ESTUDIO DEL SECTOR

“ARRENDAMIENTO DE NUEVE (9) AULAS DE CLASE Y UN ESPACIO ABIERTO PARA TODA LA COMUNIDAD ACADÉMICA PARA EL HORARIO NOCTURNO DEL SEMESTRE A Y B DE 2026 PARA EL PROGRAMA ACADÉMICO DE LICENCIATURA EN ARTES DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ-UNIPAZ”

Barrancabermeja, enero de 2026

INTRODUCCIÓN

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

El Instituto Universitario de la Paz “UNIPAZ”, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el cual establece el “Deber de análisis de las Entidades Estatales”, según el cual la Entidad Estatal debe realizar, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, adelanta el presente estudio en el marco del Proceso de Contratación Directa para el “ARRENDAMIENTO DE NUEVE (9) AULAS DE CLASE Y UN ESPACIO ABIERTO PARA TODA LA COMUNIDAD ACADÉMICA PARA EL HORARIO NOCTURNO DEL SEMESTRE A Y B DE 2026 PARA EL PROGRAMA ACADÉMICO DE LICENCIATURA EN ARTES DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ- UNIPAZ.

El análisis del sector hace parte integral de la planeación de los procesos de contratación de las entidades estatales y materializa los principios de planeación y transparencia consagrados en el Manual de Contratación del Instituto Universitario de la Paz (REC-053-22 del 28 de enero de 2022), en aplicación de los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal previstos en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política de Colombia.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, la Dirección Ejecutiva Seccional procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación Directa de Inmuebles, desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

Aunado a lo anterior, y en aplicación del principio de transparencia para la satisfacción de las necesidades institucionales, la finalidad del presente estudio es permitir al Instituto Universitario de la Paz sustentar su decisión de acudir a la modalidad de contratación directa, así como la selección del proveedor del bien inmueble y la forma en que se pacta el contrato, bajo criterios de eficiencia, eficacia y economía, garantizando la adecuada prestación del servicio académico y administrativo asociado al desarrollo de las actividades académicas en horario nocturno para la vigencia 2026.

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

“ARRENDAMIENTO DE NUEVE (9) AULAS DE CLASE Y UN ESPACIO ABIERTO PARA TODA LA COMUNIDAD ACADÉMICA PARA EL HORARIO NOCTURNO DEL SEMESTRE A Y B DE 2026 PARA EL PROGRAMA ACADÉMICO DE LICENCIATURA EN ARTES DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ-UNIPAZ”

1 DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD.

El Instituto Universitario de la Paz – UNIPAZ es una institución pública de educación superior del orden departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, adscrita a la Gobernación del Departamento de Santander y con domicilio principal en la ciudad de Barrancabermeja, comprometida con el desarrollo integral de la región del Magdalena Medio, con liderazgo social e identidad cultural, que propende por una educación integral de sus educandos y cuenta con personal idóneo y capacitado para el ejercicio de las funciones académicas, investigativas, administrativas y de extensión. En este sentido, UNIPAZ contribuye al desarrollo regional y nacional mediante la formación de profesionales de alto perfil en diversas áreas del conocimiento, con énfasis en el desarrollo humano, urbano y rural del Magdalena Medio y del país, formando mujeres y hombres que, con dignidad, trabajen por la paz, la convivencia y la armonía con la naturaleza.

En atención a su misión institucional y a su responsabilidad como entidad estatal prestadora del servicio público de educación superior, UNIPAZ debe garantizar la continuidad, calidad, cobertura y accesibilidad de la oferta académica para toda la comunidad universitaria, en especial para la población estudiantil que, por condiciones socioeconómicas y laborales, accede a los programas académicos en jornada nocturna. En consecuencia, la disponibilidad de espacios físicos adecuados, suficientes, seguros y técnicamente dotados para el desarrollo de actividades académicas y formativas constituye un requisito esencial e inaplazable para el cumplimiento de los fines misionales, la ejecución de los planes académicos y el aseguramiento de las condiciones mínimas de calidad exigidas por la normativa vigente en materia de educación superior.

El Instituto Universitario de la Paz, en cumplimiento de lo dispuesto en el Capítulo VI, artículo 15 del Decreto 1510 de 2013, que establece el “Deber de análisis de las Entidades Estatales”, según el cual la Entidad Estatal debe realizar durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, y en aplicación del manual o guía expedido por Colombia Compra Eficiente para la elaboración de los estudios del sector en materia de contratación directa, establece el presente análisis, dejando constancia de que, conforme a dicha guía, “no será necesario que la Entidad Estatal haga un estudio de la oferta y la demanda del sector de la prestación de servicios con particularidades sobre tipos, precios, calidades y cantidades de la oferta y la demanda”.

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

El análisis del sector hace parte integral de la planeación de los procesos de contratación de las entidades estatales y materializa los principios de planeación y transparencia consagrados en el Manual de Contratación del Instituto Universitario de la Paz (REC-053-22 del 28 de enero de 2022), en aplicación de los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal previstos en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política de Colombia.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, la Dirección Ejecutiva Seccional procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación Directa de Inmuebles, desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

Aunado a lo anterior, y en aplicación del principio de transparencia y del deber de satisfacción efectiva de las necesidades institucionales, la finalidad del presente estudio es permitir al Instituto Universitario de la Paz sustentar técnica, jurídica y administrativamente su decisión de acudir a la modalidad de contratación directa, así como la selección del proveedor del bien inmueble y la forma en que se pacta el contrato, bajo criterios de eficiencia, eficacia y economía, garantizando la continuidad del servicio público educativo, la adecuada prestación de los programas académicos y el normal desarrollo de las actividades misionales, en atención al siguiente objeto contractual: “ARRENDAMIENTO DE NUEVE (9) AULAS DE CLASE Y UN ESPACIO ABIERTO PARA TODA LA COMUNIDAD ACADÉMICA PARA EL HORARIO NOCTURNO DEL SEMESTRE A Y B DE 2026 PARA EL PROGRAMA ACADÉMICO DE LICENCIATURA EN ARTES DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ-UNIPAZ”

1.1 ASPECTOS GENERALES

Los bienes o servicios que UNIPAZ requiere para el presente proceso de selección de contratista, se encuentran clasificados dentro del Plan de Adquisiciones de la entidad, según la siguiente codificación del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas – UNSPSC, como se indica a continuación:

Cuadro 1. Clasificador de bienes y servicios de las Servicios de las Naciones Unidas – UNSPSC, como se indica a continuación:

Segmento	Familia	Clase	Descripción del Producto
80000000	80130000	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones

1.2.1 Modalidad de contratación. Contratación directa.

1.2.2 Plazo de ejecución. El término del presente contrato es de ocho (8) meses, contados a partir de la suscripción de la respectiva acta de inicio.

1.2.3 Lugar de ejecución del contrato. Inmuebles ubicados en el Distrito de Barrancabermeja

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

1.3 ANÁLISIS DEL SECTOR IDENTIFICADO

Con el fin de establecer el análisis de mercado para el presente proceso, el Instituto Universitario de la Paz adopta los lineamientos establecidos por Colombia Compra Eficiente en la Guía para la Realización de Estudios del Sector en el capítulo IV referente a Contratación Directa.

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 de sector en Procesos de Contratación para las modalidades de contratación Directa. Guía para la Elaboración de Estudios de Sector - G-EES02, numeral IV Estudios del sector en los Procesos de Contratación de mínima cuantía y contratación directa.

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 economía. [1]

La Entidad Estatal debe consignar en los Documentos del Proceso, bien sea en los estudios previos o en la información de soporte de estos, los aspectos de que trata el artículo 15 del Decreto 1510 de 2013, esto es el análisis desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

Para la prestación de servicios, la Entidad Estatal puede contratar directamente con la persona que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y que haya demostrado la idoneidad y experiencia directamente relacionada con el área de que se trate, sin necesidad de haber obtenido previamente varias ofertas.

El análisis del sector para el presente contrato se realizó con base en el objeto contractual y las condiciones particulares del mismo como el plazo y la forma de pago definida para este, el cual se encuentra acorde con las condiciones de idoneidad y experiencia acreditadas por el contratista, lo que demuestra que este se encuentra en la capacidad de desarrollar satisfactoriamente el objeto contractual y las actividades establecidas en el alcance.

En los siguientes apartados se aborda el contexto económico de manera general, así como aquellos aspectos más importantes asociados al sector de interés del proceso contractual que adelanta la institución.

1.3.1 Definición del sector inmobiliario en Colombia. El sector inmobiliario en Colombia comprende el conjunto de actividades económicas, jurídicas y técnicas relacionadas con la promoción, construcción, adquisición, administración, arrendamiento,

[1] GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE SECTOR, GEES-VERSIÓN 2 DEL 24 DE JUNIO DE 2022.

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

comercialización y valoración de bienes inmuebles, tanto urbanos como rurales, destinados a usos residenciales, comerciales, industriales, institucionales y de servicios.

Dentro de este marco general, el sector de arrendamientos inmobiliarios abarca específicamente las actividades asociadas con la oferta y la demanda de bienes inmuebles destinados a su uso temporal por parte de terceros, constituyéndose en un componente fundamental de la economía nacional al proporcionar soluciones habitacionales y espacios adecuados para el desarrollo de actividades académicas, productivas, comerciales e industriales.

En el contexto colombiano, estas relaciones contractuales se encuentran reguladas, entre otras disposiciones, por la Ley 820 de 2003, la cual establece principios y reglas aplicables a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, que sirven como marco de referencia para garantizar el equilibrio entre las partes y la seguridad jurídica en la celebración y ejecución de contratos de arrendamiento destinados a fines institucionales y de servicios.

1.3.2 Gremios y asociaciones que participan en el sector. El sector inmobiliario en Colombia cuenta con una sólida representación gremial a través de diversas organizaciones que trabajan para fortalecer y desarrollar esta industria. Entre las principales entidades se encuentra la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (FEDELONJAS), que fomenta el crecimiento del sector mediante la creación de espacios académicos, la promoción de la ética y la calidad en los servicios, y el apoyo a la investigación.

A nivel internacional, la Federación Internacional de Administradores de Bienes Inmuebles y Agentes Inmobiliarios (FIABCI) conecta a profesionales del sector en más de 60 países, ayudándolos a expandir sus negocios y alcanzar una dimensión global. Por su parte, la Corporación Nacional de Lonjas de Propiedad Raíz (CORPOLONJAS) se enfoca en representar a las lonjas de propiedad raíz en temas cruciales como la valoración inmobiliaria.

El Consejo de la Construcción Sostenible de Colombia lidera iniciativas que promueven prácticas responsables en el uso de recursos y la sostenibilidad en la industria de la construcción. Finalmente, la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL) es un actor clave en el desarrollo del sector, ofreciendo soporte técnico y programas de capacitación para sus afiliados, además de representar sus intereses ante el gobierno y otras entidades.

Estas organizaciones, cada una con su enfoque particular, contribuyen al fortalecimiento, profesionalización y sostenibilidad del sector inmobiliario en el país. En el siguiente cuadro se describen cada uno de los gremios que participan en el sector.

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

Cuadro 2. Gremios y asociaciones que participan en el sector

GREMIOS QUE COMPONEN EL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA	DESCRIPCIÓN
Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (FEDELONJAS)	Entidad sin ánimo de lucro que promueve el desarrollo del sector inmobiliario, mejorando la prestación de servicios relacionados con la actividad inmobiliaria, generando espacios académicos, apoyando la investigación, y fomentando un entorno jurídico, ético y técnico.
Federación Internacional de Administradores de Bienes Inmuebles y Agentes Inmobiliarios (FIABCI)	Organización de negocios de profesionales del sector inmobiliario presente en 60 países. FIABCI es una organización no gubernamental que apoya y guía a sus miembros hacia una dimensión internacional en sus negocios.
Corporación Nacional de Lonjas de Propiedad Raíz (CORPOLONJAS)	Es el gremio que agrupa a las lonjas de propiedad raíz en Colombia, representando los intereses de los profesionales del sector en diversas áreas, incluyendo la valoración inmobiliaria.
Consejo de la Construcción Sostenible de Colombia	Organización que promueve la construcción sostenible en Colombia, enfocada en el uso eficiente de recursos y la implementación de prácticas sostenibles en la industria.
Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL)	Representa los intereses de la industria de la construcción en Colombia, promoviendo el desarrollo del sector y ofreciendo programas de capacitación y soporte técnico a sus afiliados.

1.3.3 Aspectos económicos del sector. En este apartado se abordan las variables económicas más relevantes que inciden en el sector analizado, para ese caso el inmobiliario. Este análisis se soporta en información de fuentes oficiales como el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el Banco de la República, gremios del sector edificador e inmobiliario, entre otros medios especializados del mercado.

Producto Interno Bruto. El comportamiento reciente de la economía colombiana evidencia una recuperación moderada hacia el cierre de 2025 y el inicio de 2026. De acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en el tercer trimestre de 2025pr el Producto Interno Bruto (PIB), en su serie original, registró un crecimiento anual del 3,6% frente al mismo periodo de 2024pr, mientras que en lo corrido del año el crecimiento acumulado fue del 2,8%.

Este desempeño estuvo impulsado principalmente por las actividades de administración pública, defensa, educación y salud, que crecieron 8,0% y aportaron 1,3 puntos porcentuales a la variación anual, así como por el comercio, transporte y alojamiento y servicios de comida, con un crecimiento del 5,6% y una contribución de 1,2 puntos porcentuales, y por las industrias manufactureras, que aumentaron 4,1% y contribuyeron con 0,5 puntos porcentuales. En términos trimestrales, la serie ajustada por efecto estacional y calendario muestra un crecimiento del 1,2% frente al trimestre inmediatamente anterior, reflejando una dinámica positiva en sectores asociados a la provisión de servicios y a la actividad productiva. Este comportamiento sectorial se detalla en la Tabla de tasas de crecimiento por actividad económica del tercer trimestre de 2025pr (ver imagen), donde se evidencia la evolución del valor agregado y la contribución de cada rama a la variación

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

del PIB.

Ilustración 1Valor 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, boletín técnico PIB

La evolución del Producto Interno Bruto (PIB) y de las actividades económicas que lo componen guarda una relación directa con el comportamiento del sector inmobiliario y, en particular, con la disponibilidad y demanda de inmuebles destinados a la prestación de servicios institucionales y educativos. En el tercer trimestre de 2025pr, las actividades inmobiliarias registraron un crecimiento anual del 2,1%, en un contexto en el que los sectores de administración pública, educación y servicios sociales evidenciaron un crecimiento del 8,0%, lo cual resulta especialmente relevante para el presente proceso contractual, dado que el objeto de este se enmarca en la prestación del servicio público de educación superior en jornada nocturna.

Este entorno macroeconómico sugiere una demanda estable y sostenida por infraestructura física adecuada para el desarrollo de actividades académicas, particularmente en espacios educativos, aulas especializadas y ambientes que permitan la realización de actividades formativas y académicas en jornada nocturna. Lo anterior refuerza la necesidad institucional de asegurar, mediante un contrato de arrendamiento, la disponibilidad de nueve (9) aulas

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

icontec ISO 9001 SC5544-1 IQNET

de clase y un (1) espacio abierto para toda la comunidad académica, en el horario nocturno de los semestres A y B del año 2026, requeridos para el adecuado desarrollo del programa académico de Licenciatura en Artes del Instituto Universitario de la Paz – UNIPAZ.

Esta disponibilidad resulta indispensable para garantizar la continuidad del calendario académico, la cobertura del programa de Licenciatura en Artes, así como el cumplimiento de los estándares de calidad exigidos por la normativa vigente. En este sentido, el crecimiento observado en las actividades inmobiliarias dentro del PIB, en conjunto con el dinamismo del sector educativo, respalda la razonabilidad del canon de arrendamiento y sustenta la viabilidad técnica, económica y jurídica del proceso de contratación directa previsto para la vigencia 2026, orientado a asegurar condiciones adecuadas de infraestructura para el desarrollo de las funciones misionales de la Entidad en jornada nocturna.

Inflación. El siguiente gráfico evidencia una desaceleración gradual de la inflación anual entre diciembre de 2024 y diciembre de 2025. En diciembre de 2024, la variación anual del IPC se ubicó en 5,20 %, mientras que para diciembre de 2025 descendió a 5,10 %, lo que representa una reducción de 0,10 puntos porcentuales en el nivel general de precios al consumidor. Este comportamiento sugiere una tendencia de estabilización inflacionaria, coherente con los esfuerzos de política monetaria orientados al control de los precios y al anclaje de las expectativas inflacionarias en el mediano plazo.

En términos mensuales, la gráfica muestra una disminución más marcada en la variación del IPC. Para diciembre de 2024, la inflación mensual fue de 0,46 %, mientras que en diciembre de 2025 se redujo a 0,27 %, es decir, una caída de 0,19 puntos porcentuales. Esta dinámica indica una menor presión de corto plazo sobre los precios, particularmente relevante para la planificación presupuestal de las entidades públicas, al ofrecer un entorno más predecible en la evolución de los costos operativos y contractuales asociados a la provisión de infraestructura educativa para la jornada nocturna.

Desde la perspectiva del sector inmobiliario y del presente proceso contractual, el nivel del IPC anual del 5,10 % adquiere especial relevancia, en tanto constituye una referencia técnica para la indexación y el eventual reajuste de los cánones de arrendamiento durante la vigencia 2026. La moderación en los niveles de inflación contribuye a mitigar el riesgo de incrementos abruptos en los costos asociados a la ocupación de inmuebles destinados al desarrollo de actividades académicas, favoreciendo la sostenibilidad financiera y la adecuada planeación presupuestal del contrato de arrendamiento de nueve (9) aulas de clase y un (1) espacio abierto, requeridos por el Instituto Universitario de la Paz – UNIPAZ para el programa de Licenciatura en Artes.

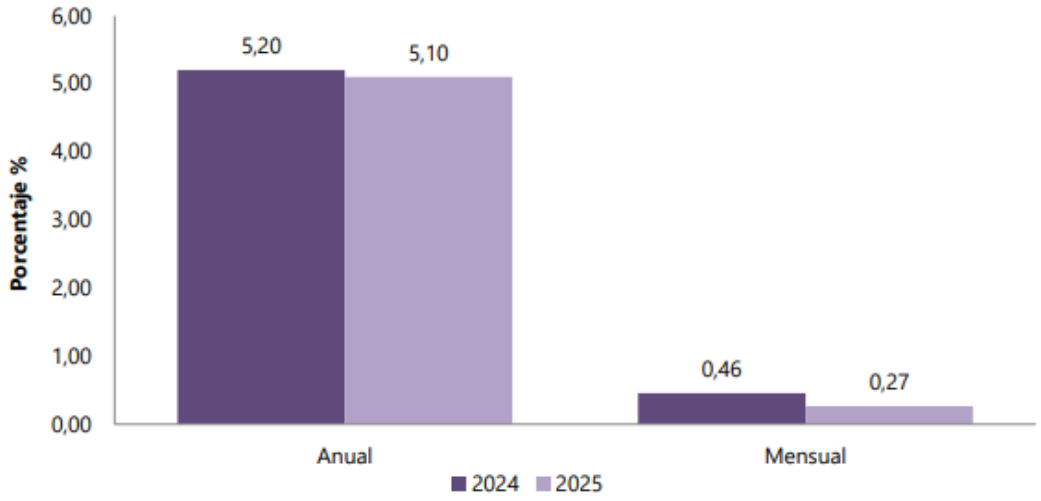
Asimismo, este entorno de inflación relativamente controlada propicia condiciones más estables y previsibles en la negociación de las condiciones contractuales con los propietarios de los inmuebles, particularmente en lo relacionado con los mecanismos de reajuste anual basados en el IPC. Lo anterior fortalece la transparencia, la eficiencia en el uso de los recursos públicos y la viabilidad económica del proceso de contratación directa orientado a garantizar la continuidad del servicio público de educación superior en jornada nocturna durante los semestres A y B de la vigencia 2026.

icontec
ISO 9001
SC5544-1
IQNET
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

Gráfico 1. IPC Variaciones. Total, Nacional. Diciembre 2024-2025.



Fuente: DANE, boletín técnico IPC.

1.4 ASPECTOS TÉCNICOS

Teniendo en cuenta las características específicas de la necesidad, se definen los aspectos técnicos para la estructuración del proceso "ARRENDAMIENTO DE NUEVE (9) AULAS DE CLASE Y UN ESPACIO ABIERTO PARA TODA LA COMUNIDAD ACADÉMICA PARA EL HORARIO NOCTURNO DEL SEMESTRE A Y B DE 2026 PARA EL PROGRAMA ACADÉMICO DE LICENCIATURA EN ARTES DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ – UNIPAZ". De la siguiente manera:

Cuadro 3. Concepto del inmueble a arrendar

Ítem	Descripción	Cantidad
1	Aula de clases dotadas de tableros, silletería, luminaria y sistema de ventilación	9
2	Espacio abierto con ventilación para danzas	1

Así mismo, Para la ejecución del alcance del objeto del presente proceso de selección, el ARRENDADOR deberá cumplir las siguientes especificaciones técnicas:

Las actividades se realizan de lunes a viernes en el horario comprendido de 06: 00 p.m., a 10: 00 p.m., durante el tiempo que dure el periodo semestral según el calendario académico establecido por el Consejo Académico para los semestres A y B del 2026.

- El ARRENDADOR prestará el servicio de baños, espacios deportivos y cafetería en condiciones aptas para el uso de los estudiantes.
- El ARRENDADOR prestará sus salones con la silletería, aparatos de ventilación
- (ventiladores y en su defecto aires acondicionados) y sistema de luminarias
- (lámparas- toma corriente), garantizando el servicio de energía necesario para el
- normal desarrollo de las actividades académicas.

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

- El ARRENDADOR prestará los espacios académicos objeto de arriendo en perfecto estado de salubridad.
- El ARRENDADOR permitirá el uso de auditorios solo para actividades académicas tipo congresos, seminarios y encuentros con asistencia amplia, previa petición de UNIPAZ y sujeto a disponibilidad de este.

1.5 ASPECTOS REGULATORIOS

La contratación pública busca cumplir con los fines estatales; para lo cual las entidades públicas deben disponer de herramientas o instrumentos que les permitan adelantar una adecuada selección de los contratistas o proveedores de bienes y servicios.

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de estos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales. El artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, prevé: “Artículo 83. 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.” Se definió por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, los estudios previos como aquellos encaminados a establecer la conveniencia y oportunidad de la contratación, determinar las especificaciones técnicas y el valor del bien o servicio, y analizar los riesgos en los que incurrirá la entidad al contratar.

El proceso de contratación se enmarca en la siguiente normatividad, aplicable:

Cuadro 4. Normatividad Aplicable

REGLAMENTACION	FECHA	DENOMINACION
Ley 80	28 de Octubre de 1993	Por el cual se expide el estatuto General de Contratación Publica
Ley 590	10 de Julio de 2000	Por la cual se dictan disposiciones promover el desarrollo de las micro, pequeñas y medianas empresas.
Ley 816	07 de Julio de 2003	Por medio de la cual se apoya la industria nacional a través de la contratación publica

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

REGLAMENTACION	FECHA	DENOMINACION
Ley 850	18 de noviembre de 2003	Por medio de la cual se reglamentan las veedurías ciudadanas.
Ley 1150	16 de Julio 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	12 de Julio 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 4170	03 de Noviembre de 2011	Por el cual se crea la Agencia Nacional de Contratación pública –Colombia Compra Eficiente-se determinan sus objetivos y estructura.
Decreto 019	10 de enero de 2012	Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.
Decreto 1510	17 de Julio de 2013	Por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública.

Fuente: Secretaría General UNIPAZ

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

2 ANÁLISIS DE LA DEMANDA

De conformidad con la Guía elaborada para este tipo de análisis, por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, se han analizado las condiciones en de la demanda relacionada con el sector analizado, así como los procesos contractuales en los cuales el Instituto Universitario de la Paz ha adquirido anteriormente el bien o servicio a contratar, utilizando para ello se ha consultado el Modelo de Abastecimiento Estratégico a través de la herramienta de visualización para el análisis de la demanda y de la oferta disponible por en Colombia Compra, la cual permite analizar el comportamiento de las variables mencionadas; asimismo, se consultó a través de la Secretaría General de la institución la información histórica relacionadas con contrataciones previas realizadas por la entidad.

2.1 ANÁLISIS DE LA DEMANDA OTRAS ENTIDADES

A continuación, se presenta la información consolidada 2020–2025 con los resultados correspondientes a la categoría 80 Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y de administración, clasificación que incluye el código alineado con el objeto del contrato de arrendamiento para la vigencia 2026 correspondiente la clasificación 8013. Servicios inmobiliarios.

Cuadro 5. Número de contratos 2020-2025

Año	Contratos	Valor contratado (COP)	Participación (%)
2020	8.760	$1.029.996.212.802	0,47%
2021	10.809	$1.031.530.443.508	0,48%
2022	11.822	$1.807.098.632.102	0,83%
2023	9.276	$1.476.392.682.820	0,68%
2024	11.041	$1.958.208.464.854	0,90%
2025	10.056	$4.954.574.813.282	2,28%

Fuente: herramienta de visualización para el análisis de la demanda y de la oferta disponible por en Colombia Compra Eficiente.

Durante el período 2020–2025, los Servicios Inmobiliarios (8013) presentan un comportamiento estable en el número de contratos, con valores que oscilan entre 8.760 y 11.822, lo que indica que la demanda por este tipo de servicios se mantiene constante dentro del conjunto de la contratación analizada. Se observa un crecimiento entre 2020 y 2022, una leve disminución en 2023 y una recuperación en 2024, seguido de un ajuste moderado en 2025, lo cual sugiere un mercado activo, pero sin variaciones extremas, característico de la contratación de arrendamientos y servicios inmobiliarios de carácter institucional.

En contraste, el valor estimado del contrato evidencia una tendencia creciente en el mercado de arrendamiento de inmuebles destinados a servicios educativos, particularmente durante el año 2025, lo cual se refleja en un aumento del valor promedio por contrato, asociado a mayores exigencias técnicas y funcionales de los espacios académicos, a la incorporación de infraestructura tecnológica en aulas de informática, al cumplimiento de estándares de seguridad, accesibilidad y conectividad, así como al encarecimiento general del mercado inmobiliario urbano.

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

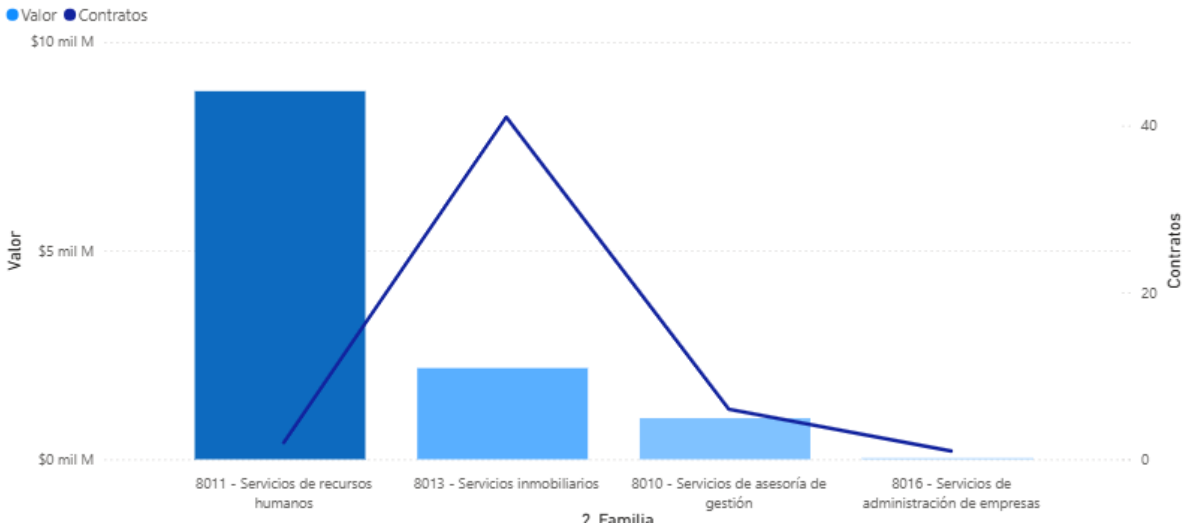
Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

Este comportamiento respalda la necesidad de una planeación presupuestal sólida y de un análisis de mercado riguroso para el “ARRENDAMIENTO DE NUEVE (9) AULAS DE CLASE Y UN ESPACIO ABIERTO PARA TODA LA COMUNIDAD ACADÉMICA PARA EL HORARIO NOCTURNO DEL SEMESTRE A Y B DE 2026 PARA EL PROGRAMA ACADÉMICO DE LICENCIATURA EN ARTES DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ- UNIPAZ” en la medida en que permite justificar técnica y financieramente el valor del canon propuesto, garantizar la adecuada asignación de los recursos públicos y asegurar la viabilidad económica del proceso de contratación directa, en observancia de los principios de eficiencia, economía, planeación y transparencia que rigen la contratación estatal.

2.2. ANÁLISIS DE LA ENTIDAD

La gráfica de Valor Total Estimado por Familia evidencia la distribución del valor contractual y el número de contratos por cada familia de servicios, en el marco del proceso de arrendamiento de nueve (9) aulas de clase y un (1) espacio abierto para toda la comunidad académica, requeridos para la atención de la comunidad académica de UNIPAZ en jornada nocturna durante los semestres A y B del año 2026, para el programa académico de Licenciatura en Artes del Instituto Universitario de la Paz – UNIPAZ.

Gráfico 2. Valor total estimado por familia.



Fuente: herramienta de visualización para el análisis de la demanda y de la oferta disponible por en Colombia Compra Eficiente.

De manera particular, el código de interés 8013 – Servicios inmobiliarios se consolida como la familia directamente asociada con la naturaleza del contrato, ya que agrupa los servicios relacionados con la disponibilidad, uso y adecuación de la infraestructura física educativa requerida para el desarrollo de las actividades académicas. En esta categoría se concentra el valor destinado al arrendamiento de los espacios educativos, garantizando que UNIPAZ cuente con nueve (9) aulas de clase y un (1) espacio abierto para toda la comunidad

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

académica, en condiciones óptimas de seguridad, funcionalidad, ventilación, iluminación, capacidad instalada y disponibilidad horaria nocturna, para la atención del programa académico de Licenciatura en Artes durante los semestres A y B del año 2026.

La participación del código 8013 refleja la prioridad institucional en asegurar continuidad, cobertura y calidad en la prestación del servicio educativo, al destinar recursos a la infraestructura que soporta directamente los procesos de enseñanza y aprendizaje en jornada nocturna. En este contexto, la disponibilidad de aulas y de un espacio abierto resulta fundamental para el desarrollo de actividades académicas, formativas, artísticas y de integración institucional propias del programa de Licenciatura en Artes, las cuales requieren ambientes físicos adecuados tanto para la docencia convencional como para prácticas pedagógicas y expresiones artísticas colectivas.

Las demás familias, como 8011 – Servicios de recursos humanos, 8010 – Servicios de asesoría de gestión y 8016 – Servicios de administración de empresas, presentan una participación complementaria, orientada al apoyo administrativo, técnico y de gestión que fortalece la planeación, supervisión y control del proceso contractual, sin desplazar el eje central del objeto del contrato, que se concentra en los Servicios inmobiliarios (8013) como núcleo del arrendamiento de infraestructura educativa para la operación académica nocturna de UNIPAZ.

Por otra parte, a nivel institucional, la Entidad refleja un comportamiento estable, continuo y estructural en la celebración de este tipo de contratos asociados al arrendamiento de infraestructura educativa para la jornada nocturna. UNIPAZ ha desarrollado este proceso de manera recurrente como parte de su modelo de operación académica y de aseguramiento de la cobertura educativa, especialmente en su área de influencia regional del Magdalena Medio, donde la disponibilidad de infraestructura educativa con condiciones técnicas adecuadas es limitada.

Los registros contractuales asociados a este proceso evidencian la concentración de la relación con proveedores del entorno local, en particular con el COLEGIO MIGUEL ANTONIO CARO, proveedor de origen Colombia – Santander, quien registra un valor total estimado de $35,41 millones de pesos y un (1) contrato. Este comportamiento refleja una oferta consolidada de infraestructura educativa, capacidad operativa para atender la demanda institucional y un nivel de confianza sustentado en la continuidad del servicio, la experiencia previa y el conocimiento de los requerimientos académicos y administrativos de UNIPAZ.

Esta relación contractual permite optimizar los tiempos administrativos, asegurar condiciones contractuales estables y garantizar la continuidad del servicio académico sin interrupciones entre semestres, aspecto crítico para la operación del programa de Licenciatura en Artes, que requiere planificación académica sostenida y disponibilidad permanente de espacios físicos adecuados para actividades pedagógicas, artísticas, administrativas y de integración institucional en jornada nocturna.

En síntesis, la información consolidada no solo da cuenta de una práctica institucional sostenida en el tiempo, sino que también respalda la contratación directa como una herramienta estratégica de planeación y eficiencia administrativa, orientada a asegurar de

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

manera oportuna y adecuada la disponibilidad de infraestructura educativa esencial —nueve (9) aulas de clase y un (1) espacio abierto para toda la comunidad académica— para el cumplimiento de la misión académica de UNIPAZ y la atención efectiva de su comunidad estudiantil en jornada nocturna durante los semestres A y B de la vigencia 2026, en el marco del contrato de:

“ARRENDAMIENTO DE NUEVE (9) AULAS DE CLASE Y UN (1) ESPACIO ABIERTO PARA TODA LA COMUNIDAD ACADÉMICA, EN EL HORARIO NOCTURNO DEL SEMESTRE A Y B DEL AÑO 2026, PARA EL PROGRAMA ACADÉMICO DE LICENCIATURA EN ARTES DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ – UNIPAZ.”

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

3 ANÁLISIS DE LA OFERTA

Según el Informe Inmobiliario de Colombia – Situación Inmobiliaria 2025 de BBVA Research (datos a cierre del tercer trimestre de 2024), el comportamiento de la oferta de inmuebles por sector evidencia una concentración significativa en las principales ciudades del país, donde Bogotá representa aproximadamente el 30 % del inventario disponible, seguida por Medellín con cerca del 16 %. En comparación con el primer semestre de 2024, se observa que la capital del país recuperó la oferta de inventario en arriendo, lo cual refleja un ajuste del mercado frente al incremento sostenido en la demanda por esta modalidad de tenencia, en un contexto marcado por la limitada disponibilidad de vivienda nueva y la desaceleración en los lanzamientos de proyectos inmobiliarios (BBVA Research, Colombia: Situación Inmobiliaria 2025).

Este comportamiento resulta relevante para el presente proceso contractual de UNIPAZ, en la medida en que evidencia un entorno de mayor competencia por inmuebles en arriendo con uso educativo, lo cual incide directamente en la disponibilidad y en la razonabilidad económica del canon para el arrendamiento de nueve (9) aulas de clase y un (1) espacio abierto para toda la comunidad académica, destinados a la operación académica nocturna del programa de Licenciatura en Artes del Instituto Universitario de la Paz – UNIPAZ durante los semestres A y B del año 2026.

Por otro lado, el informe señala una disminución en la oferta de inmuebles en arriendo en ciudades intermedias como Bucaramanga, la cual presenta una caída cercana al 10 %, ubicándose en los últimos lugares dentro del grupo de ciudades analizadas. Este comportamiento contrasta con el desempeño de municipios del departamento de Antioquia, como Envigado, Itagüí, Bello y Sabaneta, que han logrado mantener su participación en el inventario de oferta durante el mismo periodo, consolidándose como zonas con dinamismo en el mercado de arrendamientos, impulsadas por su cercanía a Medellín, su conectividad urbana y el desarrollo de nuevos proyectos residenciales orientados al alquiler.

En el contexto regional del área de influencia de UNIPAZ en el Magdalena Medio, este escenario refuerza la necesidad de asegurar proveedores locales con capacidad instalada y disponibilidad inmediata de infraestructura educativa, dado que la reducción de la oferta en mercados intermedios limita el universo de inmuebles aptos para cumplir con las condiciones técnicas, de seguridad, accesibilidad, conectividad y funcionalidad requeridas para el desarrollo de actividades académicas en jornada nocturna, particularmente aquellas propias de los procesos formativos, pedagógicos y artísticos del programa de Licenciatura en Artes.

Finalmente, este panorama de concentración geográfica y ajustes regionales en la oferta se da en un entorno en el que el arriendo se ha consolidado como una de las principales formas de tenencia en el país, lo cual ejerce una presión adicional sobre la disponibilidad de inmuebles para renta. La combinación entre una oferta restringida de vivienda nueva, el encarecimiento de los costos de construcción y la creciente demanda por inmuebles en arriendo ha fortalecido la inversión en proyectos destinados al alquiler y ha reducido los tiempos de comercialización de inmuebles usados.

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

Este contexto sectorial respalda la pertinencia del proceso de contratación directa adelantado por UNIPAZ, al evidenciar que la disponibilidad de infraestructura educativa —aulas de clase y un espacio abierto con condiciones académicas, de seguridad y funcionalidad— se encuentra sujeta a dinámicas de mercado que hacen necesaria una gestión contractual oportuna, focalizada y técnicamente justificada para garantizar la continuidad del programa de Licenciatura en Artes durante los semestres A y B de la vigencia 2026. En este sentido, BBVA Research advierte que, aunque se proyecta una recuperación gradual del mercado inmobiliario en 2025 y 2026, persisten riesgos asociados a la escasez de suelo urbanizable, la incertidumbre en los subsidios y el aumento en los costos de los insumos, factores que continuarán condicionando la capacidad y el costo de la oferta inmobiliaria en el corto y mediano plazo, incidiendo directamente en la planificación presupuestal y en la razonabilidad económica del canon de arrendamiento asumido por la Entidad para la ejecución del presente contrato.

3.1 OFERTA DE INMUEBLES EN VENTA USADA Y POR CIUDADES

El mercado inmobiliario colombiano continúa su proceso de maduración, y los datos del primer semestre de 2025 evidencian una mayor diversificación geográfica en la oferta de inmuebles publicada en plataformas digitales. Bogotá reafirma su liderazgo, pasando de representar el 19,02% de las publicaciones en S1 2024 al 20,37% en S1 2025. Sin embargo, lo más relevante no es solo su crecimiento absoluto, sino la expansión proporcional de otras ciudades emergentes.

Cali, por ejemplo, duplicó su participación en la oferta publicada al pasar del 4,50% al 10,18%, consolidándose como un nuevo eje de atracción inmobiliaria. A su vez, Barranquilla, Cartagena y Manizales aumentaron significativamente su presencia, lo que refleja un mercado menos centralizado y con mayores oportunidades regionales.

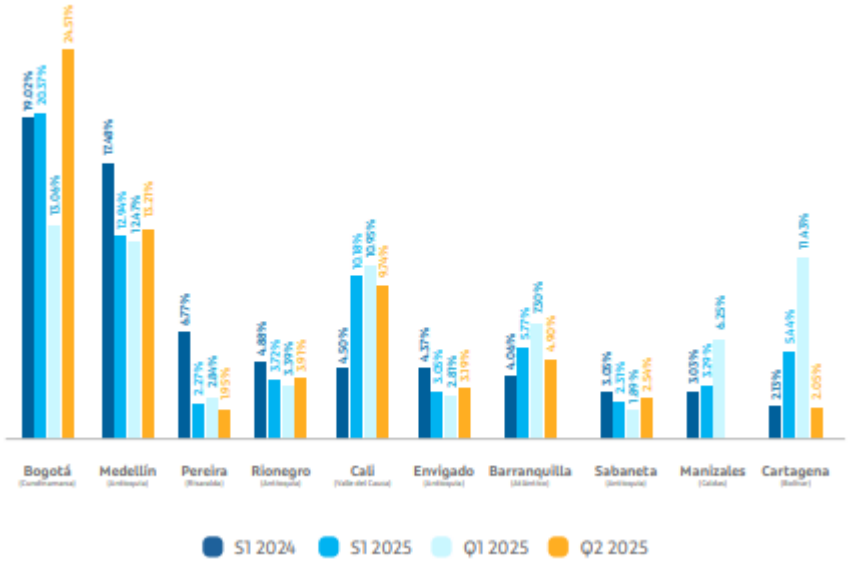
Al observar la evolución durante 2025, el primer trimestre (Q1) mostró una distribución más contenida, con Bogotá y Medellín acumulando casi el 25% de las publicaciones. Sin embargo, para el segundo trimestre (Q2), se evidenció una aceleración en ciudades como Barranquilla, Cali y Rionegro, que elevaron su participación por encima del 5%, demostrando una demanda sostenida y una estrategia digital más activa por parte de oferentes en estas regiones.

En suma, el panorama muestra un mercado inmobiliario que evoluciona desde la concentración hacia un modelo más equilibrado, donde nuevas ciudades ganan protagonismo gracias a factores como conectividad, desarrollo urbano y estrategias de visibilidad digital. Esto representa una oportunidad tanto para inversionistas como para compradores que buscan alternativas más allá de los mercados tradicionales

Gráfico 3. Top 10 de las ciudades con mayor oferta de inmuebles en 2024 y 2025, según el número de publicaciones.

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

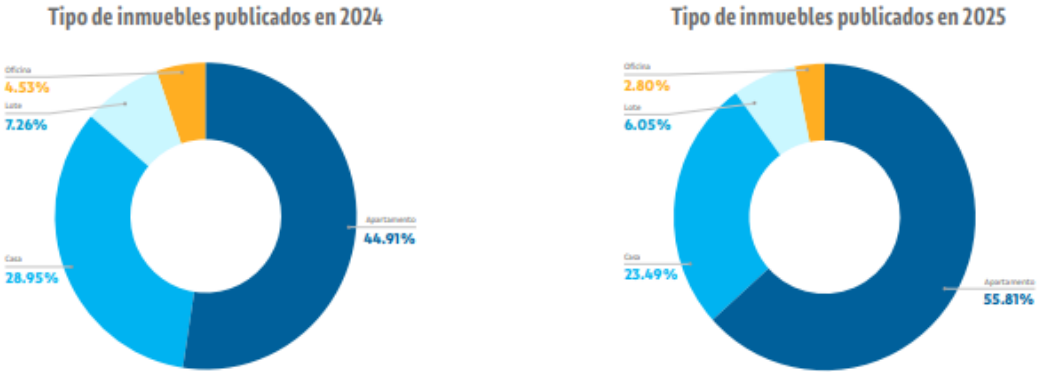
Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia



Fuente: Comportamiento de los inmuebles en Colombia: nuevos, usados y en arriendo 2do TRIMESTRE DE 2025.

En cuanto a la tipología, los apartamentos siguen liderando el mercado, representando el 57,84% de las publicaciones en venta.

Gráfico 4. Tipología de inmuebles en Colombia.



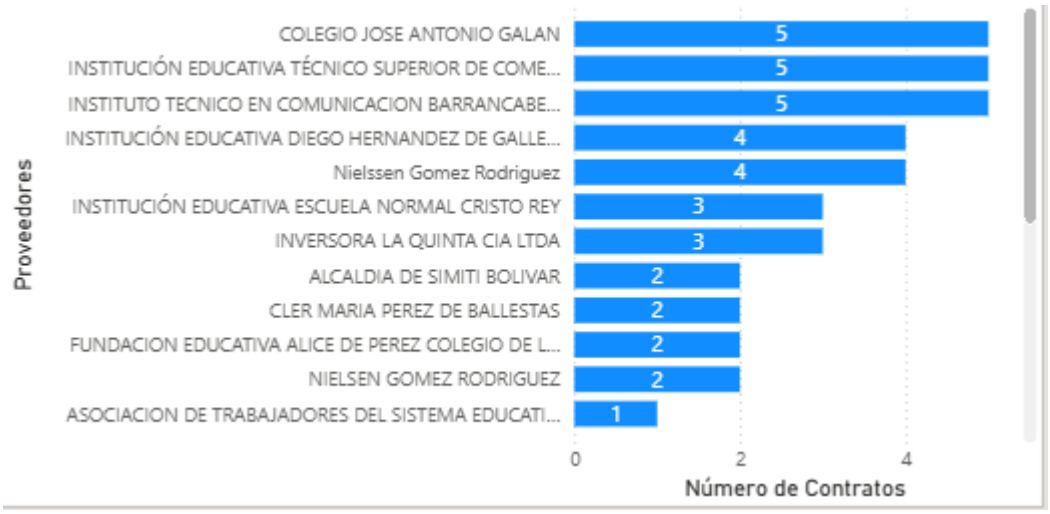
Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2025

En cuanto a la tipología, los apartamentos siguen liderando el mercado, representando el 57,84 % de las publicaciones en venta, lo que confirma la predominancia de espacios diseñados para uso residencial y educativo en entornos urbanos, con condiciones de conectividad, accesibilidad y dotación básica que resultan relevantes para la adecuación de infraestructura institucional en contextos académicos.

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

Gráfico 5. Número de contratos por proveedores.



Fuente: herramienta de visualización para el análisis de la demanda y de la oferta disponible por en Colombia Compra Eficiente.

Por otra parte, la gráfica de Número de Contratos por Proveedores permite identificar los actores que concentran una mayor participación en los procesos contractuales asociados al arrendamiento de nueve (9) aulas de clase y un (1) espacio abierto para toda la comunidad académica, requeridos para la atención de la comunidad académica de UNIPAZ en jornada nocturna, durante los semestres A y B del año 2026, para el programa de Licenciatura en Artes del Instituto Universitario de la Paz – UNIPAZ.

Se destaca de manera relevante la INSTITUCIÓN EDUCATIVA JOSÉ ANTONIO GALÁN, la cual se ubica entre los proveedores con mayor número de contratos registrados, con un total de cinco (5) contratos, evidenciando una participación recurrente y sostenida en los procesos de provisión de infraestructura educativa. Este comportamiento sugiere un nivel de confianza institucional y experiencia comprobada en la oferta de espacios físicos adecuados para el desarrollo de actividades académicas, lo que la posiciona como un actor representativo dentro del mercado regional de arrendamientos educativos.

Gráfico. Número de contratos por proveedor.
Fuente: herramienta de visualización para el análisis de la demanda y de la oferta disponible por Colombia Compra Eficiente.

En el mismo contexto, la gráfica permite identificar la participación de otros proveedores como la Institución Educativa Técnico Superior de Comercio y el Instituto Técnico en Comunicación de Barrancabermeja, cada uno con cinco (5) contratos, así como la Institución Educativa Diego Hernández de Gallegos y Nielssen Gómez Rodríguez, con cuatro (4) contratos, lo cual evidencia un mercado diversificado y competitivo en la provisión de infraestructura educativa en arrendamiento.

En relación con el presente proceso contractual de UNIPAZ, los registros contractuales asociados reflejan la relación con el proveedor local COLEGIO MIGUEL ANTONIO

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

CARO, de origen Colombia – Santander, quien registra un (1) contrato y un valor total estimado de $35,41 millones de pesos, lo que evidencia su participación directa en la provisión de infraestructura educativa requerida para la operación académica nocturna del programa de Licenciatura en Artes.

Este nivel de participación refleja una capacidad instalada adecuada y conocimiento técnico previo de los requerimientos institucionales de UNIPAZ, particularmente en lo relacionado con la disponibilidad de aulas de clase y espacios abiertos, así como con las condiciones de seguridad, accesibilidad, ventilación, iluminación y adecuación funcional necesarias para la prestación del servicio educativo en jornada nocturna.

En relación con el código 8013 – Servicios inmobiliarios, la participación de este proveedor refuerza la centralidad de esta familia dentro del proceso, dado que su oferta se alinea directamente con la disponibilidad, administración y adecuación de la infraestructura educativa requerida para garantizar la continuidad del servicio académico en los espacios de formación y de integración institucional necesarios para el desarrollo del programa de Licenciatura en Artes de UNIPAZ.

De manera complementaria, otros proveedores como colegios e instituciones educativas oficiales y privadas presentan una participación significativa, lo que evidencia un mercado competitivo y diversificado en la provisión de servicios inmobiliarios educativos. Sin embargo, la vinculación del COLEGIO MIGUEL ANTONIO CARO resalta su papel en la cobertura de la demanda institucional de UNIPAZ, especialmente en la atención de la jornada nocturna y en la provisión de espacios con condiciones técnicas y funcionales acordes con los requerimientos académicos y misionales de la Entidad.

En conjunto, el análisis de la gráfica muestra coherencia entre la priorización del código 8013 – Servicios inmobiliarios y la concentración de contratos en proveedores con capacidad comprobada para suministrar infraestructura académica, lo cual fortalece la planeación y ejecución del proceso de arrendamiento de nueve (9) aulas de clase y un (1) espacio abierto para toda la comunidad académica durante los semestres A y B del año 2026, en concordancia con los principios de eficiencia, economía y continuidad del servicio educativo que orientan la contratación directa de UNIPAZ.

3.2 ANÁLISIS DE PRECIOS

El comportamiento de los precios de vivienda en Colombia durante el primer semestre de 2025 revela una dinámica mixta, marcada por diferencias entre tipo de inmueble y estado (nuevo o usado), lo que sugiere un mercado en reconfiguración.

• Los apartamentos nuevos presentaron un aumento del 8,23% en su precio, impulsado por mayores costos de construcción, ajustes inflacionarios y una creciente demanda por vivienda vertical en zonas urbanas.
• En contraste, las casas nuevas registraron una caída del 6,05%, posiblemente asociada a una menor demanda en zonas periféricas y estrategias comerciales para dinamizar las ventas en un entorno más retador.
• En el mercado de vivienda usada, la tendencia fue positiva para ambos tipos de inmuebles.

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

icontec ISO 9001 SC5544-1 IQNET

• Los apartamentos usados subieron un 5,26%, confirmando su atractivo por ubicación central y disponibilidad inmediata.
• Las casas usadas, por su parte, mostraron la mayor valorización con un incremento del 9,70%, reflejo de la valorización del suelo en zonas suburbanas y una demanda que busca mayor área y calidad de vida.

Este comportamiento mixto evidencia una transición en las preferencias habitacionales y una adaptación del mercado a nuevas realidades económicas y sociales. La vivienda usada se posiciona como una alternativa sólida en términos de valorización y oportunidad de inversión, mientras que la vivienda nueva enfrenta el reto de ajustar su oferta a las condiciones actuales del entorno[2].

Gráfico 6. Comportamiento de los precios de acuerdo con el tipo de vivienda.

	Tipo de Vivienda	2024 (1er semestre)	2025 (1er semestre)	Var %
Nueva	Apartamento	$ 336.775.250	$ 364.500.000	8,23%
	Casa	$ 629.487.000	$ 591.400.000	-6,05%
Usada	Apartamento	$ 380.000.000	$ 400.000.000	5,26%
	Casa	$ 670.000.000	$ 735.000.000	9,70%

Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2025.

Por otra parte, de acuerdo con los referentes normativos aplicables al ajuste de cánones de arrendamiento, se tiene en cuenta que los incrementos anuales deben fundamentarse en criterios objetivos de mercado y en los indicadores económicos oficiales, particularmente el Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) para la vigencia inmediatamente anterior. En este sentido, para el año 2026, el porcentaje de referencia del 5,10 % correspondiente al IPC de 2025 se constituye en un parámetro técnico orientador para la estructuración del presupuesto oficial del proceso contractual adelantado por UNIPAZ.

Si bien la regulación específica del incremento del canon aplica de manera directa a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, este referente se adopta institucionalmente como un criterio de razonabilidad financiera y planeación presupuestal para el análisis del valor del contrato de arrendamiento de infraestructura educativa, en tanto permite proyectar ajustes moderados, acordes con el comportamiento del mercado y con los principios de sostenibilidad y eficiencia en el uso de los recursos públicos.

[2]https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2025/08/II-Informe-Trimestral-2025_compressed.pdf

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

icontec ISO 9001 SC5544-1
IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

En el marco del proceso contractual adelantado por UNIPAZ para el arrendamiento de nueve (9) aulas de clase y un (1) espacio abierto para toda la comunidad académica con el COLEGIO MIGUEL ANTONIO CARO, destinados al funcionamiento del programa académico de Licenciatura en Artes, en jornada nocturna durante los semestres A y B del año 2026, este referente normativo constituye un insumo técnico relevante para la estimación y validación del canon de arrendamiento dentro de límites razonables, proporcionales y verificables, en concordancia con las condiciones del mercado inmobiliario educativo y las necesidades institucionales de infraestructura académica de UNIPAZ.

Por otra parte, en atención a las necesidades institucionales identificadas para garantizar la continuidad del servicio académico en jornada nocturna, se adelantó un análisis del mercado inmobiliario y educativo en la ciudad de Barrancabermeja, orientado a identificar instituciones que contaran con la capacidad instalada, disponibilidad horaria, condiciones de infraestructura, conectividad básica, seguridad y ubicación requeridas por UNIPAZ. Este análisis comprendió la revisión de la oferta de espacios educativos disponibles, su estado físico, dotación, accesibilidad, servicios públicos y condiciones generales de arrendamiento en el mercado local.

Con base en la verificación efectuada, se determinó que el COLEGIO MIGUEL ANTONIO CARO satisface de manera integral los criterios técnicos, funcionales y operativos definidos por la Universidad, al contar con aulas de clase y un espacio abierto que cumplen con los estándares académicos exigidos, así como con una ubicación estratégica que facilita el acceso de estudiantes, docentes y personal administrativo en jornada nocturna.

Teniendo en cuenta que el presente proceso se adelanta bajo la modalidad de contratación directa, conforme a lo previsto en el marco normativo vigente, no se realiza una comparación formal de múltiples ofertas. No obstante, la selección del COLEGIO MIGUEL ANTONIO CARO se fundamenta en criterios objetivos, verificables y documentados, tales como su experiencia previa como proveedor de infraestructura educativa para UNIPAZ, la disponibilidad inmediata de los espacios académicos requeridos en condiciones adecuadas para la jornada nocturna, el cumplimiento de las condiciones técnicas mínimas de seguridad, accesibilidad y adecuación académica, así como la razonabilidad económica del valor propuesto, en observancia de los principios de economía, transparencia, planeación y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

En consecuencia, se concluye que el arrendamiento con el COLEGIO MIGUEL ANTONIO CARO constituye la alternativa más favorable para UNIPAZ, al garantizar la continuidad de los procesos académicos asociados al programa de Licenciatura en Artes, en jornada nocturna, en un entorno que reúne las condiciones técnicas, funcionales y financieras necesarias para el adecuado desarrollo de las actividades institucionales durante la vigencia contractual correspondiente a los semestres A y B del año 2026.

3.1 VALOR ESTIMADO DEL PROCESO Y PRESUPUESTO OFICIAL

Para el presente proceso, el Instituto Universitario de la Paz – UNIPAZ, teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario educativo, el análisis comparativo de las condiciones económicas y técnicas de la infraestructura requerida, así como los criterios de

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias
Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

conveniencia institucional, determinó la suscripción del contrato de arrendamiento de nueve (9) aulas de clase y un (1) espacio abierto para toda la comunidad académica con el COLEGIO MIGUEL ANTONIO CARO, como la alternativa que garantiza de mejor manera la continuidad del servicio académico en jornada nocturna y el adecuado desarrollo del programa académico de Licenciatura en Artes durante la vigencia correspondiente a los semestres A y B del año 2026.

Así mismo, una vez revisado el Plan Anual de Adquisiciones (PAA), se estableció que para la vigencia 2026 el objeto contractual que se pretende suscribir se encuentra debidamente incluido y programado, conforme a la certificación expedida por la Oficina de Planeación, lo cual asegura la coherencia del proceso con los instrumentos de planeación institucional y la correspondiente disponibilidad presupuestal.

El valor del contrato fue determinado a partir de la cotización presentada por el contratista, teniendo en cuenta la especificidad del objeto contractual, las necesidades funcionales, técnicas y operativas de UNIPAZ para la prestación del servicio educativo en jornada nocturna, así como los requisitos de idoneidad y experiencia definidos por la dependencia gestora, la cual efectuó la validación técnica de la propuesta.

En consecuencia, el presupuesto oficial y el valor contractual se estructuraron con base en dicha propuesta, garantizando su razonabilidad, pertinencia y concordancia con las condiciones del mercado local, así como con los principios de economía, planeación y transparencia que rigen la contratación estatal.

El valor total del contrato se fija en la suma de TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS M/CTE ($ 37.214.312) incluidos los demás gravámenes, correspondiente al arrendamiento de la infraestructura académica y del espacio abierto durante el período contractual establecido, el cual se considera acorde con los precios del mercado y con la capacidad presupuestal de la Institución.

Teniendo en cuenta que el presente proceso se adelanta bajo la modalidad de contratación directa, conforme a lo previsto en el marco normativo vigente, no se realiza una comparación formal de ofertas. No obstante, la selección del COLEGIO MIGUEL ANTONIO CARO se fundamenta en criterios objetivos, verificables y documentados, tales como la disponibilidad inmediata de la infraestructura educativa requerida para el arrendamiento de las aulas de clase y del espacio abierto en jornada nocturna, el cumplimiento de las condiciones técnicas mínimas en términos de ubicación, seguridad, accesibilidad, dotación y adecuación académica, la experiencia previa como proveedor de infraestructura educativa para UNIPAZ y la relación costo-beneficio favorable para la Institución en función de la cobertura y continuidad del programa académico ofertado.

En consecuencia, se concluye que el presente arrendamiento constituye la alternativa más favorable para UNIPAZ, al garantizar la continuidad del servicio educativo, la estabilidad académica de los estudiantes y el desarrollo adecuado del programa de Licenciatura en Artes en un entorno que reúne las condiciones técnicas, funcionales, administrativas y financieras necesarias para el cumplimiento de la misión institucional durante la vigencia contractual correspondiente a los semestres A y B del año 2026.

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

Cuadro 7. Propuesta canon mensual

Ítem	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Valor Mensual	Meses	Valor Total
1	Aula de clases dotadas de tableros, silletería, luminaria y sistema de ventilación	9	$ 465.179	$ 4.186.610	8	$ 33.492.881
2	Espacio abierto con ventilación para danzas	1	$ 465.179	$ 465.179	8	$ 3.721.431
TOTAL						**$ 37.214.312**

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

4 ANÁLISIS DE RIESGOS

La exigencia de garantías no es obligatoria en la contratación directa y en el proceso de selección de mínima cuantía y en la adquisición en Grandes Superficies.

La justificación para exigir o no garantías debe estar en los estudios y documentos previos. (Decreto 1082 de 2015, artículos 2.2.1.2.1.4.5. y 2.2.1.2.1.5.4).

Ahora, de conformidad con lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con las demás normas, por la modalidad de la contratación, cuantía, y plazo, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Medellín, ha considerado que es necesario tipificar, analizar y asignar riesgos inherentes y previsibles.

Se entienden como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que, de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del contrato, pero que dada su previsibilidad se regulan en el marco de las condiciones inicialmente pactadas en los contratos y se excluyen así del concepto de imprevisibilidad de que trata el artículo 27 de la Ley 80 de 1993.

La Entidad realizó el ejercicio de previsibilidad ordenado por las normas ya mencionadas, el cual tuvo en consideración adicionalmente lo dispuesto por el Consejo Nacional de Política Económica y Social del Departamento Nacional de Planeación y los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.

Se proyectó en Barrancabermeja a los veintitrés (23) días del mes de enero de 2026.

Elaboró,

Ing. CAROLINA DÍAZ BETANCUR
Docente Apoyo Secretaria General

Reviso,

Econ. CLAUDIA MILENA ESTRADA SUAREZ
Apoyo a Secretaria General

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia