SECOP II
4. Aplicativo utilizado: Modelo de abastecimiento estratégico de Colombia Compra Eficiente – Agencia Nacional de Contratación Pública.
5. Clasificador de Bienes y Servicios de UNSPSC: 8013 Servicios inmobiliarios.

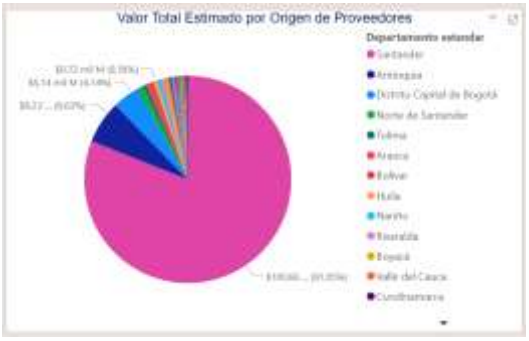
El cual arrojó los siguientes resultados:

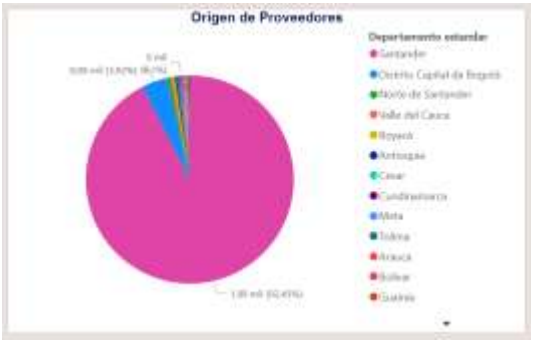




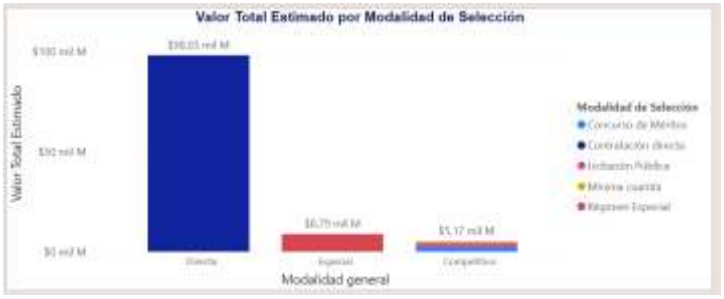
Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8011 - Servicios de recursos humanos	3293	$85.721.713.588	76,55%	3293	$85.721.713.588	76,55%
8010 - Servicios de asesoría de gestión	35	$21.548.180.937	19,24%	35	$21.548.180.937	19,24%
8014 - Comercialización y distribución	2	$2.144.000.000	1,91%	2	$2.144.000.000	1,91%
8013 - Servicios inmobiliarios	36	$2.084.871.171	1,86%	36	$2.084.871.171	1,86%
8016 - Servicios de administración de empresas	1	$488.874.891	0,44%	1	$488.874.891	0,44%
Total	**3367**	**$111.987.640.587**	**100,00%**	**3367**	**$111.987.640.587**	**100,00%**







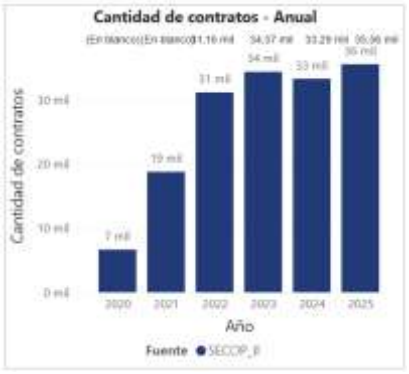


2.3.2 ANÁLISIS DE LA OFERTA

El **análisis de la oferta**, en el modelo de abastecimiento estratégico de Colombia Compra Eficiente de la Agencia Nacional de Contratación Pública, con los siguientes parámetros:

1. Periodo: 1 de enero de 2024 al 30 de diciembre de 2025.
2. Jurisdicción: GOBERNACIÓN DE SANTANDER, se seleccionó dicha entidad pública por ser miembro asociado de La RAP El Gran Santander.
3. Fuente: SECOP II
4. Aplicativo utilizado: Modelo de abastecimiento estratégico de Colombia Compra Eficiente – Agencia Nacional de Contratación Pública.
5. Clasificador de Bienes y Servicios de UNSPSC: 8013 Servicios Inmobiliarios.

El cual arrojó los siguientes resultados estadísticos:











2.4 ANÁLISIS DEL RIESGO

Frente a este punto debe remitirse al análisis efectuado en el segmento de riesgo, que hace parte integrante de los estudios previos para el presente proceso de selección.

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripcion	Consecuencia de ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoracion	Categoria
1	General	Interna	Ejecución	Operacional	Incumplimiento del contratistaen cuanto a las obligaciones contractuales, calidad y ejecucion oportuna del objeto a contratar.	Inestabilidad en el avance del contrato. 2. demoras en la ejecucion del contrato 3. incumplimiento total o parcial del contrato.	Improbable	Mayor	6	Alto
2	General	Interna	Ejecución	Operacional	Modificaciones de las condiciones inicialmente contempladas en el contrato	Demoras en la ejecucion e implementacion del objeto contractual	Raro	Insignificante	2	Bajo
3	General	Interna / Externa	Ejecución	Regulatorio	Puede ocurrir el establecimiento de nuevos tributos, tasa o contribuciones	Inestabilidad en el avance del contrato 2. suspensiones y demoras prolongadas 3. liquidacione unilateral por incumplimientos.	probable	menor	6	Alto
4	General	Interna	Ejecución	Tecnológico	Falta en los sistemas de informacion,comunicación, datos y elementos tecnologicos del contratista.	Inestabilidad en el avance del contrato 2. suspensiones y demoras prolongadas 3. perdida de informacion.	Probable	Mayor	8	Extremo
5	General	Interna	Ejecución	Económico	Variacion en los precios en los insumos utilizados en el objeto contractual.	Inestabilidad en el avante del contrato 2. suspensiones y demoras prolongadas 3. perdida de informacion.	Posible	Mayor	4	Alto

No.	Responsable	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto despues del tratamiento								Monitoreo y revisión	
			Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	categoria	Afecta la ejecucion del contrato	Responsable de implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	¿Como se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	Contratista	seguimiento por parte del supervisor 2. celebracion de audiencias de verificacion	Raro	Insignificante	2	Bajo	N O	Supervisor	Fecha en la cual se materializa el riesgo	Antes dela finalización del contrato	Mediante la entrega del informe de avance por parte del contratista y la revisión del mismo por parte del mismo por parte del supervisor	Mensual
2	Contratante	Elaboración de proyecto y estudios previos donde se identifique adecuadamente la necesidad y la forma como se debe satisfacer	Raro	Insignificante	2	Bajo	N O	Direcc. de Serv. Adm y Logisticos	Fecha en que se radica el estudio en Hacienda	Antes de la Finalizaci ón del contrato	Seguimiento a la ejecución del contrato respecto al estudio previo	Mensual
3	Contratista y Contratante cuando es Interno/ Contratista cuando es Externo	Siendo responsabilidad del contratista, éste se compromete a pagar los impuestos por ser su obligación legal y no se cuentan con el elementos para controlar el riesgo desde la entidad	Improbable	Menor	4	Bajo	N O	Contratista cuando es Externo / Secretaria de Hacienda cuando es interno	Fecha en la cual se materializa el riesgo	Antes dela Finalizaci ón del contrato	Cuando es externo al momento de radicar las cuentas recibe la verificación del pago de impuestos o la realización de los descuentos correspondientes/ Cuando es Interno en la Revisión de Ordenanzas que reglamentan impuestos	Externo Mensual/ Interno cuando se presenten los proyectos
4	Contratante/Contratista	Actualizar los sistemas de información por parte de la Entidad y elementos tecnológicos por parte del contratista	Posible	Menor	5	Medio	SI	Direcc. de Sistemas/Contratista	Fecha en la cual se materializa el riesgo	Antes de la Finalizaci ón del contrato	Base de datos de la mesa de ayuda/ Informe de avance del contratista	Quincenal/Mensual
5	Contratista	- Asumir los costos de los elementos	Posible	Mayor	4	Alto	NO	Contratista	Fecha en la cual se	Antes de la finalizaci	Informe de avance del contratista	Mensual

2.5 COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

La RAP El Gran Santander, en la vigencia fiscal del año 2024, mediante la modalidad de la CONTRATACIÓN DIRECTA suscribió UN (1) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO en la ciudad de Pamplona, Norte de Santander siendo esta la sede principal de la entidad y, en la vigencia fiscal 2025, se suscribió UN (1) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO en la sede alterna de la ciudad de Cúcuta, Norte de Santander, para un total de DOS (2) contratos. A continuación, se ilustra uno de los procesos suscritos por la entidad.



2.5.1 ¿Cómo adquieren otras entidades estatales y las empresas privadas este bien, obra o servicio?

Revisada la plataforma de datos abiertos de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, se observa que varias entidades públicas utilizan la modalidad de contratación directa para contrato de **ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES** dentro de las cuales se encuentran:

ITEM	TIPO DE CONTRATO	N° DE CONTRATO	PARTES		OBJETO
1	CONTRATACION DIRECTA - ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE	CD-02-2023	MINISTERIO DEL TRABAJO DIRECCIÓN TERRITORIAL SANTANDER	BELEN VELASCO ESPITIA	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSPECCIÓN MUNICIPAL DE BARBOSA MINISTERIO DEL TRABAJO DIRECCION TERRITORIAL SANTANDER
2	CONTRATACION DIRECTA - ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE	022-DIGAU-2024	COMANDO GAULA MILITARES (COGAM)	ALIANZA INMOBILIARIA S.A.	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA. PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL GRUPO GAULA MILITAR SANTANDER DE CONFORMIDAD CON LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y LAS CONDICIONES PRESENTADAS POR EL CONTRATISTA A LA ENTIDAD.
3	CONTRATACION DIRECTA - ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE	CONTRATACION DIRECTA No. 053 DE 2022	RAMA JUDICIAL – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE BUCARAMANGA	JOSE LUIS GARZON FIGUEREDO	EL ARRENDADOR SE COMPROMETE A ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO AL CONSEJO SUPERIOR Y A SU VEZ, ÉSTE SE COMPROMETE A RECIBIR EL INMUEBLE QUE CONSTA DE 116 METROS CUADRADOS, UBICADO EN LA CALLE 6 NO. 6-15 MUNICIPIO DEL GAMBITA (SANTANDER), ALINDERADO COMO MUESTRAN LA ESCRITURA PÚBLICA NRO. 151 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2011 OTORGADA EN LA NOTARIA ÚNICA DE GAMBITA, PREDIO IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 321-43969
4	CONTRATACION DIRECTA - ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE	PN UPRES DESAN CD 572 2025	UPRES SANTANDER	ALIANZA INMOBILIARIA S.A.	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO DEL DEPARTAMENTO DE POLICIA MAGDALENA MEDIO ESPRIDEMAM EN EL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA SANTANDER
5	CONTRATACION DIRECTA - ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE	PN UPRES DESAN CD 871 2025	UPRES SANTANDER	BLANCA RAMIREZ	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA PARA EL ARCHIVO INTERMEDIO DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER

Por lo anterior es viable indicar que, los **CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO** bajo modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA**, es común en las entidades públicas para suplir las necesidades que requieren cada una de ellas.

2.6 ANÁLISIS SECTORIAL

Para el caso en particular y teniendo en cuenta que el alcance del objeto contractual, se requiere gestionar las actuaciones administrativas, jurídicas y financieras para la suscripción de **UN (1) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN (1) BIEN INMUEBLE URBANO EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA SANTANDER.** Lo anterior se fundamenta, ya que, a la fecha, la entidad no posee un espacio físico destinado al funcionamiento administrativo de la sede alterna de la ciudad de Bucaramanga, Santander. Asimismo, una vez revisado el inventario de activos se verificó que, dentro del patrimonio de la entidad, no se cuentan con bienes inmuebles ubicados en dicha ciudad, así como tampoco, se cuentan con los recursos suficientes para la compra del mismo. En vista de lo anterior, la entidad se ve en la necesidad de tomar a título de arrendamiento un bien inmueble urbano para su funcionamiento de la sede alterna mencionada inicialmente.

2.6.1 PRESUPUESTO OFICIAL

Se estima un presupuesto de **TREINTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($35.756.000)** IVA incluido, pago del valor de condominio del bien inmueble y descuentos de ley, con cargo al presupuesto de ingresos y gastos de la **VIGENCIA 2026**, el cual consta en el **CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL N° 26-00044 DEL VEINTISÉIS (26) DE ENERO DEL 2026**. **RUBRO 2.1.2.02.02.008.08 SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES NO RESIDENCIALES VIVIENDA A COMISIÓN O POR CONTRATO (72252).**

La remuneración se pacta en pagos mensuales vencidos, la cual atiende a los principios de proporcionalidad del servicio, economía, eficacia y demás principios que buscan brindar satisfacer la función pública de la entidad. La determinación del valor total del contrato está relacionada con varios criterios, entre ellos, la vigencia del plazo de ejecución del contrato a partir de la fecha del acta de inicio, y las demás obligaciones de tipo económico que adquiera la entidad, tales como, pago de servicios públicos y administración.

Que el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas de Colombia, indicó en el boletín técnico de índice de precios al consumidor (IPC) que, en el mes de diciembre de 2025, el IPC registró una variación de 5,10% en comparación con diciembre de 2024.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

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

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

Fuente: DANE, IPC

2.7 RESPECTO DE LA SUPRESIÓN DEL ACTA JUSTIFICATIVA:

De conformidad con lo establecido en el literal i) del numeral 4 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, los contratos de arrendamiento se adelantarán en la modalidad de contratación directa. Para ello, cuando proceda el uso de la modalidad de selección de contratación directa, a excepción de los contratos de prestación de servicios profesionales y apoyo a la gestión, la entidad deberá señalar así mediante acto administrativo, según el artículo 2.2.1.2.1.4.1. del Decreto Reglamentario 1082 de 2015, el cual se cita de la siguiente manera

> *"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 qué tratan los literales (a) y (b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3 del presente decreto."

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

Por su naturaleza, el contrato a celebrar no está sujeto a acuerdo comercial alguno.

2.9 CONCLUSIÓN

Conforme al análisis que antecede, es viable desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de riesgo, adelantar el contrato de arrendamiento objeto de la presente, mediante la modalidad de Contratación Directa.

HUGO ARMANDO RODRÍGUEZ MANTILLA
GERENTE REGIONAL

Trazabilidad	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó	Mayerly Alexandra Mateus Rojas	Contratista Prof. Negocios Internacionales - Administrativo	
Revisó	Sergio León Higuera	Contratista Prof. en Economía Especializado – Área Financiera	

ASECASA
servicios en bienes raíces e inmobiliarios

Bucaramanga, enero 8 de 2026

Señores
Región administrativa y planificación - RAP EL GRAN SANTANDER
Ciudad

REF:	**PRESENTACION INMOBILIARIA ASECASA S.A.S**
DIRECCION:	CARRERA 29 N. 49-52
TELEFONO.	6432961-6471906
CORREOS:	info@asecasa.com
PAGINA:	www.asecasa.com

ASECASA S.A.S es una empresa creada el 28 de mayo de 1991 afiliada a la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, con una amplia trayectoria en el sector Inmobiliario. Nuestros principales clientes son Cavipetrol, Coomeva, Aseguradora el Libertador, Fianza Crédito Inmobiliario, entre otros.

MATRICULA INMOBILIARIA 4313/91

Por medio de la presente me permito oferta el inmueble que se relaciona a continuación:

DIRECCION INMUEBLE: Carrera 12 # 34 - 67 OF 405 ED LOS CASTELLANOS

AREA TOTALCONSTRUIDA: 43 METROS CONSTRUIDOS

CANON DE ARRENDAMIENTO: $ 1.400.000 mensuales.

ADMINISTRACION: $ 250.000 (Pdte. validar)

Quedo atenta a cualquier solicitud.

Cordialmente,

DIANA MILENA ACUÑA ANGARITA
Departamento de Arrendamientos

GIORGI
INMOBILIARIA

Bucaramanga,08 de enero del 2026.

.

REF: OFICINA 401 LOS CASTELLANOS.

Me permito confirmar que la oficina está ubicada en el cuarto piso del **EDF LOS CASTELLANOS CR 12 34 67**, cuenta con un área de 43 mtr2, punto para poder realizar la instalación de aire acondicionado, piso en porcelanato, un baño, luz led; el valor del canon $ 1.088.000 más adm $574.000, más servicios públicos de agua y luz. El edificio cuenta con vigilancia 24/7, ascensor y recepción.

https://www.inmobiliariagiorgi.com/oficinas-en-arriendo/bucaramanga/centro-1192

GIORGI
INMOBILIARIA

Cordialmente.
ANGIE CAROLINA ZABALA CASTILLO.
Coordinadora de Arriendo.

GIORGI
INMOBILIARIA

Bucaramanga,15 de enero del 2026.

.

REF: Arrendamiento de Oficinas – Edificio Los Castellanos, CR 12 34 67.

Me permito presentar las opciones de oficinas disponibles, diseñadas para brindar comodidad y seguridad a su equipo de trabajo:

- **Oficina 401:**
  - Canon: $1.088.000
  - Administración: $516.000
  - Total, Mensual (Canon + Administración): $1.604.000*
  - Area 42.62 Mtr2
  - punto para poder realizar la instalación de aire acondicionado, piso en porcelanato, un baño, luz led.
- **Oficina 407:**
  - Canon: $1.635.000
  - Administración: $336.600
  - Total, Mensual (Canon + Administración): $1.971.600*
  - Area 35.42 Mtr2
  - Oficina amoblada con aire acondicionado, piso porcelanato, luz led y baño.

    VALOR TOTAL $3.575.600

Nota: Los servicios públicos de agua y energía se facturan de forma independiente según consumo.

El edificio cuenta con ascensor, vigilancia 24/7 por cámaras de seguridad y vigilante para ingreso al edificio.

Quedo atenta a sus comentarios.

Cordialmente.
ANGIE CAROLINA ZABALA CASTILLO.
Coordinadora de Arriendos.

Teléfonos: (+57) 691 4532 – (+57) 300 2016279
Dirección: Carrera 25 # 24-19, Bucaramanga
Correo: info@inmobiliariagiorgi.com
e-mail: www. inmobiliariagiorgi.com