Vigilada MinEducación

ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

CONTRATACIÓN DIRECTA

ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS PROGRAMAS ACADÉMICOS Y MISIONALES DE LA ESAP TERRITORIAL ATLANTICO, MAGDALENA, CESAR, LA GUAJIRA EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA

Vigilada MinEducación

I. INTRODUCCIÓN

La Escuela Superior de Administración Pública -ESAP-, creada por la Ley 19 de 1958, es un establecimiento público del orden nacional, de carácter universitario, adscrito al Departamento Administrativo de la Función Pública -DAFP-, dotado de personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, patrimonio independiente y autonomía académica, de conformidad con las normas que regulan el sector educativo en general y el servicio público de educación superior en particular. Hace parte del Sistema de Carrera Administrativa e integra el Sector Administrativo de la Función Pública.

Mediante el Decreto 1083 de 2015 se reglamentó el sector de la Función Pública, y en el artículo 1.2.1.1 se dispuso que la ESAP "*es un Establecimiento Público, de carácter universitario, cuyo objeto es la capacitación, formación y desarrollo, desde el contexto de la investigación, docencia y extensión universitaria, de los valores, capacidades y conocimientos de la administración y gestión de lo público que propendan a la transformación del Estado y ciudadano*".

Posteriormente, mediante el Decreto 164 del 16 de febrero de 2021, se modificó la estructura de la ESAP y se estableció que la ESAP tiene como objeto: "*la formación, investigación y extensión académica en el campo de la administración pública y el gobierno, en el contexto de la educación superior universitaria, la gestión del conocimiento y al apoyo técnico a las distintas instancias del Estado; la investigación, innovación y creación en el campo de la Administración Pública y el gobierno como centro de gestión académico para la asistencia técnica nacional y territorial; y la inducción, asesoría, consultoría, capacitación, acompañamiento y asistencia a los gobiernos nacional y territorial en la organización, gestión y operación de lo público que propendan la transformación del Estado y la administración pública nacional y territorial, con el fin de apoyar el cumplimiento de los fines del Estado*".

Conforme lo anterior, la ESAP extiende su presencia dentro del Estado colombiano, como la entidad llamada a liderar la generación y la aplicación de conocimientos en administración pública para mejorar la capacidad funcional y de gestión de las entidades públicas, de los niveles nacional y territorial, y de la sociedad civil organizada. En ese sentido, la ESAP se encuentra desconcentrada en 16 direcciones territoriales a nivel nacional, entre ellas, la Territorial Atlántico, que tiene una sede principal en la ciudad de Barranquilla y adicionalmente hace presencia en diferentes regiones y municipios a través de Lugares de Desarrollo, que además de ser centros de formación académica, se constituyen en centros de consultoría y asistencia técnica para el territorio.

En ejercicio de las actividades misionales, el CETAP Barranquilla, tiene la necesidad de contar con una infraestructura adecuada y apropiada para garantizar y consolidar la presencia institucional de la Escuela, su interacción con la administración pública local que garantice y consolide la presencia institucional de la Escuela en el territorio, así como garantizar el normal desarrollo de los programas académicos de pregrado y posgrado con espacios adecuados para los estudiantes y que a su vez brinde una educación de máxima calidad, en un lugar estratégicamente ubicado y con condiciones dignas para nuestros estudiantes y para el desarrollo de los demás fines misionales de la ESAP.

Para el segundo período académico de 2026, la Territorial cuenta, aproximadamente, con 1.151 alumnos de pregrado y posgrado, en diferentes semestres académicos, de los cuales, para el CETAP Barranquilla, corresponden 500 estudiantes.

Ahora bien, para continuar el desarrollo adecuado de dichos programas se requiere de un inmueble dotado de aulas, que brinde las garantías para el desarrollo académico en un ambiente pedagógico que posibilite el proceso de enseñanza-aprendizaje, ya que la necesidad es evidente y existente; de igual manera las condiciones sanitarias y de espacios al aire libre y, en general, que brinde las condiciones mínimas requeridas.

Acorde con las consideraciones anteriores, y teniendo en cuenta que la Escuela no cuenta con un bien inmueble de su propiedad para albergar al número de estudiantes mencionados, así como las eventuales capacitaciones que se realizan en el marco del cumplimiento de su misionalidad constitucional y legal, se evidencia que la entidad se obliga a tomar en calidad de arriendo, un inmueble dotado de aulas para garantizar la prestación del servicio de formación en el CETAP Barranquilla a los alumnos del programa de pregrado en Administración Pública Territorial; así como los demás programas que se llegaren a ofertar en la ciudad de Barranquilla y su área metropolitana.

La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:

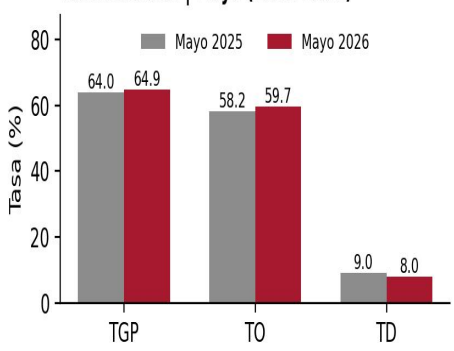
ÍTEM	CLASIFICACIÓN UNSPSC	CLASE
1	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

II. ANÁLISIS DEL MERCADO

- **Empleo y Desocupación**

Para el mes de mayo de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,0%, lo que representó una disminución de 1,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (9,0%). La tasa global de participación se ubicó en 64,9%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a mayo de 2025 (64,0%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,7%, lo que representó un aumento de 1,5 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,2%).

Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional | Mayo (2025-2026)



Fuente: DANE, GEIH. Elaboración propia.

En mayo de 2026, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,5%, mientras que en mayo de 2025 fue 9,0%. La tasa global de participación se ubicó en 66,3% y la tasa de ocupación en 60,6%, estas tasas en el mismo mes del año anterior fueron 66,6% y 60,1%, respectivamente.

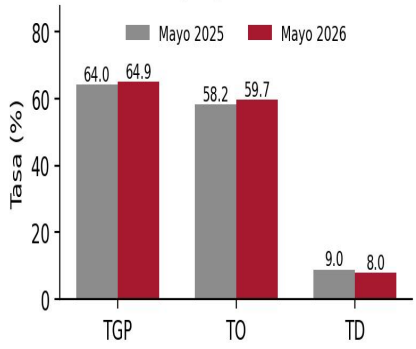
- **Principales indicadores del mercado laboral**[1]

Indicadores de mercado laboral mes y trimestre móvil, total nacional y total 13 ciudades y áreas metropolitanas

Total nacional mensual

Para el mes de mayo de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,0%, lo que representó una disminución de 1,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (9,0%). La tasa global de participación se ubicó en 64,9%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a mayo de 2025 (64,0%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,7%, lo que representó un aumento de 1,5 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,2%).

Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional | Mayo (2025-2026)



Fuente: DANE, GEIH. Elaboración propia.

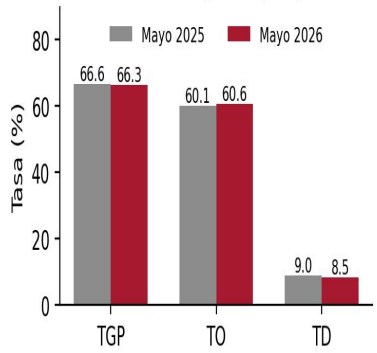
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas mensual

En mayo de 2026, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,5%, mientras que en mayo de 2025 fue 9,0%. La tasa global de participación se ubicó en 66,3% y la tasa de ocupación en 60,6%, estas tasas en el mismo mes del año anterior fueron 66,6% y 60,1%, respectivamente.

[1] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-may2026.pdf

Vigilada MinEducación

Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total 13 ciudades y A.M. | Mayo (2025-2026)

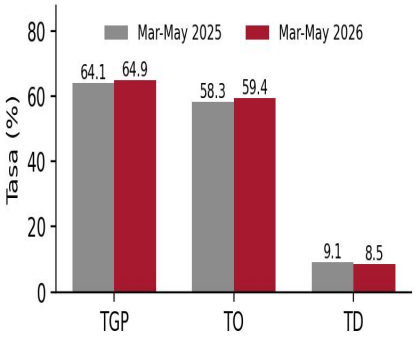


Fuente: DANE, GEIH. Elaboración propia.

Total nacional trimestre móvil

En el total nacional, la tasa de desocupación del trimestre móvil marzo - mayo 2026 fue 8,5%, lo que representó una disminución de 0,6 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil marzo - mayo 2025 (9,1%). La tasa global de participación se ubicó en 64,9%, lo que significó un aumento de 0,8 puntos porcentuales frente al mismo periodo de 2025 (64,1%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,4%, lo que representó un aumento de 1,1 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil marzo - mayo 2025 (58,3%).

Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional | Trimestre móvil marzo-mayo (2025-2026)



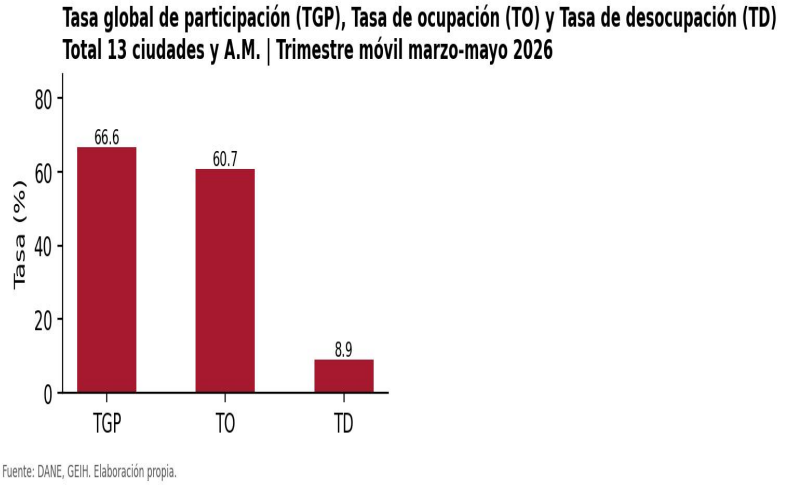
Fuente: DANE, GEIH. Elaboración propia.

+

Total 13 ciudades y áreas metropolitanas trimestre móvil

En el trimestre móvil marzo - mayo 2026, la tasa de desocupación de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,9%, lo que representó una disminución frente al trimestre móvil marzo - mayo 2025. La tasa global de participación se ubicó en 66,6%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 60,7%, frente a 60,6% en el mismo periodo del año anterior.

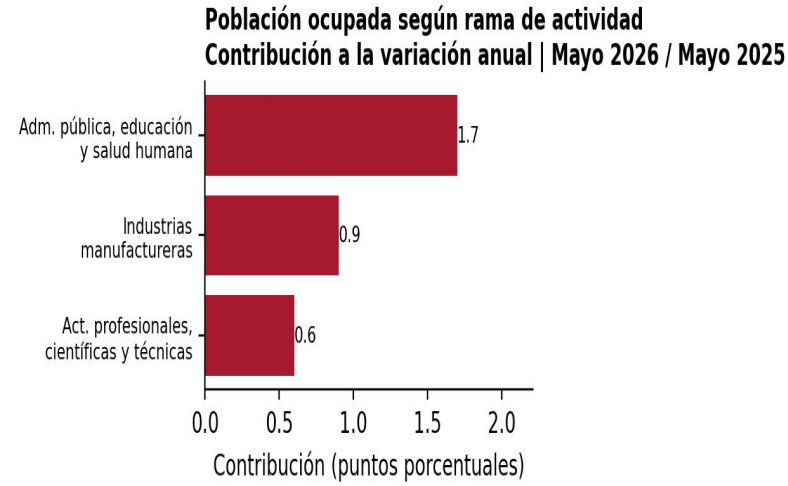
Vigilada MinEducación



Fuente: DANE, GEIH. Elaboración propia.

Población ocupada según rama de actividad, mes mayo 2026

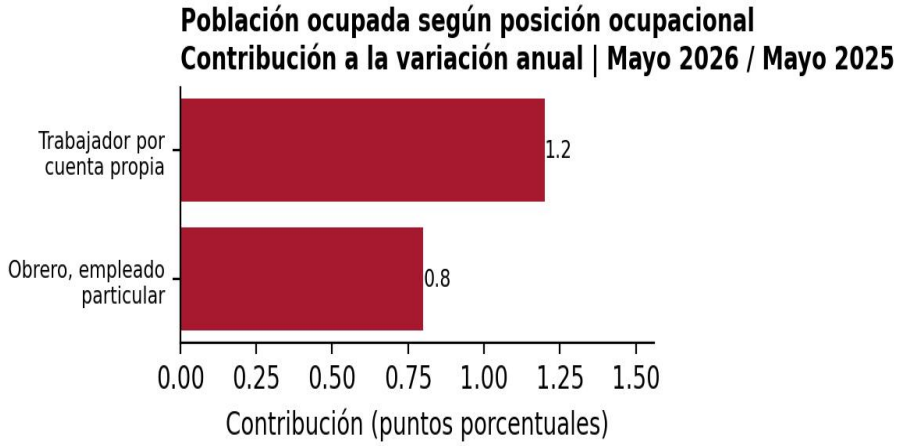
En el mes de mayo de 2026, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 24.583 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana (1,7 puntos porcentuales); Industrias manufactureras (0,9 puntos porcentuales) y Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos (0,6 puntos porcentuales).



Fuente: DANE, GEIH. Elaboración propia.

Población ocupada según posición ocupacional, mes mayo 2026

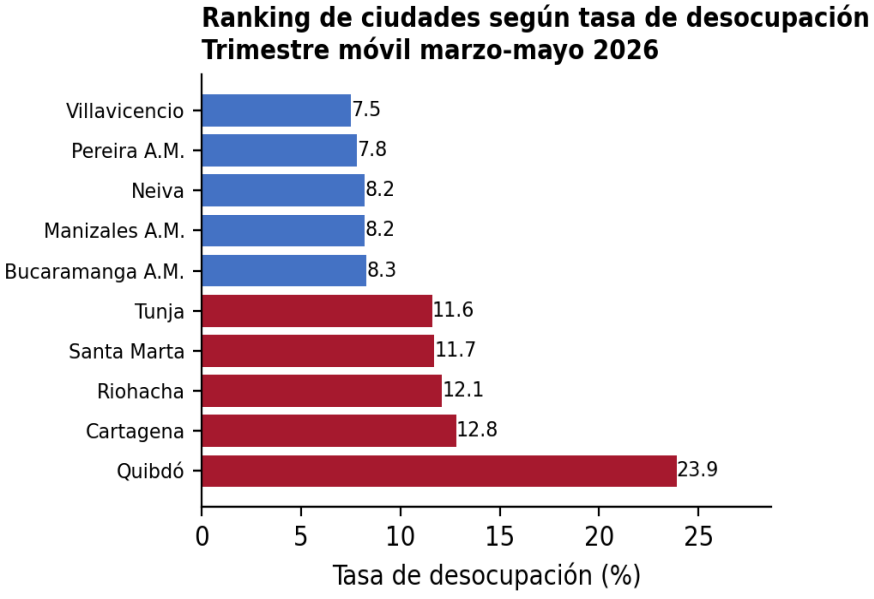
En mayo de 2026, Trabajador por cuenta propia y Obrero, empleado particular fueron las posiciones ocupacionales que más aportaron positivamente a la variación de los ocupados en el total nacional con 1,2 y 0,8 puntos porcentuales, respectivamente.



Fuente: DANE, GEIH. Elaboración propia.

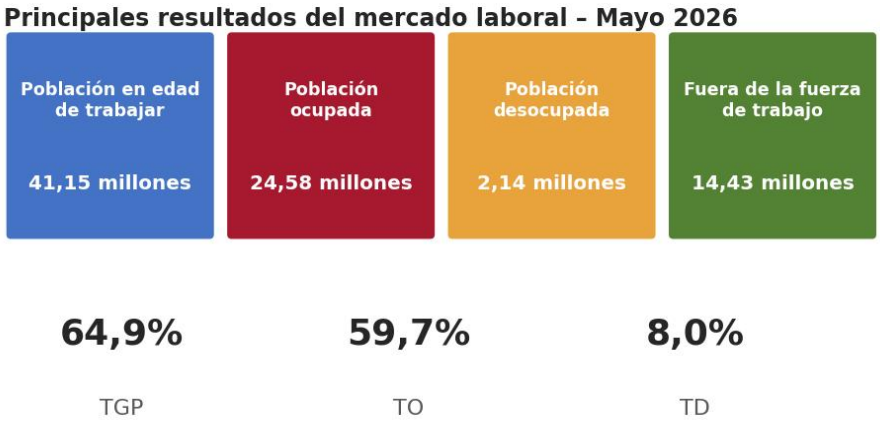
Ranking de ciudades según tasa de desocupación, trimestre móvil marzo - mayo 2026

Para el trimestre móvil marzo - mayo 2026, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (23,9%), Cartagena (12,8%) y Riohacha (12,1%). Las ciudades con menor tasa de desocupación fueron: Villavicencio (7,5%), Pereira A.M. (7,8%) y Neiva (8,2%).

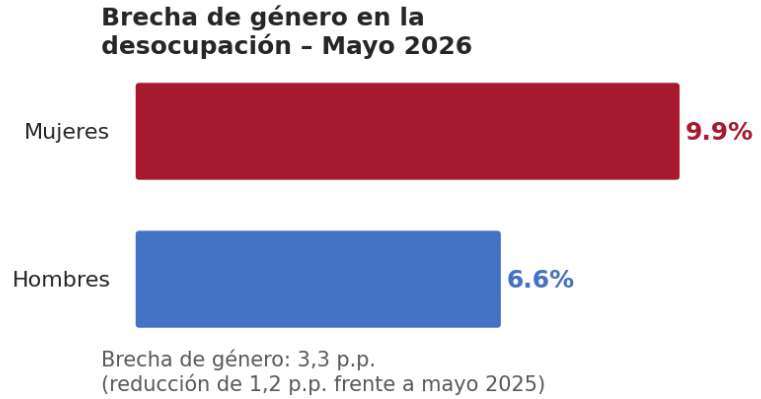


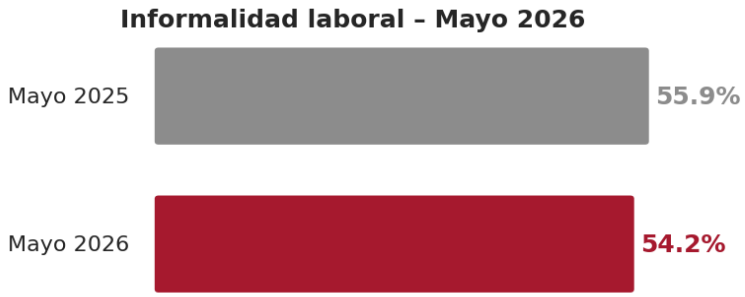
Fuente: DANE, GEIH. Elaboración propia.

PRINCIPALES RESULTADOS[2]



Fuente: DANE, GEIH mayo 2026. Elaboración propia.





Fuente: DANE, GEIH mayo 2026. Elaboración propia.

[2] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/pres-GEIH-may2026.pdf

Vigilada MinEducación

Evolución general de los subsectores de servicios

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (diciembre 2025^{p} / diciembre 2024)

En diciembre de 2025, quince de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con diciembre de 2024.

Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (diciembre 2025^{p} / diciembre 2024)

En diciembre de 2025, el DANE reportó variaciones por subsector en el personal ocupado total, en comparación con diciembre de 2024 (ver detalle por subsector en el boletín citado).

Variación anual de los salarios y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (diciembre 2025p / diciembre 2024)

En diciembre de 2025, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con diciembre de 2024.

Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios (enero - diciembre 2025p / enero - diciembre 2024)

En el año corrido a diciembre de 2025, el DANE reportó variación positiva en los ingresos en la mayoría de los subsectores de servicios, con comportamiento mixto en el personal ocupado total, en comparación con el mismo periodo de 2024 (ver detalle por subsector en el boletín citado).

III. TÉCNICO

El objeto para la presente contratación es **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS PROGRAMAS ACADÉMICOS Y MISIONALES DE LA ESAP TERRITORIAL ATLANTICO, MAGDALENA, CESAR, LA GUAJIRA EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA.**

Para continuar el desarrollo adecuado de los programas se requiere de un inmueble dotado de aulas, que brinde las garantías para el desarrollo académico en un ambiente pedagógico que posibilite el proceso de enseñanza-aprendizaje, ya que la necesidad es evidente y existente; de igual manera las condiciones sanitarias y de espacios al aire libre y, en general, que brinde las condiciones mínimas requeridas.

1. El Inmueble deberá contar con un área superior a 1300 mts 2, ubicado en una zona de fácil acceso, dentro del perímetro urbano de la ciudad de Barranquilla.
2. 20 aulas, cada una, con un área aproximada igual o superior a 30 m2, con capacidad mínima para 35 estudiantes.
3. Espacio destinado a oficina para 12 funcionarios y/o contratistas de la ESAP.
4. Un salón destinado a sala de cómputo.
6. Un área aproximada de 80 M2, destinada para auditorio.
7. Un salón destinado para docentes ESAP.
8. Un espacio destinado para cafetería y comedor.

Vigilada MinEducación

9. Un área destinada para el funcionamiento de la Biblioteca de la ESAP.
10. Baños con sus respectivos sanitarios y lavamanos cada uno debidamente individualizados, para damas y caballeros
11. Un espacio destinado para el archivo exclusivo de la Esap.
12. Un espacio privado para consultorio de Psico-orientación al estudiante.
13. Cancha multifuncional (Microfutbol – Baloncesto)
14. Cancha de Voleibol.
15. El arrendamiento deberá incluir servicios públicos de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable.

3.1. ESPECIFICACIONES ADICIONALES:

Dentro de las especificaciones del bien objeto de arrendamiento, se deben garantizar las siguientes condiciones:

- Garantizar el suministro de agua potable y el óptimo funcionamiento de rejillas y cañerías de agua residuales de todas las áreas en general.
- Corriente eléctrica de 110, y 220 trifásica, (Si hay conexiones eléctricas en los pisos, éstas deben sellarse totalmente para evitar cortocircuitos al momento de realizar lavados o aseo general, como también evitar accidentes).
- Garantizar el correcto funcionamiento de todas las lámparas y demás dispositivos eléctricos del ambiente en general.
- Paredes, piso y techos en excelente estado. No debe haber humedad en las paredes, ni techos rotos.
- Baños en completa limpieza.
- Un área para contenedores de basura.
- Aire acondicionado en excelentes condiciones para cada uno de los salones.
- El arrendador deberá garantizar el mantenimiento preventivo y correctivo del aire acondicionado durante todo el periodo de arrendamiento.
- El inmueble deberá contar con iluminación adecuada.
- El arrendador deberá proveer la señalización necesaria que permita decidir en caso de riesgo.
- Prevenir conductas indebidas (fumar, desaseo, uso de agua en caso de desastre), y a fomentar conductas debidas (prioridades de evacuación, rutas, buen trato de las unidades documentales, etc.)

3.2. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

1. Acatar la Constitución, la ley, las normas legales y procedimentales establecidas por el gobierno nacional y demás disposiciones pertinentes.
2. Cumplir con el objeto contractual bajo las condiciones técnicas, económicas, de gestión y demás relacionadas y presentadas en su propuesta, en atención a lo requerido en los estudios previos, y garantizar su ejecución dando pleno cumplimiento a los lineamientos y políticas establecidos por LA ESAP y a las instrucciones que ésta imparta a través del supervisor.
3. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones que afecten el objeto del Contrato.
4. Acreditar el pago de sus obligaciones frente al Sistema Integral de Seguridad Social en Salud, Pensión y Riesgos Laborales, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, según el caso, de conformidad con lo establecido en el inciso 3º del artículo 50 de la ley 789 de

Vigilada MinEducación

2002 y demás normas vigentes, presentando los soportes de pago correspondientes, anexos al informe de actividades con el fin de tramitar cada pago.

5. Constituir las garantías pactadas en el contrato por los valores y con los amparos previstos en el mismo y mantenerla vigente durante el término establecido por la entidad.
6. Entregar los informes pactados y los requeridos por el supervisor del contrato, cuando a ello hubiere lugar.
7. Realizar las actividades relacionadas con el objeto contractual, bajo su propio riesgo y responsabilidad, sin sujeción o condiciones diversas a aquellas que requieran para el cumplimiento de este.
8. Realizar los desplazamientos que se requieran para el desarrollo de sus obligaciones acorde con la solicitud del supervisor, cuando a ello hubiere lugar.
9. Reportar de manera inmediata cualquier novedad o anomalía, al supervisor del contrato.
10. Atender con prontitud y efectividad las solicitudes, condiciones y/o recomendaciones que el Supervisor de este establezca, dentro de los términos del Contrato.
11. Participar en las reuniones, encuentros o comités, según corresponda, relacionados con el objeto contractual y obligaciones pactadas, a los cuales sea convocado por parte de LA ESAP, cuando a ello hubiere lugar.
12. Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del contrato y de la ejecución del mismo, de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes.
13. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúan por fuera de la ley con el fin de obligarlos a hacer u omitir algún acto o hecho cuando se presenten tales peticiones o amenazas el contratista deberá informar inmediatamente de su ocurrencia a la ESAP y a las demás autoridades correspondientes para que ellas adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios. El incumplimiento de esta obligación y la celebración de pactos o acuerdos prohibidos podrá dar lugar a la declaratoria de incumplimiento e imposición de las sanciones a que haya lugar.
14. Asumir los riesgos establecidos en la matriz de riesgos del proceso.
15. Cumplir con la normativa vigente, en materia ambiental aplicable al objeto contractual, con lo cual se contribuye a la política ambiental establecida por la ESAP y es responsable de los daños, perjuicios, pérdidas y siniestros que a nivel ambiental se ocasionen debido a alguna acción, retardo, omisión o negligencia suya o de sus subcontratistas
16. Cumplir con la legislación en Seguridad y Salud en el Trabajo y Ambiental vigentes, entre otras la Ley 1562 de 2012 y el Decreto único reglamentario 1072 de 2015 de conformidad con las actividades a desarrollar según el objeto del contrato.
17. Atender los lineamientos dados por LA ESAP en materia de procesos y procedimientos relacionados con el Sistema Integrado de Gestión.
18. Cumplir con las políticas de seguridad de la información y los lineamientos dados por LA ESAP relacionados con el Sistema de Gestión de Seguridad de la Información.
19. Concurrir a la liquidación del contrato dentro de los plazos y en las condiciones establecidas en la Ley y el mismo contrato; en caso de celebrarse la liquidación parcial, se obliga a mantener vigente la garantía única de cumplimiento por los plazos que demande el cumplimiento de las prestaciones que se encuentren pendientes por ejecutar y/o satisfacer, cuando a ello hubiere lugar.
20. Cargar en la plataforma del SECOP II, todos los informes que se generen durante el desarrollo de la ejecución del contrato.
21. Mantener indemne a la ESAP, contra todo reclamo, demanda, acción y costo que pueda causarse o surgir por daños o lesiones a personas o propiedades de terceros, que se ocasionen durante la ejecución del contrato con ocasión de este. En caso de que se instaure demanda o acción legal alguna, o se formule reclamo contra la ESAP, por asuntos que conforme al contrato sean

Vigilada MinEducación

responsabilidad de El CONTRATISTA, la ESAP se lo comunicará para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas pertinentes previstas en la ley para mantenerla indemne a ella, para que adelante los trámites para, en lo posible, llegar a un arreglo del conflicto en cualquiera de los eventos previstos en esta cláusula. Si EL CONTRATISTA no asumiere debida y oportunamente la defensa de los intereses de la ESAP, ella podrá hacerlo directamente, previa notificación escrita a EL CONTRATISTA y éste pagará todos los gastos en que la ESAP, incurra por tales hechos.

22. En general las que se desprendan de la naturaleza del contrato y de su objeto.

3.3. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

1. Desarrollar el objeto contractual en condiciones de eficiencia, oportunidad y calidad.
2. Entregar a la ESAP las aulas dadas en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los bienes, servicios y usos conexos que la integran. La entrega se efectuará mediante acta de inventario en donde conste el estado que se entrega el inmueble y los elementos que lo componen, la cual, será firmada por ambas partes y será considerada parte integral del presente contrato.
3. El inmueble deberá contar con todas las exigencias requeridas por la entidad para su funcionamiento, en caso de no contar con ella estará a cargo del arrendador el suplir dicha necesidad, sin que genere reconocimiento alguno por parte de la entidad de las mejoras que de esa circunstancia se deriven.
4. Mantener en el inmueble los bienes que integran los servicios y usos conexos y adicionales en buen estado de funcionamiento para el fin convenido dentro del contrato.
5. En caso de enajenación del inmueble objeto de arrendamiento y de cesión del presente contrato, el CONTRATISTA ARRENDADOR deberá incluir como cláusula obligatoria en el contrato de COMPRAVENTA, dar cumplimiento hasta su terminación el presente contrato.
6. El inmueble materia de este contrato se entregará al ARRENDATARIO con todos sus servicios, cosas y usos conexos, tales como energía, acueducto, alcantarillado, aseo, líneas telefónicas, internet, y demás servicios públicos y/o privados inherentes al goce del inmueble, en buen estado de funcionamiento.
7. Suscribir el acta de inicio con el inventario detallado del inmueble arrendado y su estado general.
8. Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos y libre de cualquier restricción a su uso conforme a las disposiciones legales y contractuales aquí pactadas, en particular sin ningún ocupante o arrendatario.
9. Garantizar puntualmente los servicios públicos a su cargo.
10. Pagar oportunamente todos los impuestos relacionados con la propiedad del inmueble, que estarán a su cargo.
11. Atender oportunamente los requerimientos que le hagan el ARRENDATARIO o el Supervisor del contrato, sobre las condiciones locativas, reparaciones necesarias y demás condiciones de adecuación para el correcto uso del inmueble según las condiciones legales y contractuales.
12. Designar una persona que se encargue de gestor con el fin de atender requerimientos de reparaciones locativas, mantenimiento preventivo y correctivo, distintos del deterioro normal del inmueble, a la mayor brevedad posible, para cumplir con su obligación de permitir el goce y uso total del inmueble.
13. Sanear jurídicamente el inmueble y mantener indemne al ARRENDATARIO, para garantizarle el uso y goce pacífico del inmueble durante todo el tiempo de ejecución del contrato.

Vigilada MinEducación

14. Proveer aires acondicionados en excelentes condiciones para las oficinas. Se debe realizar periódicamente el mantenimiento preventivo y correctivo de ser necesario durante todo el periodo de arrendamiento.
15. Otorgarle al arrendatario, un plazo de treinta (30) días calendario, para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
16. Informar oportunamente al ARRENDATARIO todo cambio de cuenta bancaria donde debe realizarse el pago del canon definido en la cláusula cuarta
17. Efectuar los pagos al sistema general de seguridad social integral, lo cual será un requisito para el pago de los cánones de arrendamiento, así como para la suscripción y legalización del contrato.
18. El predio debe contar con las condiciones técnicas respectivas.
19. Las demás contempladas en la Ley que le son aplicables y las que se deriven directamente del objeto contractual.

3.4. OBLIGACIONES DE LA ESAP

1. Ejercer la supervisión y seguimiento de la ejecución del contrato.
2. Aprobar oportunamente la garantía única que en debida forma constituya el contratista.
3. Pagar al contratista el valor del contrato en la forma pactada, cumpliendo con los requisitos establecidos por la Ley y reglamentos, previa programación del PAC de la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP.
4. Expedir oportunamente el informe de supervisión y certificado de cumplimiento a satisfacción, por conducto del supervisor, previa presentación por parte del contratista de la factura y de los demás requisitos exigidos para el pago.
5. Suministrar en forma oportuna la información y generar los medios o elementos para que el contratista pueda cumplir lo pactado.
6. Velar por la correcta ejecución del contrato a través del (la) Supervisor (a), quien será el conducto regular entre el contratista y la entidad, verificando que se cumplan de forma oportuna y a satisfacción la totalidad de las obligaciones del mismo.
7. Dar las instrucciones que requiera el contratista para la correcta ejecución del contrato.

Exigir el pago efectuado por el contratista por concepto de aportes a seguridad social y parafiscales de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y demás normas que regulen la materia.

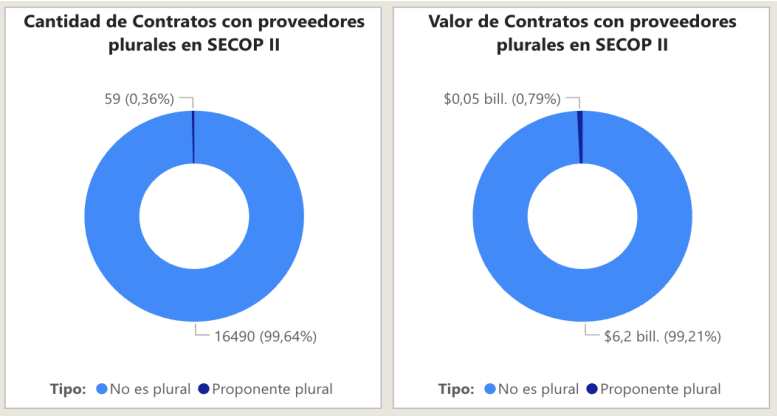
IV. ESTUDIO DE LA OFERTA[2]

De acuerdo con la información obtenida en la consulta realizada en el modelo de abastecimiento estratégico; Análisis de la Oferta y Demanda de Colombia Compra Eficiente, frente a la búsqueda de empresas del sector cuyo objeto se vincula a los códigos del presente estudio, se puede evidenciar que en el año 2024 y 2025, se suscribieron a nivel nacional 18,48 mil contratos por valor de $6,43 billones, donde participaron 10,03 mil proveedores, los cuales se relacionan a continuación:

[2] https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTk0MWM1MjMtYzhkOS00NDUwLThmOTEtMmRmMTQxNTEyYTczIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9



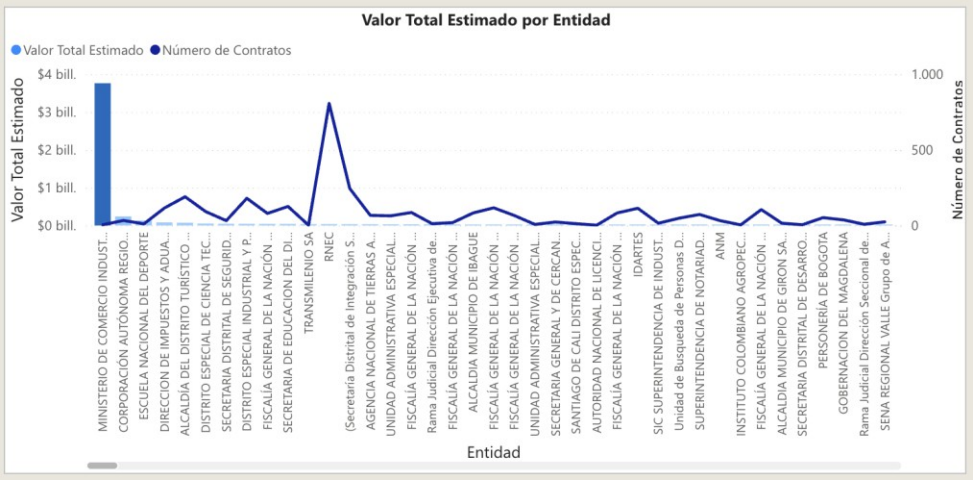
Es importante observar las gráficas a continuación, donde se evidencia que los contratos con objetos relacionados al expuesto en el presente estudio corresponden a proveedores no plurales con una participación del 99,64% (16.490 contratos). Así mismo, se relaciona el valor aproximado de los contratos ejecutados por proveedores no plurales:



De forma general, en las siguientes gráficas se establece la comparación de la cantidad de contratos y el gasto mensual de la entidad de la vigencia 2025 comparado con la vigencia 2024:

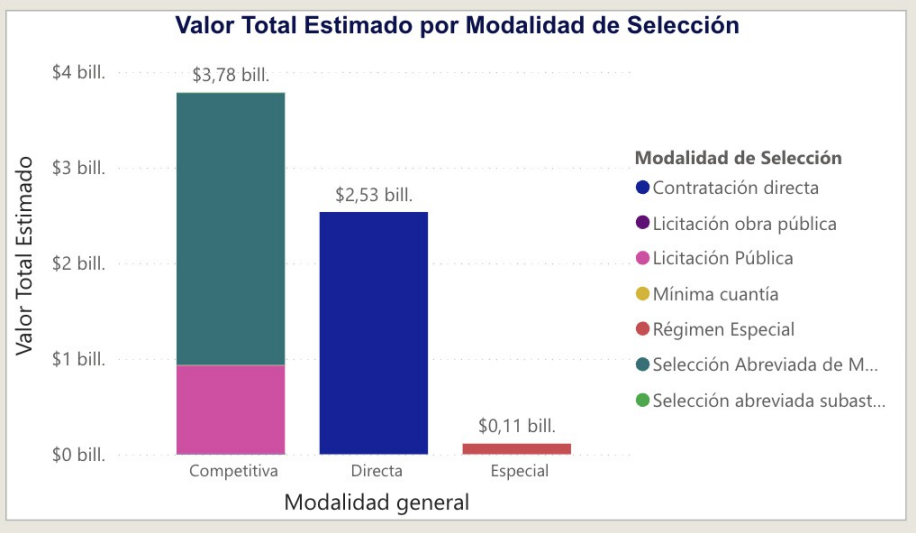


El valor total estimado por entidad, como resultado de contrataciones similares cuyos códigos clasificadores de naciones unidas están relacionados con los descritos en el presente estudio se describe en gráfica a continuación:



En el mismo sentido, teniendo en cuenta los códigos de naciones unidas relacionados en el presente estudio y habiendo consultado el histórico de contratación en la plataforma SECOP II, la Modalidad de Contratación para este tipo de procesos (contratación directa) registra un valor de $3,78 billones. aproximadamente:

Vigilada MinEducación



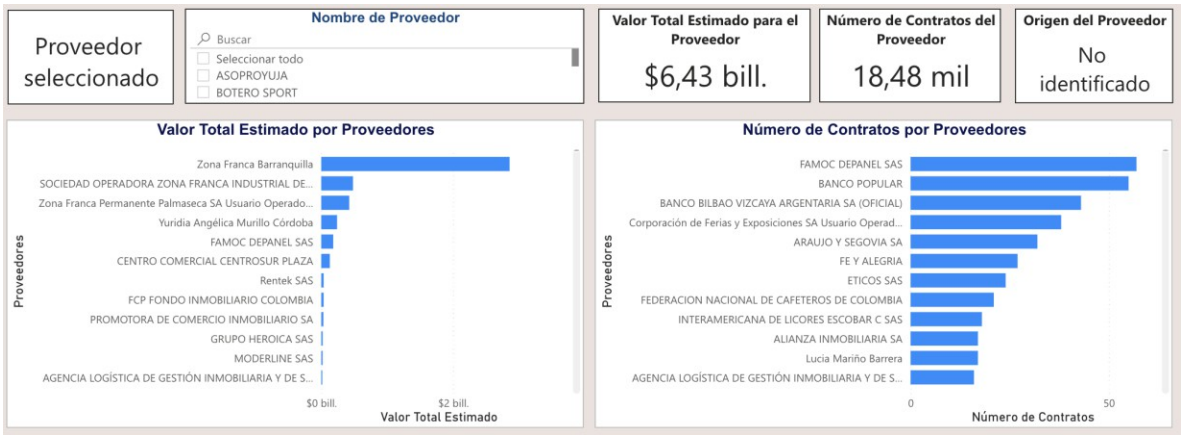
V. ESTUDIO DE LA DEMANDA[3]

Con la aplicación de la Herramienta para el Análisis de la Demanda, del Modelo de Abastecimiento Estratégico de la Agencia Nacional de Contratación Pública de Colombia Compra Eficiente, donde se consultaron los contratos celebrados con cargo al código de clasificación correspondiente al presente estudio:

- *80131500: Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones*

De la consulta realizada se obtienen las siguientes conclusiones:

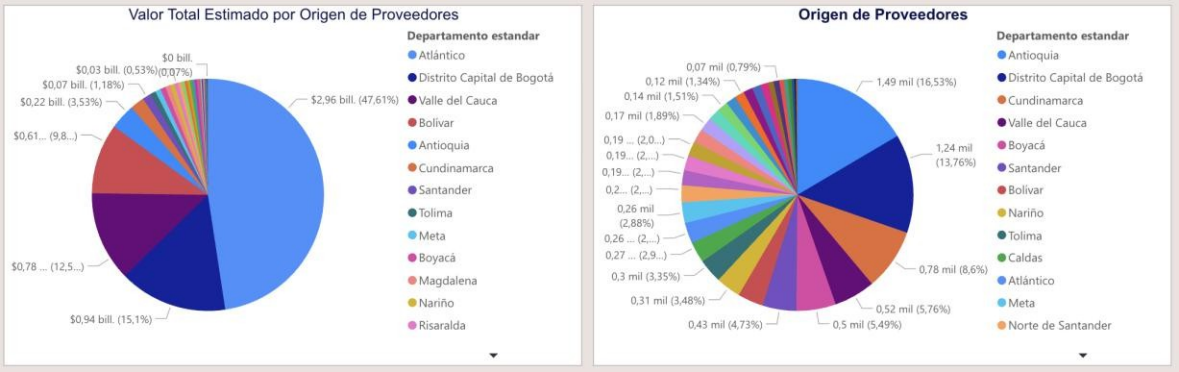
En la vigencia 2024 y 2025, se suscribieron a nivel nacional alrededor de 18,48 mil contratos y se estima que el valor de estos fue de $6,43 billones de pesos aproximadamente:



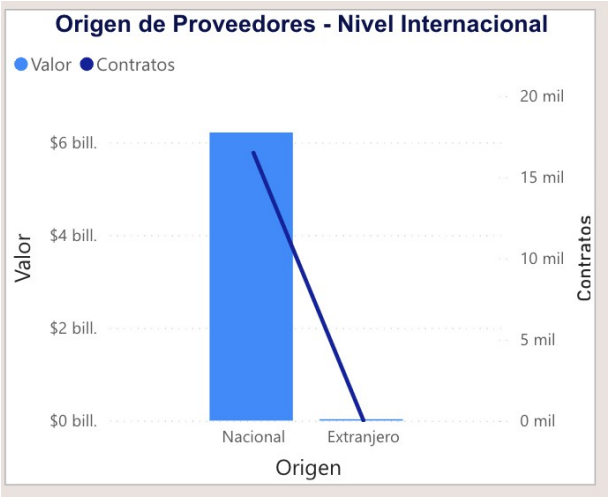
Además, se puede apreciar que el origen de los proveedores fue un 16,53% del Departamento de Antioquia, con un valor total aproximado de $219 MIL MILLONES DE PESOS.

[3] https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTNjY2MyZmUtZWE1My00NmY4LWJiMDctNjE4NTA0OTFkZGQyIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

Vigilada MinEducación



Con respecto a él origen de proveedores, si son de origen nacional o internacional, se observa que 16.488 contratos son de origen nacional, mientras que 9 son de origen extranjero:



Comportamiento Contratación por bienes de UNSPSC

En cuanto al Código de Clasificación UNSPSC descrito en el presente estudio, se observa que la clasificación de bienes 8013 mantiene para el año 2024 la participación de un 27,01%, mientras que para el año 2025 la participación fue de un 72,99%, como se observa a continuación:

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2024			2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊞ 8013 - Servicios inmobiliarios	9730	$1.736.725.045.504	27,01%	8750	$4.694.119.666.718	72,99%	18480	$6.430.844.712.222	100,00%
Total	**9730**	**$1.736.725.045.504**	**27,01%**	**8750**	**$4.694.119.666.718**	**72,99%**	**18480**	**$6.430.844.712.222**	**100,00%**

HISTORICO

A continuación, se presenta información correspondiente a contratos con objetos similares al presente análisis ejecutados en la ESAP:

AÑO	NÚMERO DE PROCESO	TIPO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	CUANTÍA
2023	ESAP-ATL-CD-001-2023	CONTRATACION DIRECTA	ESAP TERRITORIAL ATLÁNTICO	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS PROGRAMAS ACADEMICOS Y MISIONALES DE LA ESAP TERRITORIAL No 2 EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA	$ 157.500.000
2023	ESAP-ATL-CD-005-2023	CONTRATACION DIRECTA	ESAP TERRITORIAL ATLÁNTICO	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS PROGRAMAS ACADEMICOS Y MISIONALES DE LA ESAP TERRITORIAL No 2 EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA	$ 126.000.000
2024	ESAP-ATL-CD-002-2024	CONTRATACION DIRECTA	ESAP TERRITORIAL ATLÁNTICO	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS PROGRAMAS ACADEMICOS Y MISIONALES DE LA ESAP TERRITORIAL No 2 EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA	$ 440.000.000
2025	ESAP-ATL-CD-001-2025	CONTRATACION DIRECTA	ESAP TERRITORIAL ATLÁNTICO	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS PROGRAMAS ACADEMICOS Y MISIONALES DE LA ESAP TERRITORIAL No 2 EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA	$ 462.880.000
2026	ESAP-ATL-CD-002-2026	CONTRATACION DIRECTA	ESAP TERRITORIAL ATLÁNTICO	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS PROGRAMAS ACADEMICOS Y MISIONALES DE LA ESAP TERRITORIAL No 2 EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA	$265.356.480

VI. ANALISIS ECONÓMICO

ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO – CIUDAD DE BARRANQUILLA

Con el propósito de verificar las condiciones actuales del mercado inmobiliario en la ciudad de Barranquilla**,** inicialmente se solicitó, a través de correo electrónico, la remisión de cotizaciones a distintas inmobiliarias de manera directa. No obstante, dichas solicitudes no obtuvieron respuesta, lo cual limitó el acceso a información primaria suministrada directamente por los agentes del mercado.

Ante esta situación, se procedió a realizar una búsqueda y revisión detallada de la información disponible en las páginas web de reconocidas inmobiliarias con amplia trayectoria y reputación en el

Vigilada MinEducación

sector inmobiliario local. A partir de estas fuentes secundarias, se identificaron ofertas de arrendamiento de inmuebles con características similares, ubicados en diferentes sectores de la ciudad de Barranquilla.

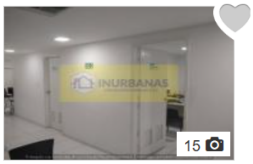
El análisis de dichas ofertas permite observar que los cánones de arrendamiento varían principalmente en función de factores como la ubicación, el área construida, el estado de conservación del inmueble, el uso permitido (residencial o comercial) y la disponibilidad de servicios complementarios. Asimismo, se evidencia una relativa homogeneidad en los precios para inmuebles de características comparables dentro de zonas con condiciones urbanísticas similares, lo que sugiere un mercado relativamente estable y competitivo.

La información fue obtenida específicamente de las inmobiliarias FINANCAR**,** LINESCO, ARENAS SAS, INURBANAS SAS, BIENCO, en las cuales se identificaron diferentes predios que cumplen con las características requeridas por la entidad, en cuanto a ubicación, área, uso del inmueble y demás condiciones técnicas necesarias para el desarrollo de sus actividades.

Durante el proceso de revisión, se analizaron las publicaciones vigentes de los inmuebles ofertados en arrendamiento, las cuales reflejan los valores y condiciones actuales del mercado inmobiliario en la ciudad de Barranquilla. Como constancia del ejercicio de verificación realizado, se tomaron pantallazos de las publicaciones activas, los cuales se anexan al presente estudio como soporte documental de la información consulta:



Vigilada MinEducación



casa en arriendo en el porvenir. Cod A19975

COP **17.200.000**

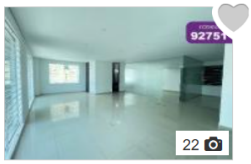
Barranquilla, Barranquilla | Mapa

...**CASA COMERCIAL** IDEAL PARA SECTOR SALUD PUES CUMPLE CON TODAS LAS NORMAS. CONSTA CON ARCHIVO, AIRE CENTRAL, CONSULTORIOS, CAFETERÍA, PARQUEADEROS EXTERNOS, RAMPA DE ACCESO, PATIO CON KIOSCO Y ZONA DE LAVADO QUÍMICO. CÓDIGO INTERNO: 19975...

12 habitaciones
4 baños
345 m²
49.855 COP/m²

Inurbanas SAS
actualizado hace 2 días

Ver más detalles



casa local en arriendo en bostón. Cod A92751

COP **12.000.000**

Barranquilla, Barranquilla | Mapa

...Oficina/ local dúplex en **arriendo** con un área aproximada de 250 m2, consta de salones amplios, patio, baterías de baños, cocineta, baños sociales...o a centros empresariales, vías transitadas, establecimientos **comerciales** y todo lo que se pueda requerir...

4 baños
250 m²
48.000 COP/m²
dúplex
desarrollos

Arenas Inmobiliaria SAS
actualizado hace 3 días

Ver más detalles



comercial casa para comercio en arriendo en montecristo....

COP **8.500.000**

Barranquilla, Barranquilla | Mapa

...**comercial** ubicada en una zona privilegiada. Con 4 habitaciones y 4 baños, este inmueble de 350 metros cuadrados ofrece un amplio espacio para tu negocio. Además, cuenta con 1 parqueadero para mayor comodidad. Su diseño único y su ubicación estratégic...

4 habitaciones
4 baños
350 m²
24.285 COP/m²
garage

Bienco Inmobiliaria
actualizado hace 7 días

Ver más detalles



casa local en arriendo/venta en el porvenir. Cod A2139

COP **8.500.000**

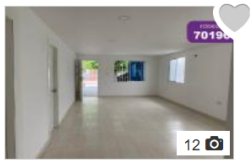
Barranquilla, Barranquilla | Mapa

...**Casa comercial** en **arriendo**/venta ubicada en la ciudad de **Barranquilla**, sector El Porvenir cuenta con un área construida de 228. Mt2, cuenta con 10 habitaciones, 3 baños, buena distribución en sus áreas, cerca de universidades, notarias, bancos, inmob...

10 habitaciones
3 baños
228 m²
37.280 COP/m²

Arenas Inmobiliaria SAS

Ver más detalles



casa en arriendo en la concepción. Cod A70196

COP **4.000.000**

Barranquilla, Barranquilla | Mapa

...**Casa** para uso **comercial** o vivienda en **arriendo** con un área aproximada de 360mt2 ubicado estratégicamente en el barrio La Concepción, sector de gran actividad **comercial**, de fácil acceso y transporte, cerca de restaurantes, centros **comerciales**, almacen...

4 habitaciones
3 baños
200 m²
20.000 COP/m²
garage

Arenas Inmobiliaria SAS
actualizado hace más de un mes

Ver más detalles



PREMIUM

casa local en arriendo en pradomar. Cod A6286

COP **6.000.000**

Barranquilla, Barranquilla | Mapa

...**Casa comercial** en buen estado, amplia, fresca. buena ubicación, frente a la droguería olímpica, en vía principal, cerca a ruta de buses...

3 habitaciones
3 baños
300 m²
20.000 COP/m²

Financar

Ver más detalles

Análisis estadístico de precios – Canon de arrendamiento

Para la determinación del presupuesto estimado del canon de arrendamiento, se aplicó el método de análisis comparativo de mercado, el cual es el más utilizado y aceptado en los estudios de mercado para

Vigilada MinEducación

la contratación estatal. Este método se fundamenta en el análisis de precios por metro cuadrado (m²) de inmuebles comparables, obtenidos a partir de información publicada en páginas web de inmobiliarias.

Metodología Aplicada

Se seleccionaron ocho (8) inmuebles comparables, ubicados en la ciudad de Barranquilla, con características similares en cuanto a uso, localización y condiciones generales. Para cada inmueble se identificó:

- Área aproximada en metros cuadrados (m²)
- Canon mensual de arrendamiento

- Valor unitario por metro cuadrado, calculado mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Valor por m}^2 = \frac{\text{Canon mensual de arrendamiento}}{\text{Área del inmueble}}$$

ITEM	LOCALIZACION	AREA APROXIMADA M²	CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO	VALOR M²
1	BARRANQUILLA	300	6.000.000	20.000
2	BARRANQUILLA	214	2.200.000	10.280
3	BARRANQUILLA	140	4.000.000	28.571
4	BARRANQUILLA	345	17.200.000	49.855
5	BARRANQUILLA	250	12.000.000	48.000
6	BARRANQUILLA	350	8.500.000	24.286
7	BARRANQUILLA	228	8.500.000	37.281
7	BARRANQUILLA	200	4.000.000	20.000
8	BARRANQUILLA	300	6.000.000	20.000
VALOR TOTAL M²				258.273
VALOR PROMEDIO M²				**32.284**

Resultados obtenidos

Del análisis de los inmuebles comparables se obtuvieron valores unitarios por metro cuadrado que oscilan entre $10.280/m² **y** $49.855/m², evidenciando una dispersión propia de las diferencias de área, ubicación y condiciones particulares de cada inmueble.

La suma total de los valores unitarios por metro cuadrado es de **$**258.273, lo que permite calcular un valor promedio de $32.284 por m², el cual se considera representativo del comportamiento del mercado inmobiliario para inmuebles de características similares en la ciudad de Barranquilla**.**

Vigilada MinEducación

Análisis estadístico

El uso del promedio del valor por metro cuadrado permite establecer un referente objetivo y razonable para la estimación del canon de arrendamiento. Si bien se identifican valores atípicos tanto bajos como altos, estos no desvirtúan el análisis, ya que corresponden a condiciones particulares de ciertos inmuebles y se encuentran dentro de rangos aceptables del mercado.

No obstante, el valor promedio obtenido se considera adecuado para efectos de planeación contractual, al reflejar de manera general las condiciones actuales del mercado inmobiliario local.

Con base en el análisis comparativo de mercado y en la aplicación de métodos estadísticos de tendencia central, se establece como valor de referencia para el canon de arrendamiento un precio promedio de $32.284 por metro cuadrado, el cual podrá ser utilizado por la entidad como insumo técnico para la estimación del presupuesto oficial, en cumplimiento de los principios de transparencia, economía y planeación que rigen la contratación estatal.

Canon de arrendamiento

Con fundamento en el estudio estadístico del mercado inmobiliario actual realizado en la ciudad de Barranquilla, se determinó como valor comercial de referencia para el canon de arrendamiento la suma de **TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO ($32.284) por metro cuadrado (m²),** resultado del análisis comparativo de mercado aplicado a inmuebles de características similares, utilizando medidas de tendencia central sobre información publicada en páginas web de inmobiliarias.

De acuerdo con las necesidades identificadas por la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP**,** se requiere un inmueble con un área aproximada de mil cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados (1484 m²)**,** el cual permita albergar adecuadamente a la población estudiantil, así como el desarrollo de las actividades académicas y las capacitaciones que se realizan en el marco del cumplimiento de su misión constitucional y legal.

Cabe señalar que la ESAP **no cuenta con un bien inmueble de su propiedad** que reúna las condiciones necesarias para la prestación del servicio educativo, razón por la cual se hace indispensable la toma en arriendo de un inmueble que cuente con aulas y espacios adecuados, a fin de garantizar la formación en el **CETAP Barranquilla**, dirigida a los estudiantes del programa de pregrado en **Administración Pública Territorial**, así como a los demás programas académicos que se llegaren a ofertar.

Calculo estimado de Arrendamiento

El canon mensual estimado se calcula de la siguiente manera:

$$\text{Canon mensual} = \text{Área requerida (m²)} \times \text{Valor comercial por m²}$$
$$\text{Canon mensual} = 1484 m^2 \times \$\mathbf{32.284}\ /m^2$$
$$\text{Canon mensual estimado} = \$\ 47.909.456$$

Con base en el valor comercial por metro cuadrado determinado a partir del estudio estadístico del mercado y en el área requerida por la entidad, se establece como canon mensual estimado de arrendamiento la suma de **CUARENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS**

Vigilada MinEducación

CINCUENTA Y SEIS PESOS ($ $47.909.456$). Dicho valor se considera razonable, acorde con las condiciones actuales del mercado inmobiliario y debidamente sustentado desde el punto de vista técnico y económico.

El presente estudio de mercado constituye un soporte válido para la planeación contractual de la **ESAP**, en cumplimiento de los principios de economía, planeación, transparencia y eficiencia que rigen la contratación estatal. Asimismo, se resalta que el estudio de mercado hace parte integral de la etapa de planeación de la contratación pública, razón por la cual el valor aquí establecido corresponde a un **presupuesto estimado,** susceptible de ser ajustado por la entidad durante el proceso contractual, de conformidad con el principio de economía y las condiciones finales de negociación.

Análisis comparativo de precios 2025-2026

Para la vigencia **2025**, la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP celebró contrato de arrendamiento del inmueble requerido para el desarrollo de sus actividades académicas y administrativas, por un valor mensual de **CUARENTA Y DOS MILLONES OCHENTA MIL PESOS ($ 42.080.000).**

Para la vigencia actual, el valor del canon de arrendamiento se ajustará conforme a la variación del **Índice de Precios al Consumidor (IPC)**, reportado en un **5.10%**, de acuerdo con lo pactado contractualmente y con las disposiciones legales aplicables. Este ajuste tiene como propósito mantener el equilibrio económico del contrato, garantizando que el valor del arrendamiento refleje la evolución general de los precios sin generar incrementos desproporcionados.

Cálculo del canon ajustado por IPC

$$\text{Canon ajustado} = \text{Canon base} \times (1 + \text{IPC})$$

$$\text{Canon ajustado} = 42.080.000 \times (1 + 0.0510) = 42.080.000 \times 1.051 = 44.226.080$$

Por lo tanto, el canon mensual ajustado para la vigencia actual es DE **CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS VEINTISÉIS MIL OCHENTA ($ 44.226.080)**.

Comparación con el estudio estadístico de mercado

El valor ajustado fue contrastado con los resultados del estudio estadístico del mercado inmobiliario reciente, donde se determinó un valor comercial promedio por metro cuadrado de $36.078 para inmuebles de características similares en la ciudad de Barranquilla.

Considerando un área aproximada de 608 m², el valor estimado de mercado para el canon mensual es:

$$1484\, m^2 \times 32.284 = 47.909.456$$

Este valor de mercado estimado ($47.909.456) es muy cercano al canon ajustado por IPC ($ **44.226.080),** lo que confirma que el valor del arrendamiento está acorde con las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

Vigilada MinEducación

Conclusión

Se concluye además que el canon de arrendamiento ajustado por IPC es razonable, competitivo y se encuentra dentro de los rangos del mercado actual. Por tanto, es procedente continuar con el valor ajustado conforme al IPC, en cumplimiento de los principios de transparencia, economía y planeación que rigen la contratación estatal.

Este análisis garantiza que el valor del canon de arrendamiento se mantiene alineado con la evolución del mercado y las disposiciones legales vigentes.

Para constancia se firma en agosto de 2026.

Estudio de sector elaborado por: Ilce Ruiz Hernández – Coordinadora Administrativa y Financiera