

---

# ANÁLISIS DEL SECTOR

---

## **Del proceso que tiene por objeto:**

«Arrendar un inmueble en la ciudad de Bogotá D.C. con las especificaciones técnicas y normativas para la administración, conservación y custodia de la información de los archivos del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social – PROSPERIDAD SOCIAL.»

---

**Subdirecciones de Contratación y Operaciones**

---

**NOVIEMBRE DE 2023**

---

**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. ANTECEDENTES .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ASPECTOS GENERALES .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 ANÁLISIS LEGAL .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2 ANÁLISIS COMERCIAL .....</b>	<b>7</b>
<b>3. ANÁLISIS DE LA OFERTA .....</b>	<b>17</b>
<b>3.1 Distribución de Empresas y Actividades Económicas .....</b>	<b>17</b>
<b>3.1.1 Proveedores: MYPIME .....</b>	<b>17</b>
<b>3.1.2 Proveedores: emprendimientos y empresas de mujeres .....</b>	<b>19</b>
<b>3.2. Proveedores de Insumos y Materiales .....</b>	<b>20</b>
<b>3.2.1. Verificación Registro Único Empresarial y Social – RUES.....</b>	<b>21</b>
<b>3.3. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS .....</b>	<b>21</b>
<b>4. ANÁLISIS DE RIESGOS .....</b>	<b>21</b>
<b>5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA .....</b>	<b>24</b>
<b>5.1 FUENTE INTERNA.....</b>	<b>24</b>
<b>5.2 FUENTE EXTERNA .....</b>	<b>28</b>
<b>6. ANÁLISIS DE COSTOS .....</b>	<b>30</b>
<b>6.1. COSTOS DIRECTOS .....</b>	<b>30</b>
<b>6.2. COSTOS INDIRECTOS .....</b>	<b>30</b>
<b>7. IMPUESTOS .....</b>	<b>31</b>
<b>8. CONCLUSIONES .....</b>	<b>31</b>

## 1. ANTECEDENTES

Establece la ficha técnica suministrada por el área para el presente análisis, lo siguiente:

«El Departamento Administrativo para la Prosperidad Social en adelante PROSPERIDAD SOCIAL es la 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.

Es así como dentro de sus objetivos estratégicos según el Decreto 1084 de 2015, modificado por el Decreto 889 de 2022 y el Decreto 2094 del 22 de diciembre de 2016, modificado por el Decreto 1663 de 2021 se encuentra: «(...)formular, adoptar, dirigir coordinar y ejecutar las políticas, planes, programas y proyectos para la inclusión social, la reconciliación en términos de la atención a grupos vulnerables, y la atención y reparación a víctimas del conflicto armado a las que se refiere 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».

Dentro de la estructura interna de PROSPERIDAD SOCIAL, se encuentra la Subdirección de Operaciones, dependencia que, de conformidad con el artículo 26 del Decreto No. 2094 del 22 de diciembre de 2016, 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 sus entidades adscritas y vinculadas. 2. 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 sus entidades adscritas. (...) 5. Mantener un sistema de información de logística y abastecimiento de bienes y servicios físicos, administrativos y de gestión documental del Departamento Administrativo. 6. Diseñar e implementar estrategias metodológicas de abastecimiento de bienes y servicios que contribuyan a una mayor eficiencia en el uso de los recursos del Departamento Administrativo. 7. Diseñar e implementar las estrategias y administrar los procesos logísticos de la cadena de abastecimiento y distribución de bienes y servicios de acuerdo con los requerimientos de las dependencias del Departamento Administrativo. (...)»

De conformidad con la Resolución No 01454 del 13 de julio de 2023, 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, la Subdirección de Operaciones está conformada por 4 Grupos Internos de Trabajo, dentro de los cuales se encuentran: Administración de Bienes, Prestación de Servicios, Gestión Documental y Servicios de Logística y Transporte

Que, el artículo 17 de la Resolución No. 01454 del 13 de julio de 2023 literal b, establece como funciones del GIT de Prestación de Servicios de la Subdirección de Operaciones las siguientes «(...) 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. 4. Realizar seguimiento a la prestación de los servicios administrativos, (aseo y cafetería, vigilancia, logística, impresión, digitalización y fotocopiado, suministro de elementos de oficina, servicios públicos, entre otros) para garantizar el funcionamiento de la Entidad, de acuerdo con los lineamientos establecidos y las normas vigentes. (...) 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».

Según lo descrito en el párrafo anterior, la Gestión Documental abarca la administración de las comunicaciones oficiales de entrada y preparación de las comunicaciones de salida e internas; además, la administración de los archivos de gestión y central; la custodia en sitio, atendiendo consultas, préstamos, y procesos de normalización encaminados a la identificación de archivos de Derechos Humanos y Derecho Internacional Humanitario, alineados con la normatividad legal vigente en Colombia.

Por lo tanto, se hace necesario para la entidad, contar con un espacio físico que en la totalidad de su área o en espacios parciales independientes, sean de uso exclusivo para PROSPERIDAD SOCIAL y que cuente con todas las características técnicas necesarias, establecidas en el acuerdo 008 de 2014 del Archivo General de la Nación «Por el cual se establecen las especificaciones técnicas y los requisitos para la prestación de los servicios de depósito, custodia, organización, reprografía y conservación de documentos de archivo y demás procesos de la función archivística en desarrollo de los artículos 13º y 14º y sus parágrafos 1º y 3º de la Ley 594 de 2000», para el almacenamiento y custodia de los archivos de gestión centralizado de las dependencias de la entidad de acuerdo con la necesidad; así como puestos de trabajo instalados, con conectividad y acondicionados según los requerimientos presentados por la entidad.

Para el desarrollo de sus competencias, PROSPERIDAD SOCIAL, actualmente cuenta con una sede principal ubicada en el complejo comercial San Martín Carrera 7 No 32-42 pisos 20 al 29, de la ciudad de Bogotá y treinta y cinco (35) Direcciones Regionales a Nivel Nacional incluyendo los Municipios de Apartadó (Sede Urabá), Barrancabermeja (Sede Magdalena Medio), las Direcciones Regionales Bogotá y Cundinamarca (que comparten un mismo inmueble) el cual está ubicado en la Ciudad de Bogotá, todas ellas bajo la modalidad de arrendamiento, excepto el inmueble en el cual funciona la sede de Risaralda, la cual está bajo la figura de Comodato, y la Dirección regional de Choco, que cuenta con sede propia.

Así mismo, la entidad posee dos (2) bodegas en destinación provisional en la ciudad de Bogotá, donde funciona el Almacén General y cuenta con dos (2) bodegas adicionales en la ciudad de Bogotá, destinadas para la custodia y administración de los archivos de la entidad (archivo central y de gestión) igualmente, bajo la modalidad de arrendamiento.

Por consiguiente, se relaciona el historial de los contratos de arrendamiento de las bodegas arrendadas para el funcionamiento del Archivo de Gestión Centralizado denominado MONTEVIDEO II:

SEDE	DIRECCIÓN	ARRENDADOR Y/O INMOBILIARIA	CONTRATO	VIGENCIA DESDE	VIGENCIA HASTA	VALOR MENSUAL CANON	METROS CUADRADOS
Archivo de Gestión	Calle 18 # 69B - 27	BLUE ONE SOLUTIONS S.A.S.	569 – DPS DE 2023	28/07/2023	30/11/2023	\$ 105.000.000,00	784
Archivo de Gestión	Calle 17A # 69 - 34	BIG DATA TECNOLOGIA E INFORMACION S.A.S.	360 DE 2022	12/09/2022	30/11/2022	\$ 76.000.000,00	700
Archivo de Gestión	Calle 17A # 69 - 68	SKAPE TECNOLOGIA S.A.S.	1251 DE 2020	1/12/2020	30/06/2022	\$ 70.665.691,00	1.000

De acuerdo con lo anterior, PROSPERIDAD SOCIAL cuenta con un espacio físico, la sede de Archivos de Gestión Centralizados denominado MONTEVIDEO II, igualmente bajo la modalidad de arrendamiento (contrato de arrendamiento número 569 de 2023, el cual finaliza en el mes de noviembre de 2023), ubicado en la Zona Industrial Montevideo, dirección, Calle 18 # 69 B 27, dispuesto para el almacenamiento de documentos de la entidad, en ese espacio de aproximadamente 784 m2, donde se almacena un promedio de cuarenta mil (40.000) cajas de archivo de gestión a cargo de siete dependencias de la entidad y espacio para puestos de trabajo de 40 colaboradores de la entidad, entre los cuales se encuentra personal de planta, contratistas y personal de Servicios Postales Nacionales S.A.4- 72, razón por la cual existen 50 puestos de trabajo acondicionados para las labores específicas a realizar.

Es establecer que, con base en lo anterior, luego de un análisis realizado por el personal archivista del GIT Gestión Documental, respecto al estado del archivo de gestión, se determinan las siguientes conclusiones:

Actualmente se cuenta con un archivo de gestión centralizado, a cargo del área de gestión documental en función de las dependencias de Infraestructura, Contratos, Talento Humano, Regional Bogotá, Financiera, Jóvenes en Acción, Participación Ciudadana, Programa Colombia Mayor, y la Oficina Asesora Jurídica donde se realizan procesos técnicos de archivo en concordancia con los lineamientos establecidos por el Archivo General de la Nación y las demás normas vigentes, para que posteriormente se realicen las correspondientes transferencias primarias documentales.

El GIT Colombia Mayor programa COLOMBIA MAYOR, Subdirección de Transferencias Monetarias no Condicionadas de la Dirección de Transferencias Monetarias en la actualidad cuenta con un espacio asignado para el almacenamiento de sus archivos de gestión correspondiente a 5.500 cajas Ref. X-200, sin embargo, requiere de espacio adicional para el almacenamiento de 16.000 cajas Ref. X-200 y Ref. X-300 resultado del contrato 604 de 2018 con FIDUAGRARIA y de los contratos suscritos con los operadores de pago durante las vigencias 2021, 2022 y 2023, cajas que contienen los soportes de órdenes de compra de los operadores de pago. Sumado a lo anterior y teniendo en cuenta el Decreto Legislativo 812 del 04 de junio de 2020, los programas y proyectos que se llevaban a cabo por parte del anterior gobierno como por ejemplo: Ingreso solidario, devolución de IVA, entre otros, los cuales han sido asignados a la entidad, y manejan un alto volumen de archivo, evidencian la necesidad de un espacio acondicionado para el manejo de los archivos de gestión; dando cumplimiento a las política de Gestión Documental y a la normatividad vigente en la materia.

De acuerdo con lo planteado, PROSPERIDAD SOCIAL requiere de un espacio de almacenamiento documental, adecuado y dotado con los elementos y equipos de trabajo que permitan la ubicación, administración y conservación de:

1. El archivo de gestión que hasta la fecha se ha producido y que no puede ser almacenado en el espacio destinado para el archivo central donde actualmente se encuentran los siete (7) fondos documentales cerrados (entidades que se liquidaron y pertenecieron a PROSPERIDAD SOCIAL).
2. Los archivos que finalizaron su etapa de gestión (cierre administrativo) y que, por tiempos de retención aún deben seguir siendo administrados en sus oficinas productoras y dependencias, y por escases de espacios deben ser trasladados porque, actualmente la entidad no cuenta con el espacio para su debido almacenamiento.

Lo anterior, también obedece a la necesidad de continuar con espacios idóneos de almacenamiento y gestión documental de los diferentes archivos a corto, mediano y largo plazo, en cumplimiento de la reglamentación vigente en la materia.

De otra parte, en aras de dar cumplimiento a la directriz del Gobierno Nacional según Decreto 444 de 2023 (Artículo 5) «Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto», en lo que respecta a arrendamientos de sedes establece en el literal c): «c) El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) Cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; ii) cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede; o iii) cuando el edificio dónde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo (SGSST).» y con el fin de lograr los objetivos propuestos en la misma, desde la subdirección de operaciones, GIT de Prestación de Servicios, se realizaron varias acciones pertinentes entre ellos:

1. Revisión a través de la página oficial de la Sociedad de Activos Especiales SAE ([www.saesas.gov.co](http://www.saesas.gov.co)), en busca de inmuebles en cada región que, por su ubicación y características, pudieran ser destinados a la Entidad para el funcionamiento de las Direcciones Regionales.

Teniendo en cuenta que hace aproximadamente dos meses se realizó un estudio de sector en busca de una Bodega con características similares y se obtuvo como resultado:

1. Bodegas con un área mucho menor con un canon mensual que supera por un alto porcentaje a el valor cancelado por la entidad actualmente.

2. Adicionalmente encontrar una bodega que este acondicionada a los requerimientos de la entidad no es sencillo, es necesario solicitar que sea a acondicionada, lo cual lleva aproximadamente 3 meses.

Por lo anterior, en lo referente al inmueble donde funciona el Archivo de Gestión Centralizado, el cual se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá D.C, Calle 18 # 69 B 27, cuenta con un área acorde a la cantidad de servidores públicos y los servicios que se prestan allí, así mismo se encuentra acondicionado y adecuado con las necesidades de PROSPERIDAD SOCIAL, en cuanto a infraestructura, mobiliario y conectividad, resulta más conveniente para la Entidad continuar en la misma sede.

Por tanto, desde la Subdirección de Operaciones y en aras de evitar mayores costos por traslados y adecuaciones locativas se recomienda mantener las locaciones físicas actuales y por ende generar nuevos contratos de arrendamiento incrementando hasta un 5.1% el valor mensual del canon de arrendamiento, de conformidad con los supuestos macroeconómicos establecidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público para la vigencia 2024 anexo 1 Circular externa No. 0010 del 23 de febrero del 2023 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Es importante mencionar que la necesidad anteriormente planteada, se encuentra programada en el Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad para la vigencia 2023.

La solicitud de vigencia futura fue radicada ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público con numero VF-1-2023-092437 del 18 de octubre de 2023, la fuente de financiación son Recursos Nación bajo el rubro A-02 ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS.»

## **2. ASPECTOS GENERALES**

### **2.1 ANÁLISIS LEGAL**

A continuación, se relaciona la regulación legal aplicable al entorno del proceso:

**Decreto 410 de 1971 - Presidencia de la República de Colombia:** «Por el cual se expide el Código de Comercio»

**Resolución 2000 de 1979 - Ministerio de Trabajo y Seguridad Social:** «Por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo».

**Decreto 614 de 1984 - Presidencia de la República:** «Por el cual se determinan las bases para la organización y administración de Salud Ocupacional en el país.»

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

**Ley 675 de 2001 - Congreso de Colombia:** «Por medio del cual se expide el régimen de propiedad horizontal».

**Ley 788 de 2002 – Congreso de la Republica:** «Por la cual se expiden normas en materia tributaria y penal del orden nacional y territorial; y se dictan otras disposiciones».

**Ley 1150 de 2007 - Congreso de la República:** «Artículo 2, numeral 4, literal I) Pi arrendamiento o adquisición de inmuebles».

**Resolución 180540 de 2010 - Ministerio de Minas y Energía:** «Por la cual se modifica el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público - RETILAP, se establecen los

requisitos de eficacia mínima y vida útil de las fuentes lumínicas y se dictan otras disposiciones».

**Ley 1618 de 2013 - Congreso de Colombia:** «Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad».

**Decreto 1515 de 2013 - Presidencia de la República:** «Por el cual se reglamenta la Ley 80 de 1989 en lo concerniente a las transferencias secundarias y de documentos de valor histórico al Archivo General de la Nación, a los archivos generales de los entes territoriales, se derogan los Decretos 1382 de 1995 y 998 de 1997 y se dictan otras disposiciones».

**Decreto 1072 de 2015 - Presidencia de la República:** «Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo»

**Ley 2195 de 2022- Congreso de la República:** «Por medio de la cual se adoptan medidas en materia de transparencia, prevención y lucha contra la corrupción y se dictan otras disposiciones»

**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».

**Directiva Presidencial No 02 de 2023 – Presidencia de la República:** «Directrices de Austeridad hacia un gasto público eficiente»

**Ley 2294 del 19 de 2023:** «por el cual se expide el PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2022-2026 "Colombia potencia mundial de la vida»

## **2.2 ANÁLISIS COMERCIAL**

El objeto del presente proceso se circunscribe dentro del macro sector terciario está formado por todas aquellas actividades que no producen una mercancía, pero abastecen al mercado de servicios y bienes, por este motivo se denomina también sector servicios. En las edificaciones, la construcción de vivienda representa 70% de las mismas. A su turno, los hogares gastan en vivienda, algo más de 30% de sus ingresos; lo que corrobora su importancia económica y su impacto en la sociedad. Si bien, en algunas épocas crecen de manera dispar estos dos subsectores, aportan cifras similares, por lo que se hace necesario establecer las particularidades y el impacto económico del sector.

Por este motivo, se le conoce como el sector del servicio, a pesar de que este sector no produce bienes, contribuye con el desarrollo de los demás sectores, ya que es a través del sector terciario que se importa la materia prima necesaria para la creación de muchos productos. Asimismo, el sector terciario genera ingresos al país.

El Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas de Colombia establece que de los establecimientos económicos que existen en el país, el 48 % está dedicado al comercio mientras que el 40 % está destinado al ofrecimiento de servicios.

«El sector de la construcción es uno de los principales motores económicos de Colombia, de ahí que el comportamiento de este sirva como termómetro de la reactivación económica del país. Tras la pandemia, la construcción en Colombia ha demostrado una leve mejora, sin embargo, el precio del dólar y el costo del acero y otras materias primas fundamentales para el sector han puesto en jaque el crecimiento y desarrollo de los proyectos, sobre todo a los inmobiliarios.



El incremento de los materiales, según Camacol, ha impactado directamente a los inicios de las obras de proyectos de vivienda VIS o de interés social en los últimos doce meses, pues se ha evidenciado un descenso del 4,8% en comparación al 2022. A pesar de esta situación, el DANE ve un comportamiento muy positivo para el sector de la construcción de edificaciones, pues según sus registros del Producto Interno Bruto, para finales del 2022 ha habido un incremento del 10%, cerrando el año con más de 230.000 viviendas comercializadas, el segundo registro más alto en los últimos veinte años)<sup>1</sup>»

## **¿CÓMO ESTÁ EL MERCADO INMOBILIARIO EN BOGOTÁ?**

«En Colombia, uno de los factores que ha impulsado el mercado de vivienda en Bogotá es la creciente demanda de unidades nuevas, especialmente en los estratos medios y altos.

Es que, a pesar de la pandemia, los proyectos continuaron y se espera que se sigan desarrollando en el futuro cercano; no más en el mes de diciembre del 2022 se lanzaron 16 proyectos de vivienda en la ciudad.

Catalina Hernández, Country Manager de Residentti, aseveró que, en cuanto a las zonas más populares para adquirir una propiedad, el norte de Bogotá sigue siendo una de las áreas más buscadas por su alta calidad de vida y amplia oferta de servicios y entretenimiento.

Mientras otras zonas como el occidente y el sur de la ciudad han experimentado un aumento en la demanda debido a su creciente oferta de proyectos.

De acuerdo con un informe de Camacol, en 2022 se vendieron 234.592 viviendas nuevas, el segundo nivel más alto en la historia reciente del mercado inmobiliario del país y un 28% superior al nivel promedio de los últimos años.

De igual forma, otro factor importante de 2022 para destacar fue el aumento de la oferta de Vivienda de Interés Social (VIS), que actualmente corresponde al 58% del total de la oferta nueva en la ciudad, lo que ha permitido a más personas acceder a vivienda.

Adicionalmente, se ha observado un aumento en la oferta de apartamentos pequeños y económicos, adaptados a las necesidades de los jóvenes y las personas solteras. Para el 2023 se espera que esta oferta en VIS disminuya y la No VIS aumente, debido a los proyectos que están en venta actualmente.

Según Hernández, «el aumento de costos de construcción y la dificultad de cumplir con los presupuestos inicialmente programados, han incidido en el volumen de proyectos desistidos. Si bien la afectación de los precios se ha notado, aún estamos por debajo de los indicadores históricos de la ciudad».

### **En arriendo**

Así mismo, destacó que, dada la situación de incertidumbre del país, las personas están buscando vivir más en arriendo que en comprar vivienda, al ser este último el menos afectado por la inflación, lo cual se ve reflejado en el incremento de los precios de arriendo.

De igual forma, se muestra un aumento en transacciones en renta de apartamentos, debido a la disminución del poder adquisitivo para invertir en vivienda, lo cual disminuye por todas las condiciones socio- económicas del país y hace que las personas tengan menor poder de obtención de créditos hipotecarios por las altas tasas.

---

<sup>1</sup> <https://www.datacreditoempresas.com.co/blog-datacredito-empresas/panorama-actual-y-futuro-de-la-construccion-en-colombia>



En ese orden de ideas, se espera que el mercado inmobiliario en Bogotá para el 2023 siga mostrando un comportamiento positivo y estable, con una creciente demanda de viviendas nuevas, especialmente para proyectos No VIS, precios por metro cuadrado al alza y oferta variada que se ajusta a las necesidades de diferentes segmentos de la población, entre otros.»<sup>2</sup>

## **MERCADO INMOBILIARIO INDUSTRIAL EN BOGOTÁ**

«En 2022, las multinacionales continuaron con sus proyectos de expansión a largo plazo en el país, que va en contraste con los proyectos de empresas nacionales, los cuales se han detenido por la incertidumbre de lo que puede pasar con las nuevas políticas.

En Bogotá, debido a los altos costos de la construcción, el sector inmobiliario industrial en Bogotá cerró el año 2022 con una tasa de disponibilidad a la baja, llevando a que los desarrolladores o fondos de inversión no construyan bodegas en especulación.

Por tal motivo, se han enfocado en desarrollar bodegas o zonas industriales hechas a la medida (BTS) con altas especificaciones técnicas con contratos firmados de 8 a 10 años, buscando tener una renta y una utilidad asegurada para el futuro de sus inversiones, destacándose los corredores industriales de Calle 80, Tocancipá y Mosquera.

Hay que tener en cuenta que en 2022 las multinacionales continuaron con sus proyectos de expansión a largo plazo en el país, que va en contraste con los proyectos de empresas nacionales, los cuales se han detenido por la incertidumbre de lo que puede pasar con las nuevas políticas que pueda implementar el nuevo gobierno.

Daniel Sierra, especialista en el sector inmobiliario industrial de Newmark Colombia, afirma que “se espera que en el 2023 el mercado industrial continúe con una baja disponibilidad, debido a la escasez de nuevas construcciones y una alta demanda de espacios”.

Por otro lado, esta situación beneficia a los propietarios de las naves industriales porque por la alta demanda de bodegas pueden arrendar sus activos industriales a un buen valor.

Según Sierra, “esto hace que, teniendo en cuenta el comportamiento del sector inmobiliario industrial en Bogotá, se recomienda a las empresas a realizar con anticipación las búsquedas de sus activos industriales, trabajando en conjunto con los desarrolladores en la búsqueda de tener la mejor opción, ya sea con bodegas disponibles en el mercado o con construcciones a la medida (BTS)”.

Por otro lado, esta situación beneficia a los propietarios de las naves industriales porque por la alta demanda de bodegas pueden arrendar sus activos industriales a un buen valor.

Según Sierra, “esto hace que, teniendo en cuenta el comportamiento del sector inmobiliario industrial en Bogotá, se recomienda a las empresas a realizar con anticipación las búsquedas de sus activos industriales, trabajando en conjunto con los desarrolladores en la búsqueda de tener la mejor opción, ya sea con bodegas disponibles en el mercado o con construcciones a la medida (BTS)”.

## **La absorción**

De igual forma, las condiciones con las que el mercado industrial en Bogotá y en sus corredores suburbanos cerró el año, fueron de una absorción acumulada del 2022 de 310.800 m<sup>2</sup>, la tasa

---

<sup>2</sup> <https://www.semana.com/finanzas/ahorro-e-inversion/articulo/mercado-inmobiliario-en-bogota-seguira-mostrando-un-comportamiento-positivo-este-2023/202305/>

de disponibilidad de la ciudad bajó a 3,8 % y el precio de renta promedio de Clase fue de \$19.600/m2/mes y el de las zonas francas fue de \$22.000/m2/mes.

En tal sentido, el protagonista del mercado industrial en Bogotá es el corredor Sub Urbano Calle -80, contando con el 49% del total del inventario de la ciudad. Este corredor es el de mayor desarrollo de importantes complejos industriales que se han venido construyendo a la medida y así, se han consolidado como una de las zonas de mayor atractivo para quienes quieren tener sus operaciones en un solo lugar.

En cuanto a oferta, a diciembre de 2022 se encuentran 95.700 m2 disponibles en Bogotá y sus corredores suburbanos, disminuyendo 75 % si se compara con el mismo periodo del 2021 y 61 % respecto al semestre pasado.

Así mismo, la continua ocupación de espacios durante el año y la ausencia de construcción especulativa o de grandes áreas, son las principales razones de este comportamiento.

El corredor de la Calle 80 ocupa el primer lugar en la oferta con el 53 %. Los parques que todavía presentan oferta en esta zona son Zona Franca Interxzona, Celta Trade Park, Clico 80 y Logika Siberia. En segundo lugar, está el de Tocancipá con una oferta del 33 %.

La tasa de disponibilidad cierra en 4 % bajando nueve puntos porcentuales respecto al 2021. Los parques industriales reportan una tasa del 3.5 % y las zonas francas de 4,5 %.<sup>3</sup>

Para realizar este análisis comercial se debe revisar el comportamiento de la economía colombiana de acuerdo con la dinámica de las principales variables macroeconómicas. De esta manera, en esta sección se analizarán variables como: Producto interno bruto (PIB), el índice de precios al consumidor (IPC), la tasa de desempleo y el comportamiento del sector propiamente dicho, en particular lo que se refiere al sector inmobiliario, que, aunque no produce bienes tangibles contribuyen a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

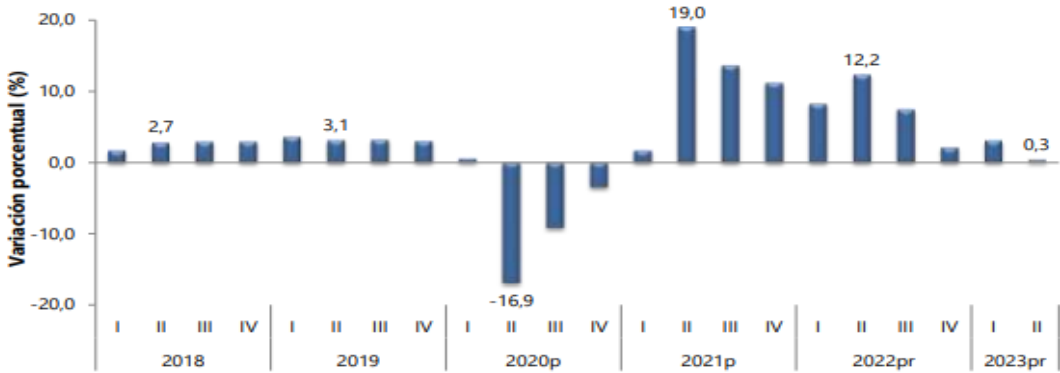
En el análisis de las variables macroeconómicas, lo primero que se observa es el comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB), entendido como el valor total de los bienes y servicios finales producidos por el país durante un trimestre que sirve para encontrar la evolución, la tendencia y las transformaciones estructurales de la economía, a partir de datos comparables entre sí y con aquellos calculados para el año base y como insumo para la toma de decisiones en materia económica del país en el corto plazo.

De tal forma se ve que, en el segundo trimestre de 2023pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 0,3% respecto al mismo periodo de 2022pr

---

<sup>3</sup> <https://www.semana.com/economia/empresas/articulo/el-protagonista-del-mercado-inmobiliario-industrial-en-bogota-es-el-corredor-de-la-calle-80/202327/>

**Gráfico 1. Producto Interno Bruto (PIB)**  
**Tasa de crecimiento anual en volumen<sup>1</sup>**  
**2018 - 2023<sup>pr</sup>**



Fuente: DANE, Cuentas nacionales.

De acuerdo con la información suministrada por el Departamento Nacional de Estadística se tiene que: «En el segundo trimestre de 2023 pr, comparado con el trimestre inmediatamente anterior, el PIB decrece 1,0% en su serie ajustada por efecto estacional y calendario. Durante el primer semestre de 2023pr el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento 1,7%, respecto al mismo periodo del año anterior. En el segundo trimestre de 2023 por el Producto Interno Bruto de Colombia crece 0,3%, Durante el primer semestre de 2023pr el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento 1,7%, respecto al mismo periodo del año anterior. <sup>4</sup>» (ver tabla 1).

**Tabla 1. Producto Interno Bruto (PIB)**  
**Enfoque de la producción**  
**Tasas de crecimiento (%) anual, año corrido y trimestral en volumen<sup>1</sup> por actividad económica**  
**2022<sup>pr</sup> - 2023<sup>pr</sup> segundo trimestre**

Actividad económica	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2023 <sup>pr</sup> - II / 2022 <sup>pr</sup> - II	2023 <sup>pr</sup> / 2022 <sup>pr</sup>	2023 <sup>pr</sup> - II / 2023 <sup>pr</sup> - I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-1,4	-0,3	0,4
Explotación de minas y canteras	3,8	4,1	1,1
Industrias manufactureras	-4,0	-1,6	-2,6
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado <sup>2</sup>	1,3	1,3	1,2
Construcción	-3,7	-3,6	0,5
Comercio al por mayor y al por menor <sup>3</sup>	-3,2	-1,3	-2,9
Información y comunicaciones	1,1	1,8	0,5
Actividades financieras y de seguros	3,7	12,7	-3,0
Actividades inmobiliarias	1,8	1,9	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas <sup>4</sup>	-0,2	0,8	-0,8
Administración pública, defensa, educación y salud <sup>5</sup>	4,5	3,2	3,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios <sup>6</sup>	12,2	15,5	-2,2
Valor agregado bruto	0,3	1,6	-1,0
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	0,8	2,4	-0,3
Producto Interno Bruto	0,3	1,7	-1,0

Fuente: DANE, Cuentas nacionales.

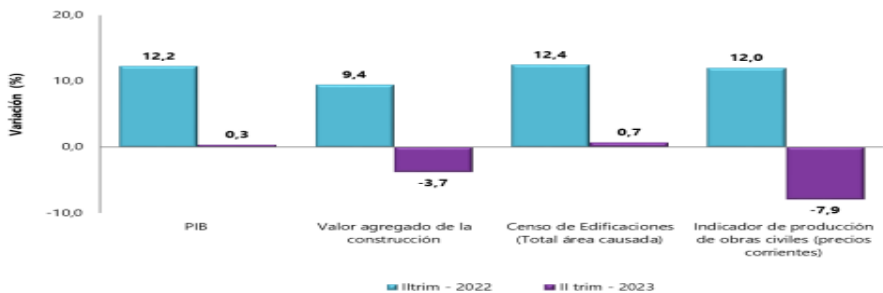
Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son: Administración pública y defensa, planes de seguridad social de afiliación obligatoria, educación, actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,5% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la 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 12,2% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual), las actividades profesionales, científicas y técnicas, decrecen en 0.2 y explotación de minas y canteras que crece 3,8% (contribuye 0,2

<sup>4</sup> <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica> consultado el 02 de noviembre de 2023

puntos porcentuales a la variación anual, el PIB del sector de actividades inmobiliarias creció un 2,4% respecto al mismo periodo del año anterior)<sup>5</sup>».

Indicadores económicos alrededor de la construcción

Gráfico 1. Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción II Trimestre (2022 – 2023P\*)



Fuente: DANE, IEAC.

«Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa una disminución en el valor agregado de la construcción de 3,7% en su variación anual, que se explica principalmente por la reducción del valor agregado de las obras civiles (-17,9%); la disminución de 3,2% del valor agregado de las actividades especializadas y el aumento de 3,1% registrado en el valor agregado de las edificaciones»

La segunda variable macroeconómica que se analiza tiene relación con el comportamiento de la variación anual del IPC según divisiones y subclases. De acuerdo con las cifras proporcionadas por el Departamento Nacional de Estadística, se tiene que: «En agosto de 2023, la tasa de variación anual del IPC ha sido del 11,43%, 4 décimas inferior a la del mes anterior y 0,59 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 10,84.

(IPC) Índice de Precios al Consumidor						
Variación mensual, año corrido y anual - Total nacional - 2022 - 2023 (septiembre)						
IPC	Septiembre					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
IPC total	0,93	0,54	10,08	8,01	11,44	10,99

Fuente: DANE, IPC

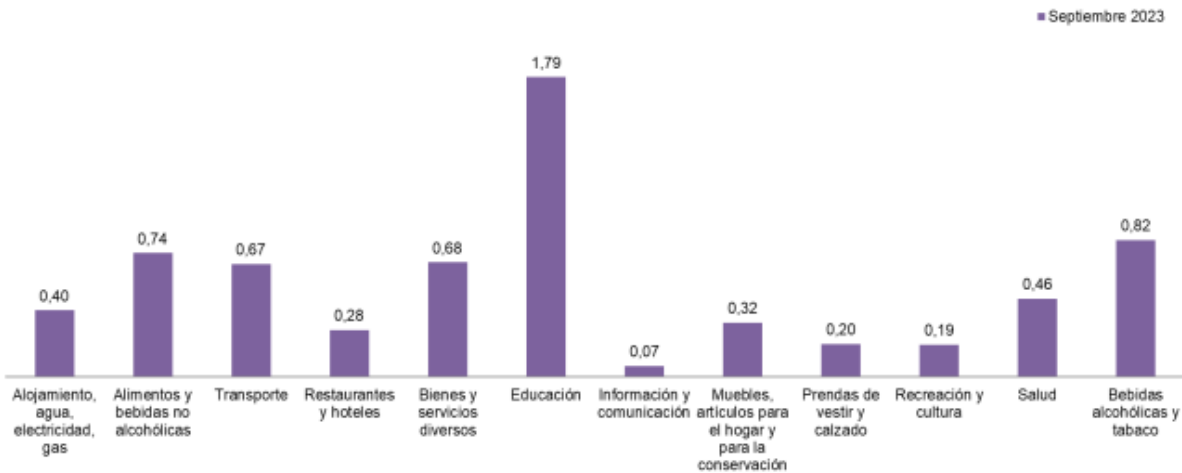
«En septiembre de 2023 la variación mensual del IPC fue 0,54%, la variación año corrido fue 8,01% y la anual 10,99%.

<sup>3</sup> <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IItrim2023.pdf> , consultado el 02 de noviembre de 2023

Variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Por Divisiones

2023 (septiembre)



Fuente: DANE, IPC

El comportamiento mensual del IPC total en septiembre de 2023 (0,54%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Educación (1,79%) y Bebidas alcohólicas y tabaco (0,82%)<sup>6</sup>».

En tercer lugar, se hace un análisis de la tasa de desempleo de los distintos sectores, por lo que, frente a este indicador, se tiene que, de acuerdo con la información suministrada por el DANE que: «En septiembre de 2023, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 9,6%, la tasa global de participación se ubicó en 66,6% y la tasa de ocupación fue 60,2%. En el mismo mes de 2022 estas tasas fueron 10,4%, 66,7% y 59,7%, respectivamente.



«La tasa de desocupación del mes de septiembre no se ubicaba en un solo dígito desde 2018, cuando fue de 9,7% y fue similar en agosto 2023, cuando se ubicó en 9,3% también.

6 Consultado:

<https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/cp-IPC-sep2023>

En septiembre de 2023, la tasa global de participación en el total nacional fue del 64,2%. Para el mismo mes de 2022 fue del 64,1%.

En septiembre de 2023, la tasa de ocupación en el total nacional fue del 58,3%. Para el mismo mes de 2022 fue del 57,2%.

En septiembre de 2023, las ramas de actividad que más contribuyeron a la variación positiva de la población ocupada fueron: Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana con 1,1 p.p. y 2,9 millones de ocupados y Transporte y almacenamiento con 1,0 p.p. y 1,9 millones de ocupados.

En el total nacional, Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana tuvo la mayor alza de ocupados en septiembre de 2023 (+236mil) respecto al mismo mes de 2022, contribuyendo así con 1,1 puntos porcentuales a la variación nacional, alcanzando los 2,9 millones de personas ocupadas. Le siguió Transporte y almacenamiento en la que el número de ocupados aumentó en 232 mil personas para contribuir con 1,0 p.p. a la variación nacional, con 1,9 millones de personas ocupadas. Por otro lado, Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca registró una disminución de -98 mil ocupados durante el noveno mes del año y con una contribución de -0,4»<sup>7</sup>

Tasa de desocupación 23 ciudades y áreas metropolitanas  
Julio – septiembre (2022 – 2023)

Tasa de desocupación	Jun - Ago 22	Jun - Ago 23	Diferencia en p.p.
Quibdó	25,0	22,7	-2,3
Ibagué*	18,1	14,1	-4,0
Florencia	14,3	13,4	-0,9
Riohacha*	15,9	13,0	-2,8
Neiva	11,9	13,0	1,1
Cúcuta A.M.	11,7	11,5	-0,2
Armenia	12,8	11,4	-1,4
Villavicencio	10,1	11,4	1,4
Cali A.M.	11,0	11,0	-0,1
Valledupar*	17,6	10,8	-6,7
Montería*	14,6	10,8	-3,8
Cartagena	10,4	10,5	0,1
Sincelejo*	12,4	10,2	-2,3
Pasto	11,0	10,0	-1,0
Popayán*	12,0	9,8	-2,2
Total 23 ciudades y A.M.*	11,1	9,8	-1,3
Bogotá D.C.	10,1	9,7	-0,4
Total 13 ciudades y A.M.*	10,8	9,7	-1,2
Total nacional*	10,8	9,4	-1,4
Barranquilla A.M.*	12,0	9,1	-2,9
Tunja*	13,0	8,9	-4,1
Manizales A.M.	9,7	8,7	-1,0
Medellín A.M.*	11,3	8,7	-2,6
Pereira A.M.	9,9	8,3	-1,6
Santa Marta*	11,3	7,9	-3,4
Bucaramanga A.M.*	9,6	7,9	-1,7

Fuente: DANE

En el trimestre comprendido entre julio y septiembre de 2023, la tasa de desocupación de las 23 ciudades y áreas metropolitanas fue del 9,8%. Las ciudades que registraron las mayores tasas de desocupación fueron Quibdó e Ibagué, con el 22,7% y el 14,1%, respectivamente. Por el contrario, las menores tasas de desocupación se reportaron en Santa Marta y

<sup>7</sup> <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo>



Bucaramanga A.M. con el 7,9% para cada una, seguidas de Pereira y su área metropolitana con el 8,3%.

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad\*

Total nacional

Septiembre (2022 - 2023)

Rama de actividad	Total Nacional				
	Septiembre 2022	Septiembre 2023	Distribución % 2023	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	22.389	23.107	100	717	
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.618	2.854	12,4	236	1,1
Transporte y almacenamiento	1.669	1.902	8,2	232	1,0
Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios	1.830	1.986	8,6	156	0,7
Información y comunicaciones	366	479	2,1	113	0,5
Actividades inmobiliarias	241	283	1,2	42	0,2
Industrias manufactureras	2.427	2.467	10,7	41	0,2
Construcción	1.488	1.526	6,6	38	0,2
Suministro de electricidad, gas, agua y GFstión de desechos ^	608	637	2,8	29	0,1
Comercio y reparación de vehículos	4.030	4.050	17,5	20	0,1
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.740	1.747	7,6	7	0,0
Alojamiento y servicios de comida	1.650	1.621	7,0	-28	-0,1
Actividades financieras y de seguros	464	399	1,7	-64	-0,3
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.250	3.152	13,6	-98	-0,4

Fuente: DANE, GEIH.

En el mes de septiembre la contribución de la actividad construcción corresponde en P.P a 0.2 y la diferencia con el mismo mes del año 2022, se presenta in incremento de 38»<sup>8</sup>.

Ahora, es importante analizar la aplicabilidad de la Ley 2069 de 2020 y el Decreto 1860 de 2021 en relación con las mujeres y su inclusión en el mundo laboral, ya sea en calidad de emprendimiento o de asalariada. Las mujeres siguen representando una parte importante de la fuerza productiva de Colombia. Según las cifras de afiliados a las cajas de compensación familiar que consolida la Superintendencia del Subsidio Familiar, de casi 11 millones de afiliados el 44%, es decir, 4.653.419, son mujeres.

La brecha salarial entre hombres y mujeres persiste como lo muestran las cifras consolidadas por la Superintendencia. Hoy en Colombia 187.966 mujeres ganan menos que los hombres, según el análisis realizado a los afiliados de categoría A. Las estadísticas señalan que el 72% de las mujeres afiliadas en la categoría A ganan entre uno y dos salarios mínimos, es decir, 3.364.516 personas; el 17% de las afiliadas en la categoría B ganan entre \$2.320.000 y \$4.640.000; y el 11% de las afiliadas en la categoría C ganan más de cuatro salarios mínimos, es decir, 473.243 mujeres. El Superintendente del Subsidio Familiar, Luis Guillermo Pérez Casas, califica esta situación de preocupante, toda vez que son cerca de tres millones 400 mil afiliadas las que apenas ganan entre uno y dos salarios mínimos y la mayorá de ellas son mujeres jóvenes entre los 22 y 49 años.

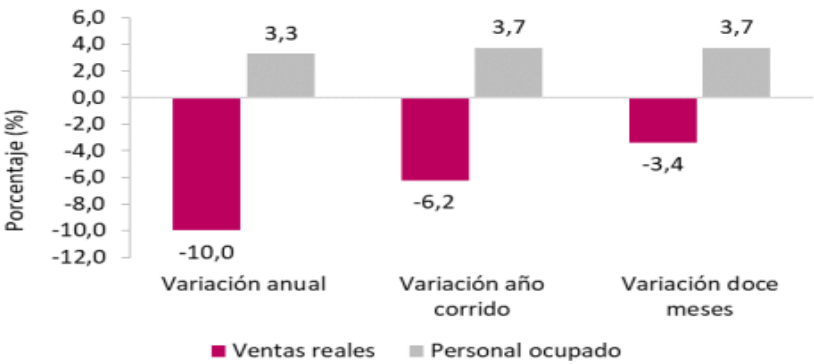
De otra parte, La Encuesta Mensual de Comercio (EMC) proporciona los principales indicadores sobre la evolución de la actividad comercial del país, por medio de resultados del comercio al por menor y de vehículos, al generar información sobre variables como ventas, personal ocupado y sueldos y salarios. También presenta resultados sobre grandes almacenes e Hipermercados y ventas realizadas por las ensambladoras e importadoras de vehículos».

INFORMACIÓN AGOSTO 2023

Encuesta Mensual de Comercio (EMC)

<sup>8</sup> <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo>

Gráfico 1. Variación anual, año corrido y doce meses de las ventas reales y el personal ocupado\*  
Total nacional  
Agosto 2023 Pr.



Fuente: DANE, EMC.

Como se evidencia en la gráfica anterior, para el periodo de enero a agosto de 2023, en comparación con el mismo periodo del año 2022, las ventas del comercio minorista decrecieron 6,2%. En este periodo, catorce líneas de mercancías registraron variaciones negativas en sus ventas reales, mientras que cinco líneas registraron variación positiva.

Tabla 2. Variación porcentual y contribución de las ventas reales del comercio minorista según grupos de mercancías

Total nacional  
Agosto 2023/ agosto 2022  
Agosto 2023/ agosto 2019 Pr

Líneas de mercancías	Agosto de 2023/ Agosto de 2022		Agosto de 2023 / Agosto de 2019	
	Variación %	Contribución PP	Variación %	Contribución PP
Total comercio minorista	-10,0	-10,0	7,0	7,0
Vehículos automotores y motocicletas principalmente de uso de los hogares**	-29,8	-3,1	-9,0	-0,9
Otros vehículos automotores y motocicletas***	-29,5	-2,7	-12,7	-1,1
Combustibles para vehículos automotores	-4,2	-0,8	10,0	2,0
Equipo de informática y telecomunicaciones para uso personal o doméstico	-16,7	-0,8	51,1	1,6
Repuestos, partes, accesorios y lubricantes para vehículos	-11,0	-0,8	14,6	1,0
Artículos de ferretería, vidrios y pinturas	-12,0	-0,5	2,1	0,1
Otras mercancías para uso personal o doméstico, no especificadas anteriormente*	-13,7	-0,4	7,3	0,2
Prendas de vestir y textiles	-9,0	-0,4	16,2	0,7
Alimentos (víveres en general)	-1,4	-0,2	0,5	0,1
Calzado, artículos de cuero y sucedáneos del cuero	-9,5	-0,2	12,5	0,2
Libros, papelería, periódicos, revistas y útiles escolares	-13,5	-0,1	3,0	0,0
Productos farmacéuticos y medicinales	-3,7	-0,1	3,5	0,1
Productos para el aseo del hogar	-2,7	-0,1	19,9	0,5
Electrodomésticos, muebles para el hogar	-1,8	-0,1	9,3	0,3
Artículos y utensilios de uso doméstico	-0,6	0,0	23,7	0,3
Bebidas alcohólicas, cigarrillos y productos del tabaco	1,0	0,0	32,9	0,6
Equipos y aparatos de sonido y video	3,2	0,1	16,3	0,3
Productos de aseo personal, cosméticos y perfumería	2,2	0,1	18,2	0,7
Bebidas no alcohólicas	10,3	0,1	26,4	0,3

Fuente: DANE - EMC.

Las líneas de menor contribución negativa al comercio fueron, Vehículos automotores y motocicletas principalmente de uso de los hogares, Otros vehículos automotores y motocicletas, Equipos de informática y telecomunicaciones para uso personal o doméstico, con una contribución de -4,0 puntos porcentuales en conjunto, mientras que la principal contribución positiva se registró en la línea de Productos de aseo personal, cosméticos y perfumería, con una variación de 4,7%.

Según información presentada por el DANE: « Las líneas de menor contribución negativa al comercio fueron, Vehículos automotores y motocicletas principalmente de uso de los hogares, Otros vehículos automotores y motocicletas, Equipos de informática y telecomunicaciones para uso personal o doméstico, con una contribución de -4,0 puntos porcentuales en conjunto, mientras que la principal contribución positiva se registró en la línea de Productos de aseo personal, cosméticos y perfumería, con una variación de 4,7%».

Tabla 5. Variación porcentual y contribución año corrido de las ventas reales del comercio minorista según actividad económica

Total nacional

Enero – agosto 2023 / enero – agosto 2022

Enero – agosto 2023 / enero – agosto 2019 <sup>Pr</sup>

Actividades económicas	Enero - agosto 2023 / enero - agosto de 2022			Enero - agosto 2023/ enero - agosto de 2019		
	Variación	%	Contribución pp	Variación	%	Contribución pp
Total comercio minorista	-6,2		-6,2	15,2		15,2
Total comercio minorista y vehículos (excepto grupo CIIU 473*)	-7,3			15,5		
4711 -472. No especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos y especializados en la venta de alimentos.	-1,5		-0,5	10,1		3,3
4719. No especializados con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos, bebidas y tabaco.	-7,3		-0,6	51,0		3,1
4511. Vehículos automotores nuevos	-14,8		-2,8	8,1		1,5
475. Otros enseres domésticos en establecimientos especializados.	-13,8		-1,0	8,9		0,7
4530. Partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores	-12,0		-0,5	23,9		0,9
4731. Comercio al por menor de combustible para automotores.	-1,8		-0,4	13,8		2,9
4541. Motocicletas y de sus partes, piezas y sus accesorios.	-15,1		-0,3	13,4		0,2
4771 - 4772. Prendas de vestir y sus accesorios; Calzado y artículos sucedáneos al cuero en establecimientos especializados.	-2,9		-0,1	28,1		1,2
4773. Productos farmacéuticos, medicinales, odontológicos; artículos de perfumería, cosméticos y de tocador	-2,0		-0,1	16,4		0,5
4774. Otros productos nuevos en establecimientos especializados.	-4,7		0,0	14,1		0,1
476. Artículos culturales y de entretenimiento en establecimientos especializados.	-2,7		0,0	-0,4		0,0
4732. Comercio al por menor de lubricantes, aditivos y productos de limpieza para vehículos automotores.	-6,9		0,0	13,5		0,0
474. Equipos de informática y comunicaciones en establecimientos especializados.	1,0		0,0	160,4		0,8

Fuente: DANE – EMC

De acuerdo con el DANE: «Para el periodo de enero a agosto de 2023, en comparación con el mismo periodo del año 2022, la mayor contribución negativa a las ventas se presentó en las empresas de comercio de Vehículos automotores nuevos, con una variación de -14,8%, Otros enseres domésticos en establecimientos especializados, con una variación de -13,8%, aportando en conjunto -3,8 puntos porcentuales. Al comparar el periodo enero a agosto de 2023, con el mismo periodo de 2019, la variación de las ventas del comercio al por menor fue de 15,2%»<sup>9</sup>

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

3.1 Distribución de Empresas y Actividades Económicas

3.1.1 Proveedores: MYPIME

Para la identificación de MIPYMES que podrían ser potenciales proveedores directos o indirectos de los bienes y servicios requeridos por la entidad, se realizó la consulta en el aplicativo de Bases de datos online y verificación en línea de la Cámara de Comercio de Bogotá, por medio de la cual se puede realizar la segmentación de las empresas registradas en cuarenta y siete (47) cámaras de comercio a nivel nacional, con base a los diferentes criterios de selección.

Con base en dicho análisis, se pudo identificar que, de los 2.366.645 registros existentes, correspondientes a organizaciones que realizaron la renovación de su matrícula mercantil en los últimos seis (6) años existen un total de 46.079 organizaciones clasificadas en los siguientes códigos de las actividades de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) de todas las actividades económicas: **L6810, «ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS»**

<sup>9</sup> <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/comercio-interno/encuesta-mensual-de-comercio-emc>

Buscar Por : 

Nombre o Código CIIU

[Archivo Código CIIU](#)  
Buscar Códigos  
Si no conoce el código utilice el siguiente buscador  
Ingrese la palabra a buscar separadas por ";"

Nombre de la actividad económica

Código CIIU

6810

Buscar

<input type="checkbox"/>	Código	Descripción	Versión
<input type="checkbox"/>	L6810	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	4

Registros Antes de la Selección:

0

➡

⬅

Registros Después de la Selección

46079

Criterios Seleccionados :

L6810 : ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALI

☐ Seleccionar Todo

Del total de dichas organizaciones, se puede evidenciar que 43.853 corresponden a microempresas 1.742 corresponden a pequeñas empresas, y 371 corresponden a medianas empresas, para un total de 45.966 organizaciones clasificadas como MIPYME a nivel nacional.

Criterios de Selección :

Sin Clasificar  
Microempresas  
Pequeñas  
Medianas  
Grandes

☐ Seleccionar Todo

Registros Antes de la Selección:

46079

➡

⬅

Registros Después de la Selección

45966

Criterios Seleccionados :

Microempresas  
Pequeñas  
Medianas

☐ Seleccionar Todo

Tamaño de empresas	Cantidad de registros en las Cámaras de Comercio
Microempresas	43.853
Pequeñas	1.742
Medianas	371
Total MYPIMES	45.966

De estos registros de MIPYMES, un total de 30.070 organizaciones renovaron su matrícula mercantil en 2023 y 6.175 renovaron su matrícula mercantil en 2022, para un total 36.245 de MIPYMES con renovación de matrícula mercantil durante esos dos años.

Por : 

Años

Criterios de Selección :

2023  
2022  
2021  
2020  
2019  
2018  
2017

☐ Seleccionar Todo

Registros Antes de la Selección:

45966

➡

⬅

Registros Después de la Selección

36245

Criterios Seleccionados:

2023  
2022

☐ Seleccionar Todo

Es necesario precisar, en relación con la capacidad microempresarial de las mujeres en Colombia y de acuerdo con la información reportada por Confecámaras: «Según cifras del

Registro Único Empresarial y Social (RUES), que consolida información de las 57 Cámaras de Comercio del país, el 62,5% de las empresas de personas naturales creadas durante 2022, que ascienden a 143.466 unidades productivas, son iniciativas lideradas por mujeres. El mayor número de estas empresas está en los sectores de comercio al por mayor y al por menor (45%), alojamiento y servicios de comida (20,5%) e industrias manufactureras (9,1%). Las ciudades con una mayor dinámica en la creación de empresas de mujeres son Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Cúcuta, Cartagena, Soacha, Ibagué y Bucaramanga. Del total de las 310.731 empresas creadas el 2022, el 20% tienen al menos una mujer dentro de su planta de personal, y 6,3% tiene al menos una mujer en cargos directivos. En la creación de empresas de acuerdo con su tamaño, el 29,6% de empresas grandes emplean al menos una mujer. Para el caso de las micro, pequeñas y medianas empresas la proporción es del 20%, 19,9% y 18,8% respectivamente».<sup>10</sup>

### 3.1.2 Proveedores: emprendimientos y empresas de mujeres

Con el propósito de adoptar medidas afirmativas que incentiven la participación de las mujeres en el sistema de compras públicas, en aplicación de lo estipulado en la Ley 2069 de 2020 y en el Decreto 1860 de 2021, se efectuó el análisis de las empresas correspondientes a emprendimientos y empresas de mujeres.

Para lo anterior, se utilizó como base la información financiera publicada por la Superintendencia de Sociedades en el Sistema Integrado de Información Societaria SIIS, correspondiente a los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2022, según la Norma Internacional de Información Financiera NIIF, de las empresas que tienen la obligación de reportar dicha información.

En este sentido, se tomó en cuenta el segundo criterio establecido en el artículo 2.2.1.2.4.2.14 definición de emprendimientos de mujeres Decreto 1860 de 2021, respecto de aquellas empresas en las que «... por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de los empleos del nivel directivo de la persona jurídica sean ejercidos por mujeres ...», para lo cual y con fines del presente análisis, se tuvo en cuenta el cargo de representante legal, reportado en el estado financiero.

Con base en dicho análisis, se pudo identificar que, de los 29.085 registros existentes, correspondientes a organizaciones que reportaron estados financieros durante la vigencia 2022 a la SuperSociedades, existe un total de 3.884 organizaciones clasificadas en el siguiente código de las actividades de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) de todas las actividades económicas: **L6810, «ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS»**

Del total de estas 3.884 empresas se puede evidenciar que 1.767 organizaciones, es decir, el 45.49%, se consideran emprendimientos y empresas de mujeres, por tratarse de empresas cuya conformación de empleos del nivel directivo son ejercidos por lo menos por un 50% por mujeres.

	Cantidad Total	Porcentaje Total
EMPRESIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES (Directivos ≥ 50%)	1.767	45.49%
MUESTRA DE EMPRESAS	3.884	

<sup>10</sup> Fuente: <https://confecamaras.org.co/noticias/872-mujeres-lideran-creacion-de-empresas-en-colombia-en-2022-el-62-5-del-total-de-empresas-fueron-creadas-por-mujeres#:~:text=S%C3%ADguenos%20en%3A-,Mujeres%20lideran%20creaci%C3%B3n%20de%20empresas%20en%20Colombia%2C%20en%202022%20el,empresas%20fueron%20creadas%20por%20mujeres&text=143.466%20empresas%20de%20personas%20naturales,92%20mil%20puestos%20de%20trabajo>. Consultada el 03 de noviembre de 2023

Así mismo, teniendo en cuenta el tercer criterio establecido en el artículo 2.2.1.2.4.2.14 definición de emprendimientos de mujeres Decreto 1860 de 2021, respecto de aquellas empresas: «Cuando la persona natural sea una mujer y haya ejercido actividades comerciales a través de un establecimiento de comercio...», para lo cual se tuvo en cuenta las empresas Unipersonales, en las cuales el cargo del representante legal es ejercido por una mujer.

Del total de 3.884 empresas clasificadas en los códigos de las actividades de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) descritos anteriormente, se puede evidenciar que 8 (ocho) organizaciones, corresponde a organizaciones clasificadas como EMPRESA UNIPERSONAL.

	Cantidad de Empresas	Participación
MUESTRA GLOBAL DE EMPRESAS UNIPERSONALES DE MUJERES	8	0,21%
MUESTRA GLOBAL DE EMPRESAS UNIPERSONALES	0	0,00%

**NOTA 1:** Este análisis se efectuó con la información correspondiente a organizaciones que reportaron estados financieros durante la vigencia 2022 a la SuperSociedades.

Los criterios diferenciales se establecerán respetando las condiciones habilitantes requeridas para el cumplimiento adecuado del contrato y teniendo en cuenta el alcance de las obligaciones.

### 3.2. Proveedores de Insumos y Materiales

Se efectuó el envío de las solicitudes de cotización haciendo uso de la lista de proveedores con la que cuenta la Entidad y enviada por el área técnica para efectos del presente ejercicio.

Del mismo modo, se publicó la solicitud de cotización en LA PLATAFORMA SECOP II SOLICITUD DE COTIZACION 097 de 2023 la cual consta en el siguiente link: <https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5119785&asPopupView=true> y que fue publicado el día 31 de octubre de 2023 con fecha para presentar ofertas hasta el 2 de noviembre de 2023.

Dicha solicitud se remitió a 438 proveedores inscritos en plataforma con el código UNSPSC 80131500 «Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones», según consta en la publicación.

De acuerdo con la información de las listas de proveedores enviada por el área técnica y solicitante de este análisis de sector, mediante correo electrónico institucional se corrió la invitación a cotizar al proveedor que ofertan los bienes y/o servicios requeridos para el presente proceso de acuerdo con la relación adjunta:

1: BLUE ONE SOLUTIONS SAS
---------------------------

La cotización fue recibida a través del aplicativo SECOP II, indicando si se identifican como MYPYME o emprendimiento de mujeres:

PROVEEDORES	MEDIO DE RECEPCIÓN	MYPME		EMPRENDIMIENTO DE MUJERES	
		SI	NO	SI	NO
1: BLUE ONE SOLUTIONS SAS	SECOP II	X		X	



Según la cotización recibida, se relaciona la nota que refiere el proveedor así:

Se aclara a la entidad que el precio del canon mensual para la vigencia 2024, se ajustará de acuerdo con el IPC decretado por el Gobierno Nacional a 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con el comunicado del día 24 de octubre 2023 enviado por la entidad, se emite la factura dentro de los primeros 5 días de la prestación servicio y el pago de la factura se realizará dentro de los 30 días de la prestación del servicio.

**NOTA:** En la plataforma se Secop II, se recibe una cotización del proveedor GRUPO EMPRESARIAL JHS SAS, sin embargo, de acuerdo con la verificación realizada por el área, este proveedor no cotizo sobre la dirección estipulada en el anexo técnico de la ficha, ni son los dueños de las instalaciones objeto de contratación, según comunicación por correo electrónico suministrada por los propietarios del bien, fechado 14 de noviembre de 2023.

Por lo anterior la cotización suministrada por GRUPO EMPRESARIAL JHS SAS, se excluye del proceso pues no cumple con la cotización del bien objeto del contrato.

### 3.2.1. 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, para cada uno de los proveedores que presentaron su cotización, 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 que presento cotización pertenece a una entidad comercial, cuenta con registro mercantil y cuenta con registro único de proponentes. Se encuentran clasificado en el código UNSPSC 80131500 «Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones». Así mismo, no registra multas, ni sanciones a la fecha de consulta de la información.

### 3.3. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

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 UNSPSC 80131500 «Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones», desagregado así:

GRUPO	F	Servicios
SEGMENTO	800000000	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
FAMILIA	80130000	Servicios inmobiliarios
CLASE	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

## 4. ANÁLISIS DE RIESGOS

A continuación, se presentan los riesgos que se pueden tipificar, 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.

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	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Externo	Ejecución	Riesgos Regulatorios	Expedición de normas que impongan nuevos tributos, impuestos o cargas parafiscales, que pueden afectar el equilibrio económico del contrato.	Genera una carga adicional a las previstas, que puede disminuir el margen de utilidad del proveedor o llevar el contrato a un desequilibrio económico.	2=Improbable	1= Insignificante	3	Riesgo Bajo	Prosperidad Social	Revisar las condiciones económicas del contrato para de ser procedente y contarse con los recursos, ajustar las condiciones económicas del mismo.	1=Raro	2= Menor	3	Riesgo Bajo	No	Prosperidad Social y Contratista	A partir de la solicitud de restablecimiento de equilibrio contractual por parte del contratista	con el documento que resuelve la solicitud de restablecimiento de equilibrio contractual	Consulta y actualización normativa	Permanente
2	Específico	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Fallas en las instalaciones eléctricas, de agua y en general de la estructura física del inmueble, por causas no imputables al arrendador.	Limitaciones en el uso y goce parcial o total del inmueble.	2=Improbable	2= Menor	4	Riesgo Bajo	Contratista	El arrendador debe realizar constantemente los mantenimientos del inmueble a través de personal idóneo y en caso de presentarse situaciones de fuerza mayor debe tomar las medidas para mitigar los daños que se presenten sobre las instalaciones o los documentos.  Definir un Acuerdo de Nivel de Servicios ANS que contenga el plan de trabajo de las actividades, tiempos	2=Improbable	2= Menor	4	Riesgo Bajo	Si	Contratista	Inicio del Contrato	Finalización del Contrato	Seguimiento de forma constante por parte del supervisor verificando el buen estado de las instalaciones.	Permanente

De la anterior matriz de riesgos se estiman cuatro (4) riesgos, los cuales se encuentran uno (1) asignados al contratista, uno (1) a prosperidad social y dos (2) de ellos es compartidos, dos (2) riesgo es medio y dos (2) de ellos categorizados como riesgo bajo.

## 5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

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:



### 5.1 FUENTE INTERNA

En cuanto a la fuente interna, durante las vigencias 2022 al 2023, PROSPERIDAD SOCIAL ha realizado la contratación para la adquisición de los bienes y/o servicios requeridos, a través de los siguientes procesos:

SEDE	DIRECCION	ARRENDADOR Y/O INMOBILIARIO	CONTRATO	VIGENCIA DESDE	VIGENCIA HASTA	VALOR DEL CONTRATO
Amazonas	Leticia, en la Carrera 9 N° 11 - 74	COMERCO INTERNACIONAL	CD-DPS-424-2022	15/12/2022	30/11/2023	54.105.453
Antioquia	Medellín, en la Carrera 52 N° 51A - 23 Oficinas 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309 , 310 y 311	MAURICIO ARANGO	CD-DPS-412-2022	15/12/2022	30/11/2023	108.122.046
Arauca	Arauca, en la Carrera 21 N° 14 - 31, Barrio Santa Teresita	FABIO LEONARDO BELLO SAAVEDRA	CD-DPS-413-2022	15/12/2022	30/11/2023	39.977.795
Atlántico	Barranquilla, en la Carrera 58 N° 64 - 188	MARLA SILEBI Y COMPAÑÍA SOCIEDAD EN COMANDITA	CD- DPS-398 -2022	15/12/2022	30/11/2023	72.513.745
Bolívar	Cartagena en la Avenida Jimenez N 17 - 48	INVERSIONES BARPA SAS	CD-DPS-433-2022	23/12/2022	30/04/2023	84.380.472
Boyacá	Tunja, en la Calle 17 No. 9-72	CRUZ ROJA BOYACÁ	CD-DPS-414-2022	15/12/2022	30/11/2023	50.071.587
Caldas	Manizales, en la Calle 50 No. 26- 97	JAIME CÁRDENAS JARAMILLO	CD- DPS-399 -2022	15/12/2022	30/11/2023	55.113.658
Caquetá	Florencia, en la Carrera 9 No. 8b- 54, Local 1, Barrio La Estrella	GICELLA GARCÍA TRILLERAS	CD-DPS-425-2022	15/12/2022	15/11/2023	53.371.500
Casanare	Yopal, en la Transversal 18 calle7 esquina	LUCÍA MARIÑO BARRERA	CD-DPS-415-2022	15/12/2022	30/11/2023	51.440.581
Cauca	Calle 5 No. 3 - 50 de la ciudad de Popayan	MARIA CLARA CASTRILLON DE VELASCO	CD-DPS-416-2022	15/12/2022	30/11/2023	65.975.857
Cesar	Valledupar en la Carrera 13 A No 13C-30	JUAN JOSE CAMPANELLA MEDINA	CD-DPS-429-2022	23/12/2022	30/11/2023	73.016.667

Córdoba	Montería, en la Calle 34 No.6-36	GERARDO AQUILES DIAZ QUINTANA	CD- DPS-400 -2022	15/12/2022	30/11/2023	65.860.213
Guaviare	San José del Guaviare en la Calle 7 No. 24 - 104. Barrio 20 de Julio	JESUS HERNAN MUÑOZ ZULUAGA	CD-DPS-418-2022	15/12/2022	30/11/2023	66.091.156
Guinía	Inírida, en la Calle 18 No. 10 - 24. Barrio Comuneros	NUNIL OJEDA	CD-DPS-417-2022	15/12/2022	30/11/2023	30.873.797
Huila	Neiva en la Calle 8 No. 12 - 65 Edificio Luciana	CAROLINA LIZCANO	CD- DPS-401 -2022	15/12/2022	30/11/2023	127.364.915
La Guajira	Calle 10 No. 12 - 113	MARÍA DEL TRÁNSITO CURIEL GÓMEZ	CD-541-DE-2023	30/06/2023	23/12/2023	29.605.114
Magdalena	Santa Marta en la Calle 11 No. 1C - 23 Piso 5. Aptos 504-505-506-507-508-509.Edificio Posihueica	ORLANDESCA SA	CD-DPS-402-2022	15/12/2022	30/11/2023	90.013.847
Magdalena Medio	Barrancabermeja, en la Carrera 24 N° 47-58 Barrio El Recreo	ÁLVARO ENRIQUE ALVARADO GÓMEZ	CD-DPS-419-2022	15/12/2022	30/11/2023	108.382.578
Meta	Villavicencio en la Calle 44 No. 31 - 13. Barrio EL Triunfo	LUIS CARLOS PINEDA RODRÍGUEZ	CD- DPS-403 -2022	15/12/2022	30/11/2023	52.349.955
Nariño	Calle 20 No. 26 - 15 Carrera 20 entre 26 y 27, zona centro de la ciudad de Pasto	EDGAR ERAZO	CD-DPS-428-2022	23/12/2022	30/11/2023	179.733.333
Norte de Santander	Cúcuta en la Avenida 0 Calle 10 Edificio Rosetal Piso 2 Oficina 201 y 204	EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO LOTERÍA DE CUCUTA	CD-DPS-404-2022	15/12/2022	30/11/2023	79.209.493
Putumayo	Mocoa en la Calle 16 No. 8 - 11. Barrio Ciudad Jardín	JORGE DEVIA MURCIA	CD- DPS-405-2022	15/12/2022	30/11/2023	46.867.261
Quindío	Carrera 15 No. 12 - 13	CONSUELO ZAPATA DE CARDENAS	CD-DPS-434-2022	23/12/2022	30/11/2023	78.633.333
San Andres	Isla de San Andrés en la Avenida Providencia No. 1A - 48 Local 309-310. Edificio Leda	INVERSIONES FLORIDA LTDA	CD-DPS-420-2022	15/12/2022	30/11/2023	57.159.267

Santander	Bucaramanga, en la Carrera 28 N 50 - 32	ALIANZA INMOBILIARIA S.A.	CD-DPS-421-2022	16/12/2022	30/11/2023	65.492.121
Sucre	Sincelejo, en la Calle 25 N 27 - 233 Barrio Sincelejito	ARAUJO SEGOVIA & BADRAN LTDA.	CD- DPS-406 -2022	15/12/2022	30/11/2023	94.250.930
Tolima	Ibagué, en la Calle 32 N 4C - 36, Barrio Cádiz	FLORENTINO FIGUEROA GUARNIZO	CD-DPS-422-2022	15/12/2022	30/11/2023	49.140.777
Urabá	Apartadó, en la Calle 97 N° 101A - 53	GRUPO CARIBANA SAS	CD-DPS-423-2022	16/12/2023	30/11/2023	66.156.027
Valle del Cauca	Cali, en la Calle 11 No. 6-24 Piso 7 Edificio Banco Industrial Colombiano	JM INMOBILIARIA SAS	CD- DPS-407 -2022	15/12/2022	30/11/2023	43.214.252
Vaupés	Mitú, en la Carrera 12 N° 15 - 25 Barrio Centro A	ALDA STELLA DUARTE RODRIGUEZ	CD- DPS-408 -2022	15/12/2022	30/11/2023	49.822.715
Vichada	Puerto Carreño, en la Carrera 6 N° 20 - 98 Barrio Arturo	ROSALBA LUNA CARTAGENA	CD- DPS-409 -2022	15/12/2022	30/11/2023	31.647.023

Vigencia		2023 PROSPERIDAD SOCIAL
No. de proceso	CD-DPS-569-2023	
Tipo de Proceso	Contratación directa.	
Objeto a Contratar	EL ARRENDADOR entrega a la entidad ARRENDATARIA y esta recibe en calidad de arrendamiento el inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá D.C. y/o su región metropolitana, en la Calle 18 # 69b 27, para el funcionamiento del Archivo de Gestión centralizados del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social PROSPERIDAD SOCIAL	
Valor del contrato	\$ 420.000.000	
Plazo de ejecución	96 (días)	
Nombre o Razón Social del Contratista	BLUE ONE SOLUTIONS	
Fuente:	<a href="https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4766519&amp;asPopupView=true">https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4766519&amp;asPopupView=true</a>	

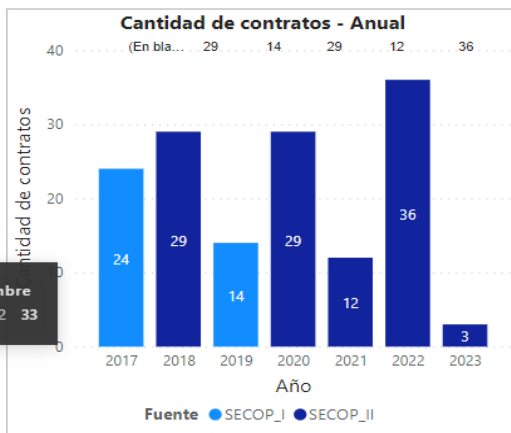
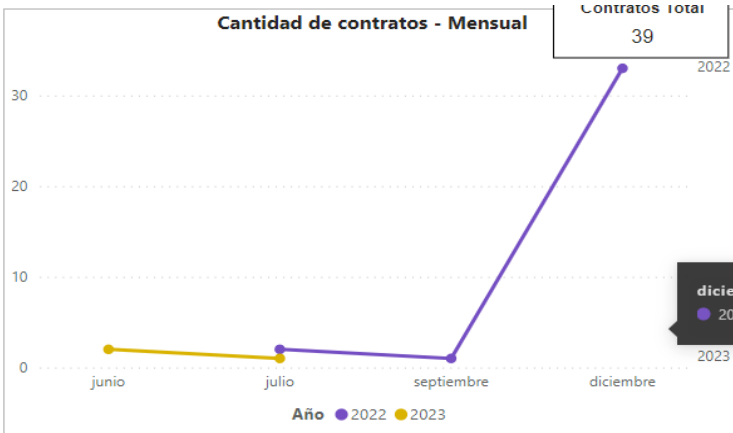
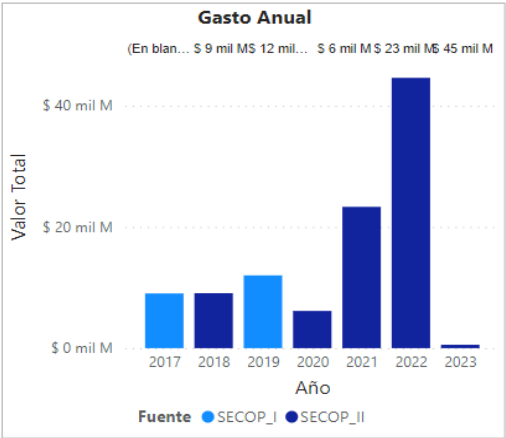
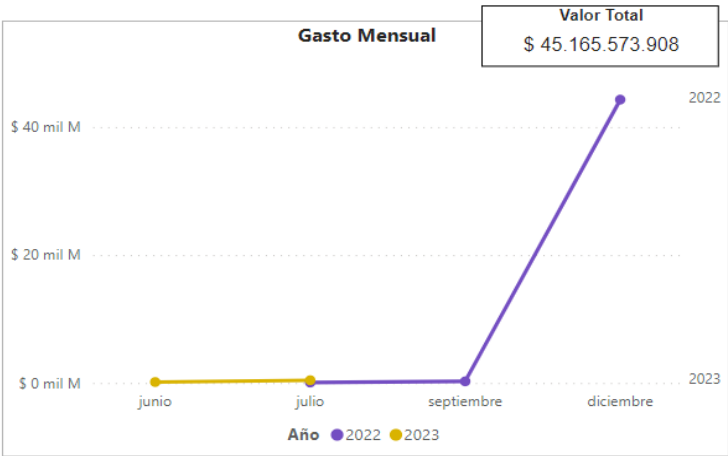
Vigencia		2022 PROSPERIDAD SOCIAL
No. de proceso	CD- DPS- 410 -2022	
Tipo de Proceso	Contratación directa.	
Objeto a Contratar	EL ARRENDADOR entrega a la entidad ARRENDATARIA y esta recibe en calidad de arrendamiento el inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá D.C, en la Calle 17 # 69-59, Barrio Montevideo,	



	para el funcionamiento el Archivo General de PROSPERIDAD SOCIAL.
Valor del contrato	\$ 513.250.164
Plazo de ejecución	345 (días)
Nombre o Razón Social del Contratista	INVERSIONES JAISAC S.A.S.
Fuente:	<a href="https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3650476&amp;asPopupView=true">https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3650476&amp;asPopupView=true</a>

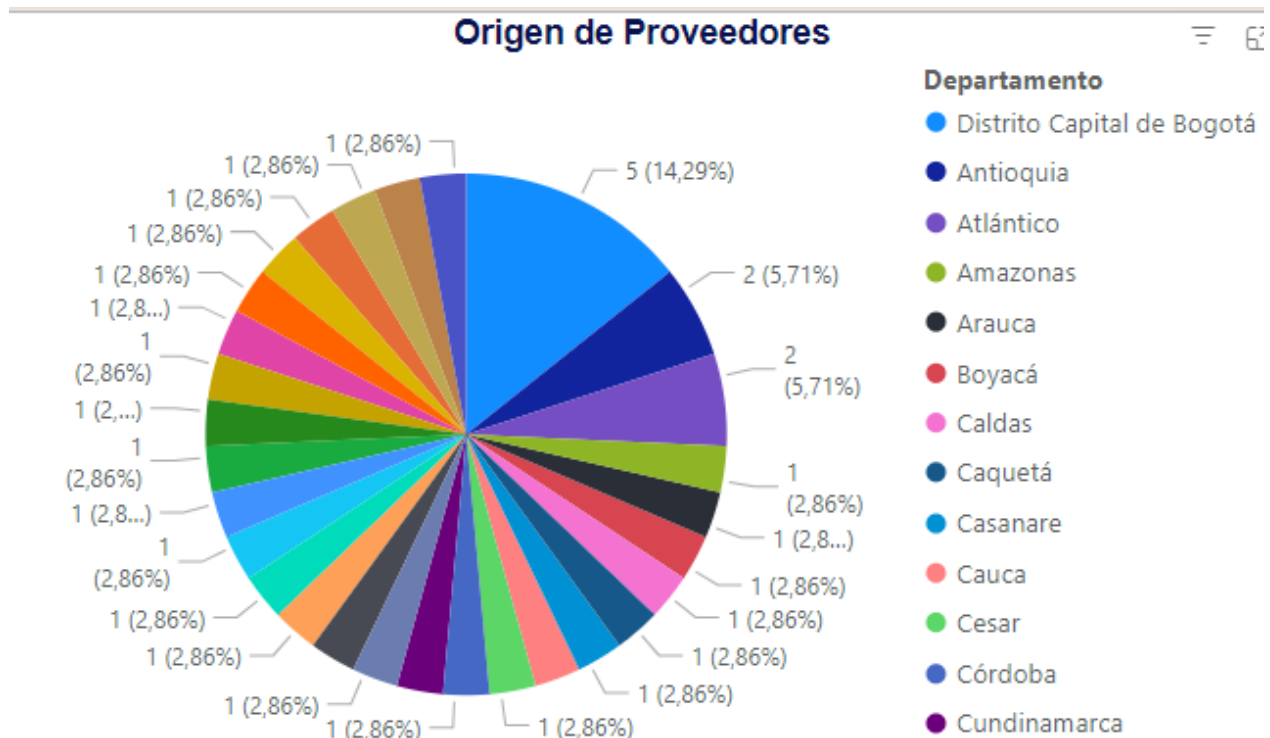
De acuerdo con la información suministrada por Colombia Compra Eficiente<sup>11</sup> en su publicación del análisis de la demanda, el Departamento Administrativo para la Prosperidad Social durante los años de 2022 a 2023 reporto la siguiente información de contrataciones bajo el código de UNSPSC 80131500 «Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones», por un valor total estimado de contratación de 45.165 millones y 39 contratos.

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC								
Año	2022			2023			Total	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor
8013 - Servicios inmobiliarios	36	\$ 44.606.171.461	98,76%	3	\$ 559.402.447	1,24%	39	\$ 45.165.573.908
Total	36	\$ 44.606.171.461	98,76%	3	\$ 559.402.447	1,24%	39	\$ 45.165.573.908



<sup>11</sup> Fuente:  
<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrljoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlTl0NTetNDikMCM0Y2IxLTc5ZDVIM2Q4YzFiZSIsImMiOiR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c> consultada el 07 de noviembre de 2023

De acuerdo con la información suministrada los proveedores durante el transcurso de los años 2022 al 2023, se encontraban ubicados en Bogotá con el 14.29%, Antioquia con el 5.71%, en Atlántico con el 5.71%, Amazonas con el 2.86% entre otros.



## 5.2 FUENTE EXTERNA

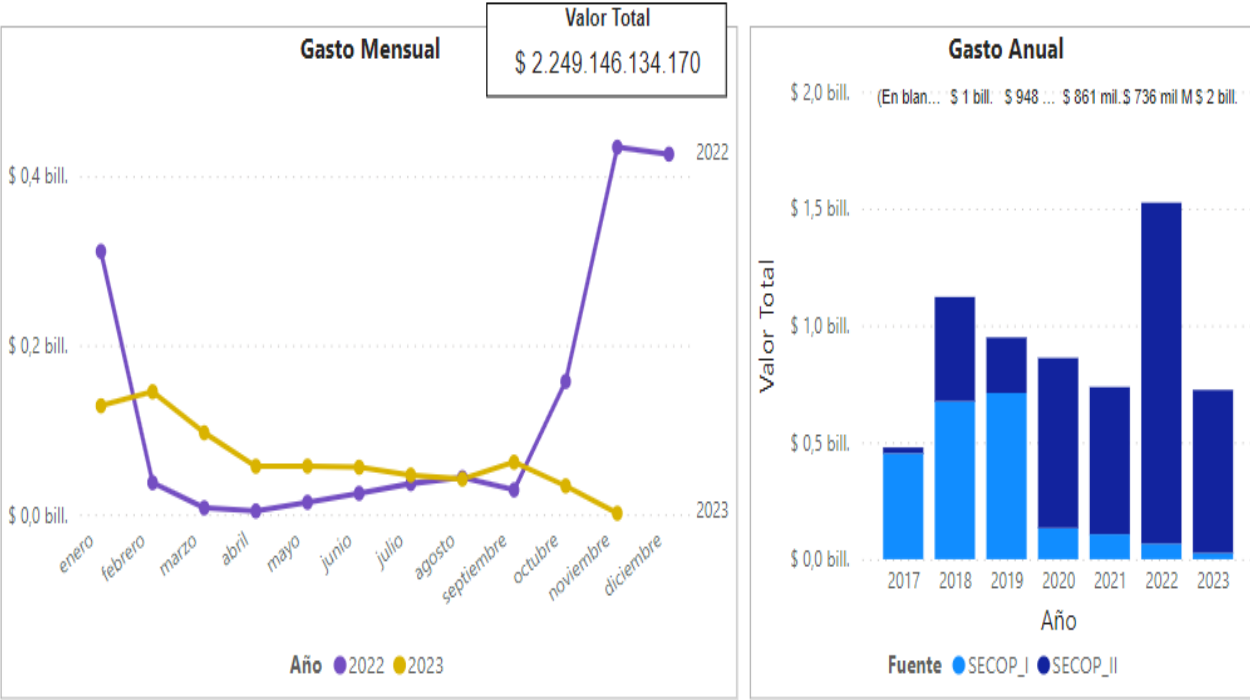
A través de la página de contratación de la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente: <https://www.colombiacompra.gov.co>, se ubican los procesos que con igual o similar objeto han adelantado otras entidades públicas, lo anterior, con el propósito de determinar características 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 nos sirvan como referencia al presente proceso y que cuentan con similares características, no encontramos ningún proceso que sea idéntico al cual realizamos el análisis, pues el metraje, el tiempo, las adecuaciones, instalaciones y otros requerimientos que se solicitan en el anexo técnico no coinciden con los contratos adelantados por otras entidades públicas.

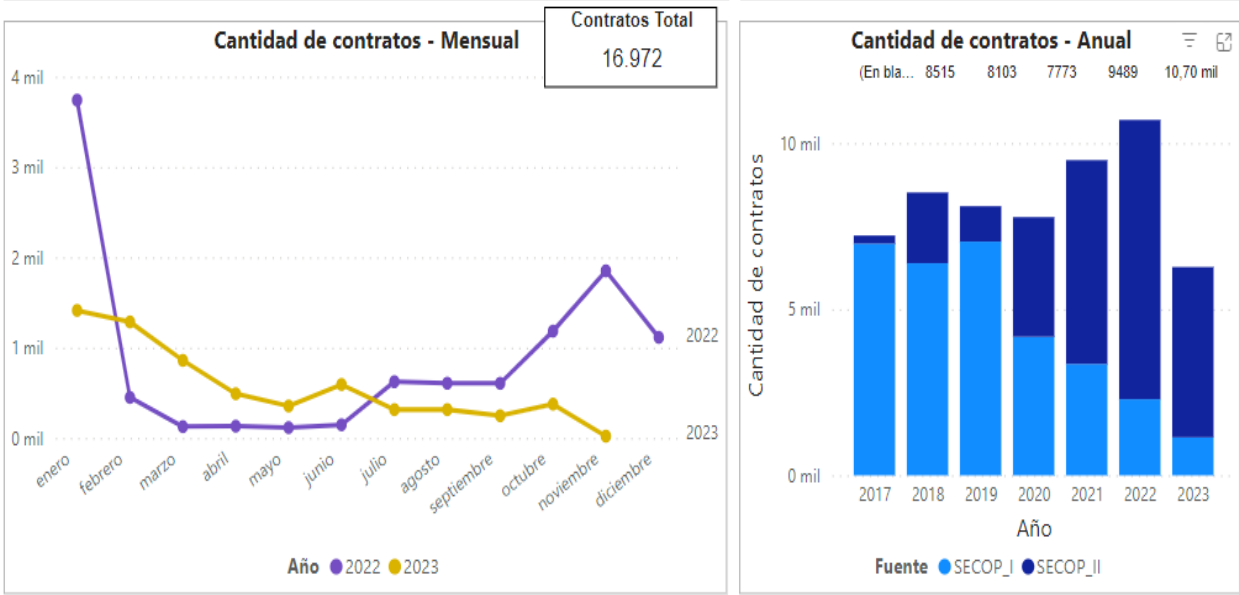
De acuerdo con la información suministrada por Colombia Compra Eficiente<sup>12</sup> en su publicación del análisis de la demanda, las entidades durante los años de 2022 a 2023 reportaron la siguiente información de bajo el código de UNSPSC 80131500 «Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones», por un valor total estimado de contratación de 2.249.146 millones y 16.972 contratos.

<sup>12</sup> Fuente:

<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoibG94Y2VIM2Q4YzFiZSIsImMiOiR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c> consultada a noviembre 7 de 2023.

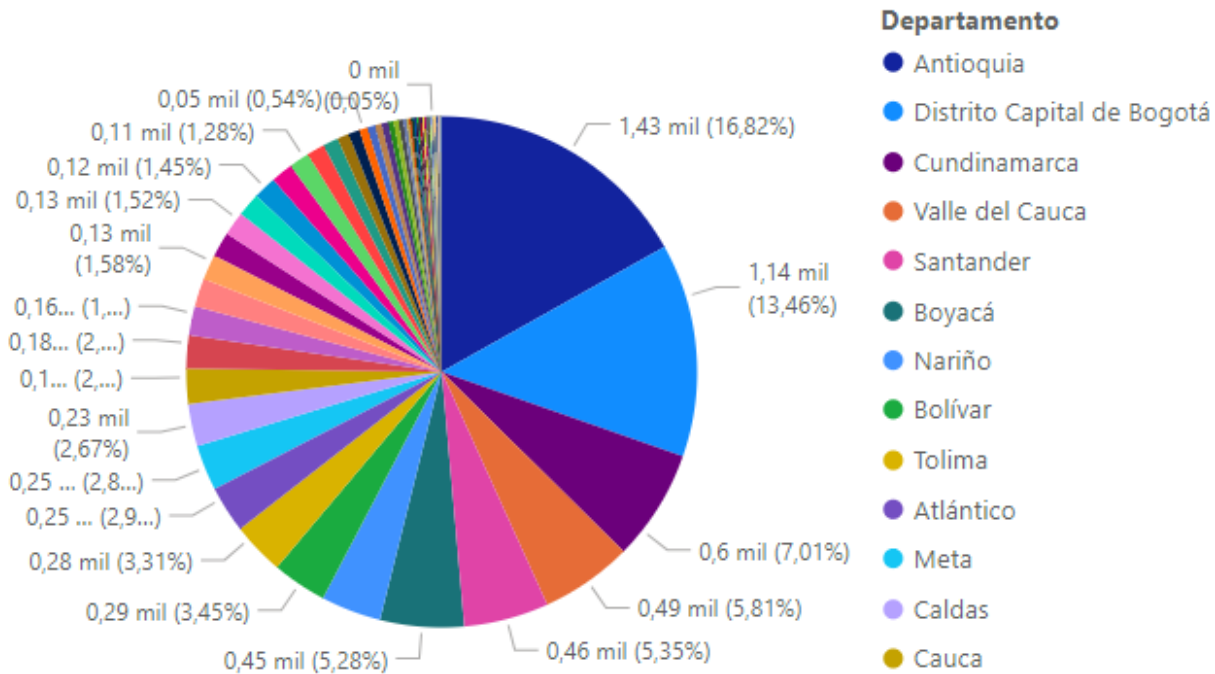


A continuación, relaciono la cantidad de contratos anual.



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

### Origen de Proveedores



El origen de contratos se identifica que la mayor participación de proveedores por región se encuentra Antioquia con el 16.82%, Bogotá 13.46%, Cundinamarca 7.01% y Valle del Cauca con el 5.81%, entre otros.

## 6. ANÁLISIS DE COSTOS

### 6.1. COSTOS DIRECTOS

Los costos directos del proceso se definen como los recursos que se pueden identificar y asociar directamente con el bien y/o servicio a adquirir, es decir, de acuerdo con la necesidad establecida, se define como el costo para realizar la contratación cuyo objeto es: «Arrendar un inmueble en la ciudad de Bogotá D.C. con las especificaciones técnicas y normativas para la administración, conservación y custodia de la información de los archivos del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social – PROSPERIDAD SOCIAL.»

Con el propósito de definir un costo para la presente investigación de mercado, el área técnica estableció que se fijara un incremento de 5.1% sobre el valor del canon actual, de conformidad con los supuestos macroeconómicos establecidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público para la vigencia 2024 anexo 1 Circular externa No. 0010 del 23 de febrero del 2023 del Ministerio de Hacienda y Crédito, valor que se tomó para efectos de la actualización de los cánones de arrendamiento.<sup>13</sup>

Teniendo en cuenta lo anterior, para la realización del presente análisis se tuvo en cuenta la cotización del proveedor que se presentó a través del correo institucional dispuesto dentro del evento de cotización No 97.

### 6.2. 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,

<sup>13</sup> [https://www.minhacienda.gov.co/webcenter/ShowProperty?nodeId=%2FConexionContent%2FWCC\\_CLUSTER-212944%2F%2FidcPrimaryFile&revision=latestreleased](https://www.minhacienda.gov.co/webcenter/ShowProperty?nodeId=%2FConexionContent%2FWCC_CLUSTER-212944%2F%2FidcPrimaryFile&revision=latestreleased)

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. 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%)

El contratista pagará todos los impuestos, derechos, tasas y similares que se deriven del Convenio, teniendo en cuenta que estos están integrados dentro de la estructura de costos del proyecto y, por lo tanto, sin perjuicio de lo que específicamente establezca la normatividad tributaria y la responsabilidad que recae en cada contribuyente.

8. CONCLUSIONES


Por lo tanto, en atención a la ficha técnica para el proceso cuyo objeto es: «Arrendar un inmueble en la ciudad de Bogotá D.C. con las especificaciones técnicas y normativas para la administración, conservación y custodia de la información de los archivos del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social – PROSPERIDAD SOCIAL.», se define lo siguiente:


El presupuesto asignado para el presente proceso es hasta por la suma de **MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$1.324.260.000)**, incluido IVA, en donde se contemplan todos aquellos costos directos e indirectos, en que se incurrirá para la ejecución y dar cumplimiento a la totalidad de las condiciones técnicas.


a continuación, se relacionan los valores obtenidos como resultado de la investigación de mercado, así:

CUADRO DE COSTOS ARRENDAMIENTOS							
ITEM	BIEN Y/O SERVICIO REQUERIDO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD AD MESES	VALOR CANON MENSUAL SIN IVA	VALOR IVA	VALOR CANON IVA INCLUIDO	VALOR TOTAL
1	Arrendamiento de un inmueble y/o espacios parciales independientes compartidos de uso exclusivo en la ciudad de Bogotá D.C. o  Adaptada y que cumpla con las especificaciones técnicas y normativas para la administración, conservación y custodia documental de la información del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social - PROSPERIDAD SOCIAL, de no menos de 700 m2.	CANON DE ARRENDAMIENTO / MES	12	92.735.294	17.619.706	110.355.000	1.324.260.000

**Nota:** La subdirección de operaciones aclara que: «el incremento del 5.1% aplica a partir del perfeccionamiento de los contratos de arrendamiento (1 de diciembre 2023 para los contratos que inician en esa fecha), en enero de 2024 se realizará el reajuste de acuerdo con el IPC oficial, es decir la diferencia entre el 5.1% que se aplica ahora y lo que se apruebe en IPC».


**Preparó:** John Fredy Cruz Sánchez  
GIT Investigación de Mercado – Subdirección de Contratación 


**Revisó:** Jenny Marcela Herrera Molina   
Coordinadora GIT Investigación de Mercado

**Revisó:** Mónica Aranguren   
Abogada Subdirección de Contratación

**Revisó:** Martha Cecilia Nieto Ceron  
Coordinadora GIT Servicios

**Aprobó** Luisa Fernanda Sanchez Matiz  
Subdirectora de Operaciones

**Aprobó** Pilar Maria Goyeneche Carvajal   
Subdirectora de Contratación

**PILAR  
MARIA  
GOYENECH  
E CARVAJAL** 

Firmado  
digitalmente por  
PILAR MARIA  
GOYENECH  
CARVAJAL