## 1. OBJETO A CONTRATAR

El ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO a título de arrendamiento, y éste recibe de aquél al mismo tiempo a título de ARRENDATARIO inmuebles del Edificio Bochica ubicados en la carrera 13 No. 27- 00 de la ciudad de Bogotá.

## 2. INTRODUCCIÓN

Considerando que el Decreto 1082 de 2015, que reglamenta el sistema de compras y contratación pública, establece la obligación de las entidades estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relacionado con el objeto del proceso de contratación, desde perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgos; es esencial plasmar los resultados de este análisis en los estudios y documentos previos del proceso de Contratación. En este sentido, resulta crucial llevar a cabo dicho análisis de acuerdo con las recomendaciones que la Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE) ha formulado al Gobierno Nacional, las cuales representan buenas prácticas en la promoción de la competencia en la contratación pública.

En este contexto, el propósito del presente documento es llevar a cabo el análisis del sector con el fin de arrendar inmuebles que satisfagan las condiciones, adecuaciones y mobiliario requerido para el funcionamiento eficiente de la Superintendencia de Industria y Comercio. Este análisis se ajustará a las características técnicas detalladas en los estudios previos y en los anexos técnicos que forman parte integral de este proceso contractual.

Conforme a lo establecido en el artículo 1° del Decreto 2153 de 1992, el Decreto 4886 de 2011 y el artículo 51 de la Ley 1510 de 2007, la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) se configura como un ente técnico con personería jurídica, dotado de autonomía administrativa, financiera, presupuestal y patrimonio propio. Se le reconoce como una entidad estatal para fines contractuales, según lo dispuesto en el literal b), numeral 1 del artículo 2 de la Ley 80 de 1993.

En el marco de las atribuciones conferidas por mandato legal, la SIC tiene diversas funciones, destacándose las asignadas por la Ley 446 de 1998, Ley 510 de 1999, Ley 640 de 2001, Ley 1266 de 2008, Leyes 1335, 1340, 1341, 1369 de 2009, Ley 1438 de 2011, Decreto 4886 de 2011, Decreto 019 de 2012. Entre ellas, se incluye la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones sobre promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas en mercados nacionales, la administración del sistema nacional de Propiedad Industrial, y la tramitación y decisión de asuntos relacionados con la misma. Asimismo, la SIC protege los derechos de los consumidores frente a posibles infracciones al Estatuto de Protección al Consumidor, llevando a cabo investigaciones y procedimientos administrativos.

Para llevar a cabo eficazmente estas atribuciones, la estructura orgánica de la SIC cuenta con el Superintendente de Industria y Comercio, respaldado por seis (6) superintendentes delegados, entre los cuales se encuentran el Superintendente Delegado para la Propiedad Industrial, el Superintendente Delegado para la Protección al Consumidor, el Superintendente Delegado para la Protección de la Competencia, el Superintendente Delegado para la Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal, el Superintendente Delegado para los Asuntos Jurisdiccionales y el Superintendente Delegado para la Protección de Datos Personales. Adicionalmente, la SIC cuenta con áreas de apoyo transversal, como la Oficina de Control Interno, la Oficina de Servicio al Consumidor y Apoyo Empresarial, la Oficina de Tecnología e Informática, la Oficina Asesora de Planeación, la Oficina Asesora Jurídica y la Secretaría General, compuesta por la Dirección Administrativa y la Dirección Financiera.

La Secretaría General, la Dirección Administrativa y el Grupo de Trabajo de Servicios Administrativos y Recursos Físicos asumen la responsabilidad de gestionar todos los procedimientos relacionados con la adquisición, almacenamiento, custodia, mantenimiento y distribución de los bienes esenciales para el óptimo desempeño de la Entidad. Esto incluye tanto la sede principal como cualquier sede alternativa, así como las Casas de Consumidor.

Para llevar a cabo estas funciones de manera eficiente, se implementan diversos procesos administrativos de planeación con el objetivo de asegurar su funcionamiento adecuado.

Con base en lo expuesto anteriormente y con el fin de dar cumplimiento a las actividades y funciones asignadas a la Entidad, resulta imperativo contar con instalaciones adecuadas que dispongan de espacios de trabajo idóneos para garantizar una prestación de servicios correcta. Estos espacios incluyen salas de espera, salas de reuniones, salas de audiencia y áreas destinadas a la atención al público, además de los puestos de trabajo necesarios para los funcionarios y contratistas de la Entidad.

## 3. ANTECEDENTES

La Superintendencia de Industria y Comercio, con más de 50 años de experiencia, ha desempeñado su labor en el corazón de la Ciudad de Bogotá. A lo largo de este tiempo, ha adherido a las normas de la administración pública, asegurando espacios e instalaciones adecuadas para garantizar el correcto funcionamiento y la prestación eficiente de servicios a la ciudadanía.

La SIC ocupa desde hace más de 45 años el edificio Bochica, en donde utiliza en calidad de arrendamientos los pisos mezanine (salas de audiencia), 3, 4, 5, 6, 7 ala norte, 8 ala sur y 10, además de algunas bodegas y espacios para almacenaje, según contrato de arrendamiento suscrito con la Caja de Retiro de Las Fuerzas Militares -CREMIL. 1

La Superintendencia, en este momento, ocupa un área aproximada de 9.234 m2, que distribuye entre oficinas, áreas de atención al ciudadano, bodegas y áreas comunes.

Según la planificación estratégica y los proyectos delineados en el Plan Anual de Adquisiciones para el año 2024, la SIC tiene previsto examinar, analizar, revisar, ponderar y planificar la viabilidad de consolidar en una única sede el funcionamiento de diversas oficinas y dependencias. Por lo tanto, en consonancia con una evaluación económica, se ha establecido que el contrato de arrendamiento actual tendrá una duración de seis (6) meses. No obstante, es importante destacar que la consolidación del proyecto de unificación se encuentra en fase de estudio, abarcando aspectos técnicos, administrativos y financieros.

Por lo anteriormente expuesto y con el fin de garantizar el funcionamiento de la Entidad, se requiere seguir contando con los inmuebles del edificio Bochica y así mantener la operación en los estándares y márgenes actuales.

## 4. OBJETIVO

Realizar un diagnóstico exhaustivo de la oferta y demanda, así como del comportamiento del sector de servicios de arrendamiento de inmuebles que se ajusten a las condiciones requeridas para satisfacer la necesidad de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), de acuerdo con las especificaciones detalladas en los estudios previos. Este análisis tiene como objetivo evaluar las variables potenciales que podrían impactar el proceso de selección y contratación, con la finalidad de mitigar riesgos y garantizar la adecuada gestión y utilización de los recursos públicos. Todo ello se realiza en estricto cumplimiento de los mandatos legales correspondientes y de las funciones misionales de la SIC.

## 5. ASPECTOS GENERALES

Las actividades inmobiliarias y de alquiler están categorizadas dentro de las actividades terciarias o del sector servicios. A continuación, se presentan algunas definiciones relevantes relacionadas con el objeto de contratación:

[1] La Caja de Retiro de las Fuerzas Militares es un establecimiento público del orden nacional, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, que se rige por las normas orgánicas del Decreto Ley 2342 de 1971, Decreto Ley 2002 de 1984, Ley 489 de 1998 y por las disposiciones de su estatuto interno (Acuerdo No. 08 del 03 de noviembre de 2016).

**Bien Inmueble:** Son los que no pueden transportarse de un lugar a otro y están adheridos de forma permanente a la tierra, tal y como lo son: edificios, casas, etc.

**Arrendamiento:** El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. 2

**Arrendador:** Propietario del bien que cede el uso del mismo al arrendatario a cambio de un precio o canon de arrendamiento.

**Arrendatario:** Quien adquiere el derecho a ocupar, o utilizar el inmueble pagando al arrendador un precio o canon por el arrendamiento.

La actividad no residencial representa el 25% del área total licenciada en 2023, impulsando el crecimiento del sector de la edificación en la región de Bogotá y Cundinamarca. Los precios de alquiler y venta en el mercado inmobiliario no residencial muestran un aumento significativo en el tercer trimestre de 2023 en comparación con el año anterior, según lo informado por CAMACOL.

Adicionalmente, Camacol Bogotá y Cundinamarca compartió los resultados correspondientes al capítulo de no residenciales del 15° Estudio de Oferta y Demanda de Vivienda y Destinos No Residenciales 2023. Según los hallazgos de este estudio, durante los primeros ocho meses del año, a nivel nacional se han otorgado licencias para 3,7 millones de metros cuadrados en actividades no residenciales. Este dato refleja una tendencia de recuperación después de los impactos de la pandemia, con un crecimiento del 0,8% en comparación con el año 2022. Las áreas que impulsan este crecimiento son principalmente oficinas y comercios, mientras que se observa una disminución en la industria (bodegas) y en el sector educativo.

El análisis también examina el precio por metro cuadrado en el mercado no residencial, resaltando un aumento en la renta durante el tercer trimestre de 2023 en comparación con el mismo período del año anterior. Se evidenció un incremento del 7,3% en el sector retail, un 7,9% en el sector industrial y un 2,5% en el sector de oficinas. Respecto a los precios de venta por metro cuadrado, se registró un aumento del 7,5% en retail, un 10,3% en industria y un 4,3% en oficinas.

El estudio también incluyó una encuesta a 174 empresas de la región, revelando que el 60,9% de ellas prefieren tener oficinas propias, dando prioridad a ubicaciones comerciales y accesibles en Bogotá, especialmente en las zonas de Chapinero, Suba y Usaquén. El precio promedio por metro cuadrado de alquiler de oficinas en Bogotá se sitúa alrededor de $53.484, mientras que en Cundinamarca es de $30.002.

Los submercados de Córdoba, Salitre-Calle 26 y Santa Bárbara, que lideran este aumento con un crecimiento del 9.6%, 7.3% y 6.9% respectivamente. Por otro lado, Chicó ha registrado un crecimiento del 3.6%, mientras que Nogal ha experimentado un incremento del 1.1% desde el 2020. En contraste, los submercados de Calle 100 y Centro Internacional no han experimentado crecimiento en los últimos tres años.

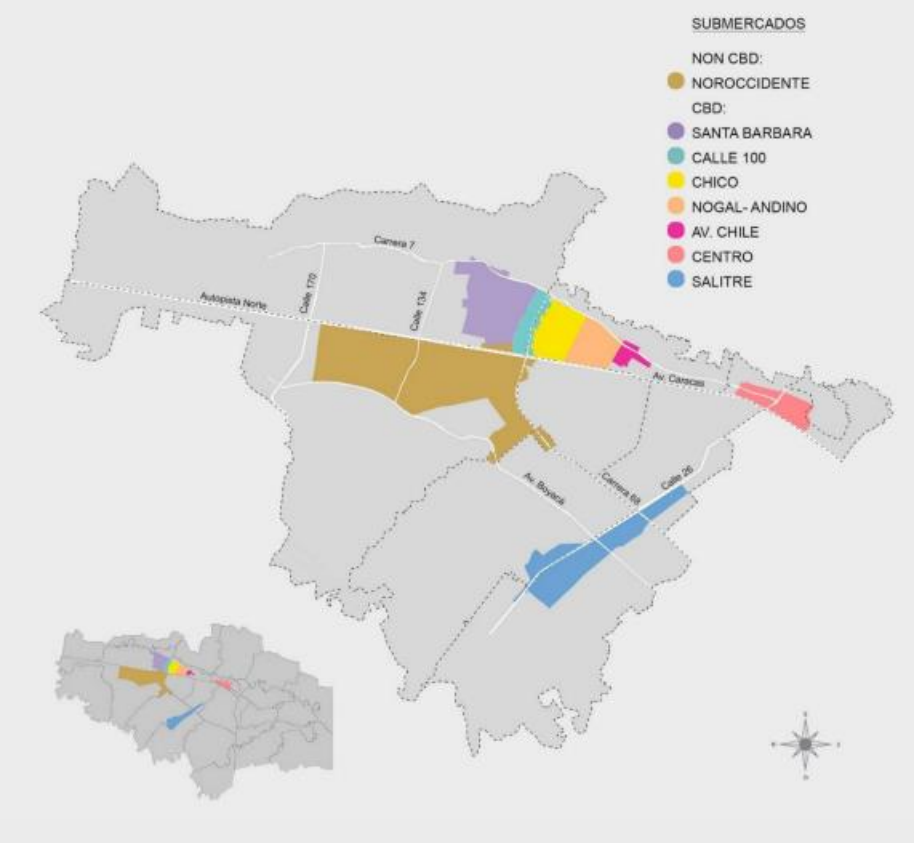
El estudio de MTS también señaló que los precios de alquiler en las clases A+ y A siguen siendo altos debido a proyectos como *Atrio*, *T7 – T8, One Vantag*e y *Sequoya Plaza*. La Clase A experimentó un aumento del 2,4% en comparación con el trimestre anterior, cerrando en un promedio de $69.550/m², impulsada en gran medida por los proyectos *Connecta 80 Torre Fura* y *Torre EIX*. En contraste, los precios de la Clase B disminuyeron un 1,0% en comparación con el trimestre anterior, cerrando en $49.950/m². Las clases B y C muestran una tendencia a la baja debido a la necesidad de los propietarios de ocupar la oferta actual y reducir su inventario.

[2] Artículo 1973 del Código Civil Colombiano.

Para el año 2025, el análisis de la entidad proyecta un incremento del inventario del 5.4%, equivalente a 137,039 m² adicionales. Estos nuevos espacios se localizarán principalmente en los submercados de Otros, Nogal y Chicó.

Actualmente, la ciudad cuenta con proyectos en construcción que suman 139.143 m , con la expectativa de que el 50% de este inventario se incorpore al mercado en el 2024. Cabe destacar que la mayoría de estos proyectos posee certificaciones ambientales, evidenciando un compromiso con prácticas sostenibles.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / BOGOTÁ/ COLOMBIA




Fuente estudio de mercado de Cushman & Wakefield

En lo que respecta a los proyectos en fase de planificación, se proyectan 764.013 m² con plazos de entrega de 7 a 10 años, concentrándose principalmente en Salitre con un 36%, Centro con un 22% y Noroccidente con un 18%.

**ESTADÍSTICAS DEL MERCADO**

| SUBMERCADO | INVENTARIO CLASE A | NÚMERO DE EDIFICIOS | SUPERFICIE DISPONIBLE (M²) | RATIO DE VACANCIA (%) | ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M²) | EN CONSTRUCCIÓN (M²) | EN PROYECTO (M²) | PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M²/MES) | PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (COP/M²/MES) (*) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Avenida Chile | 92.118 | 5 | 7.117 | 7.7% | 1.569 | - | - | $ 17,7 | $ 67.509 |
| Calle 100 | 175.657 | 16 | 13.788 | 7,8% | 3.268 | 79.200 | 52.400 | $ 17.9 | $ 68.466 |
| Centro | 96.178 | 3 | 44.288 | 46,0% | 2.041 | - | 166.000 | $ 24,4 | $ 93.315 |
| Chicó | 183.770 | 25 | 5.509 | 3,0% | 20.328 | 5.331 | 16.441 | $ 20.4 | $ 78.024 |
| Nogal-Andino | 164.270 | 23 | 3.667 | 2,2% | 14.948 | 10.512 | 64.700 | $ 22,2 | $ 83.903 |
| Salitre | 636.553 | 50 | 70.158 | 11.0% | 13.268 | - | 277.505 | $ 17,5 | $ 67.061 |
| Santa Bárbara | 207.785 | 14 | 10.077 | 4,8% | 4.473 | 11.100 | 49.738 | $ 20,9 | $ 79.768 |
| **CBD** | **1.549.518** | **136** | **154.604** | **9,9%** | **52.643** | **106.143** | **626.784** | **$ 20,0** | **$ 76.350** |
| Noroccidente | 211.722 | 15 | 31.184 | 14,7% | 7.717 | 33.000 | 137.229 | $ 16,3 | $ 62.400 |
| **NON CBD** | **211.722** | **15** | **31.184** | **14,7%** | **7.717** | **33.000** | **137.229** | **$ 16,3** | **$ 62.400** |
| **TOTAL BOGOTÁ** | **1.768.053** | **151** | **185.972** | **10,5%** | **67.173** | **139.143** | **764.013** | **$ 19,4** | **$ 74.011** |

*Nota: CBD: Central Business District corresponde a los principales submercados corporativos Tipo A.*
*NON CBD: Non-Central Business District corresponde a los submercados corporativos no tradicionales Tipo A.*
*(*) TRM: 3.822 COP = 1 USD*

Fuente estudio de mercado de Cushman & Wakefield

El modelo híbrido, que se implementó desde el inicio de la recuperación económica, influyó en una disminución en la construcción de este tipo de edificaciones, ya que se pensaba que este esquema sería duradero en el tiempo. Sin embargo, con el retorno a la presencialidad, en la actualidad, la oferta es más limitada.

La tasa de vacancia de oficinas en Bogotá experimentó una disminución del 3,6% al cierre del tercer trimestre de 2023 en comparación con el período anterior. Esto señala una reducción en la disponibilidad de espacios de oficinas, indicando que las empresas están retomando gradualmente la presencialidad y que existe una demanda latente de este tipo de espacios.

Gustavo de la Torre, Director Inmobiliario para América Latina en MTS Consultoría + Gestión, destaca que el mercado inmobiliario corporativo de Bogotá se encuentra experimentando una recuperación gradual. Según sus declaraciones, el 78,3% del inventario de oficinas corresponde a proyectos ya entregados, el 9,3% está bajo responsabilidad del constructor, mientras que el 10,4% está en proceso de construcción. Tan solo el 2% se encuentra en etapa de preventas, y se anticipa que la tasa de rotación de oficinas disminuirá a un promedio de 50 meses para el año 2026, según menciona el director.

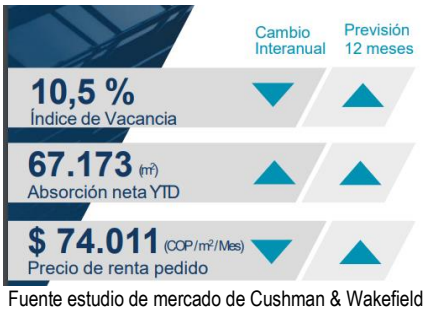
Según Fedelonjas, durante el primer semestre del año, las regiones con mayor cantidad de oferta de oficinas para rentar fueron Bogotá y Antioquia.

La tendencia hacia el trabajo híbrido está generando un renovado interés en la demanda de oficinas. Este hallazgo surge del reciente Informe de Oferta de Mercado Inmobiliario publicado por Fedelonjas sobre el sector de oficinas. Además, el informe destaca que la mayor oferta para arrendar se encuentra en oficinas usadas, con áreas promedio de 157 metros cuadrados y un canon por metro cuadrado de $49.396 pesos, considerando el promedio nacional.

Las oficinas están empezando a atraer a inversionistas que buscan una opción segura y de largo plazo para que sus capitales les generen renta, agrega el presidente de Fedelonjas, que agremia más de 10.500 agentes inmobiliarios. Además explica que “se evidencia que hay alta liquidez en el mercado y que los inversionistas ven en la finca raíz la mejor forma de proteger sus capitales de la inflación mientras reciben renta”.

Según el estudio de Cushman & Wakefield del tercer trimestre de 2023, el mercado de oficinas ‘premium’ viene evidenciado una sólida recuperación, donde sobresalen por ejemplo una tasa de vacancia baja que se sitúa en 10,7%, a lo que argumentan que es debido en parte a la tendencia de las empresas de consolidar el trabajo híbrido en la vida laboral, y también por buscar espacios modernos, vanguardistas y sostenibles.

Asimismo, se destaca un precio estable de $73,870 por metro cuadrado y 764.013 m2 proyectados para los próximos seis y nueve años, demostrando un panorama positivo en el presente y futuro de este segmento, señalan.

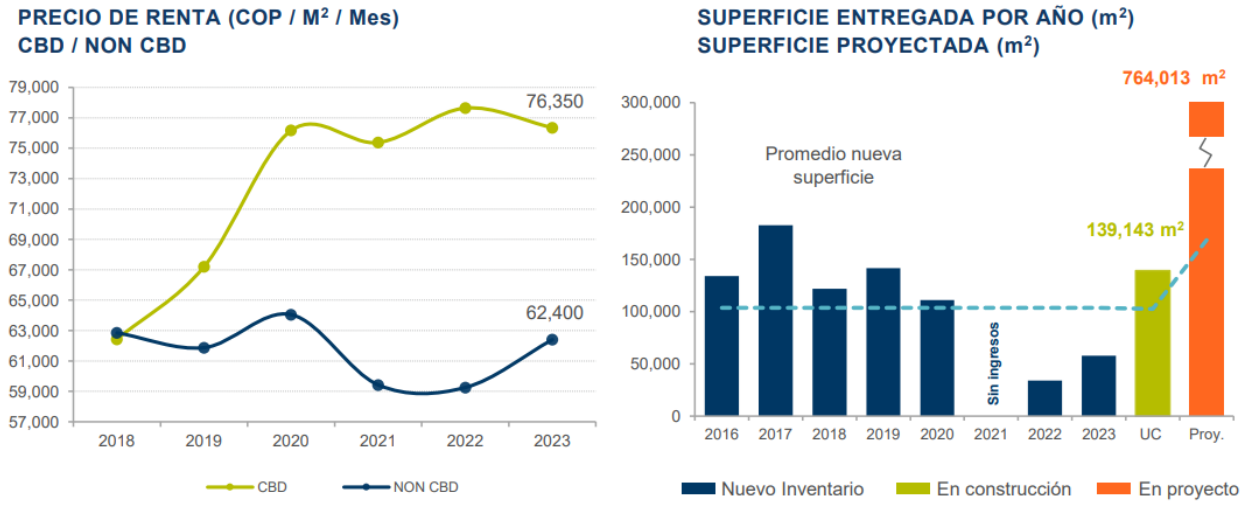


Fuente estudio de mercado de Cushman & Wakefield

A su vez, el estudio de Cushman & Wakefield muestra que el 57% de los activos en Bogotá, ya poseen certificaciones ambientales.

De acuerdo con el informe de Market Beat Oficinas para Bogotá del cuarto trimestre 2023, nos indica que, Cierre exitoso de año en el dinámico mercado de oficinas de alto nivel en Bogotá, con una reducción interanual de la tasa de vacancia del 1%, alcanzando un 10.5%, marca claramente la tendencia de recuperación que hemos presenciado a lo largo del año.

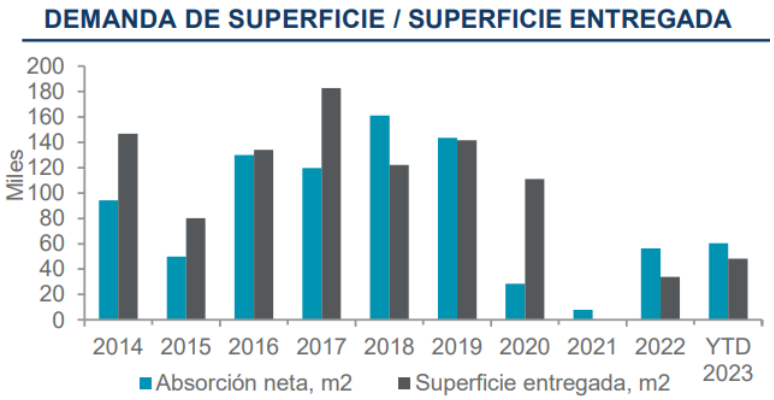
Desde el primer trimestre, hemos sido testigos de un entusiasmo creciente, reflejado en una oferta cada vez más activa. Los usuarios se están moviendo hacia espacios vanguardistas con plantas optimizadas y amenidades de primera, elementos esenciales en este segmento inmobiliario.



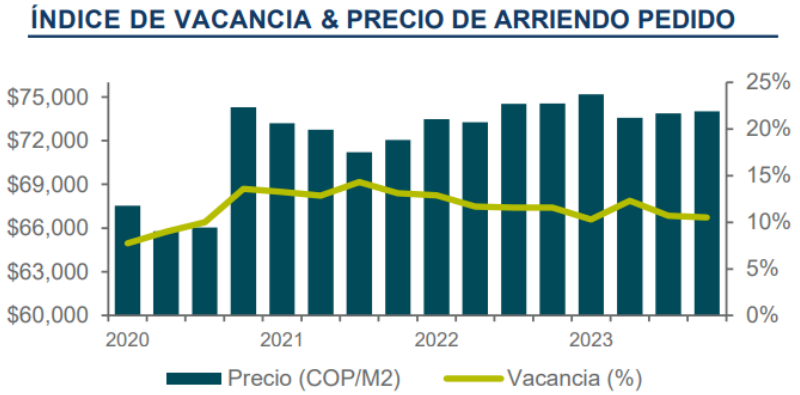

***La tasa de vacancia calculada y establecida por Cushman Wakefield, tiene en cuenta la ocupación física / efectiva de los espacios a diferencia de la vacancia comercial la cual considera las negociaciones. La entrada al inventario de un edificio es establecido en el momento en que el mismo se encuentra en funcionamiento, con recepción y administración operativa.*

Fuente estudio de mercado de Cushman & Wakefield

En cuanto al precio de renta pedido, se situó en 74.011 COP/m², mostrando un incremento del 9% en los últimos tres años. Este aumento se atribuye principalmente a la incorporación de nuevos espacios con precios de lista más elevadas y a las liberaciones de áreas en submercados valorizados, factores que han impulsado históricamente al alza los precios. Sin embargo, esta tendencia ascendente se proyecta como una constante en los próximos años, impulsada por la llegada de nueva oferta competitiva en especificaciones.




Fuente estudio de mercado de Cushman & Wakefield




Fuente estudio de mercado de Cushman & Wakefield

## 6. ASPECTOS ECONOMICOS

En líneas generales, la actividad económica se segmenta en sectores, donde cada sector engloba una porción de la actividad económica cuyos elementos comparten características comunes, mantienen una unidad y se distinguen de otras agrupaciones. La clasificación se lleva a cabo según los procesos de producción que tienen lugar dentro de cada sector.

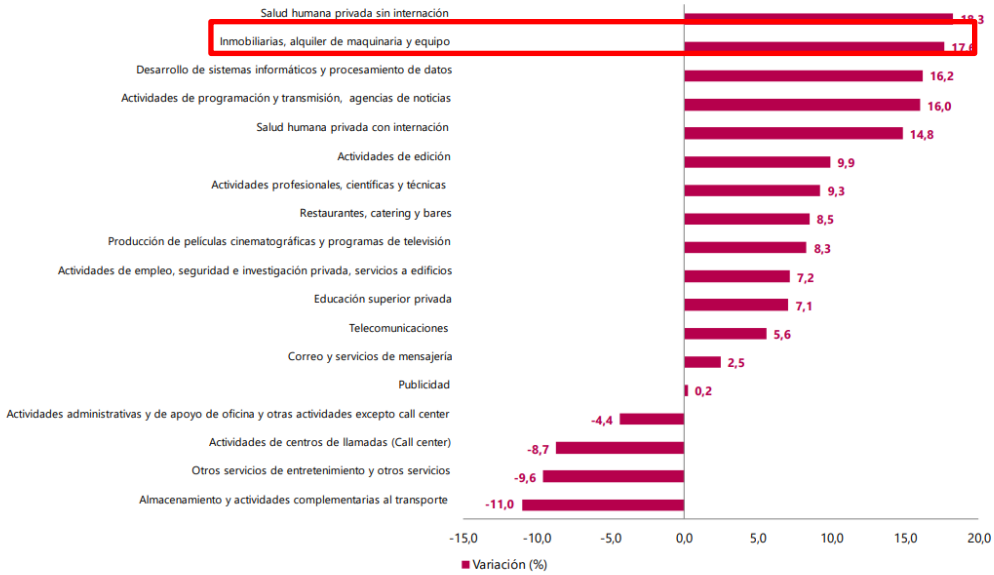
Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

Sector primario o sector agropecuario.
Sector secundario o sector Industrial.
Sector terciario o sector de servicios.

El ámbito contractual de este proceso se ubica en el sector terciario de la economía colombiana, conocido como el Macrosector de Servicios. Este sector abarca todas aquellas actividades que no generan una mercancía tangible en sí misma, pero que son esenciales para el funcionamiento de la economía. Ejemplos de ello son el comercio, restaurantes, hoteles, transporte, servicios financieros, comunicaciones, educación, servicios profesionales, gobierno, publicidad, entre otros. Es crucial destacar que los dos primeros sectores mencionados producen bienes tangibles, considerándose sectores productivos. En cambio, este tercer sector se considera no productivo, ya que no genera bienes tangibles; no obstante, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

De acuerdo con la encuesta mensual de servicios publicada por el DANE, el 15 de diciembre del 2023, en octubre de 2023, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2022.

**Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios**
**Total nacional**
**Octubre 2023P / octubre 2022**




**Fuente:** DANE – EMS
p Cifra provisional

**Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios**
**Octubre 2023P / octubre 2022**

| Clasificación CIIU Rev. 4 A.C. | | | Ingresos nominales | Ingresos por servicios | Venta de Mercancías | Otros Ingresos |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Variación (%) | | Contribución (PP) | |
| Sección | División | Descripción | | | | |
| H | División 52 | Almacenamiento y actividades complementarias al transporte | -11,0 | -11,4 | -0,1 | 0,5 |
| H | División 53 | Correo y servicios de mensajería | 2,5 | 2,6 | 0,0 | -0,1 |
| I | División 56 | Restaurantes, catering y bares | 8,5 | 8,2 | 0,2 | 0,1 |
| J | División 58 | Actividades de edición | 9,9 | 9,1 | -1,8 | 2,7 |
| J | División 59, excepto Clase 5920 | Producción de películas cinematográficas y programas de televisión | 8,3 | 11,5 | 2,1 | -5,3 |
| J | División 60 y Clase 6391 | Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias | 16,0 | 16,3 | 0,0 | -0,4 |
| J | División 61 | Telecomunicaciones | 5,6 | 9,4 | -3,7 | -0,1 |
| J | División 62, División 63, excepto Clase 6391 | Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos | 16,2 | 14,8 | 1,4 | 0,0 |
| LN | Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730 | Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo | 17,6 | 13,5 | 4,6 | -0,5 |
| M | Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74 | Actividades profesionales científicas y técnicas | 9,3 | 9,2 | -0,1 | 0,1 |
| M | Clase 7310 | Publicidad | 0,2 | 0,0 | 0,1 | 0,1 |
| N | Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130 | Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios | 7,2 | 7,2 | 0,0 | -0,1 |
| N | Clase 8220 | Actividades de centros de llamadas (Call center) | -8,7 | -8,7 | 0,0 | 0,0 |
| N | División 82 excepto Clase 8220 | Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center | -4,4 | -3,9 | -0,2 | -0,3 |
| P | Grupo 854 | Educación superior privada | 7,1 | 6,9 | 0,0 | 0,1 |
| Q | Clase 8610 | Salud humana privada con internación | 14,8 | 15,0 | -0,3 | 0,1 |
| Q | División 86 excepto Clase 8610 | Salud humana privada sin internación | 18,3 | 17,9 | 0,3 | 0,1 |
| S | Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96 | Otros servicios de entretenimiento y otros servicios | -9,6 | -11,2 | 0,2 | 1,4 |

**Fuente:** DANE – EMS
p Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

Fuente Boletín técnico DANE

En cuanto a la situación colombiana en cifras concretas, se observa una tasa de desempleo del 9.2%, una inflación del 9.28%, y una tasa de interés de política monetaria del 13%. A pesar de la resistencia mostrada por el empleo, la demanda interna ha experimentado una disminución, afectando el crecimiento del PIB, especialmente en sectores como la construcción. La inversión ha experimentado una notable disminución, mientras que el consumo y las importaciones han cobrado mayor relevancia en la estructura económica.

En perspectiva, se proyecta una recuperación de la demanda interna para el año 2024, impulsada por un mejor desempeño del consumo. No obstante, se anticipa una moderación gradual en la creación de empleo. La reducción pronosticada en la tasa de inflación y un menor dinamismo económico generarán la posibilidad de que la autoridad monetaria colombiana disminuya las tasas de interés, especialmente durante el transcurso del año 2024, con el objetivo de estabilizar la situación económica del país.

## 7. COYUNTURA GENERAL Y MACROECONÓMICA

La economía mundial crecería un 2,4% en 2024, un retroceso con respecto al año anterior, La economía mundial se desacelerará este año para alcanzar un crecimiento de apenas 2,4%, inferior al 2,7% estimado para 2023 -aún por debajo del nivel prepandémico de 3%-, indica el informe de perspectivas para 2024 del Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de la ONU (DESA).

| | PIB real (%) | | | | | Revisión* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2022 | 2023e | 2024f | 2025f | 2023e | 2024f | 2025f |
| **Mundo** | **6.2** | **3.0** | **2.6** | **2.4** | **2.7** | **0.5** | **0.0** | **-0.3** |
| **Economías avanzadas** | **5.5** | **2.5** | **1.5** | **1.2** | **1.6** | **0.8** | **0.0** | **-0.6** |
| **Economías emergentes y en desarrollo** | **7.0** | **3.7** | **4.0** | **3.9** | **4.0** | **0.0** | **0.0** | **0.0** |
| Asia oriental y el Pacífico | 7.5 | 3.4 | 5.1 | 4.5 | 4.4 | -0.4 | -0.1 | -0.1 |
| Europa y Asia central | 7.1 | 1.2 | 2.7 | 2.4 | 2.7 | 1.3 | -0.3 | 0.0 |
| América Latina y el Caribe | 7.2 | 3.9 | 2.2 | 2.3 | 2.5 | 0.7 | 0.3 | -0.1 |
| Oriente Medio y Norte de África | 3.8 | 5.8 | 1.9 | 3.5 | 3.5 | -0.3 | 0.2 | 0.5 |
| Asia meridional | 8.3 | 5.9 | 5.7 | 5.6 | 5.9 | -0.2 | 0.5 | -0.5 |
| África al sur del Sahara | 4.4 | 3.7 | 2.9 | 3.8 | 4.1 | -0.3 | -0.1 | 0.1 |

* Diferencia en puntos porcentuales respecto de las proyecciones de junio de 2023.

Fuente Banco Mundial

Según la edición más reciente del informe Perspectivas económicas mundiales del Banco Mundial, a medida que el mundo se acerca al punto medio de lo que se esperaba que fuera una década transformadora para el desarrollo, la economía mundial está próxima a batir un lamentable récord a fines de 2024: los cinco años con el menor crecimiento del producto interno bruto de las últimas tres décadas.

Las expectativas de crecimiento de acuerdo con lo informado por el Banco Mundial, las regiones de mercados emergentes y economías en desarrollo están sujetas a diversas variables internacionales e internas. Se anticipa que este año experimentará una desaceleración del crecimiento en Asia oriental y el Pacífico (principalmente debido a la ralentización en China), Europa y Asia central, así como en Asia meridional, mientras que se espera un repunte en otras regiones, aunque en diferentes magnitudes. Para el próximo año, las proyecciones indican un fortalecimiento del crecimiento en la mayoría de las regiones, a medida que la recuperación global se consolida. Los riesgos potenciales para las perspectivas en todas las regiones incluyen el aumento de conflictos, la volatilidad en

los precios de la energía y alimentos, la disminución de la demanda externa, el endurecimiento de las condiciones financieras y eventos naturales catastróficos vinculados al cambio climático.

**Asia oriental y el Pacífico:** Se prevé que el crecimiento se desacelerará, y será del 4,5 % en 2024 y del 4,4 % en 2025.
**Europa y Asia central:** Se espera que el crecimiento se modere ubicándose en un 2,4 % en 2024 y luego aumente al 2,7 % en 2025.
**América Latina y el Caribe:** Se prevé que el crecimiento aumentará al 2,3 % en 2024 y al 2,5 % en 2025.
**Oriente Medio y Norte de África:** Se espera que el crecimiento repunte hasta alcanzar el 3,5% en 2024 y se mantenga en ese nivel en 2025
**Asia meridional:** Se prevé que el crecimiento disminuirá al 5,6 % en 2024 y aumentará al 5,9 % en 2025.
**África subsahariana:** Se prevé que el crecimiento repuntará hasta alcanzar el 3,8 % en 2024 y seguirá aumentando hasta alcanzar el 4,1 % en 2025.

Las perspectivas económicas de la región sugieren una recuperación gradual, con un crecimiento proyectado del 2,3 % en 2024 y del 2,5 % en 2025. Si bien los efectos persistentes de la restricción monetaria previa continuarán influyendo en el crecimiento a corto plazo, se espera que su impacto se atenúe. A medida que la inflación disminuya, se prevé que los bancos centrales bajarán las tasas de interés, lo que reducirá los obstáculos al aumento de la inversión.

CUADRO 2.3.1 **Resumen de las previsiones para América Latina y el Caribe**
(Crecimiento del producto interno bruto [PIB] real a precios de mercado, en porcentajes, a menos que se indique otra cosa)

| | | | | | | Diferencias en puntos porcentuales respecto de las proyecciones de junio de 2023 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2022 | 2023e | 2024p | 2025p | 2023e | 2024p | 2025p |
| **MEED ALC, PIB** [1] | **7,2** | **3,9** | **2,2** | **2,3** | **2,5** | **0,7** | **0,3** | **-0,1** |
| PIB per cápita (USD) | 6,4 | 3,2 | 1,6 | 1,5 | 1,8 | 0,8 | 0,2 | -0,1 |
| (Promedio que incluye los países que declaran componentes de gastos en sus cuentas nacionales)[2] | | | | | | | | |
| MEED ALC, PIB [2] | 7,2 | 3,8 | 2,2 | 2,1 | 2,5 | 0,8 | 0,1 | 0,0 |
| PIB PPA | 7,4 | 3,9 | 2,1 | 2,2 | 2,5 | 0,6 | 0,2 | 0,0 |
| Consumo privado | 7,8 | 5,6 | 2,1 | 1,8 | 2,5 | 0,8 | -0,7 | -0,2 |
| Consumo público | 4,1 | 1,6 | 1,4 | 1,2 | 1,0 | 0,5 | 0,6 | 0,4 |
| Inversión en capital fijo | 16,8 | 4,8 | 0,9 | 2,4 | 3,6 | 0,9 | 0,0 | 0,9 |
| Exportaciones, BSNF[3] | 8,3 | 7,7 | 1,1 | 4,5 | 4,0 | -2,0 | 0,1 | -0,5 |
| Importaciones, BSNF[3] | 17,9 | 7,4 | -0,9 | 3,1 | 3,8 | -2,2 | -1,4 | -0,6 |
| Exportaciones netas, contribución al crecimiento | -2,1 | 0,0 | 0,5 | 0,3 | 0,0 | 0,1 | 0,4 | 0,0 |
| **Partidas informativas: PIB** | | | | | | | | |
| América del Sur[4] | 7,3 | 3,6 | 1,6 | 1,8 | 2,4 | 0,8 | 0,0 | -0,1 |
| América Central[5] | 10,5 | 5,5 | 4,1 | 3,7 | 3,8 | 0,5 | -0,1 | -0,1 |
| Caribe[6] | 9,8 | 8,6 | 4,6 | 7,6 | 5,4 | -0,5 | 2,0 | -1,3 |
| Caribe excluida Guyana | 9,3 | 5,4 | 2,3 | 4,1 | 3,9 | -1,0 | 0,2 | -0,1 |
| Brasil | 5,0 | 2,9 | 3,1 | 1,5 | 2,2 | 1,9 | 0,1 | -0,2 |
| México | 5,8 | 3,9 | 3,6 | 2,6 | 2,1 | 1,1 | 0,7 | 0,1 |
| Argentina | 10,7 | 5,0 | -2,5 | 2,7 | 3,2 | -0,5 | 0,4 | 1,2 |

*Fuente:* Banco Mundial.
*Nota:* e = estimación; p = previsión; PPA = paridad del poder adquisitivo; MEED = mercados emergentes y economías en desarrollo; ALC: América Latina y el Caribe. Las previsiones del Banco Mundial se actualizan con frecuencia sobre la base de nueva información y de los cambios en las circunstancias (mundiales). En consecuencia, las proyecciones que se presentan aquí pueden diferir de las incluidas en otros documentos del Banco, aun cuando las evaluaciones de las perspectivas básicas de los países no difieran significativamente en un determinado momento. En la actualidad, el Banco Mundial no publica información sobre producción económica, ingresos ni crecimiento de la República Bolivariana de Venezuela debido a la falta de datos confiables de calidad adecuada. La República Bolivariana de Venezuela no está incluida en los agregados macroeconómicos que abarcan múltiples países.
1. El PIB y los componentes del gasto se miden teniendo en cuenta los tipos de cambio de mercado y los precios promedio de 2010-19.
2. El agregado incluye a todos los países mencionados en las notas 4, 5 y 6, más México, pero excluye a Antigua y Barbuda, Barbados, Dominica, Granada, Guyana, Haití, Saint Kitts y Nevis, Santa Lucía, San Vicente y las Granadinas, y Suriname.
3. Exportaciones e importaciones de bienes y servicios no atribuibles a factores (BSNF).
4. Incluye Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Ecuador, Paraguay, Perú y Uruguay.
5. Incluye Costa Rica, El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua y Panamá.
6. Incluye Antigua y Barbuda, Bahamas, Barbados, Belice, Dominica, Granada, Guyana, Haití, Jamaica, República Dominicana, Saint Kitts y Nevis, Santa Lucía, San Vicente y las Granadinas, y Suriname.

Fuente Banco Mundial

Según las previsiones, la trayectoria del crecimiento de Colombia mejorará del 1,2 % en 2023 al 1,8 % en 2024 y 3 % en 2025. En Chile, el crecimiento será del 1,8 % en 2024 y luego se acelerará al 2,3 % en 2025. Asimismo, se proyecta que Perú se recuperará de la contracción de 2023, con un crecimiento del 2,5 % en 2024 y 2,3 % en 2025, respaldado por el aumento de la producción minera. 3

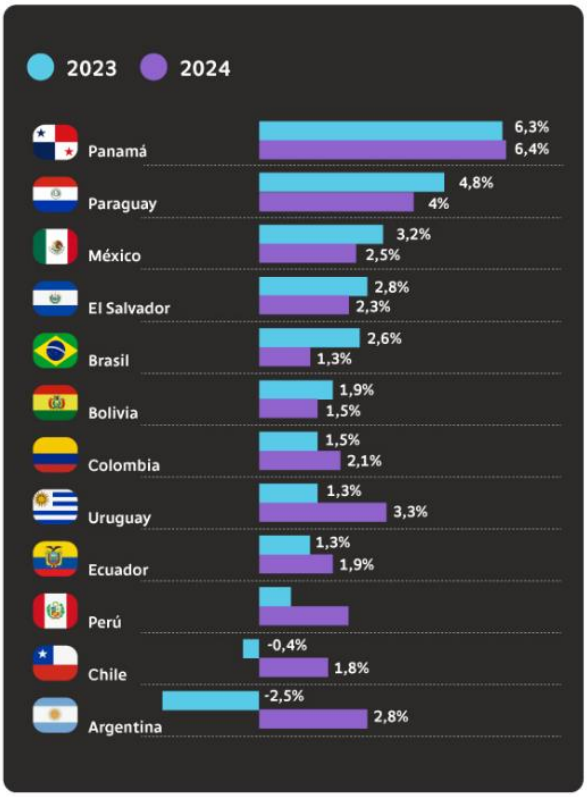
**CUADRO 2.3.2 Previsiones para los países de América Latina y el Caribe[1]**
(Crecimiento del PIB real a precios de mercado, en porcentajes, a menos que se indique otra cosa)

| | | | | | | Diferencias en puntos porcentuales respecto de las proyecciones de junio de 2023 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2022 | 2023e | 2024p | 2025p | 2023e | 2024p | 2025p |
| Argentina | 10,7 | 5,0 | -2,5 | 2,7 | 3,2 | -0,5 | 0,4 | 1,2 |
| Bahamas | 17,0 | 14,4 | 4,3 | 1,8 | 1,6 | 0,0 | -0,2 | -0,3 |
| Barbados | -0,8 | 13,8 | 4,6 | 4,0 | 3,0 | -0,3 | 0,1 | -0,1 |
| Belice | 15,2 | 12,7 | 4,5 | 3,5 | 3,3 | 2,1 | 1,5 | 1,3 |
| Bolivia | 6,1 | 3,5 | 1,9 | 1,5 | 1,5 | -0,6 | -0,5 | -0,5 |
| Brasil | 5,0 | 2,9 | 3,1 | 1,5 | 2,2 | 1,9 | 0,1 | -0,2 |
| Chile | 11,7 | 2,4 | -0,4 | 1,8 | 2,3 | 0,0 | 0,0 | 0,1 |
| Colombia | 11,0 | 7,3 | 1,2 | 1,8 | 3,0 | -0,5 | -0,2 | -0,2 |
| Costa Rica | 7,8 | 4,3 | 5,2 | 3,9 | 3,6 | 2,3 | 0,9 | 0,4 |
| Dominica | 6,9 | 5,9 | 4,9 | 4,6 | 4,0 | 0,2 | 0,0 | -0,2 |
| República Dominicana | 12,3 | 4,9 | 2,5 | 5,1 | 5,0 | -1,6 | 0,3 | 0,0 |
| Ecuador | 4,2 | 2,9 | 1,3 | 0,7 | 2,0 | -1,3 | -2,1 | -0,8 |
| El Salvador | 11,2 | 2,6 | 2,8 | 2,3 | 2,3 | 0,5 | 0,2 | 0,2 |
| Granada | 4,7 | 6,4 | 3,9 | 3,8 | 3,5 | 0,3 | 0,5 | 0,4 |
| Guatemala | 8,0 | 4,1 | 3,4 | 3,5 | 3,5 | 0,2 | 0,0 | 0,0 |
| Guyana | 20,1 | 63,4 | 29,0 | 38,2 | 15,2 | 3,8 | 17,0 | -13,0 |
| Haití[2] | -1,8 | -1,7 | -2,5 | 1,3 | 2,2 | -0,1 | -0,4 | -0,2 |
| Honduras | 12,5 | 4,0 | 3,2 | 3,2 | 3,4 | -0,3 | -0,5 | -0,4 |
| Jamaica | 4,6 | 5,2 | 2,3 | 2,0 | 1,4 | 0,3 | 0,3 | 0,2 |
| México | 5,8 | 3,9 | 3,6 | 2,6 | 2,1 | 1,1 | 0,7 | 0,1 |
| Nicaragua | 10,3 | 3,8 | 3,1 | 3,2 | 3,5 | 0,1 | -0,2 | 0,0 |
| Panamá | 15,8 | 10,8 | 4,9 | 4,6 | 5,3 | -0,8 | -1,2 | -0,6 |
| Paraguay | 4,0 | 0,1 | 4,6 | 3,8 | 3,8 | -0,2 | -0,5 | -0,5 |
| Perú | 13,4 | 2,7 | -0,4 | 2,5 | 2,3 | -2,6 | -0,1 | -0,5 |
| Santa Lucía | 12,2 | 15,9 | 3,2 | 2,9 | 2,3 | -0,4 | -0,5 | -0,2 |
| San Vicente y las Granadinas | 0,8 | 4,9 | 6,0 | 4,8 | 3,7 | 0,4 | 0,0 | 0,2 |
| Suriname | -2,4 | 2,4 | 2,0 | 2,6 | 3,0 | -0,4 | -0,6 | -0,1 |
| Uruguay | 5,3 | 4,9 | 1,2 | 3,2 | 2,6 | -0,6 | 0,4 | 0,2 |

*Fuente:* Banco Mundial.
*Nota:* e = estimación; p = previsión. Las previsiones del Banco Mundial se actualizan con frecuencia sobre la base de nueva información y de los cambios en las circunstancias (mundiales). En consecuencia, las proyecciones que se presentan aquí pueden diferir de las incluidas en otros documentos del Banco, aun cuando las evaluaciones básicas de las perspectivas de los países no difieran significativamente en un determinado momento.
1. Los datos se basan en el PIB medido según los tipos de cambio de mercado y los precios promedio de 2010-19.
2. El cálculo del PIB se basa en el ejercicio económico, que va de octubre a septiembre del año siguiente.

Fuente Banco Mundial

[3] https://thedocs.worldbank.org/en/doc/661f109500bf58fa36a4a46eeace6786-0050012024/related/GEP-Jan-2024-Regional-Highlights-LAC-SP.pdf




**Actualización octubre 2023 - Fuente: Banco Mundial**
Fuente Banco Mundial

## EL PRODUCTO INTERNO BRUTO -PIB DE COLOMBIA

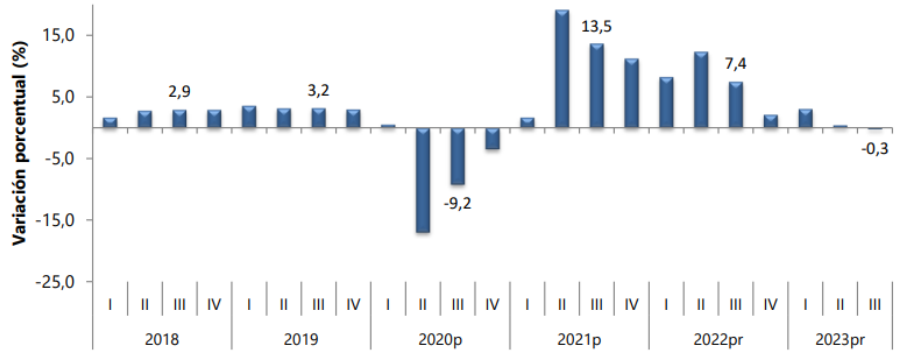
El producto interior bruto (PIB) es un indicador económico que refleja el valor monetario de todos los bienes y servicios finales producidos por un territorio en un determinado periodo de tiempo. Se utiliza para medir la riqueza que genera un país. 4

De acuerdo con lo indicado el Boletín técnico del DANE del 15 de noviembre de 2023, en el tercer trimestre de 2023pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, decrece 0,3% respecto al mismo periodo de 2022pr.

[4] https://economipedia.com/definiciones/producto-interior-bruto-pib.html

# Producto Interno Bruto (PIB)
## III trimestre 2023 preliminar

**Gráfico 1. Producto Interno Bruto**
**Tasa de crecimiento en volumen[1]**
**2018-I / 2023[pr]-III**




**Fuente:** DANE, Cuentas nacionales
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[Pr]preliminar
[P]provisional

Fuente Boletín técnico DANE **Producto Interno Bruto -PIB- nacional trimestral**

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

- Industrias manufactureras decrece 6,2% (contribuye -0,8 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 decrece 3,5% (contribuye -0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Construcción decrece 8,0% (contribuye -0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

**Actividades de Construcción**

En el tercer trimestre de 2023pr, el valor agregado de la construcción decrece 8,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 5,0%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil decrece 15,0%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 7,1%.

**Tabla 6. Construcción**
**Tasas de crecimiento en volumen[1]**
**Tercer trimestre 2023pr**

| Actividad económica | Tasas de crecimiento (%) | | |
|---|---|---|---|
| | Serie original | | Serie ajustada por efecto estacional y calendario |
| | Anual | Año corrido | Trimestral |
| | 2023pr-III / 2022pr-III | 2023pr/ 2022pr | 2023pr-III / 2023pr-II |
| Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales | -5,0 | -0,1 | -4,6 |
| Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2] | -15,0 | -15,4 | -2,0 |
| Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3] | -7,1 | -4,2 | -1,6 |
| **Construcción** | **-8,0** | **-5,0** | **-2,7** |

**Fuente:** DANE, Cuentas nacionales
Prpreliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.
[3]Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaría y equipo de construcción con operadores).

Fuente Boletín técnico DANE Actividad construcción

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción decrece en 2,7%, explicado por:

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 4,6%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil decrece 2,0%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 1,6%.

## Actividades inmobiliarias

En el tercer trimestre de 2023pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,8% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

**Tabla 10. Actividades inmobiliarias**
**Tasas de crecimiento en volumen[1]**
**Tercer trimestre 2023pr**

| Actividad económica | Tasas de crecimiento (%) | | |
|---|---|---|---|
| | Serie original | | Serie ajustada por efecto estacional y calendario |
| | Anual | Año corrido | Trimestral |
| | 2023pr-III / 2022pr-III | 2023pr/ 2022pr | 2023pr-III / 2023pr-II |
| **Actividades inmobiliarias** | **1,8** | **1,9** | **0,4** |

**Fuente:** DANE, Cuentas nacionales
Prpreliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Fuente Boletín técnico DANE Actividad inmobiliaria

## INFLACIÓN ANUAL

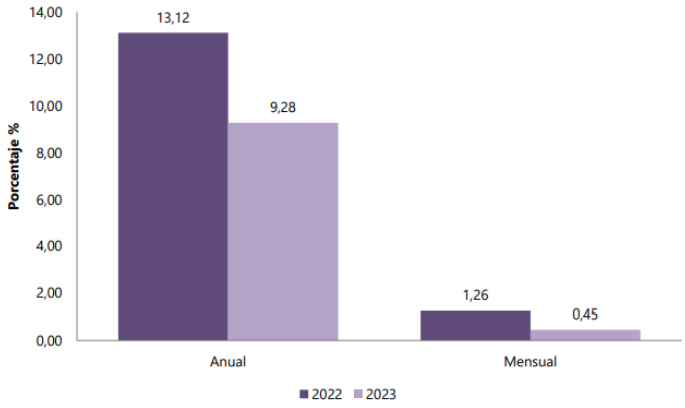
El índice de precios al consumidor (IPC), es una medida del cambio (variación), en el precio de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares del país conocido como canasta.

Sirve para medir los cambios de precios de los bienes y servicios que conforman la canasta, y con esto de los periodos de inflación, comparar la economía colombiana con la de otros países, entender la evolución de la situación económica del país y proyectarla.5

De acuerdo con el Boletín técnico del DANE de diciembre de 2023, el IPC registró una variación de 9,28% en comparación con diciembre de 2022. En el último año, las divisiones Transporte (15,42%), Restaurantes y hoteles (13,22%), Bebidas alcohólicas y tabaco (11,95%), Educación (11,41%), Bienes y servicios diversos (10,08%) y por último, Salud (9,49%) se ubicaron por encima del promedio nacional (9,28%). Entre tanto, las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (9,26%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (8,94%), Recreación y cultura (7,10%), Prendas de vestir y calzado (5,23%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,00%) y por último, Información y comunicación (0,12%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

**Diciembre 2023**

**Gráfico 1. IPC Variaciones**
**Total Nacional**
**Diciembre 2022 - 2023**




**Fuente:** DANE, IPC.

Fuente Boletín técnico DANE

[5] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc

**Cuadro 1. IPC Variación y contribución anual**
**Según divisiones de gasto**
**Diciembre 2022 - 2023**

| | | 2022 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|---|
| Divisiones de Gasto | Peso (%) | Variación (%) | Contribución Puntos Porcentuales | Variación (%) | Contribución Puntos Porcentuales |
| Transporte | 12,93 | 11,59 | 1,49 | 15,42 | 1,96 |
| Restaurantes y hoteles | 9,43 | 18,54 | 1,84 | 13,22 | 1,38 |
| Bebidas alcohólicas y tabaco | 1,70 | 8,37 | 0,14 | 11,95 | 0,20 |
| Educación | 4,41 | 5,98 | 0,24 | 11,41 | 0,43 |
| Bienes y servicios diversos | 5,36 | 13,09 | 0,69 | 10,08 | 0,53 |
| Salud | 1,71 | 9,53 | 0,16 | 9,49 | 0,16 |
| TOTAL | 100,00 | 13,12 | 13,12 | 9,28 | 9,28 |
| Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles | 33,12 | 6,94 | 2,25 | 9,26 | 2,84 |
| Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar | 4,19 | 18,25 | 0,73 | 8,94 | 0,37 |
| Recreación y cultura | 3,79 | 8,36 | 0,30 | 7,10 | 0,24 |
| Prendas de vestir y calzado | 3,98 | 11,22 | 0,38 | 5,23 | 0,17 |
| Alimentos y bebidas no alcohólicas | 15,05 | 27,81 | 4,88 | 5,00 | 0,99 |
| Información y comunicación | 4,33 | 0,25 | 0,01 | 0,12 | 0,00 |

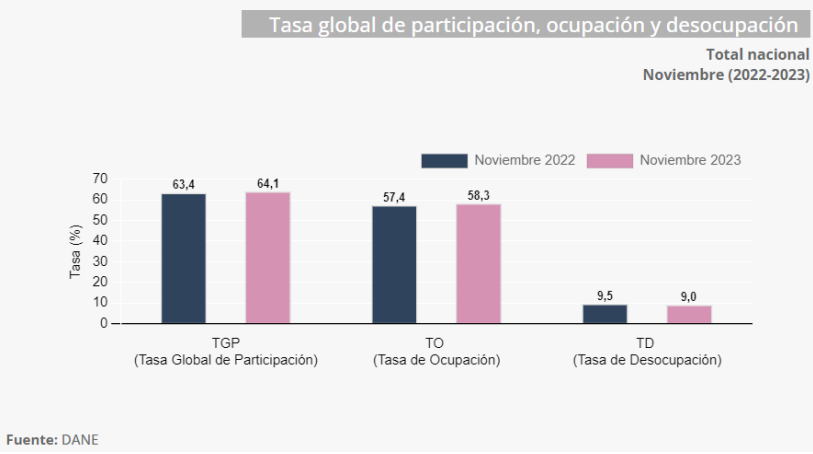
**Fuente:** DANE, IPC.
**Nota:** La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Fuente Boletín técnico DANE

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Transporte, Restaurantes y hoteles, Alimentos y bebidas no alcohólicas y Bienes y servicios diversos, las cuales en conjunto contribuyeron con 7,17 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación. 6

## TASA DE DESEMPLEO

Para el mes de noviembre de 2023, la tasa de desocupación del total nacional fue 9,0%, la tasa global de participación se ubicó en 64,1% y la tasa de ocupación fue 58,3%. En el mismo mes de 2022 estas tasas fueron 9,5%, 63,4% y 57,4%, respectivamente. 7




Fuente Boletín técnico DANE

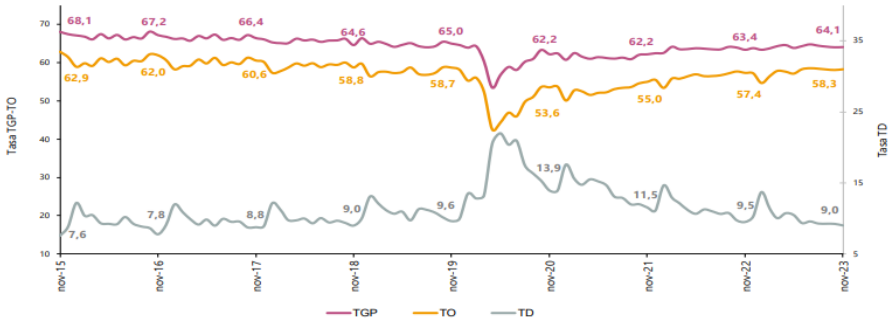
[6] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/bol-IPC-dic2023.pdf

[7] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo#:~:text=Para%20el%20mes%20de%20noviembre,%2C4%25%2C%20respectivamente..

# Principales indicadores del mercado laboral

## Noviembre de 2023

**Gráfico 1. Tasa global de participación, ocupación y desocupación**
**Total nacional**
**Noviembre (2015 - 2023)**




**Fuente:** DANE, GEIH.
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: los datos entre 2001 y 2020 se encuentra con los valores retroproyectados a partir de las proyecciones del CNPV 2018.
Nota: entre 2010 y 2020 la información ya presenta los ajustes poblaciones ocasionados por el cambio de marco realizado en el año 2021.
Nota: el total nacional a partir del 2014 incorpora los dominios de ciudades capitales de los departamentos de la Amazonía y la Orinoquía y San Andrés.
Nota: la Población en Edad de Trabajar (PET) corresponde a todas las personas de 15 años y más.

Fuente Boletín técnico DANE

En el mes de noviembre de 2023, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 23.186 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Transporte y almacenamiento (1,3 puntos porcentuales); seguido de Construcción (0,5 puntos porcentuales), y Alojamiento y servicios de comida con 0,5 puntos porcentuales. [8]

| Rama de actividad | Total Nacional | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Noviembre 2022 | Noviembre 2021 | Distribución % | Variación absoluta | Contribución en p.p. |
| **Población ocupada** | 22.486 | 21.267 | 100 | 1.219 | |
| Industrias manufactureras | 2.397 | 1.975 | 10,7 | 422 | 2,0 |
| Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios | 2.027 | 1.678 | 9,0 | 349 | 1,6 |
| Comercio y reparación de vehículos | 4.127 | 3.948 | 18,4 | 179 | 0,8 |
| Alojamiento y servicios de comida | 1.457 | 1.316 | 6,5 | 142 | 0,7 |
| Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana | 2.775 | 2.677 | 12,3 | 98 | 0,5 |
| Suministro de Electricidad Gas y Agua^ | 562 | 471 | 2,5 | 91 | 0,4 |
| Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos | 1.871 | 1.786 | 8,3 | 85 | 0,4 |
| Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca | 3.235 | 3.168 | 14,4 | 67 | 0,3 |
| Actividades financieras y de seguros | 392 | 330 | 1,7 | 62 | 0,3 |
| Actividades inmobiliarias | 247 | 201 | 1,1 | 47 | 0,2 |
| Información y comunicaciones | 403 | 419 | 1,8 | -16 | -0,1 |
| Construcción | 1.520 | 1.616 | 6,8 | -95 | -0,4 |
| Transporte y almacenamiento | 1.444 | 1.565 | 6,4 | -120 | -0,6 |

**Fuente:** DANE, GEIH.

Fuente Boletín técnico DANE **Indicador laboral Nov 2023**

[8] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-nov2023.pdf

**ASPECTOS REGULATORIOS**

El presente proceso de selección deberá cumplir con las etapas contractuales dispuestas por la ley, la idoneidad y experiencia en el desarrollo del objeto contractual del oferente. El contrato que llegase a celebrarse debe regirse por la ley Colombiana y en especial, por las normas contenidas en la Constitución Política de Colombia, en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015, Decreto 1074 de 2015 modificado por 1595 de 2015, Decreto 1510 de 2013 y demás normas que las modifiquen o adicionen, así como por los documentos que conforman el proceso, los estudios previos, sus anexos, formatos, adendas y demás documentos que sobre la materia se expidan durante el desarrollo del proceso de selección y en lo que no esté particularmente regulado en ellas o en este documento, por las normas legales comerciales y civiles vigentes que sean pertinentes.

La Ley 1150 de 2007, Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos; establece en el artículo 2 numeral 4, Literal i) Que el arrendamiento o adquisición de inmuebles se somete a la modalidad de selección de contratación directa.

Por su parte el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece lo siguiente: "…Arrendamiento de bienes inmuebles: Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública…".

## 8. ASPECTOS FINANCIEROS

El Decreto 1082 de 2015 y el Manual de Colombia Compra Eficiente definen los indicadores que se deben tener en cuenta para realizar un análisis financiero adecuado a las empresas, entre ellos se destacan los siguientes:

Índice de Liquidez = Activo Corriente / Pasivo Corriente
Índice de Endeudamiento = Pasivo Total / Activo Total
Rentabilidad sobre patrimonio = Utilidad Operacional / Patrimonio
Rentabilidad sobre activos = Utilidad Operacional / Activo Total
Razón de cobertura de intereses = Utilidad Operacional / Gastos de Intereses
Capital de Trabajo 7. Total de Activos Operativos

Estos análisis consisten en valuar individualmente cada proponente verificando el principio de proporcionalidad y consistencia en cuanto a la modalidad de contratación, el presupuesto del contrato y el músculo financiero del contratista, esto permitirá discriminar o diferenciar por tamaño a los oferentes vs contratación pública, dimensionando presupuestalmente el compromiso que se vaya a realizar.

## 9. ANALISIS DEL SECTOR

El ámbito de mercado que cumple con el propósito de este proceso pertenece al sector de Servicios. Según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4 A.C.), la actividad económica de esta contratación se sitúa en la SECCIÓN L – ACTIVIDADES INMOBILIARIAS. Esta sección abarca las actividades de arrendadores, agentes y/o corredores inmobiliarios que realizan una o más de las siguientes operaciones: venta o compra, administración, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles, y la prestación

de otros servicios inmobiliarios, como la valuación y las consultorías inmobiliarias. Estas actividades pueden llevarse a cabo con bienes propios o arrendados, a cambio de retribución o por contrato.

En el segmento de oficinas, el modelo híbrido ha llegado a formar parte de la cultura organizacional, pero se evidencia un retorno claro a la presencialidad, con un crecimiento constatado en la absorción acumulada de más de 30.000 metros cuadrados para el tercer trimestre del año.

Este regreso a la presencialidad tiene un impacto positivo en el comercio callejero, respaldado por el aumento del tráfico peatonal generado por el retorno a las oficinas. Vale la pena señalar que el comercio, especialmente en restaurantes, papelerías, notarías y droguerías, entre otros, ha experimentado beneficios notables con este regreso, revelando así una serie de datos relevantes.

## ESTUDIO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

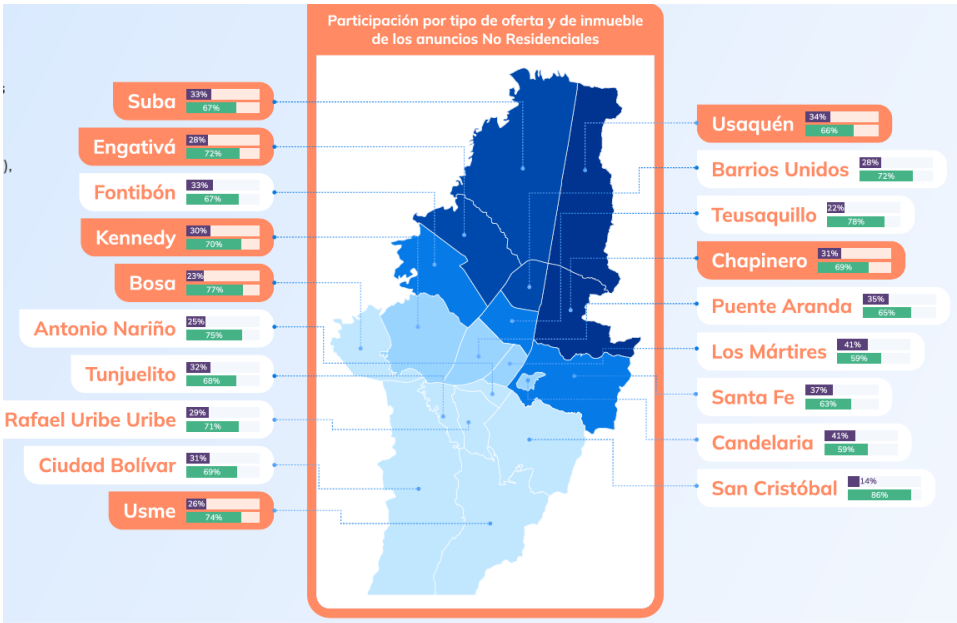
A lo largo del año, se sumaron al mercado alrededor de 48.000 metros cuadrados de nuevo inventario distribuido en 6 edificios, lo que representa un aumento del 3% en el inventario de oficinas de Clase A. Es relevante subrayar que, hasta la fecha, se ha absorbido el 53% de esta nueva oferta, destacando la ocupación de estos proyectos sin disponibilidad. Este hecho resalta la situación positiva del mercado, que sigue siendo propicio para ofrecer espacios con elevadas especificaciones en ubicaciones estratégicas, aspectos que son altamente valorados por los ocupantes.




Fuente estudio de mercado de Cushman & Wakefield

## OFERTA

Las localidades que registran un mayor volumen de oferta para inmuebles no residenciales usados (oficinas, locales y bodegas) son Chapinero, Usaquén, Barrios Unidos, Engativá y Suba.




Fuente Reporte Catastral e Inmobiliario de Bogotá fincaraiz

El barrio Chicó Norte lidera el Top de barrios con mayor volumen de ofertas en el primer semestre de 2023, allí los precios de las ofertas oscilan alrededor de los $7,6 millones pesos para la venta y de $52.237 pesos para el arriendo.

Para asegurar el cumplimiento de las tareas y responsabilidades asignadas a la Superintendencia de Industria y Comercio, es necesario disponer de instalaciones apropiadas que ofrezcan espacios de trabajo idóneos para la prestación eficiente de los servicios. Estos espacios deben incluir salas de espera, áreas para reuniones, salas de audiencia y zonas destinadas a la atención al público, así como los puestos de trabajo necesarios para los funcionarios y contratistas de la entidad.

## DEMANDA

Se procedió a consultar el Sistema Electrónico de Contratación pública – SECOPII con el fin de conocer la demanda relacionada con el arrendamiento de inmuebles utilizados para la gestión administrativa y desarrollo de las funciones misionales de las entidades estatales, encontrando los siguientes procesos:

| ENTIDAD ESTATAL | TIPO DE CONTRATACIÓN | NO. PROCESO /CONTRATO | VALOR | OBJETO DEL CONTRATO | CONTRATISTA |
|---|---|---|---|---|---|
| UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS-CONTRATACION | CONTRATACIÓN DIRECTA | CD-URT-26-2024 | $5.384.462.703 | Contratar el arrendamiento de un inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá completamente dotado de mobiliario, dotación tecnológica y eléctrica para el uso exclusivo y funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas - Dirección Nacional. | FAMOC DEPANEL S.A.S. |
| POLICÍA METROPOLITANA DE BOGOTÁ | CONTRATACIÓN DIRECTA | PN MEBOG CD 055 2022 | $ 152.754.531 | ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES PARA OFICINAS ASESORAS DE LA | CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA NACIONAL |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | POLICÍA METROPOLITANA DE BOGOTÁ | |
| DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BARRANQUILLA | CONTRATACIÓN DIRECTA | CD-87-003-2022 | $ 19.805.326.666 | ARRENDAMIENTO DE LOCALES, OFICINAS, PARQUEADEROS Y MOBILIARIO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BARRANQUILLA | TORRE III AMÉRICAS S.A.S |
| NACIÓN CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA | CONTRATACIÓN DIRECTA | CD-SO-30-2022 | $ 2.930.420.281 | CONTRATAR EN NOMBRE DE LA NACIÓN CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL PEREIRA-RISARALDA, EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE LOS DESPACHOS JUDICIALES DE DIVERSAS ESPECIALIDADES, ARCHIVOS DE GESTIÓN Y SUS RESPECTIVAS SALAS DE AUDIENCIAS, LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL, ARCHIVOS ADMINISTRATIVOS Y LA BODEGA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS Y BIENES DE CONSUMO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA - RISAR | GRUPO RIVERA P.S EN C.S. |
| FUERZA AÉREA COLOMBIANA | CONTRATACIÓN DIRECTA | 001-2022-COFAC-BACOF | $44.715.024 | ARRIENDO INMUEBLE PARA DISPENSACION DE MEDICAMENTOS PARA LA FAC 2022 | ETICOS U.T. 2020 |
| RAMA JUDICIAL-DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE BOGOTÁ | CONTRATACIÓN DIRECTA | DESAJBO-CD-127-2021 | 505.932.651 | CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL PISO 29 DE LA TORRE SUR CIUDADELA SAN MARTIN, LOCAL 214 Y 215 Y ESPACIO EN SÓTANO PARA ARCHIVO, DEL CENTRO COMERCIAL SAN MARTIN UBICADO EN LA CARRERA 7 # 32-16 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, EL CUAL CONSTA DE UN ÁREA | PROCOMERCIO SA |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | TOTAL DE 728,95 MTS2, PARA EL SERVICIO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS Y EL CENTRO DE SERVICIOS DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, OFICINAS A CARGO DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL BOGOTÁ-CUNDINAMARCA-AMAZONAS. | |
| RAMA JUDICIAL – DIRECCIÓN EJECUTIVA DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL | CONTRATACIÓN DIRECTA | CO1.PCCNTR.3056151 / CONTRATO 171 DE 2021 | $1.095.585.621 | CONCEDER POR PARTE DEL ARRENDADOR AL ARRENDATARIO EL USO Y GOCE DE LOS PISOS 3 AL 9 DEL EDIFICIO CASUR, INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 7 NO 12B -27 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ CON UN ÁREA TOTAL DE 5091,30 | CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA NACIONAL |
| DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN CRIMINAL E INTERPOL | CONTRATACIÓN DIRECTA | CO1.PCCNTR.2892416 | $262.121.020 | ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD DE IDENTIFICACIÓN TÉCNICA DE AUTOMOTORES DE LA DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN CRIMINAL E INTERPOL - APALANCAMIENTO | ITALO SERVICIOS1 SAS |
| POLICÍA NACIONAL - DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA | CONTRATACIÓN DIRECTA | PN DIRAF CD 216 2021 | $2.433.448.644 | ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL | PROVALOR PROYECTOS CON VALOR S.A.S. |
| MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL (MEN) | CONTRATACIÓN DIRECTA | MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL (MEN) | $1.765.732.612 | ARRENDAR OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES ÁREAS DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C | FAMOC DEPANEL S.A. |

Por su parte la Superintendencia de Industria y Comercio ha suscrito en las últimas vigencias los siguientes contratos de arrendamiento relacionados con el objeto de contratación:

| TIPO DE CONTRATACIÓN | No. PROCESO /CONTRATO | VALOR | OBJETO DEL CONTRATO | CONTRATISTA |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Contratación Directa | 1071 de 2023 | $4.790.564.339,00 | El ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO a título de arrendamiento, y este recibe de aquel al mismo tiempo a título de ARRENDATARIO inmuebles del Edificio Bochica ubicados en la carrera 13 No. 27-00 de la ciudad de Bogotá D.C. | CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES CREMIL |
| Contratación Directa | 1072 de 2023 | $1.741.270.707,00 | Contratar a título de arrendamiento el bien inmueble ubicado en la AVENIDA CARRERA 7 # 31ª - 42/46 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., con destino al funcionamiento locativo de los funcionarios y contratistas de la superintendencia de industria y comercio. el inmueble presenta los siguientes linderos: "comprendido dentro de los siguientes linderos: por el norte, con el antiguo lote de terreno distinguido con el numero 41 que fue propiedad de ruben hernandez, por el sur: con parte del citado lote #41 de herderos de leonardo pineda por el oriente: con la casa numero (14 a bis) de la calle 31, que es o fue de agustin dussan y por el occidente: con la carrera 7. de este ciudad. --- según escritura número 6030 del 17 de octubre de 1977 de la notaria 1. de Bogotá. se actualizan los linderos quedando así: solar con área de 1.50 levantado en abril 28 de 1977 por e. González que debidamente firmado por las parte se acrega a este documento para que formen parte integrante del mismo son: norte: partiendo del punto a. hacia el oriente hasta el punto a. (1 - a. en extension de 28.11 metros con terrenos que son o fueron de Colpatria: oriente: el punto a. (1 - a) hacia el sur hasta el punto 1 - b. en extensión de 6.42 metros con propiedad de juna Dávila Paul que en la fecha vende a Mazuera aya & cia. s. a.: sur: partiendo del punto b. - (1 b) hacia el occidente hasta el punto 1 c. en extensión de 3.60 metros con propiedad de juna Dávila Paul que en la fecha vende a Mazuera aya & cia. S.A a.: oriente: partiendo del punto 1 c. hacia el sur hasta el punto 8 en extensión de 9.90 metros con propiedad de juan Dávila que en la fecha vende a Mazuera aya & cia. s. a.: sur: partiendo del punto 8 hacia el occidente, hasta el punto d. en extensión de 24.32 metros con propiedad que es o fue de Gabriel Gómez Echeverry: occidente: partiendo del punto d. hacia el norte hasta el punto a. de partida en extensión de 16.58 metros con la carrera 7. de Bogotá. el área del solar es de 424.34 metros cuadrados.", lo anterior, de conformidad con el certificado de libertad y tradición correspondiente a la matricula inmobiliaria no. 50c-63421. | FAMOC DEPANEL S. A |
| Contratación Directa | 1314 de 2022 | $4.601.233.588,00 | El ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO a título de arrendamiento, y este recibe de aquel al mismo tiempo a título de ARRENDATARIO inmuebles del Edificio Bochica ubicados en la carrera 13 No. 27-00 de la ciudad de Bogotá D.C. | CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES CREMIL |
| Contratación Directa | 2 DE 2022 | $1.792.045.320.00 | Contratar a título de arrendamiento el bien inmueble ubicado en la AVENIDA CARRERA 7 # 31ª - 42/46 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., con destino al funcionamiento locativo de los funcionarios y contratistas de la superintendencia de industria y comercio. el inmueble presenta los siguientes linderos: "comprendido dentro de los siguientes linderos: por el norte, con el antiguo lote de terreno distinguido con el numero 41 que fue propiedad de ruben hernandez, por el sur: con parte del citado lote #41 de herderos de leonardo pineda por el oriente: con la casa numero (14 a bis) de la calle 31, que es o fue de agustin dussan y por el occidente: con la carrera | FAMOC DEPANEL S. A |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 7. de este ciudad. --- según escritura número 6030 del 17 de octubre de 1977 de la notaria 1. de Bogotá. se actualizan los linderos quedando así: solar con área de 1.50 levantado en abril 28 de 1977 por e. González que debidamente firmado por las parte se acrega a este documento para que formen parte integrante del mismo son: norte: partiendo del punto a. hacia el oriente hasta el punto a. (1 - a. en extension de 28.11 metros con terrenos que son o fueron de Colpatria: oriente: el punto a. (1 - a) hacia el sur hasta el punto 1 - b. en extensión de 6.42 metros con propiedad de juna Dávila Paul que en la fecha vende a Mazuera aya & cia. s. a.: sur: partiendo del punto b. - (1 b) hacia el occidente hasta el punto 1 c. en extensión de 3.60 metros con propiedad de juna Dávila Paul que en la fecha vende a Mazuera aya & cia. S.A a.: oriente: partiendo del punto 1 c. hacia el sur hasta el punto 8 en extensión de 9.90 metros con propiedad de juan Dávila que en la fecha vende a Mazuera aya & cia. s. a.: sur: partiendo del punto 8 hacia el occidente, hasta el punto d. en extensión de 24.32 metros con propiedad que es o fue de Gabriel Gómez Echeverry: occidente: partiendo del punto d. hacia el norte hasta el punto a. de partida en extensión de 16.58 metros con la carrera 7. de Bogotá. el área del solar es de 424.34 metros cuadrados.", lo anterior, de conformidad con el certificado de libertad y tradición correspondiente a la matricula inmobiliaria no. 50c-63421. | |
| Contratación Directa | 2 / 2021 | $855.844.147 | Contratar a título de arrendamiento el bien inmueble ubicado en la avenida carrera 7 #31a-42/46 en la ciudad de Bogotá DC con destino al funcionamiento locativo de los funcionarios y contratistas de la superintendencia de industria y comercio | FAMOC DEPANEL S.A. |
| Contratación Directa | 1554 /2021 | $2.294.367.948 | El ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO a título de arrendamiento, y este recibe de aquel al mismo tiempo a título de ARRENDATARIO inmuebles del Edificio Bochica ubicados en la carrera 13 No. 27-00 de la ciudad de Bogotá D.C. | CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES CREMIL |
| Contratación Directa | 1558 /2021 | $870.349.980 | Contratar a Título de arrendamiento el bien inmueble ubicada en la Avenida Cra 7 Ni. 21ª 42/16 en la ciudad de Bogotá D.C., con destino al funcionamiento locativo de los funcionarios y contratistas de la Superintendencia de Industria y Comercio. | FAMOC DEPANEL S.A. |
| Contratación Directa | 1/2020 | $1.685.305.513 | Contratar a título de arrendamiento el bien inmueble ubicado en la avenida carrera 7 No 31a 42/46 en la ciudad de Bogotá en la Superintendencia de Industria y Comercio | FAMOC DEPANEL S.A |
| Contratación Directa | 166/2020 | $2.065.994.643 | El arrendador entrega al arrendatario, a título de arrendamiento, y este recibe de aquel al mismo título, inmuebles del edificio Bochica ubicados en la carrera 13 no. 27-00 de la ciudad de Bogotá, D.C. | CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES CREMIL |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Contratación Directa | 1444/2020 | $2.597.401.824,00 | El arrendador entrega al arrendatario a título de arrendamiento, y este recibe de aquel al mismo tiempo a título de arrendatario inmuebles del edificio Bochica ubicados en la carrera 13 no. 27-00 de la ciudad de Bogotá. | CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES CREMIL |
| Contratación Directa | 86/2019 | $ 4.234.406.272 | El arrendador entrega al arrendatario, a título de arrendamiento, y éste recibe de aquel al mismo título, inmuebles del edificio Bochica ubicados en la carrera 13 no. 27-00 de la ciudad de Bogotá, D.C. | CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES CREMIL |
| Contratación Directa | 1131/2019 | $ 1.005.989.274 | Contratar a título de arrendamiento el bien inmueble ubicado en la avenida carrera 7 #31a-42/46 en la ciudad de Bogotá D.C., con destino al funcionamiento locativo de los funcionarios y contratistas de la superintendencia de industria y comercio | FAMOC DEPANEL |

A pesar de los desafíos presentes en el sector inmobiliario corporativo en Colombia, particularmente en lo que respecta a las oficinas, la Superintendencia de Industria y Comercio insiste en la necesidad de utilizar instalaciones con los adecuados acondicionamientos físicos, técnicos y tecnológicos para su funcionamiento. Además, busca contar con espacios que se ajusten a sus necesidades operativas, cumpliendo así con los objetivos y la misión de la entidad. Cabe destacar que, debido al perfil específico de ciertas operaciones y roles, la presencialidad de los empleados es esencial para llevar a cabo las actividades de la entidad, lo que justifica la necesidad de contar con infraestructura adecuada para estas funciones y la atención al público.

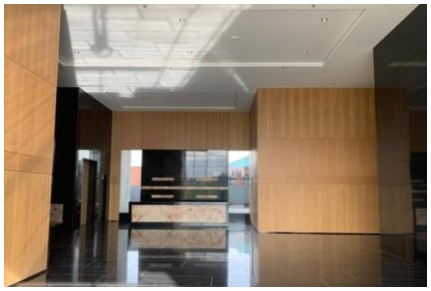
**ESTUDIO DE MERCADO**

Con el objetivo de elegir las propuestas más destacadas, la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) llevó a cabo un estudio de mercado en varios sectores de la capital, delimitando el área de interés mediante las principales vías de Bogotá, conforme a lo detallado en investigaciones previas. Este análisis tuvo como finalidad explorar opciones idóneas en términos de espacio, ubicación, infraestructura y seguridad.

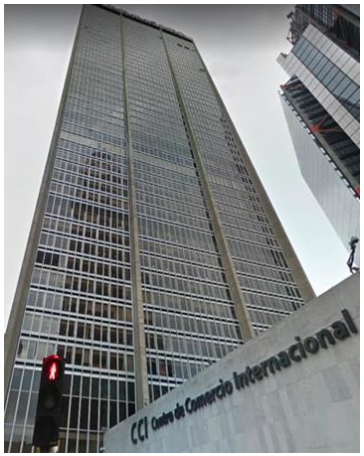
Conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082, la estructuración del presupuesto para un contrato de arrendamiento requiere la realización de un estudio de condiciones de mercado. Este proceso implica considerar las necesidades específicas de la Entidad, las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Bogotá D.C., así como analizar las condiciones de los posibles inmuebles que podrían satisfacer dichas necesidades. Se adjunta la matriz de estudio de mercado de la SIC, la cual refleja el análisis llevado a cabo sobre 7 alternativas identificadas en la oferta inmobiliaria de portales de internet, junto con la cotización presentada por CRE

Industria y Comercio
SUPERINTENDENCIA

# ANALISIS DEL SECTOR

| ÍTEM | INMUEBLE | IMAGEN REFERENCIA | SECTOR | M2 | VALOR MENSUAL | VALOR M2 | CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR ADMINISTRACIÓN | CÁNON ALQUILER INCLUYE VALOR SERVICIOS PÚBLICOS | CANON ALQUILER INCLUYE VALOR DEL IVA | OBSERVACIONES |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | La Floresta - Bogotá |  | La Floresta | 10.270 | $616.200.000,00 | $ 60.000,00 | No especificó el monto de la administración. Debido a eso el total puede variar. | NO | No especificó el monto del IVA. Debido a eso el total puede variar. | Edificio con protección contra incendios (2 escaleras de emergencia, rociadores en áreas comunes y gabinetes contra incendios en cada piso). CCTV, sistema de alarma, control de acceso. **Se entrega en obra gris.** |
| 2 | Edificio Atrio |   | Centro Internacional | 10.000 | $1.020.000.000,00 | $ 102.000,00 | $ 1.080,00 | NO | No especificó el monto del IVA. Debido a eso el total puede variar. | PARA ESTRENAR, EXCELENTE UBICACION CENTRO INTERNACIONAL, VIDRIO TERMOACUSTICO, PUERTAS CORTAFUEGOS, DUCHAS Y LOCKERS PARA VISITANTES, PLANTA ELECTRICA CON SUPLENCIA TOTAL, CERCA A ESTACION DE TRANSMILENIO. **Se entrega en obra gris.** |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Cedro Golf - Bogotá |  | Cedro Golf | 10.000 | $ 380.000.000,00 | $ 38.000,00 | No especificó el monto de la administración. Debido a eso el total puede variar. | NO | No especificó el monto del IVA. Debido a eso el total puede variar. | Edificio inteligente de altas especificaciones, cuenta con 12 ascensores, 4 salas de Juntas y reuniones VIP, Auditorio, un buen número de Parqueaderos, lunchroom, sistema avanzado de seguridad, entre otras ventajas, excelente ubicación y vías de acceso. **Se entrega en obra gris.** |
| 4 | Centro industrial |   | Ciudad salitre | 10.329 | $ 260.000.000,00 | $ 25.171,85 | No especificó el monto de la administración. Debido a eso el total puede variar. | NO | No especificó el monto del IVA. Debido a eso el total puede variar. | Edificio de oficinas con carga eléctrica de 400 KVA, planta eléctrica de suplencia total de 135 KW (169 KVA), motor Perkins y Generador Stamford original instalada en 2022. Remodelado. Sistema de detección y extinción de incendios. Cambio de iluminación a LED (2017-2019). Automatización ascensor de carga en de 750 kg. (2021). Nueva red de tuberías y gabinetes contraincendios, y obra civil de adecuación de dos puntos fijos (Escalera, vía de evacuación y salida de emergencia) de la carrera 63 y patio central. Reparación, lavado y mantenimiento de fachadas externas e internas de todo el Edificio (2022). Dos terrazas al área libre y vistas, una en el tercer piso costado sur de 116 m2, y en el tercer piso de 163 m2, ambas con grama sintética y jardineras. Patio central en el primer piso de 1593 M2 que articula el acceso las diferentes áreas del edificio con árboles, plantas y cafetería. Puente Aranda es una zona, muy recursiva con centros comerciales como Plaza Central y El Edén. **Se entrega adecuado con puestos de trabajo.** |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Salitre |   | Salitre, Ciudad salitre | 9.000 | $ 810.000.000,00 | $ 90.000,00 | $ 7.300,00 | NO | No especificó el monto del IVA. Debido a eso el total puede variar. | Oficinas en 2 pisos completamente amobladas. Cuenta con puestos de trabajo con sus teléfonos y fibra óptica. **Se entrega adecuado con puestos de trabajo.** |
| 6 | Centro de Comercio Internacional |   | Centro Internacional | 10.016 | $1.221.952.000,00 | $ 122.000,00 | El valor de Administración se encuentra incluido en el valor del M2. | NO | El valor del IVA se encuentra incluido en el valor del M2. | Certificación RETIE vigente<br>Ascensores de alto flujo certificados, divididos en 3 columnas cada una con 2 ascensores<br>Datos personales de SSS<br>3 Recepciones de ingreso con talanqueras automáticas<br>2 Escaleras de emergencia<br>Planta de suplencia total<br>3 Sótanos de vehículos Ingresos: Cuenta con tarjetas para visitantes y autorizaciones previas a recepción<br>**Se entrega adecuado con puestos de trabajo.** |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | Edificio Bochica |  | Centro Internacional | 9.324 | $ 2.774.698.716,00 | $ 49.597,79 | El valor incluye el costo de Fondo | Incluye el valor de agua, y de manera parcial la tarifa de la energía | El valor del IVA se encuentra incluido en el valor del M2. | Dado que la SIC ha ocupado esta sede por más de 45 años, el espacio está parcialmente equipado de acuerdo con las necesidades de la entidad, incluyendo mobiliario y distribución de acuerdo con el organigrama de la SIC. No obstante, considerando la naturaleza cambiante de las necesidades de la SIC, el edificio permite realizar ajustes puntuales. Es fundamental destacar la excelente ubicación del edificio, ya que se encuentra dentro del perímetro establecido y a distancias muy cortas de las entidades con las cuales los funcionarios de la SIC mantienen relaciones laborales.<br>**Se entrega adecuado con puestos de trabajo.** |

Las opciones del edificio en La Floresta, aunque se asegura cubrir las necesidades definidas por la Entidad, están ubicadas fuera del perímetro establecido por la SIC para la sede principal. Además, se estima que realizar un traslado a esta zona generaría complicaciones en la accesibilidad para ciudadanos y colaboradores. Asimismo, la SIC incurriría en costos de adecuación y traslado, ya que el edificio se entrega en obra gris. Por otro lado, el valor del canon de arrendamiento por metro cuadrado supera el tope máximo establecido en la media armónica de $53.037,00. Cabe destacar que este valor no incluye los costos de administración, servicios públicos, mudanza y adecuaciones.

La opción del Edificio Atrio, aunque se asegura cubrir las necesidades definidas por la Entidad, están ubicadas fuera del perímetro establecido por la SIC para la sede principal. Además, se estima que realizar un traslado a esta zona generaría complicaciones en la accesibilidad para ciudadanos y colaboradores. Asimismo, la SIC incurriría en costos de adecuación y traslado, ya que el edificio se entrega en obra gris. Por otro lado, el valor del canon de arrendamiento por metro cuadrado supera el tope máximo establecido en la media armónica de $53.037,00. Cabe destacar que este valor no incluye los costos de administración, servicios públicos, mudanza y adecuaciones.

La opción del Edificio Cedro Golf, aunque garantiza satisfacer las necesidades de metros cuadrados definidas por la Entidad, se ubica fuera del perímetro establecido por la SIC para la sede principal. Además, se anticipa que un traslado a esta zona podría causar dificultades en la accesibilidad para ciudadanos y colaboradores. Además, la SIC incurriría en costos de adecuación y mudanza, ya que el edificio se entrega en obra gris. A pesar de que el valor del canon de arrendamiento por metro cuadrado está por debajo del tope máximo establecido en la media armónica de $53.037,00, no abarca los costos de administración, servicios públicos, mudanza y adecuaciones.

La opción del Edificio Centro Industrial, aunque garantiza satisfacer las necesidades de metros cuadrados definidas por la Entidad, se ubica fuera del perímetro establecido por la SIC para la sede principal. Además, se anticipa que un traslado a esta zona podría causar dificultades en la accesibilidad para ciudadanos y colaboradores. Además, la SIC incurriría en costos de mudanza.

La opción del Edificio Salitre, aunque garantiza satisfacer las necesidades de metros cuadrados definidas por la Entidad, se ubica fuera del perímetro establecido por la SIC para la sede principal. Además, se anticipa que un traslado a esta zona podría causar dificultades en la accesibilidad para ciudadanos y colaboradores. Además, la SIC incurriría en costos de mudanza. Otro punto importante de análisis es que el valor del canon de arrendamiento por metro cuadrado está por encima del tope máximo establecido en la media armónica de $53.037,00, y este valor no abarca los costos de administración, servicios públicos y mudanza.

La opción del edifico Centro Internacional, aunque garantiza satisfacer las necesidades de metros cuadrados definidas por la Entidad, se ubica fuera del perímetro establecido por la SIC para la sede principal. Además, se anticipa que un traslado a esta zona podría causar dificultades en la accesibilidad para ciudadanos y colaboradores. Además, la SIC incurriría en costos de adecuación y mudanza, ya que el edificio se entrega en obra gris. A pesar de que el valor del canon de arrendamiento por metro cuadrado está por debajo del tope máximo establecido en la media armónica de $53.037,00, no abarca los costos de administración, servicios públicos, mudanza y adecuaciones.

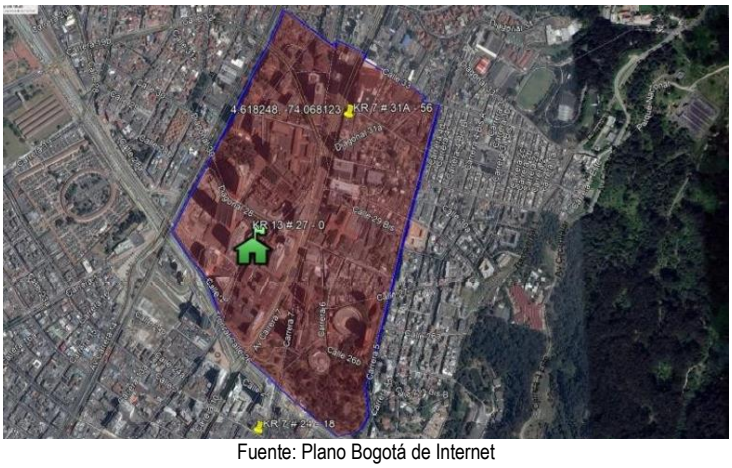
La opción del edificio Bochica es destacable, ya que el valor del canon de arrendamiento por metro cuadrado está por debajo del tope máximo establecido en la media armónica de $53,037.00. Esta elección presenta la ventaja adicional de encontrarse en el centro de la ciudad, dentro del perímetro definido por la SIC para su sede principal. Además, el canon de alquiler abarca los costos de administración y el servicio de agua. Por otro lado, optar por este edificio evitará gastos asociados al traslado de archivos, muebles y enseres, así como el riesgo de pérdidas y deterioro de la documentación al evitar el trasiego de archivos de gestión a otra sede.

Con respecto a los costos de la oferta presentada por la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares (CREMIL), esta se muestra competitiva tanto en valor como en ubicación. Su costo es inferior al límite establecido por la media armónica según el análisis del estudio de mercado. Es importante destacar que el contrato actual de alquiler de la sede principal

de las oficinas de la SIC está suscrito con la misma empresa, CREMIL. En este sentido, se llevó a cabo la verificación de acuerdo con lo establecido en la Resolución No. 110889 del 29 de diciembre de 2023, que determina los valores de referencia (tarifas) del canon de arrendamiento emitidos por el Ministerio de Defensa Nacional. Estos valores se reflejan en la cotización No. 2024-470 del 9 de enero de 2024.

Con el fin de cumplir eficientemente con las funciones asignadas y garantizar una operación continua sin incurrir en gastos adicionales, la Entidad contempla como viable la prolongación del contrato de arrendamiento de las instalaciones en el edificio Bochica, fundamentando esta decisión en las siguientes razones:

En cuanto a la ubicación geográfica, es evidente que la SIC opera actualmente en la carrera 13 No. 27-00, situada en el centro internacional de Bogotá D.C. En la actualidad, este lugar se considera estratégico dentro del centro de la ciudad, como se analiza detalladamente en la siguiente imagen:



Fuente: Plano Bogotá de Internet

La oferta presentada por la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES, CREMIL, para el Edificio Bochica se considera la opción más viable para el arrendamiento, debido a las siguientes razones:

- La ubicación se ajusta a los requerimientos establecidos por la SIC.
- El canon de arrendamiento está por debajo de la media armónica según el estudio de mercado.
- El área ofrecida en la opción es adecuada para cubrir las necesidades de la SIC.
- Al mantener el alquiler en este edificio, la SIC evita incurrir en gastos asociados con el traslado y la puesta en marcha de equipos. Además, los servicios de vigilancia, aseo y cafetería están contemplados en el presupuesto de la ejecución para el año 2024.
- El contratista proporciona un valor agregado al incluir los servicios de fondo equivalentes a la administración del edificio y el suministro de agua en el costo del arrendamiento.

Asimismo, la cotización presentada por CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES, CREMIL ofrece descuento por pronto pago única y exclusivamente operará para los arrendatarios que se encuentren al día con sus obligaciones, incluidos acuerdos de pago suscritos con la Caja al momento de la respectiva facturación mensual, el cual operará de la siguiente manera:

- 5% sobre el canon de arrendamiento quien cancele dentro de los 5 primeros días hábiles del mes en horario normal bancario posterior a la facturación.
- 6% sobre el canon de arrendamiento quien cancele semestre anticipado.
- 7% sobre el canon de arrendamiento quien cancele un año anticipado.

Dado lo anterior, se puede concluir que la cotización presentada por CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS

MILITARES, CREMIL es la opción que ofrece mejores servicios y ventajas frente a las necesidades que tiene la SIC.

Conforme con las opciones analizadas, se determina establecer el valor de la contratación para el contrato de alquiler de la Sede Principal la vigencia 2024, la oferta presentada por la empresa Caja de Retiro de las Fuerzas Militares CREMIL, con un valor mensual de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS M/CTE ($458.972.912,00)**, incluido IVA y demás impuestos a que haya lugar.

Luego de examinar el mercado inmobiliario en la zona, se constata que CREMIL dispone del Edificio Bochica, el cual destaca por sus óptimas condiciones de ubicación. Dado que no se necesitan realizar adaptaciones, esta opción se presenta como la más favorable. En consecuencia, se concluye que:

| **CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES** |
|---|
| Las oficinas están situadas en el Centro Internacional Tequendama, una ubicación estratégica en la ciudad donde convergen diversas actividades y entidades del sector público. Por esta razón, se considera técnicamente viable seguir ocupando las instalaciones del edificio.<br><br>Asimismo, en el sector no se encuentran oficinas con las condiciones actuales ofrecidas por la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES, tanto de distribución de espacios como financieras. Esto se debe a que dentro del monto del canon de arrendamiento se incluyen los costos correspondientes a los servicios de agua y energía parcialmente, una característica que resulta difícil de hallar en el centro de Bogotá D.C.<br><br>Por otra parte, el análisis del sector arroja como resultado que las oficinas que actualmente ocupa la SIC son idóneas para el propósito actual, ofreciendo la mejor combinación de precio y ubicación para las funciones requeridas. |

En consecuencia, CREMIL se presenta como la opción que proporciona servicios más adecuados para satisfacer las necesidades de la SIC.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, que expide el "Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional", se llevó a cabo la verificación del escenario de mercado para el arrendamiento de inmuebles con tipología de oficinas, conforme a los requisitos de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC). Este análisis confirma que la opción de contratación directa se ajusta a las normativas de Colombia Compra Eficiente (CCE), y en consecuencia, la oferta del inmueble presentada por la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares (CREMIL) se considera la más idónea para satisfacer las necesidades de la SIC.

En cumplimiento con el Decreto 1082 de 2015, específicamente en su artículo 2.2.1.2.1.4.11, que establece las reglas para el arrendamiento de bienes inmuebles por parte de Entidades Estatales, y según el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, que permite la contratación directa para el arrendamiento de inmuebles en el ejercicio de las funciones estatales, se respalda la elección de la modalidad de contratación directa para este caso.

La finalidad de este contrato se centra en el arrendamiento de un inmueble destinado a llevar a cabo las actividades específicas de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC). Este servicio posibilitará la realización ininterrumpida de las funciones inherentes durante la vigencia actual, asegurando así el cumplimiento de los objetivos y responsabilidades institucionales a cargo de la Entidad.

En vista de lo expuesto, el Grupo de Trabajo de Servicios Administrativos y Recursos Físicos, bajo la supervisión de la Dirección Administrativa y en concordancia con el Principio de Coordinación, considera apropiado optar por la modalidad de Contratación Directa para llevar a cabo el arrendamiento del inmueble previamente detallado con la empresa mencionada anteriormente.