Prosperidad Social

ANÁLISIS DEL SECTOR

Del proceso que tiene por objeto:

«Contratar bajo la modalidad de arrendamiento un inmueble ubicado en la ciudad de San Andrés, para el funcionamiento de la Gerencia Regional San Andrés de PROSPERIDAD SOCIAL.»

Oficina de Contratación y Oficina de Servicios Administrativos

NOVIEMBRE DE 2026

TABLA DE CONTENIDO

1. ANTECEDENTES. 3
2. OBJETO 8
3. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO 8
3.1. ASPECTO ECONÓMICO 8
3.2 ASPECTO REGULATORIO 12
3.3 ASPECTO TÉCNICO 13
3.4 OTROS ASPECTOS RELEVANTES 13
4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA 14
4.1 GASTO HISTÓRICO. 14
4.2. FUENTE EXTERNA: 15
5. ESTUDIO DE LA OFERTA 18
5.1 VERIFICACIÓN REGISTRO ÚNICO EMPRESARIAL Y SOCIAL – RUES 22
6. ANÁLISIS DE RIESGOS 22
7. ANÁLISIS DE COSTOS 24
7.1 COSTOS DIRECTOS 24
7.2 COSTOS INDIRECTOS 26
8. CONCLUSIONES 27

1. ANTECEDENTES.

Conforme lo manifiesta el área solicitante en la ficha técnica suministrada la necesidad se describe así:

*«El Departamento Administrativo para la Prosperidad Social en adelante **PROSPERIDAD SOCIAL**, es una entidad del Gobierno Nacional y líder del sector de Inclusión Social y Reconciliación, responsable de la formulación, coordinación, implementación y evaluación de políticas públicas que contribuyen a la justicia social, económica y ambiental para la construcción de la Paz Total; mediante la atención con enfoque diferencial a la población en situación de pobreza y de vulnerabilidad.*[1]

En este sentido, el artículo 2 del Decreto 0017 de 2025 "por el cual se modifica la estructura del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social", dispone:

***Objeto**. El Departamento Administrativo para la Prosperidad Social tiene como objetivo, dentro del marco de sus competencias legales y reglamentarias, formular, adoptar, dirigir, articular, coordinar y ejecutar las políticas, planes, programas, proyectos y estrategias que contribuyen a la consolidación productiva a través de la promoción de asociatividad económica de la población sujeta de atención, a través de mecanismos y estrategias de inclusión social y acompañamiento familiar y comunitaria, así como fijar la política para la asistencia, atención y reparación integral a las víctimas del conflicto armado de que trata el artículo 3° de la Ley 1448 de 2011, el cual desarrollará directamente o a través de sus entidades adscritas o vinculadas, en coordinación con las demás entidades u organismos del Estado competentes".*

*Para alcanzar este objetivo **PROSPERIDAD SOCIAL,** trabaja integralmente en la formulación y ejecución de políticas sociales, así como, en la contribución a la reconciliación de los colombianos y promoción de la integración regional.*

*Dentro de la estructura interna de **PROSPERIDAD SOCIAL**, se encuentra la Oficina de Servicios Administrativos, que de conformidad con el artículo 29 del Decreto No 0017 del 14 de enero de 2025, tiene entre otras, las siguientes funciones:*

> *"1. Asesorar, proponer e implementar la política y la planeación de logística, a nivel nacional y territorial, y abastecimiento de bienes y servicios físicos, administrativos y de gestión documental del Departamento Administrativo y entidades adscritas y vinculadas.*
> *1. Brindar asesoría a las dependencias en la definición y valoración de necesidades de abastecimiento de bienes y servicios físicos, administrativos y de gestión documental del Departamento Administrativo y entidades adscritas.*
> *(…) 4. Asesorar a las dependencias en la elaboración de los anexos técnicos de las solicitudes de estudios de mercado para la adquisición de bienes y servicios.*
> *(…) 8. Liderar la planeación, ejecución y control de los procesos de administración de los recursos físicos del Departamento Administrativo.*
> *9. Realizar el registro y control de los inventarios, bienes muebles e inmuebles, elementos devolutivos, de consumo y existencias del Departamento Administrativo, mantener los seguros requeridos para su protección y verificar el cumplimiento de las disposiciones que rigen la materia.*
> *10. Dirigir y coordinar la adquisición, construcción, conservación, mejoras, restauración y administración de los inmuebles de propiedad del Departamento Administrativo o recibidos, a cualquier título, necesarios para la operación institucional.*
> *(…) 13. Aplicar la normativa archivística emitida por el Archivo General de la Nación y las demás disposiciones que rigen la materia.*
> *14. Administrar los procesos de recepción, procesamiento, sistematización y distribución de documentos.*

---

[1] Misión institucional: https://prosperidadsocial.gov.co/la-entidad/mision-vision-objetivos-y-funciones/, tomado el 12 de agosto de 2025.

15. Dirigir el proceso de prestación de los servicios de correspondencia, centralizar su recepción y envío, agilizar y controlar su trámite y realizar el respectivo seguimiento para facilitar su localización y consulta en forma oportuna.
16. Brindar asistencia técnica y soporte, en lo que respecta a los procedimientos de abastecimiento de bienes y servicios y gestión documental, a las entidades adscritas y vinculadas al Departamento Administrativo. (…)"

Mediante el Decreto 0017 del 14 de enero de 2025, se reorganizaron las competencias internas de la entidad, asignando en su artículo 29 a la Oficina de Servicios Administrativos las facultades y funciones relativas a la logística y el abastecimiento de bienes y servicios, la administración de los recursos físicos y la adquisición, conservación y administración de los inmuebles necesarios para la operación institucional, incluidas las sedes regionales.

Consecuente con lo anterior, dentro de la Oficina de Servicios Administrativos y de acuerdo con el literal c) del artículo 18 de la Resolución 00156 del 07 de febrero de 2025 modificada por la Resolución 01472 del 04 de julio de 2025 "Por medio de la cual se establecen los Grupos Internos de Trabajo del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, su denominación y funciones y se dictan otras disposiciones", expedida por ***PROSPERIDAD SOCIAL****, se encuentra el Grupo Interno de Trabajo de Prestación de Servicios, que tiene, entre otras, las siguientes funciones:*

"(…) 1. Definir los lineamientos para la prestación de los servicios administrativos y velar por su cumplimiento, para garantizar el correcto y eficiente funcionamiento de la Entidad, de acuerdo con sus necesidades y las normas vigentes. 2. Acompañar y orientar la planeación de la adquisición de servicios administrativos que requiere la Entidad para su funcionamiento de conformidad con las necesidades, procedimientos establecidos y las normas legales vigentes (…) 3. Planear, gestionar, ejecutar y controlar la prestación de los servicios administrativos, (aseo y cafetería, vigilancia, logística, impresión, digitalización y fotocopiado, suministro de elementos de oficina, servicios públicos, entre otros) que se requieran para el correcto y eficiente funcionamiento de la Entidad. (…) 7. Atender y evaluar la pertinencia de las solicitudes de servicios administrativos realizadas por las diferentes dependencias de la entidad, con el propósito de dar un uso racional a los recursos y mejorar los niveles de respuesta con base en los lineamientos institucionales. (…) 10. Evaluar la calidad y oportunidad de los servicios prestados, para establecer mejoras al proceso de acuerdo con los lineamientos de la entidad".

En concordancia con lo anterior, y en desarrollo de sus competencias, ***PROSPERIDAD SOCIAL****, actualmente cuenta con una sede principal ubicada en el Complejo Comercial San Martín Carrera 7 N° 32-42- pisos 20 a 29 y el local doscientos once (211) de correspondencia segundo piso, la cual es el centro de operaciones a nivel nacional para la implementación y ejecución de los programas de Gestión Social; y treinta y cinco (35) Gerencias Regionales a Nivel Nacional, incluyendo los Municipios de Apartadó (Sede Urabá), Barrancabermeja (Sede Magdalena Medio), Bogotá (Sede Bogotá), Soacha (Sede Cundinamarca); un inmueble propio donde funciona la sede de la Gerencia Regional Chocó y un inmueble bajo la figura de Comodato, en el que funciona la Gerencia Regional de Risaralda.*

La Entidad también dispone en Bogotá D. C. de dos (2) bodegas en destinación provisional para el funcionamiento del Almacén General, así como de dos (2) bodegas adicionales en arrendamiento para el manejo, almacenamiento y custodia del Archivo Central y de Gestión. Estos espacios apoyan el funcionamiento administrativo y la gestión documental de PROSPERIDAD SOCIAL a nivel nacional.

Actualmente PROSPERIDAD SOCIAL no cuenta con bien inmueble de su propiedad en el Departamento El Archipiélago de ***San Andrés,*** *Providencia y Santa Catalina razón por la cual requiere tomar en arrendamiento un inmueble que permita el funcionamiento de la Gerencia Regional* ***San Andrés.***

En la actualidad, la Gerencia Regional ***San Andrés*** *desarrolla sus actividades en un inmueble tomado en arrendamiento mediante el Contrato No. 1523-DPS-2024 suscrito entre* ***PROSPERIDAD SOCIAL*** *y* ***LA INMOBILIARIA TIERRA VERDE****, el cual ha sido objeto de modificaciones mediante los otrosíes Nos. 1, 2 y 3. A través de este último, se prorrogó el*

plazo de ejecución hasta el 18 de noviembre de 2026, con un canon mensual vigente de ***NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE ($9.950.868) M/CTE.***

De otra parte en vigencias anteriores se desarrolló la contratación para el funcionamiento de la Gerencia Regional San Andrés de la siguiente manera:

CONTRATO	CONTRATISTA	PLAZO		VALOR DEL CANON A LA TERMINACIÓN
		INICIO	TERMINACIÓN	
1523-DPS-2024	Inmobiliaria Tierra Verde	27/12/2024	18/11/2026	$9.950.868
970-DPS-2024	Inmobiliaria Tierra Verde	9/8/2024	27/12/2024	$9.000.000
655-DPS-2023	Inversiones Florida	1/12/2023	7/8/2024	$5.431.622

Para atender la necesidad identificada, ***PROSPERIDAD SOCIAL*** *continuará desarrollando sus actividades en el inmueble ubicado en el EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SAN ANDRES POINT-PRIMER PISO LOCAL N.9, sede actual de la Gerencia Regional* ***San Andrés*** *, de acuerdo con los resultados del análisis jurídico, financiero y técnico contenidos en el presente documento, los cuales sustentan la conveniencia y oportunidad de mantener la continuidad en dicho inmueble, en los términos previstos en el artículo 6° del Decreto 618 de 2026, sin que resulte necesario adelantar un proceso de cambio de sede, atendiendo las condiciones técnicas y funcionales requeridas, el comportamiento histórico del canon de arrendamiento y las medidas de racionalización del gasto público aplicables a la Entidad.*

Justificación Técnica

Desde el punto de vista técnico, la continuidad en el inmueble donde actualmente funciona la Gerencia Regional responde a la necesidad de garantizar condiciones estables para el desarrollo de las actividades administrativas, operativas y misionales de ***PROSPERIDAD SOCIAL****, así como para la prestación de los servicios de atención y orientación a la ciudadanía.*

La operación de las Gerencias Regionales requiere una infraestructura física que permita integrar los espacios de trabajo, las áreas de atención al público, los servicios de apoyo administrativo, la gestión documental y los sistemas tecnológicos necesarios para el cumplimiento de las funciones institucionales. En este contexto, la permanencia en una sede que ya se encuentra destinada al funcionamiento de la Entidad permite aprovechar la infraestructura instalada y preservar la organización operativa existente, sin necesidad de adelantar nuevamente las actividades de traslado, instalación y puesta en funcionamiento que supone la ocupación de un inmueble diferente.

Adicionalmente, la continuidad en la sede actual permite reducir los riesgos técnicos y operativos asociados a una eventual reubicación, particularmente aquellos relacionados con el traslado de mobiliario, equipos tecnológicos y documentación institucional, la reinstalación de redes y servicios de conectividad, la habilitación de espacios de atención y los tiempos requeridos para restablecer integralmente las condiciones de funcionamiento.

Desde la perspectiva de la prestación del servicio, debe considerarse que las sedes regionales constituyen puntos de atención y articulación territorial mediante los cuales ***PROSPERIDAD SOCIAL*** *desarrolla sus funciones y facilita el acceso de los ciudadanos, usuarios y beneficiarios a la oferta institucional. Por consiguiente, mantener la operación en los inmuebles actualmente ocupados contribuye a preservar la continuidad de los canales de atención presencial, la identificación de las sedes por parte de la ciudadanía y las condiciones de coordinación con los actores institucionales y territoriales.*

En cuanto a las condiciones particulares del inmueble, la sede actualmente ocupada, ubicada en el ***EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SAN ANDRES POINT-PRIMER PISO LOCAL N.9*** *dispone de un área de* ***194,4 m²****, así mismo, el inmueble reúne las condiciones de*

accesibilidad, seguridad, salubridad, iluminación, ventilación, conectividad, distribución de espacios y demás especificaciones de conformidad con las necesidades de funcionamiento de la Gerencia Regional y el Anexo Técnico establecido por la Entidad.

En este sentido, la permanencia en el inmueble no obedece exclusivamente a la circunstancia de encontrarse actualmente ocupado por la Entidad, sino a la conveniencia técnica de aprovechar una infraestructura en funcionamiento, reducir las contingencias propias de un proceso de reubicación y garantizar la continuidad de las actividades institucionales, siempre que se mantengan las condiciones de capacidad, funcionalidad, accesibilidad, seguridad y conectividad requeridas.

Por lo anterior, la continuidad en la sede actual constituye una alternativa técnicamente pertinente, cuya conveniencia se encuentra respaldada por la verificación de las condiciones físicas y funcionales del inmueble y su correspondencia con las necesidades institucionales.

Justificación Jurídica

Desde la perspectiva jurídica, la continuidad en el inmueble actualmente ocupado, encuentra fundamento en los principios constitucionales y legales que orientan la función administrativa y la contratación estatal, particularmente los de economía, eficacia, planeación y responsabilidad en la administración de los recursos públicos.

El artículo 209 de la Constitución Política establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento, entre otros, en los principios de eficacia y economía. Estos principios exigen que las decisiones administrativas se orienten al cumplimiento de los fines estatales mediante la utilización adecuada de los recursos disponibles, evitando actuaciones o erogaciones que no resulten necesarias para satisfacer las necesidades institucionales.

En concordancia con lo anterior, el artículo 3 de la Ley 80 de 1993 dispone que los servidores públicos tendrán en consideración que, al celebrar contratos y ejecutarlos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados.

Por su parte, el artículo 25 de la misma ley desarrolla el principio de economía en las actuaciones contractuales, el cual debe interpretarse de manera armónica con el deber de planeación, de forma que las decisiones de contratación respondan a necesidades debidamente identificadas y permitan seleccionar alternativas adecuadas para su satisfacción, procurando una utilización racional de los recursos públicos.

En materia de arrendamiento de inmuebles, el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 contempla esta clase de contratos dentro de las causales de contratación directa. A su vez, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece la obligación de verificar las condiciones del mercado inmobiliario y analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfagan las necesidades identificadas, teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.

Ahora bien, dicha verificación se soporta igualmente en el análisis de información histórica disponible para la Entidad, en concordancia con los lineamientos previstos en la guía expedida para la elaboración del análisis del sector por Colombia Compra Eficiente, la cual admite el uso de información histórica como fuente válida para dicho análisis, particularmente en los cánones de arrendamiento pactados en el contrato vigente y en sus respectivas modificaciones, así como en los antecedentes contractuales previos relacionados con el mismo inmueble.

A lo anterior se suma una consideración adicional de orden económico, coherente con el principio de austeridad en el gasto público: la continuidad en el inmueble actualmente ocupado evita la generación de erogaciones propias de un proceso de traslado e instalación en una nueva sede, tales como el desmonte, embalaje y transporte de mobiliario, archivo y equipos; la reconfiguración de la infraestructura de conectividad y telecomunicaciones; la adecuación física del nuevo espacio a las necesidades del servicio; y los eventuales costos de interrupción o ralentización en la atención a la ciudadanía durante el periodo de transición.

En consecuencia, la contratación directa de un inmueble previamente ocupado por la Entidad no supone una selección automática del actual arrendador ni releva del cumplimiento de las exigencias de planeación. Por el contrario, requiere que la decisión se encuentre sustentada en criterios objetivos relacionados con las características del inmueble, su aptitud para satisfacer la necesidad institucional y la razonabilidad de las condiciones económicas ofrecidas, verificada a partir de la información histórica disponible.

Adicionalmente, el artículo 6 del Decreto 618 de 2026 contempla medidas de austeridad relacionadas con el arrendamiento de bienes inmuebles. En su literal a), orienta a reducir el gasto destinado a este rubro y a evitar, en la medida de lo posible, la renovación de contratos de arrendamiento vigentes. La continuidad de PROSPERIDAD SOCIAL en la sede actual atiende este mandato, al mantener condiciones económicas ya conocidas y evitar los costos de transición propios de una relocalización [...]. Asimismo, en su literal c), la norma establece restricciones para los cambios de sede de las entidades públicas, en los términos y condiciones previstos en dicha disposición, los cuales resultan igualmente aplicables y favorables a la decisión de continuidad aquí sustentada.

Estas medidas deben ser consideradas en conjunto con los principios de economía y eficiencia administrativa, de manera que las decisiones sobre la ubicación y permanencia de las sedes institucionales respondan a necesidades reales de funcionamiento y no generen gastos adicionales que carezcan de una justificación técnica o económica suficiente.

Bajo este marco normativo, la continuidad en el inmueble actualmente ocupado constituye una alternativa jurídicamente admisible, dado que satisface las necesidades institucionales, que sus condiciones económicas son razonables frente al comportamiento histórico del mercado y de los cánones pactados previamente, y que la decisión responde a una valoración objetiva de conveniencia para la Entidad.

Por consiguiente, la permanencia de la Gerencia Regional San Andrés en su sede actual, se fundamenta en la aplicación conjunta de los principios de economía, eficacia, planeación y responsabilidad, así como en la observancia de las medidas de austeridad del gasto público, procurando garantizar la continuidad de la operación institucional y la adecuada administración de los recursos destinados a su funcionamiento.

Justificación Financiera

Desde el punto de vista financiero, la continuidad en el inmueble actual se evaluó con un criterio de costo integral de ocupación. Para ello se comparó la evolución del canon pagado por la sede frente a la inflación.

SEDE	CONTRATO No.	Canon 2025	Canon 2026	Canon Mensual Propuesto 2027	Variación Absoluta (2025 vs 2027)	Variación Porcentual (2025 vs 2027)	Variación Absoluta (2026 vs 2027)	Variación Porcentual (2026 vs 2027)
SAN ANDRES	1523	$9.468.000	$9.950.868	$10.000.622	$532.622	5,6%	$49.754	0,5%

De acuerdo con lo anterior; se contempla un canon mensual de $10.000.622, toda vez que se consolida una variación del 0,5% ($49.754) frente a 2026 y del 5,6% ($532.622) respecto a 2025.

El incremento del contrato de arrendamiento corresponde al 0,5%, teniendo en cuenta la oferta presentada por el proveedor contra el canon actual. En consecuencia, este incremento porcentual del canon mensual refleja una reducción significativa comparado con el IPC

acumulado anual del 6,12%, de acuerdo con el reporte establecido en el Boletín Técnico del DANE para el mes de Junio de 2026 y publicado el 07 de julio de 2026.[2]

Así mismo de conformidad del escenario proyectado en el marco fiscal de mediano plazo 2026 para las variables macroeconómicas y fiscales para el periodo comprendido entre el periodo 2025 a 2037 por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público la inflación proyectada para la vigencia 2027 corresponde al 4.4%, preservando así el equilibrio económico y programación presupuestal consistente[3]*.*

En este sentido, la evaluación económica no puede limitarse exclusivamente al valor del canon mensual de arrendamiento, sino que debe considerar los costos directos e indirectos que podrían derivarse de una eventual reubicación, así como el comportamiento histórico de los cánones pactados para el mismo inmueble en los periodos contractuales anteriores.

La permanencia en la sede actual permite aprovechar la infraestructura física, tecnológica y administrativa existente, evitando incurrir en gastos adicionales asociados al traslado de mobiliario, equipos y documentación institucional, el desmontaje y reinstalación de redes de comunicaciones, las adecuaciones locativas, la habilitación de espacios de atención y las demás actividades necesarias para poner en funcionamiento una nueva sede.

Estos conceptos representan costos de transición que, aun cuando no forman parte del canon de arrendamiento, deben considerarse dentro de la evaluación de conveniencia económica, en la medida en que implican la destinación de recursos públicos adicionales para garantizar condiciones de operación que actualmente se encuentran implementadas.

Adicionalmente, una eventual reubicación podría generar necesidades presupuestales asociadas a la instalación de servicios, adecuación de infraestructura tecnológica, transporte especializado de archivos y equipos, así como posibles gastos derivados de la transición entre inmuebles. En consecuencia, la evaluación financiera debe considerar tanto las erogaciones periódicas del arrendamiento como los costos necesarios para garantizar la continuidad de la operación institucional.

Teniendo en cuenta la fecha de terminación del contrato de arrendamiento vigente, resulta necesario adelantar oportunamente las actuaciones que permitan garantizar la disponibilidad de una sede para el funcionamiento de la Gerencia Regional San Andrés, sin interrumpir las actividades administrativas, operativas y de atención al ciudadano.

La presente necesidad se encuentra en el Plan Anual de Adquisiciones de Bienes y Servicios de PROSPERIDAD SOCIAL para la vigencia 2026, con cargo a recursos de ***FUNCIONAMIENTO*** *–* ***DPS.***

PARA LA VIGENCIA 2027 SE CUENTA CON VIGENCIAS FUTURAS APROBADAS POR EL MINISTERIO DE HACIENDA MEDIANTE RADICADO 2-2026-076196 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2026».

2. OBJETO

Contratar bajo la modalidad de arrendamiento el inmueble, para el funcionamiento de la sede de la Gerencia Regional SAN ANDRÉS de PROSPERIDAD SOCIAL.

3. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

3.1. ASPECTO ECONÓMICO

3.1.1. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

[2] bol-IPC-jun2026.pdf
[3] Marco Fiscal de Mediano Plazo - 2026 - Min Hacienda

En cuanto a la Codificación de Bienes y Servicios de acuerdo con el Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas, los servicios del presente proceso responden al código 80131500: «Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones» desagregados así:

Tabla 1.

COMPOSICIÓN (F)	CODIGO	DETALLE
SEGMENTO	80000000	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
FAMILIA	80130000	Servicios inmobiliarios
CLASE	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

Nota Aclaratoria: Debido a las recientes actualizaciones del clasificador de bienes y servicios (UNSPSC) emitido por Colombia Compra Eficiente, los códigos indicados en el presente documento podrían presentar variaciones de nomenclatura.

El objeto de la contratación definido para el presente análisis pertenece al sector terciario de la Economía. Las actividades terciarias o el sector servicios engloban no solo los bienes que se producen en las distintas actividades económicas sino los servicios que satisfacen las necesidades de las personas. El sector terciario de Colombia es uno de las más desarrollados.

De acuerdo con el Indicador de Seguimiento a la Economía, las actividades terciarias agrupan "las actividades de Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental; Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida; Información y comunicaciones; Actividades financieras y de seguros; Actividades inmobiliarias; Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo; Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales; Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio." (subrayado fuera de texto).

De conformidad con lo señalado en el documento del Censo Económico de Colombia documento temático sector servicios agosto 2021 la definición del Sector Terciario o de Servicios es la siguiente:

"Tradicionalmente, los servicios han sido caracterizados por su intangibilidad e invisibilidad. El concepto de sector de servicios, o terciario, se ha utilizado para referirse a todas aquellas actividades que no se dedican a la producción de manufacturas, excluyendo las labores del campo, de extracción de materiales y de las industrias. Sin embargo, a pesar de la relevancia del sector, no existe una definición única para su análisis.

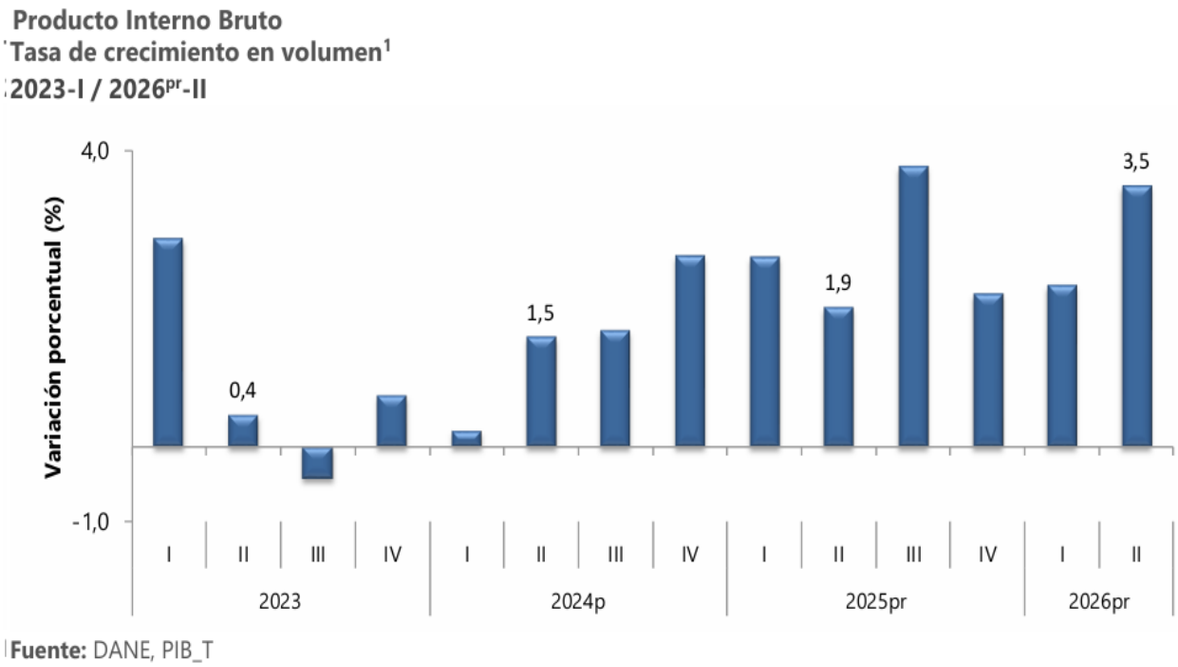
Para el Censo Económico, en las mesas de estandarización de conceptos del DANE, se utilizó la definición encontrada en el sistema estandarizado de conceptos del DANE, en la cual, el concepto de servicios se define como "… el resultado de las actividades desarrolladas por unidades económicas, encaminadas a generar o a poner a disposición de personas, hogares o empresas una amplia gama de productos intangibles, que cambian las condiciones de las unidades que los adquieren. Poseen una diversidad de características de acuerdo con las necesidades de quienes los solicitan. Los servicios no son entidades independientes sobre las que se puedan establecer derechos de propiedad" Adaptado del SCN 2008, 617. (…)" (Nota al pie de página fuera de texto).

3.1.2. VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

PIB nacional trimestral

Lo primero que se observa es el comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB), de acuerdo con la información suministrada por el Departamento Nacional de Estadística se tiene que: *«En el segundo trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,5% respecto al mismo periodo de 2025pr».*[4]

Ilustración 1 - *Producto Interno Bruto (PIB) Tasa de crecimiento anual en volumen 2023-I / 2026 pr -II*



Fuente: DANE, PIB_T

Según el enfoque de la producción; *«En el segundo trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original crece 3,5% respecto al mismo periodo de 2025pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:*

- *Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 10,0% (contribuye 1,7 puntos porcentuales a la variación anual).*
- *Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,2% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).*
- *Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).*

Durante el primer semestre de 2026pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,9%.

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- *Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 7,9% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).*
- *Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,6% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).».*[5]

[4]Fuente: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica - este enlace reporta información en tiempo real, los datos incluidos corresponden a la información consultada el día 14 de octubre de 2026
[5] Fuente: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica - este enlace reporta información en tiempo real, los datos incluidos corresponden a la información consultada el día 14 de octubre de 2026

Ilustración 2 - PIB trimestral por actividad económica

Tabla 1. Producto Interno Bruto (PIB)
Enfoque de la producción
Tasas de crecimiento (%) anual y trimestral en volumen[1] por actividad económica
Segundo trimestre 2026[pr]

Actividad económica	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026[pr] - II / 2025[pr] - II	2026[pr] / 2025[pr]	2026[pr] – II / 2026[pr]- I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-2,1	-1,7	0,4
Explotación de minas y canteras	4,2	1,6	0,4
Industrias manufactureras	2,0	2,3	-0,4
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	4,8	3,7	2,8
Construcción	2,2	-1,5	6,4
Comercio al por mayor y al por menor[3]	2,2	2,6	0,3
Información y comunicaciones	-0,1	0,7	0,3
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,6	1,9
Actividades inmobiliarias	2,1	2,1	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	2,6	2,5	0,8
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	10,0	7,9	2,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	9,5	6,3	4,0
Valor agregado bruto	**3,6**	**2,9**	**1,4**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,4	2,7	0,2
Producto Interno Bruto	**3,5**	**2,9**	**1,3**

Fuente: DANE, PIB_T

3.1.3. INFORMACIÓN DE ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR MENSUAL (IPC).

El IPC a 31 de diciembre de 2025, establecido por el DANE, fue del 5,10.[6]

Según la información del Departamento Nacional de Estadística en su comunicado de prensa, se tiene que: *«En septiembre de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,37%, la variación año corrido fue 5,74% y la anual 6,29%. En septiembre de 2026 la variación anual del IPC fue 6,29%, es decir, 1,11 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,18%.»*[7]

Ilustración 3 - Variación del IPC

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (septiembre)

IPC	Septiembre					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,32	**0,37**	4,55	**5,74**	5,18	**6,29**

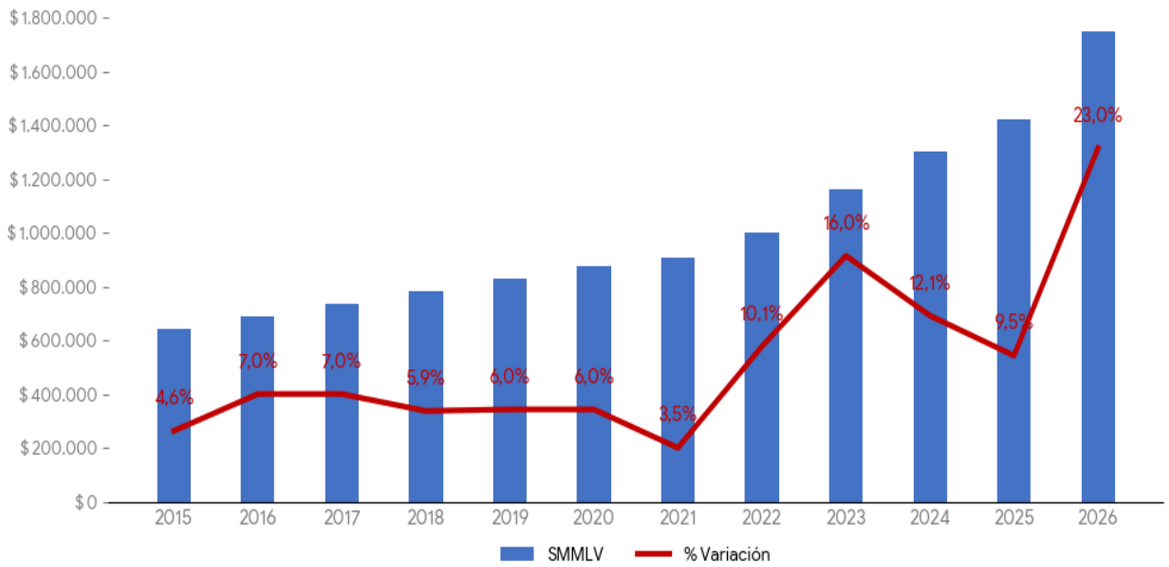
Fuente: DANE, IPC

[6] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/dic2025/bol-IPC-dic2025.pdf
[7] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica - consultado el día 14 de octubre de 2026

3.1.4. INFORMACIÓN DE SALARIOS ANUAL

De acuerdo con el histórico del salario mínimo presentado por el Banco de la República para el periodo de 2015 a 2026, se evidencia que la variación anual ha registrado un promedio de 9,22% durante los últimos doce años.[8] Finalmente, mediante el Decreto 0159 de 2026, el Gobierno Nacional fijó el Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) para el año en curso en $1.750.905, lo que representa el mencionado incremento del 23,0%.[9]

Ilustración 4 - Serie histórica variación de salarios, 2015 – 2026



Elaboración propia a partir de la serie histórica de salarios del Banco de la República

3.2 ASPECTO REGULATORIO

Ley 47 de 1993 – Congreso de la República: *«Por la cual se dictan normas especiales para la organización y el funcionamiento del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia Y Santa Catalina».*

Ley 87 de 1993 – Congreso de la República: que reglamentó el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia. *«Por la cual se establecen normas para el ejercicio de control interno en las entidades y organismos del Estado y se dictan otras disposiciones».*

Ley 361 de 1997 – Congreso de la Republica: Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones.

Ley 594 de 2000 – Congreso de la Republica: *"Por medio de la cual se dicta la Ley General de Archivos y se dictan otras disposiciones."*

Ley 1150 de 2007 (Artículo 2, Numeral 4, Literal i): Establece la Contratación Directa como la modalidad de selección procedente para el arrendamiento o adquisición de inmuebles.

Ley 2069 de 2020 – Congreso de la República: *«Por medio del cual se impulsa el emprendimiento en Colombia.»*

Decreto 624 de 1989 – Presidencia de la República: *«Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los impuestos administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales».*

Decreto 1082 de 2015 – Presidencia de la República: Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional.

8 https://uba.banrep.gov.co/htmlcommons/SeriesHistoricas/mercado-laboral.html

Decreto 1082 de 2015 (Artículo 2.2.1.2.1.4.11): Reglamenta el procedimiento específico para el arrendamiento de bienes inmuebles por parte de las Entidades Estatales. Este artículo faculta a la Entidad para prescindir de una convocatoria pública, siempre y cuando se realice un estudio de mercado que verifique las condiciones de idoneidad y el valor del canon en el sector.

Decreto 444 de 2023 - Ministerio de Hacienda y Crédito Público: *«Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2023 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación».*

Decreto 0618 de 2026 – Presidencia de la República: «Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2026 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación», modificado por el Decreto 0943 de 2026: «Por el cual se modifica el artículo 29 del Decreto 0618 de 2026»

006 de 2014 del AGN - EL CONSEJO DIRECTIVO DEL ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN JORGE PALACIOS PRECIADO: *"Por medio del cual se desarrollan los artículos 46, 47 y 48 del Título XI "Conservación de Documentos" de la Ley 594 de 2000"*

Estatuto Tributario: El servicio de arrendamiento de bienes inmuebles para uso comercial u oficinas se encuentra **gravado con la tarifa general del Impuesto sobre el Valor Agregado (IVA)** del 19%, salvo que el arrendador pertenezca al régimen no responsable de IVA (anteriormente régimen simplificado), caso en el cual no se causará el impuesto. Asimismo, aplican las retenciones en la fuente a título de renta y de ICA correspondientes al municipio.

3.3 ASPECTO TÉCNICO

Las especificaciones técnicas del proceso a contratar se encuentran en el anexo, ficha técnica, allí se abarcan los apartados relacionados con las características técnicas del bien y/o servicio a contratar, los criterios sociales y ambientales, los permisos, licencias, autorizaciones y certificaciones, las obligaciones técnicas y operativas del contratista, el plazo y lugar de ejecución la forma de pago, el análisis de riesgos y el cuadro de costos.

3.4 OTROS ASPECTOS RELEVANTES

En cumplimiento de los artículos 30 y siguientes de la Ley 2069 de 2020, el artículo 31 de la citada ley establece la obligación de las entidades de incorporar en los documentos de proceso, de acuerdo con el análisis del sector, requisitos y puntajes adicionales según el tamaño empresarial. De manera análoga, el artículo 32 de la misma ley busca incentivar los emprendimientos y empresas lideradas por mujeres en el sistema de compras públicas, reforzando el compromiso con la equidad y la diversidad en las transacciones comerciales gubernamentales.

3.4.1 CRITERIOS AMBIENTALES

En el marco de la contratación pública, se deben estimar esfuerzos para garantizar la disponibilidad digital de los documentos, reducción de residuos y la optimización de recursos empleados durante la ejecución contractual.

Asimismo, los contratistas deben dar cumplimiento a las disposiciones ambientales vigentes, como la Ley 1252 de 2008, que establece la responsabilidad del generador de residuos peligrosos y de los fabricantes, importadores y transportadores de sustancias químicas y el CONPES 3700 de 2011, que promueve la articulación de políticas y acciones frente al cambio climático, con el fin de fortalecer la gestión interinstitucional y facilitar decisiones oportunas para la mitigación y adaptación.

De manera complementaria, la Guía de Contratación Pública Sostenible y Socialmente Responsable (Colombia Compra Eficiente, 2024) promueve principios como el valor por dinero, el análisis del ciclo de vida, el consumo sostenible, la economía circular, el crecimiento verde e inclusivo y la responsabilidad social. Con ello, se busca que las entidades estatales no solo satisfagan sus necesidades de bienes y servicios, sino que también aporten a la protección del

medio ambiente, a la eficiencia en el uso de recursos y a la generación de beneficios sociales y económicos sostenibles.

3.4.2 CRITERIO SOCIAL

Fomento a la ejecución de contratos estatales por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional. Este criterio se tendrá en cuenta al momento de adelantar el proceso de selección y las condiciones para su acreditación se detallarán en la correspondiente invitación pública.

4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

4.1 GASTO HISTÓRICO.

Con el propósito de definir las condiciones del mercado y el costo de la necesidad, se procede a ubicar las diferentes fuentes de información, así:



Tabla 2 - Contrataciones Prosperidad Social – 2024

Vigencia	**2024**
No. de proceso	CD-1523-DPS-2024
Tipo de Proceso	Contratación directa
Objeto a Contratar	Contratar bajo la modalidad de arrendamiento el inmueble, para el funcionamiento de la sede de la Dirección Regional San Andrés de PROSPERIDAD SOCIAL
Valor de adjudicación del contrato	$128.010.000 COP (mediante 4 otrosí se adicionaron: $2,070,000.00, $47,736,000.00, $29,852,604.00 y $5,970,528.00, para un valor total de $213,639,132.00).
Plazo de ejecución	424 (Días)
Nombre o Razón Social del Contratista	INMOBILIARIA TIERRA VERDE SA
Fuente:	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7248896&asPopupView=true

Elaboración propia a partir de la información del SECOP II

Tabla 3 - Contrataciones Prosperidad Social – 2024

Vigencia	**2024**
No. de proceso	970-DPS-2024
Tipo de Proceso	Contratación directa
Objeto a Contratar	Contratar bajo la modalidad de arrendamiento el inmueble ubicado en el Centro Comerciales San Andrés Av. Costa Rica No. 1-41 locales 108 y 109 de la ciudad de San Andrés, para el funcionamiento de la sede de la Dirección Regional San Andrés de PROSPERIDAD SOCIAL
Valor de adjudicación del contrato	42.900.000 COP
Plazo de ejecución	150 (Días)
Nombre o Razón Social del Contratista	INMOBILIARIA TIERRA VERDE SA
Fuente:	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6521937&asPopupView=true

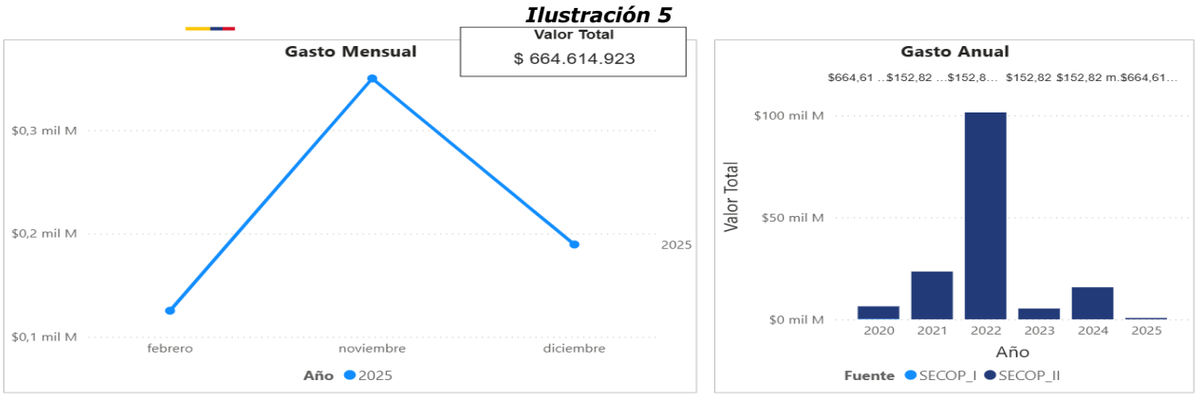
Elaboración propia a partir de la información del SECOP II

De acuerdo con la información suministrada por Colombia Compra Eficiente[10] en su publicación del análisis de la demanda, el Departamento Administrativo para la Prosperidad Social durante el transcurso del año de 2025 reportó información de contrataciones bajo el código de

[10] Tomada del Modelo de Abastecimiento de Colombia Compra Eficiente consultado el 4 de noviembre de 2026

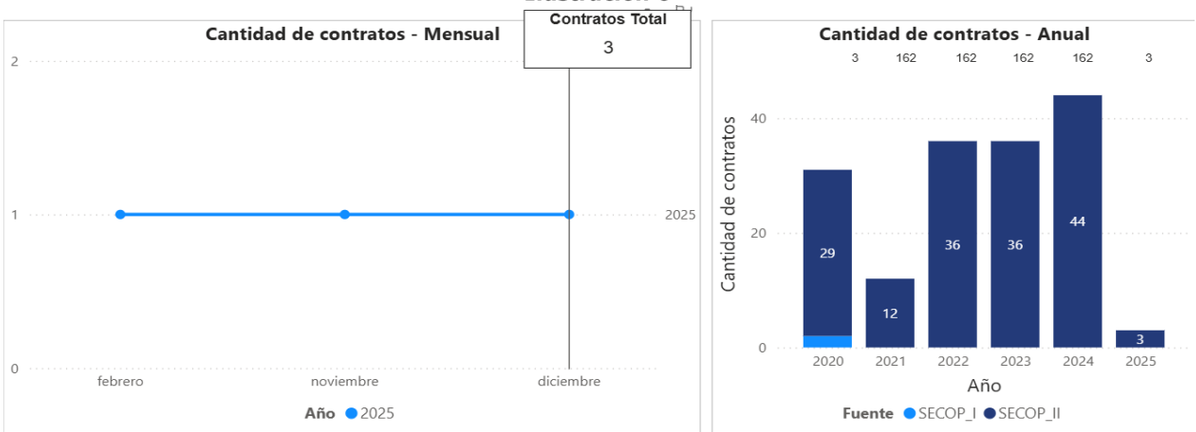
UNSPSC: 80131500: «alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones» por un valor total estimado de contratación de $664.614.923 y 3 contratos[11].

Ilustración 5



Tomado del Modelo de abastecimiento de Colombia Compra Eficiente

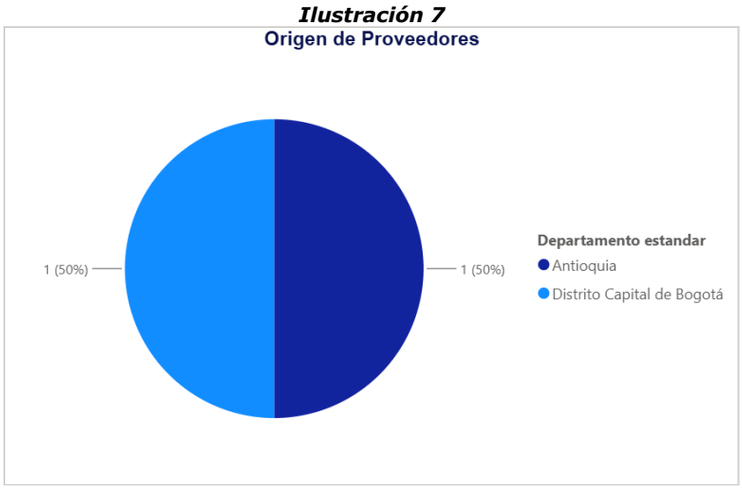
Ilustración 6



Tomado del Modelo de abastecimiento de Colombia Compra Eficiente

De acuerdo con la información suministrada los proveedores durante el año de 2025 encontraban ubicados en el departamento de Antioquía con el 50% y la ciudad de Distrito Capital de Bogotá con el 50%.

Ilustración 7



Tomado del Modelo de abastecimiento de Colombia Compra Eficiente

4.2. FUENTE EXTERNA:

A través de la página de contratación de la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente: https://www.colombiacompra.gov.co, se ubican los procesos que con igual o similar objeto han adelantado otras entidades públicas, lo anterior, con el propósito

[11] https://www.colombiacompra.gov.co/analisis-de-datos-de-compra-publica/visualizaciones-compra-publica/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta

de determinar características de los bienes, proveedores, costos y en general tener un amplio conocimiento de los bienes requeridos por la Entidad.

En el contexto de lo anteriormente expuesto, en cuanto a contrataciones con similar objeto, que hayan adelantado otras Entidades Públicas, que sirven como referencia al presente proceso y que cuentan con similares características, se mencionan las siguientes:

Tabla 4 - Contrataciones externas - 2025

Entidad contratante	**Ministerio de Defensa Nacional - Armada de Colombia - Base Naval ARC "San Andrés"**
Vigencia	2025
No. de proceso	001-ARC-CBNL04-2025
Tipo de Proceso	Contratación directa
Objeto a Contratar	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA SER USADO COMO CASA FISCAL DEL COMANDANTE DEL COMANDO ESPECÍFICO DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA, de conformidad con las especificaciones técnicas descritas en el Anexo "A" del presente contrato.
Valor adjudicado	$98.851.613,00
Plazo de ejecución	11 (Meses)
Nombre o Razón Social del Contratista	ELIZABETH CABAL TORO
Fuente:	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7282895&asPopupView=true

Elaboración propia a partir de la información del SECOP II

Tabla 5 - Contrataciones externas - 2026

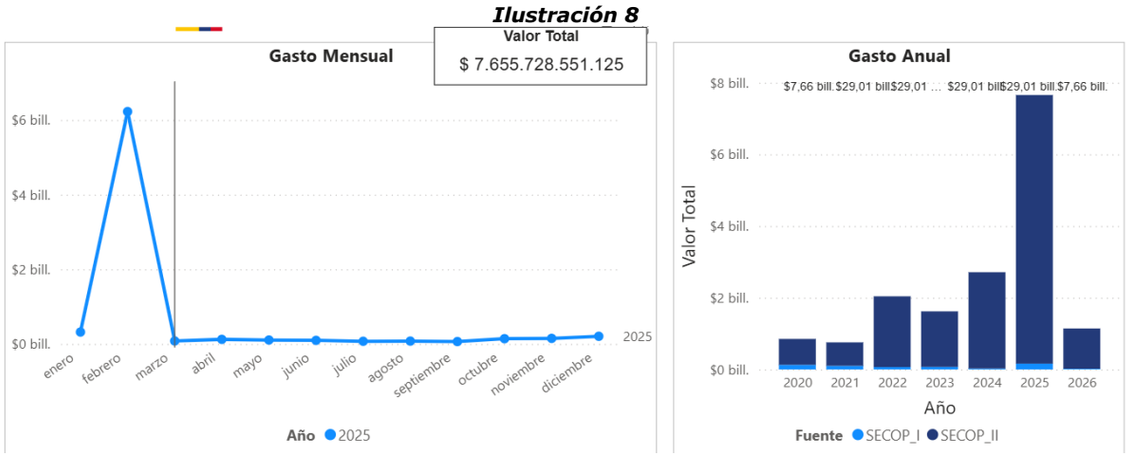
Entidad contratante	**PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION**
Vigencia	2026
No. de proceso	CD-306- 2026
Tipo de Proceso	Contratación directa
Objeto a Contratar	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO PÚBLICO EN SAN ANDRÉS ISLAS
Valor adjudicado	110.028.575 COP
Plazo de ejecución	5 (Meses)
Nombre o Razón Social del Contratista	Nathali Castellanos Solarte
Fuente:	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10610341&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Elaboración propia a partir de la información del SECOP II

De acuerdo con la información suministrada por Colombia Compra Eficiente[12] en su publicación del análisis de la demanda, las entidades durante el transcurso del año 2025 reportaron la siguiente información de contrataciones bajo el código de UNSPSC: 80131500: «alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones» por un valor total estimado de contratación de $ 7.655.728.551.125 y 8.865 contratos[13].

[12] Tomada del Modelo de Abastecimiento de Colombia Compra Eficiente consultado el 4 de noviembre de 2026
[13] https://www.colombiacompra.gov.co/analisis-de-datos-de-compra-publica/visualizaciones-compra-publica/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta

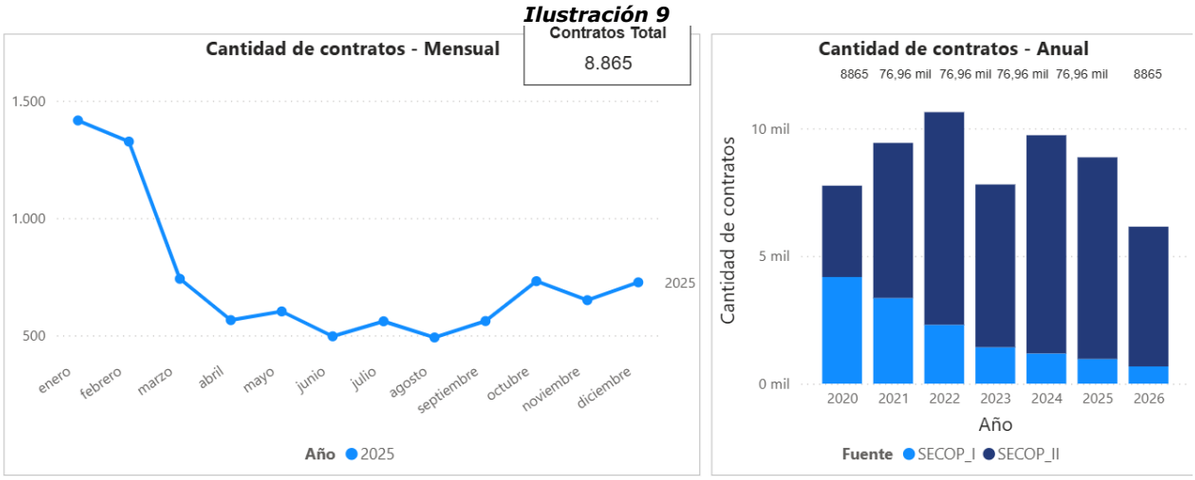
Ilustración 8



Tomado del Modelo de abastecimiento de Colombia Compra Eficiente

A continuación, relaciono la cantidad de contratos anual.

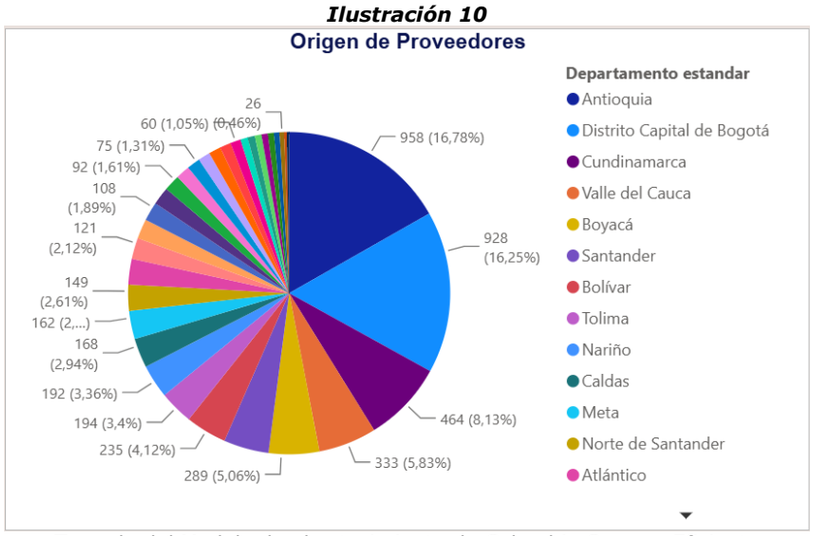
Ilustración 9



Tomado del Modelo de abastecimiento de Colombia Compra Eficiente

En cuanto al total estimado por origen de proveedor y el origen de los proveedores la información suministrada es la siguiente:

Ilustración 10



Tomado del Modelo de abastecimiento de Colombia Compra Eficiente

El origen de proveedores se identifica que la mayor participación de proveedores por región se encuentra Antioquía con el 16.78%, Distrito Capital de Bogotá con el 16,25%, y Cundinamarca con el 8,13%, entre otros.

5. ESTUDIO DE LA OFERTA

Teniendo en cuenta las solicitudes radicadas mediante memorandos M-2026-20200-049973, M-2026-20200-050711, M-2026-20200-051391 del 14, 16, 21 de octubre de 2026, respectivamente, y el alcance en memorando No. M-2026-20200-054248 del 3 de noviembre de 2026, para realizar el análisis del sector del proceso cuyo objeto es *«Contratar bajo la modalidad de arrendamiento el inmueble, para el funcionamiento de la sede de la Gerencia Regional SAN ANDRÉS de PROSPERIDAD SOCIAL»*, se procedió a verificar la documentación remitida mediante el aplicativo de gestión documental – DELTA, como lo son, la ficha técnica, la manifestación de interés y la cotización de la **INMOBILIARIA TIERRA VERDE S.A.**, para la suscripción de un nuevo Contrato de arrendamiento de la sede Gerencia Regional San Andrés, que fue objeto de análisis en el presente documento.

Como lo ha señalado la Oficina de Servicios Administrativos en la ficha técnica:

> *«Actualmente PROSPERIDAD SOCIAL no cuenta con bien inmueble de su propiedad en el Departamento El Archipiélago de **San Andrés,** Providencia y Santa Catalina razón por la cual requiere tomar en arrendamiento un inmueble que permita el funcionamiento de la Gerencia Regional **San Andrés**».*

En virtud de lo consagrado en el Decreto 1082 de 2015, Artículo 2.2.1.2.1.4.11, para arrendar un inmueble se deben: *"(…) Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble (…)".*

Teniendo en cuenta la anterior y para efectos de este ejercicio, se publicó en LA PLATAFORMA SECOP II y por CORREO INSTITUCIONAL, la SOLICITUD DE COTIZACION S 87 de 2026, la cual consta en el siguiente enlace:

community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.11084447&asPopupView=true

Durante el periodo comprendido entre el diecinueve (19) al veintitrés (23) de octubre de 2026, se remitido a 549 proveedores inscritos en plataforma con el código UNSPSC: 80131500: «alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones», según consta en la publicación, así mismo, mediante correo electrónico institucional se corrió la invitación a cotizar a los proveedores que ofertan los bienes y/o servicios requeridos para el presente proceso.

Como resultado de la anterior publicación, no se presentaron ofertas en la plataforma SECOP II, ni en el correo institucional de investigación de mercado destinado para este fin.

Asimismo, se efectuó consultas en internet en las páginas web y otras inmobiliarias, sobre bienes inmuebles disponibles para arrendamiento en el Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina:

https://www.metrocuadrado.com/
https://www.fincaraiz.com.co/
https://listado.mercadolibre.com.co/
https://www.ciencuadras.com/
https://casas.mitula.com.co/
https://habitop.co/
https://www.properati.com.co/

Que de acuerdo con lo anterior, el resultado de la busque es el siguiente:

1. Metrocuadrado: *"No tenemos inmuebles que coincidan con tu búsqueda";*
2. FincaRaíz: "*No se encontraron resultados para su búsqueda"*;
3. Mercado Libre: Solo muestra dos inmuebles que no son para uso de oficinas.
4. *Ciencuadras: "Pronto tendremos un inmueble así".*
5. CasasMitula: "*Oops! No hemos encontrado propiedades relacionadas con tu búsqueda".*
6. www.habitop.co: "No se encontraron inmuebles que coincidan con tu búsqueda";
7. www.properati.com.co: *"No hay propiedades que coincidan con tu búsqueda"*.

Así las cosas, en memorando No. M-2026-20200-054248 del 3 de noviembre de 2026, el área técnica remite la manifestación de interés del 26 de octubre de 2026, de la **INMOBILIARIA TIERRA VERDE S.A.** con respecto al inmueble ubicado en el EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SAN ANDRES POINT-PRIMER PISO LOCAL N.9, sede actual de la Gerencia Regional San Andrés se recopilo la siguiente información:

Tabla 6 - Manifestación De Interés Inmobiliaria Tierra Verde S.A.

INMOBILIARIA TIERRA VERDE S.A.	
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	INMUEBLE ubicado en el EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SAN ANDRES POINT-PRIMER PISO LOCAL N.9
AREA m²	194,4
CANON MENSUAL	$ 10.000.622,00
IVA 19%	Exento de IVA
TOTAL CANON MENSUAL	$ 10.000.622,00
CUOTA DE ADMINISTRACIÓN	No tiene cuota de administración
VALOR M2	$ 51.443,53

Elaboración propia a partir de la información de la manifestación de oferta y la ficha técnica remitida.

Análisis precio metro cuadrado (M2) en San Andrés Islas.

Que con el fin de analizar el comportamiento y dinámicas propias del mercado inmobiliario de la Isla de San Andrés, se trajo la información de los contratos externos plasmados en el análisis de la demanda de este documento, para realizar el comparativo entre contrataciones realizadas por otras entidades y la propuesta remitida por el área técnica en cuanto al valor por metro cuadrado.

Tabla 7 – *Contrato Ministerio de Defensa Nacional - Armada de Colombia de 2025.*

Entidad contratante	**Ministerio de Defensa Nacional - Armada de Colombia - Base Naval ARC "San Andrés"**
Vigencia	2025
No. de proceso	001-ARC-CBNL04-2025
Nombre o Razón Social del Contratista	ELIZABETH CABAL TORO
Tipo de Proceso	Contratación directa
Objeto a Contratar	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA SER USADO COMO CASA FISCAL DEL COMANDANTE DEL COMANDO ESPECÍFICO DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA, de conformidad con las especificaciones técnicas descritas en el Anexo "A" del presente contrato.
Plazo de ejecución	11 (Meses)
Área m²	202[14]
Valor adjudicado	$ 98.851.613,00
Canon mensual	$ 9.400.000,00[15]
Valor metro cuadrado	$ 46.534,65
Canon mensual actualizado a 2026 con IPC 2025 (5,10%)	$ 9.879.400,00
Valor metro cuadrado a 2026 con IPC 2025 (5,10%)	$ 48.907,92
Fuente:	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7282895&asPopupView=true

Elaboración propia a partir de la información del SECOP II

Que, de acuerdo con el cuadro anterior, se tomó de referencia el contrato de 2025 realizado por Armada de Colombia - Base Naval ARC "San Andrés", de un inmueble con 202 m², para el

[14] Información encontrada en la página 10 del Estudio Previo del Contrato No. 001-ARC-CBNL04-2025, documento soporte del referido proceso contractual.
[15] Información encontrada en la página 9 del Estudio Previo del Contrato No. 001-ARC-CBNL04-2025, documento soporte del referido proceso contractual.

cual, se actualizo el canon de arrendamiento mensual y el valor por metro cuadrado con el IPC acumulado para el 2025 (5.10%), dando como resultado de este ultimo de $48.907,92.

Tabla 8 – *Contrato 306-2026 Procuraduría General De La Nación.*

Entidad contratante	**PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION**
Vigencia	2026
No. de proceso	CD-306- 2026
Nombre o Razón Social del Contratista	NATHALI CASTELLANOS SOLARTE
Tipo de Proceso	Contratación directa
Objeto a Contratar	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO PÚBLICO EN SAN ANDRÉS ISLAS.
Plazo de ejecución	5 (Meses)
Área m²	433,70 [16]
Valor adjudicado	$ 110.028.575,00
Canon mensual	$ 22,005,715,00
Valor metro cuadrado	$50.739,48[17]
Fuente:	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10610341&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Elaboración propia a partir de la información del SECOP II

De lo analizado en el cuadro anterior, el valor del metro cuadrado para el contrato 306 de 2026 de la Procuraduría General De La Nación, corresponde a $ 50.739,48, de acuerdo con el metraje y el valor del canon mensual.

Para analizar los valores del mercado en San Andrés, hay que partir de varias referencias anteriormente mencionadas como lo son:

1. No se encontraron inmuebles en diferentes sitios webs, relacionados con el arrendamiento de inmuebles con fines de oficina o para lugares de trabajo, pues generalmente seleccionan lugares destinados al turismo.
2. Los contratos encontrados en SECOP II, realizados por otras entidades de similares características.
3. Teniendo en cuenta los valores anteriores de los contratos, se realizó el análisis para determinar el valor del M2.

Del análisis de los contratos realizados por otras entidades y la oferta de la Inmobiliaria Tierra Verde S.A., se determinó que el valor promedio del metro cuadrado en la región obedece a **CINCUENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS ($50.363,64)** por M2 para arrendamiento de inmuebles en el Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, valor que resulta del siguiente ejercicio:

Tabla 9 – Análisis precio por metro cuadrado

OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES EN SAN ANDRES	**AREA M²**	**CANON MENSUAL**	**VALOR M²**
SECOP II MINISTERIO DE DEFENSA ARMADA NACIONAL	202	$ 9.879.400,00	$ 48.907,92
SECOP II PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION	433,7	$ 22.005.715,00	$ 50.739,49
OFERTA INMOBILIARIA TIERRA VERDE S.A.	194,4	$ 10.000.622,00	$ 51.443,53
		PROMEDIO	**$ 50.363,64**

Elaboración propia a partir de la información del SECOP II y la oferta de la Inmobiliaria Tierra Verde S.A

De acuerdo con el ejercicio anterior, se puede evidenciar que la oferta presentada por la INMOBILIARIA TIERRA VERDE S.A, tiene un canon de arrendamiento mensual que asciende a

[16] Información encontrada en la página 9 del Estudio Previo del Contrato No. CD-306- 2026, documento soporte del referido proceso contractual.
[17] Información encontrada en la página 17 del Estudio Previo del Contrato No. CD-306- 2026, documento soporte del referido proceso contractual.

la suma de $10.000.622, y un valor por metro cuadrado de **CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS M/CTE ($51.443,53),** el cual es superior al valor promedio de arrendamiento de inmuebles en el Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, que fue determinado en **$50.363,64 M/CTE.**

No obstante, lo anterior, en desarrollo del análisis del mercado inmobiliario efectuado, se evidenció que, en el Departamento Archipiélago de San Andrés, no existe una oferta suficiente de inmuebles destinados al arrendamiento para uso institucional u oficinas públicas que permita efectuar un estudio de mercado con un número representativo de alternativas comparables.

Lo anterior obedece a que las dinámicas propias del mercado inmobiliario de la Isla de San Andrés se encuentran orientadas, en su gran mayoría, a la explotación turística y hotelera, así como al arrendamiento de inmuebles con fines vacacionales o de corta estancia, lo que reduce significativamente la disponibilidad de bienes aptos para el funcionamiento de entidades públicas.

Del análisis efectuado se observa que, el valor del metro cuadrado del inmueble en que hoy se encuentra la Gerencia Regional, resulta superior al estimado en el análisis, esta circunstancia, no constituye un elemento suficiente para la no continuidad en el inmueble, por el contrario, en una evaluación integral bajo los principios de economía, eficiencia, planeación y responsabilidad permite concluir que la permanencia en la sede actual representa la alternativa más favorable para la Entidad, al evitar la generación de costos adicionales y erogaciones que afectarían el presupuesto institucional; que en concordancia con la ficha técnica remitida, el área técnica evalúa lo siguiente:

> *«En este sentido, la evaluación económica no puede limitarse exclusivamente al valor del canon mensual de arrendamiento, sino que debe considerar los costos directos e indirectos que podrían derivarse de una eventual reubicación, así como el comportamiento histórico de los cánones pactados para el mismo inmueble en los periodos contractuales anteriores.*
>
> *La permanencia en la sede actual permite aprovechar la infraestructura física, tecnológica y administrativa existente, evitando incurrir en gastos adicionales asociados al traslado de mobiliario, equipos y documentación institucional, el desmontaje y reinstalación de redes de comunicaciones, las adecuaciones locativas, la habilitación de espacios de atención y las demás actividades necesarias para poner en funcionamiento una nueva sede.*
>
> *Estos conceptos representan costos de transición que, aun cuando no forman parte del canon de arrendamiento, deben considerarse dentro de la evaluación de conveniencia económica, en la medida en que implican la destinación de recursos públicos adicionales para garantizar condiciones de operación que actualmente se encuentran implementadas.*
>
> *Adicionalmente, una eventual reubicación podría generar necesidades presupuestales asociadas a la instalación de servicios, adecuación de infraestructura tecnológica, transporte especializado de archivos y equipos, así como posibles gastos derivados de la transición entre inmuebles. En consecuencia, la evaluación financiera debe considerar tanto las erogaciones periódicas del arrendamiento como los costos necesarios para garantizar la continuidad de la operación institucional»*

Adicionalmente, debe considerarse que el Decreto de Austeridad del Gasto expedido para la vigencia 2026 obliga a las entidades públicas la racionalización del gasto y restringe el cambio de sedes, salvo que existan razones plenamente justificadas de necesidad, eficiencia o economía que lo sustenten. En tal sentido, en la ficha técnica destaca:

> *«Para atender la necesidad identificada, **PROSPERIDAD SOCIAL** continuará desarrollando sus actividades en el inmueble ubicado en el EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SAN ANDRES POINT-PRIMER PISO LOCAL N.9, sede actual de la Gerencia Regional **San Andrés**, de acuerdo con los resultados del análisis jurídico, financiero y*

técnico contenidos en el presente documento, los cuales sustentan la conveniencia y oportunidad de mantener la continuidad en dicho inmueble, en los términos previstos en el artículo 6° del Decreto 618 de 2026, sin que resulte necesario adelantar un proceso de cambio de sede, atendiendo las condiciones técnicas y funcionales requeridas, el comportamiento histórico del canon de arrendamiento y las medidas de racionalización del gasto público aplicables a la Entidad».

En consecuencia, una vez valoradas las condiciones del mercado inmobiliario local, las restricciones derivadas de la política de austeridad del gasto, los costos directos e indirectos asociados a un eventual traslado y las ventajas operativas y funcionales que ofrece la sede actualmente ocupada, se concluye que el inmueble objeto de análisis continúa siendo la alternativa que mejor satisface las necesidades misionales y administrativas la entidad con la presente oferta de arrendamiento.

5.1 VERIFICACIÓN REGISTRO ÚNICO EMPRESARIAL Y SOCIAL – RUES

Se realiza la consulta la información reportada por parte de las Cámaras de Comercio en el Registro Único Empresarial y Social – RUES, del proveedor remitido por el área técnica, en cuanto al estado de la Matricula Mercantil, tipo de sociedad, contratos, multas y sanciones.

De la anterior verificación, se puede concluir que el proveedor se encuentra clasificado en el código 80131500 «*Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones*». Así:

Tabla 10 - Verificación de registro único empresarial

Proveedores	Verificación RUES	Verificación registro mercantil	RUP	Multas	Sanciones	Otras
1.INMOBILIARIA TIERRA VERDE S A	ACTIVA	80818641	-	-	-	-

Elaboración propia a partir de la información del Registro Único Empresarial

6. ANÁLISIS DE RIESGOS

A continuación, se presentan los riesgos que se pueden tipificar, determinar estimar y asignar al objeto del presente proceso, así como el tratamiento y monitoreo propuesto para estos, con el fin de realizar su mitigación y administración.

Tabla 11. *Matriz De Riesgos Previsibles*

Prosperidad Social	MATRIZ DE RIESGOS PREVISIBLES Departamento Administrativo para la Prosperidad Social - PROSPERIDAD SOCIAL	Código: F-GC-22 Versión: 2 Páginas: 1 de 1
Objeto	Contratar bajo la modalidad de arrendamiento el inmueble, para el funcionamiento de la sede de la Gerencia Regional SAN ANDRÉS de PROSPERIDAD SOCIAL.	**Anexo No.** 2 **Fecha** 1/11/2026

Elaborado de conformidad con la metodología propuesta por la Agencia Nacional para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, detallada en el 'Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Proceso de Contratación'. Fuente: http://www.colombiacompra.gov.co/es/manuales-y-documentos-tipo

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	A partir de cuando se inicia el tratamiento	Cuando se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monito reo?	Periodicidad
1	Específico	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Fallas no estructurales instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, cubiertas y equipos del inmueble desgaste normal del inmueble causadas por paso del tiempo, la falta de mantenimiento, defectos de instalación o situaciones accidentales	Limitaciones en el uso y goce parcial o total del inmueble que afecte la operación diaria de la Gerencia Regional.	1=Raro	3= Moderado	4	Riesgo Bajo	Arrendador	Seguimiento del supervisor - El Arrendatario debe monitorear constantemente la ejecución del contrato a través de personal idóneo, de acuerdo con la información contenida en el acta de entrega del inmueble.	1=Raro	1=Insignificante	2	Riesgo Bajo	Si	Prosperidad Social y Arrendador	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Seguimiento a las instalaciones de forma mensual	Durante la ejecución del contrato
2	Específico	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Desabastecimiento de los servicios públicos	Indisponibilidad de los servicios lo cual afecta la operación diaria de la Gerencia Regional	2=Improbable	2= Menor	4	Riesgo Bajo	Prosperidad Social y Arrendador	Seguimiento del supervisor – El Arrendatario debe monitorear los reportes que se presenten de manera mensual con cortes de facturación de los servicios	1=Raro	1=Insignificante	2	Riesgo Bajo	Si	Prosperidad Social y Arrendador	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Seguimiento a las fallas en los servicios que puedan afectar la continuidad de la ejecución contractual.	Durante la ejecución del contrato
3	Específico	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Fallas en la estructura por deterioro o falla sobreviniente en el bien e inmueble	Indisponibilidad o mal funcionamiento de los bienes afectando la ejecución del contrato	1=Raro	3= Moderado	4	Riesgo Bajo	Arrendador	Seguimiento a las actividades realizadas por el contratista en los tiempos estipulados	1=Raro	1=Insignificante	2	Riesgo Bajo	Si	Prosperidad Social y Arrendador	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Verificación física a las instalaciones	Durante la ejecución del contrato
4	General	Externo	Ejecución	Riesgos Ambientales	Inadecuado tratamiento de sustancias como aceites, residuos o repuestos en los mantenimientos de plantas eléctricas, ascensores o aires acondicionados	Efectos desfavorables en el ambiente y/o incumplimiento de la normatividad ambiental, afectación al uso y goce del inmueble por indebida disposición de las sustancias	1=Raro	2= Menor	3	Riesgo Bajo	Arrendador	Seguimiento a las actividades realizadas por el contratista en desarrollo de su plan de manejo ambiental, así mismo establecer pautas para que los residuos que se generen sean llevados a disposición final por quien haga uso de ellas	1=Raro	1=Insignificante	2	Riesgo Bajo	Si	Prosperidad Social y Arrendador	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Verificación física a las instalaciones una vez se realicen actividades que puedan llegar a generar residuos	Durante la ejecución del contrato
5	General	Externo	Ejecución	Riesgos de la naturaleza	Ocurrencia de sismo u otro evento de origen natural que afecte la edificación.	Daños en la estructura, interrupción de la operación y riesgo para la vida de ocupantes y ciudadanos.	2 = Improbable	5 = Catastrófico	7	Riesgo Alto	Prosperidad Social y Arrendador	Cumplimiento de la NSR-10 acreditado por el arrendador, plan de emergencias y evacuación de la Entidad, punto de encuentro señalizado y simulacros periódicos.	2 = Improbable	3 = Moderado	5	Riesgo Medio	Si	Prosperidad Social y Arrendador	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Verificación del plan de emergencias y simulacros	Durante la ejecución del contrato
6	General	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Extinción de la persona con la que se suscribió el contrato.	Demoras o dificultades en la continuidad de la ejecución contractual y en la gestión de los pagos.	2 = Improbable	3 = Moderado	5	Riesgo Medio	Prosperidad Social y Arrendador	Verificación de la documentación correspondiente y realización oportuna de los trámites contractuales y administrativos a que haya lugar, con el fin de garantizar la continuidad de la ejecución del contrato.	1 = Raro	3 = Moderado	4	Riesgo Bajo	Si	Prosperidad Social y Arrendador	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Seguimiento a las novedades que puedan afectar la continuidad de la ejecución contractual.	Durante la ejecución del contrato

De la anterior matriz de riesgos se estiman seis (6) riesgos previsibles, de los cuales tres (3) se encuentran asignados al Arrendador y tres (3) son compartidos entre las partes. En cuanto a su valoración, cuatro (4) se encuentran categorizados como riesgo bajo, uno (1) como riesgo medio y uno (1) como riesgo alto.

7. ANÁLISIS DE COSTOS

7.1 COSTOS DIRECTOS

Los costos directos para el proceso cuyo objeto es: *«Contratar bajo la modalidad de arrendamiento el inmueble, para el funcionamiento de la sede de la Gerencia Regional SAN ANDRÉS de PROSPERIDAD SOCIAL»*, son los siguientes:

Para la realización del presente análisis, se tuvo en cuenta la propuesta presentada por el proveedor **INMOBILIARIA TIERRA VERDE S.A.**, la cual fue remitida por el área técnica a través de la herramienta DELTA, en memorando delta **M-2026-20200-054248** del 3 noviembre de 2026.

Así las cosas, de acuerdo con lo indicado por el área técnica en la ficha técnica remitida, se requiere continuar con el arrendamiento del inmueble Edificio Centro Comercial San Andrés Point-Primer Piso Local N.9., en la ciudad de San Andres, para el funcionamiento de la sede de la Gerencia Regional SAN ANDRÉS de **PROSPERIDAD SOCIAL**, por lo siguiente:

Viabilidad jurídica el área técnica referencia:

> *«Desde la perspectiva jurídica, la continuidad en el inmueble actualmente ocupado encuentra fundamento en los principios constitucionales y legales que orientan la función administrativa y la contratación estatal, particularmente los de economía, eficacia, planeación y responsabilidad en la administración de los recursos públicos*
>
> *Por su parte, el artículo 25 de la misma ley desarrolla el principio de economía en las actuaciones contractuales, el cual debe interpretarse de manera armónica con el deber de planeación, de forma que las decisiones de contratación respondan a necesidades debidamente identificadas y permitan seleccionar alternativas adecuadas para su satisfacción, procurando una utilización racional de los recursos públicos.*
>
> *En materia de arrendamiento de inmuebles, el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 contempla esta clase de contratos dentro de las causales de contratación directa. A su vez, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece la obligación de verificar las condiciones del mercado inmobiliario y analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfagan las necesidades identificadas, teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.»*

Desde la viabilidad técnica, el área reseña:

> *(…)* ***EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SAN ANDRES POINT-PRIMER PISO LOCAL N.9*** *dispone de un área de* ***194,4 m²****, así mismo, el inmueble reúne las condiciones de accesibilidad, seguridad, salubridad, iluminación, ventilación, conectividad, distribución de espacios y demás especificaciones de conformidad con las necesidades de funcionamiento de la Gerencia Regional y el Anexo Técnico establecido por la Entidad.*
>
> *(…)*

Y con respecto a la viabilidad financiera indica lo siguiente:

«La permanencia en la sede actual permite aprovechar la infraestructura física, tecnológica y administrativa existente, evitando incurrir en gastos adicionales asociados al traslado de mobiliario, equipos y documentación institucional, el desmontaje y reinstalación de redes de comunicaciones, las adecuaciones locativas, la habilitación de espacios de atención y las demás actividades necesarias para poner en funcionamiento una nueva sede.

Estos conceptos representan costos de transición que, aun cuando no forman parte del canon de arrendamiento, deben considerarse dentro de la evaluación de conveniencia económica,

en la medida en que implican la destinación de recursos públicos adicionales para garantizar condiciones de operación que actualmente se encuentran implementadas.

Adicionalmente, una eventual reubicación podría generar necesidades presupuestales asociadas a la instalación de servicios, adecuación de infraestructura tecnológica, transporte especializado de archivos y equipos, así como posibles gastos derivados de la transición entre inmuebles. En consecuencia, la evaluación financiera debe considerar tanto las erogaciones periódicas del arrendamiento como los costos necesarios para garantizar la continuidad de la operación institucional».

Adicionalmente, para efectos de la validación y análisis de razonabilidad de los costos, se tomó como referencia los procesos contractuales adelantados por Prosperidad Social, relacionados con el proveedor **INMOBILIARIA TIERRA VERDE S.A.** para el arrendamiento de la sede de la Gerencia Regional SAN ANDRÉS:

Tabla 11. *Histórico de contratación de la sede*

CONTRATO	OBJETO	PROVEEDOR CONTRATISTA
970-DPS-2024	Contratar bajo la modalidad de arrendamiento el inmueble ubicado en el Centro Comerciales San Andrés Av. Costa Rica No. 1-41 locales 108 y 109 de la ciudad de San Andrés, para el funcionamiento de la sede de la Dirección Regional San Andrés de PROSPERIDAD SOCIAL.	Inmobiliaria Tierra Verde
CD-1523-DPS-2024	Contratar bajo la modalidad de arrendamiento el inmueble, para el funcionamiento de la sede de la Dirección Regional San Andrés de PROSPERIDAD SOCIAL	Inmobiliaria Tierra Verde

Como parte de la validación de razonabilidad de los costos, se realizó un análisis comparativo entre los valores de los cánones mensuales y la variación, que ha sido contratado con el proveedor **INMOBILIARIA TIERRA VERDE S.A.** en la vigencia inmediatamente anterior y la propuesta actual presentada a Prosperidad Social:

Tabla 12

BIEN Y/O SERVICIO	CANON MENSUAL ACTUAL	CANON MENSUAL COTIZACION/MANIFEST	% VARIACIÓN PORCENTUAL
Contratar bajo la modalidad de arrendamiento el inmueble, para el funcionamiento de la sede de la Gerencia Regional SAN ANDRÉS de PROSPERIDAD SOCIAL	$ 9.950.868,00	$ 10.000.622,00	0,5%

Así las cosas, revisado el contrato 1523-DPS-2024 donde el ultimo canon mensual corresponde a $9.950.868 y con respecto la oferta remitida por el área técnica, el canon es de $10.000.622, tiene una variación porcentual de 0,5% y que de acuerdo por lo referido por el área técnica en la ficha técnica:

«De acuerdo con lo anterior; se contempla un canon mensual de $10.000.622, toda vez que se consolida una variación del 0,5% ($49.754) frente a 2026 y del 5,6% ($532.622) respecto a 2025.

El incremento del contrato de arrendamiento corresponde al 0,5%, teniendo en cuenta la oferta presentada por el proveedor contra el canon actual. En consecuencia, este incremento porcentual del canon mensual refleja una reducción significativa comparado con el IPC acumulado anual del 6,12%, de acuerdo con el reporte establecido en el Boletín Técnico del DANE para el mes de Junio de 2026 y publicado el 07 de julio de 2026.

Así mismo de conformidad del escenario proyectado en el marco fiscal de mediano plazo 2026 para las variables macroeconómicas y fiscales para el periodo comprendido entre el periodo 2025 a 2037 por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público la inflación proyectada para la

vigencia 2027 corresponde al 4.4%, preservando así el equilibrio económico y programación presupuestal consistente.

Como complemento de la validación de razonabilidad de los costos, se realizó análisis de los contratos realizados por otras entidades y la oferta de la Inmobiliaria Tierra Verde S.A., en el que se determinó que el valor promedio del metro cuadrado en la región, el cual obedece a **CINCUENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS ($50.363,64)** por M2 para arrendamiento de inmuebles en el Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

Que si bien, se puede evidenciar que la oferta presentada por la INMOBILIARIA TIERRA VERDE S.A, tiene un valor por metro cuadrado de **CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS M/CTE ($51.443,53),** el cual es superior al valor promedio de arrendamiento de inmuebles en el Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, que fue determinado en **$50.363,64 M/CTE,** y que del análisis efectuado, el valor del metro cuadrado del inmueble en que hoy se encuentra la Gerencia Regional, resulta superior al estimado en el análisis, esta circunstancia, no constituye un elemento suficiente para la no continuidad en el inmueble, por el contrario, en una evaluación integral bajo los principios de economía, eficiencia, planeación y responsabilidad, permite concluir que la permanencia en la sede actual representa la alternativa más favorable para la Entidad, al evitar la generación de costos adicionales y erogaciones que afectarían el presupuesto institucional, que en concordancia con la ficha técnica remitida, el área técnica evalúa lo siguiente:

> *«En este sentido, la evaluación económica no puede limitarse exclusivamente al valor del canon mensual de arrendamiento, sino que debe considerar los costos directos e indirectos que podrían derivarse de una eventual reubicación, así como el comportamiento histórico de los cánones pactados para el mismo inmueble en los periodos contractuales anteriores.*
>
> *La permanencia en la sede actual permite aprovechar la infraestructura física, tecnológica y administrativa existente, evitando incurrir en gastos adicionales asociados al traslado de mobiliario, equipos y documentación institucional, el desmontaje y reinstalación de redes de comunicaciones, las adecuaciones locativas, la habilitación de espacios de atención y las demás actividades necesarias para poner en funcionamiento una nueva sede.*
>
> *Estos conceptos representan costos de transición que, aun cuando no forman parte del canon de arrendamiento, deben considerarse dentro de la evaluación de conveniencia económica, en la medida en que implican la destinación de recursos públicos adicionales para garantizar condiciones de operación que actualmente se encuentran implementadas.*
>
> *Adicionalmente, una eventual reubicación podría generar necesidades presupuestales asociadas a la instalación de servicios, adecuación de infraestructura tecnológica, transporte especializado de archivos y equipos, así como posibles gastos derivados de la transición entre inmuebles. En consecuencia, la evaluación financiera debe considerar tanto las erogaciones periódicas del arrendamiento como los costos necesarios para garantizar la continuidad de la operación institucional»*

En consecuencia, una vez valoradas las condiciones del mercado inmobiliario local, los costos asociados a un traslado, las ventajas operativas y funcionales que ofrece la sede actualmente ocupada, la oferta analizada, continúa siendo la mejor alternativa que satisface las necesidades de la entidad.

7.2 COSTOS INDIRECTOS

Los costos indirectos del proceso se definen como los costos que se asocian a la ejecución y que no afectan directamente el objeto y sus obligaciones, correspondientes a: impuestos, garantías, gastos administrativos, papelería, comunicaciones, informes, elementos de bioseguridad, entre otros; estos se deben incluir dependiendo de las particularidades del producto o servicio a contratar.

7.2.1 IMPUESTOS

Este servicio se encuentra gravado con el Impuesto Sobre Las Ventas -IVA-, según el Art. 468, TITULO V. TARIFAS, del Estatuto Tributario Nacional. La tarifa general del Impuesto Sobre Las Ventas aplicable es del DIECINUEVE POR CIENTO (19%), y demás impuestos que haya lugar cuando aplique.

No obstante, el Departamento de San Andrés, se encuentra exonerado del Impuesto Sobre Las Ventas - IVA, de conformidad con el artículo 22 de la Ley 47 de 1993 que establece: "EXCLUSIÓN DEL IMPUESTO A LAS VENTAS. La exclusión del régimen del impuesto a las ventas se aplicará sobre los siguientes hechos: a) La venta dentro del territorio del Departamento Archipiélago de bienes producidos en él; b) Las ventas con destino al territorio del Departamento Archipiélago de bienes producidos o importados en el resto del territorio nacional, lo cual se acreditará con el respectivo conocimiento del embarque o guía aérea; c) La importación de bienes o servicios al territorio del Departamento Archipiélago, así como su venta dentro del mismo territorio; d) La prestación de servicios destinados o realizados en el territorio del Departamento Archipiélago".

8. CONCLUSIONES

Por lo tanto, en atención a la ficha técnica para el proceso cuyo objeto es: «*Contratar bajo la modalidad de arrendamiento el inmueble, para el funcionamiento de la sede de la Gerencia Regional SAN ANDRÉS de PROSPERIDAD SOCIAL*», se define lo siguiente:

El presupuesto estimado para el canon de arrendamiento mensual es hasta por la suma de **DIEZ MILLONES SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS M/CTE ($10.000.622)** excluido de IVA, de acuerdo con la oferta presentada y a la normatividad vigente.

Teniendo en cuenta que el termino de ejecución es por 9 meses y 12 días, el valor total del contrato equivale hasta por la suma de **NOVENTA Y CUATRO MILLONES CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($94.005.847)** excluido de IVA, de acuerdo con la oferta presentada y a la normatividad vigente.

Tabla 13.

ITEM	Gerencia Regional	Bien Y/O Servicio Requerido	Área m2 (APROX)	Cantidad	Valor canon mensual sin IVA	Valor IVA	Valor canon mensual IVA incluido	Valor total
1	**SAN ANDRÉS**	arrendamiento el inmueble ubicado en el municipio de San Andrés, Edificio Centro Comercial San Andrés Point-Primer Piso Local N.9.	194,4 m2	9 meses 12 días	$10.000.622	N/A	$10.000.622	$94.005.847

Preparó: Norman Dario Pinzon Narvaez – Contratista GIT Investigación de Mercado

Revisó: Paola Andrea Padilla Ayarza– Contratista Oficina de Contratación
Julieta Baquero Pardo - Contratista Oficina de Servicios Administrativos
Jaime Andrés Ortiz - Contratista Oficina de Servicios Administrativos
Alexandra Donado - Coordinadora GIT Prestación de Servicios

Aprobó: Nadime Amparo Yaver Licht - Jefe de la Oficina de Servicios Administrativos
Liliana Riaño Amaya – Jefe Oficina de Contratación

.