Firmado Electrónicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164016-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 1 de 27

Contenido

1. INTRODUCCIÓN 2
2. OBJETIVO DEL ESTUDIO 3
3. DEFINICIONES 3
4. CLASIFICACIÓN UNSPSC 5
5. ANALISIS DEL MERCADO 5
5.1 ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO 6
5.1.1 La importancia del sector en el contexto local y nacional 6
5.1.2 Datos históricos del desempeño del sector 10
5.1.3 Participación del sector en el PIB 11
5.1.4 Empleo que genera 14
5.2 ASPECTO ECONÓMICO 15
5.3 ASPECTO TÉCNICO 19
5.4 ASPECTO LEGAL 19
6. ANALISIS DE LA DEMANDA 20
6.1 ADQUISICIONES PREVIAS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL. 21
6.2 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA DEMANDA 22
7. ANALISIS DE LA OFERTA 22
8. ASPECTOS PRESUPUESTALES 23
8.1 Antecedentes en los presupuestos. 23
8.2 Especificaciones de calidad. 24
9. CONCLUSIONES ESTUDIO DEL SECTOR 24

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164016-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 2 de 27

1. INTRODUCCIÓN

El presente estudio tiene como objetivo realizar un análisis de los aspectos generales del mercado, la oferta y la demanda para adelantar la contratación en la localidad de Ciudad Bolívar de la ciudad de Bogotá cuyo objeto es: ¨EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 18 G 73A 75 SUR DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR DE LA CIUDAD DE BOGOTA, PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL¨. Lo anterior con el fin de garantizar la prestación de los servicios sociales a cargo de la SDIS.

Se debe tener en cuenta que dentro del sector servicios está el subsector inmobiliario, al cual se le debe realizar un detallado análisis del comportamiento estructural de las diferentes variables que pueden afectar directa o indirectamente la consecución de bienes inmuebles para ofrecer servicios de calidad y bienestar en las diferentes poblaciones que atiende la Entidad en las distintas localidades.
Atendiendo la importancia de dar continuidad al servicio y atención integral a la Población, lo cual implica un proceso continuo y permanente de interacciones y relaciones sociales de calidad, que posibilitan a la comunidad potenciar sus capacidades y desarrollo para la vida, desde la Secretaría Distrital de Integración Social, cuyo objetivo principal es garantizar las condiciones materiales y sociales necesarias para el ejercicio pleno de sus derechos permitiendo el potenciamiento del desarrollo integral desde un modelo inclusivo y diferencial de calidad. Con el fin de dar continuidad a la prestación del servicio y atención a la niñez, se encuentra necesario realizar un nuevo proceso de contratación de arrendamiento.
.

En virtud de lo expuesto y considerando la necesidad de asegurar la continuidad del servicio prestado por el JARDÍN INFANTIL LA ESTRELLA, se ha estructurado un nuevo proceso de contratación de inmueble que permita la ejecución de dicho servicio. Es fundamental seguir con la prestación del JARDÍN INFANTIL LA ESTRELLA, ya que este contribuye al cumplimiento de la misión del proyecto 7939, denominado "Desarrollo de capacidades para las gestantes, niñas, niños, adolescentes y sus familias que promuevan su desarrollo integral en Bogotá D.C.". El jardín infantil ofrece atención integral a 445 niños y niñas, residentes en la localidad de Ciudad Bolívar. Para ello, se cuenta con un equipo de profesionales en áreas como licenciatura en educación infantil, nutrición y psicología, además de brindar acompañamiento a las familias para la formación integral de los niños y niñas.

Lo anterior con el objeto de dar continuidad a la promoción de la vida saludable, garantizar la alimentación, la generación de ambientes seguros y protectores y la construcción de espacios sensibles y acogedores en el marco de la política pública de satisfacer las necesidades de la SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL (SDIS), a través de una oferta que permita obtener el mayor valor con los recursos públicos dispuestos, seleccionando contratistas idóneos para la adecuada ejecución del objeto contractual.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164018-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 3 de 27

2. OBJETIVO DEL ESTUDIO

El estudio de sector que se desarrolla a continuación tiene por objeto fundamental conocer el mercado inmobiliario, más específicamente el arrendamiento de inmuebles, con el fin de comprender y definir con claridad las características del sector al cual se orienta la contratación.

El desarrollo del estudio se dará realizando una aproximación inicial a los aspectos generales del mercado, continuando con un análisis de los aspectos más determinantes de la oferta y demanda del sector objeto de estudio.

3. DEFINICIONES

Arrendador: es la persona que, en virtud de un contrato de arrendamiento, cede el uso o goce de un bien, generalmente un inmueble, a otra persona llamada arrendatario a cambio de un pago periódico, conocido como canon de arrendamiento.

Arrendatario: es la persona que o entidad que tiene el derecho de usar o gozar de un bien o inmueble temporalmente, a cambio de un pago.

Clasificación UNSPSC: The United Nations Standard Products and Services Code® - UNSPSC - Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas, es una metodología uniforme de codificación utilizada para clasificar productos y servicios fundamentada en un arreglo jerárquico y en una estructura lógica.

Este sistema de clasificación permite codificar productos y servicios de forma clara ya que se basa en estándares acordados por la industria los cuales facilitan el comercio entre empresas y gobierno. La versión implementada en Colombia es la UNSPSC, V.14.080. (Colombia Compra Eficiente,2018).

Código CIIU: La Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas adaptada para Colombia (CIIU), es una clasificación de actividades económicas por procesos productivos, que clasifica unidades estadísticas (unidad local, establecimientos, empresas, etc.) con base en su actividad económica principal. (DNP,2018)

Contrato de arrendamiento: Es un contrato en virtud del cual una de las partes, llamada **arrendador**, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada **arrendatario**, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

Demanda: Es una de las dos fuerzas que está presente en el mercado (la otra es la "oferta") y representa la cantidad de productos o servicios que el público objetivo quiere y puede adquirir para satisfacer sus necesidades o deseos. (DNP, 2015)

Firmado Electrónicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164018-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 4 de 27

Estudio del sector: Documento que permite el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de adquisiciones desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. (DNP, 2015).

Indicadores financieros: son ratios o medidas que tratan de analizar el estado económico de la empresa desde un punto de vista individual, comparativamente con la competencia o con el líder del mercado. (DNP, 2015)

Inmueble: Todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, o sea, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él.

Índice de Precios al Consumidor (IPC): El índice de precios al consumidor (IPC) mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. El dato del IPC, en Colombia, lo calcula mensualmente el **Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).** La inflación se define como la variación porcentual del IPC entre dos periodos. En particular la inflación anual se mide tomando el IPC de un mes y calculando su variación frente al dato del mismo mes del año anterior.[1]

El IPC permite además calcular el incremento anual de los cánones de arrendamiento en Colombia, según lo establecido por la **Ley 820 de 2013, Artículo 20**. Reajuste del canon de arrendamiento: - *“”*[2]

Oferta: Hace referencia a la cantidad de bienes, productos o servicios que se ofrecen en un mercado bajo unas determinadas condiciones. (Ban Rep; 2012)

Plan Anual de Adquisiciones: Es una herramienta para: (i) facilitar a las entidades estatales identificar, registrar, programar y divulgar sus necesidades de bienes, obras y servicios; y (ii) diseñar estrategias de contratación basadas en agregación de la demanda que permitan incrementar la eficiencia del proceso de contratación. (DNP, 2015)

[1] https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-consumidor-ipc

[2] https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=8738#:~:text=El%20contrato%20de%20arrendamiento%20de%20vivienda%20urbana%20se%20entender%C3%A1%20prorrogado,renta%20autorizados%20en%20esta%20ley.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164016-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 5 de 27

Producto Interno Bruto (PIB): Es el valor monetario de los bienes y servicios finales producidos por una economía en un período determinado. EL PIB es un indicador representativo que ayuda a medir el crecimiento o decrecimiento de la producción de bienes y servicios de las empresas de cada país, únicamente dentro de su territorio. (DNP, 2015)

SECOP II: El SECOP II es la nueva versión del SECOP (Sistema Electrónico de Contratación Pública) para pasar de la simple publicidad a una plataforma transaccional que permite a Compradores y Proveedores realizar el Proceso de Contratación en línea.

Desde su cuenta, las Entidades Estatales (Compradores) pueden crear y adjudicar Procesos de Contratación, registrar y hacer seguimiento a la ejecución contractual. Los Proveedores también pueden tener su propia cuenta, encontrar oportunidades de negocio, hacer seguimiento a los Procesos y enviar observaciones y Ofertas. (Colombia Compra Eficiente, 2016).

4. CLASIFICACIÓN UNSPSC

De acuerdo con la actividad económica y los múltiples proyectos que ofrece la Secretaría Distrital de Integración Social, la clasificación UNSPSC[3] para contratos de arrendamiento puede realizarse de la siguiente manera:

CLASIFICACION UNSPSC			
SEGMENTO	**FAMILIA**	**CLASE**	**CÓDIGO**
Servicios de Gestión, servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos.	Servicios Inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131500

5. ANALISIS DEL MERCADO

En la búsqueda de la mejor oportunidad para el desarrollo del cumplimiento de los objetivos que la Secretaría Distrital de Integración Social se ha propuesto para con la comunidad, se debe hallar un lugar que posea infraestructura óptima y localización adecuada que permita obtener el mayor potencial para la ejecución de la prestación del servicio y responder a la necesidad de la sociedad. Para ello se requiere el análisis de la información relevante sobre los elementos esenciales que caracterizan el mercado en:

[3] Ver https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164016-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 6 de 27

- Aspectos Generales de Mercado
- Aspecto Económico
- Aspecto Técnico
- Aspecto Legal

5.1 ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

5.1.1 La importancia del sector en el contexto local y nacional

El sector inmobiliario en Colombia se perfila como uno de los más prometedores para los próximos cinco años, con un crecimiento anual esperado del 3 %, superando las expectativas generales del PIB.

Esto se debe en gran parte a la creciente demanda de viviendas usadas y al fortalecimiento del mercado de arriendos, impulsado por la estabilidad económica y la baja en las tasas de interés.

Con proyecciones de un crecimiento del 15 % en la gestión de inmuebles para finales de este año, AFYDI la Asociación para el Fomento y Desarrollo Inmobiliario sigue consolidándose como un líder clave en la intermediación de arriendos y ventas a lo largo del país, y contribuyendo a través de la formalización del sector.
“Con impacto en el mercado de arriendos de usados, y su enfoque en la innovación y la capacitación, AFYDI continúa impulsando el crecimiento de un sector clave para el país”, señala Adriana Lizcano, directora de AFYDI

Según información preliminar de la asociación, la colocación de inmuebles en arriendo ha venido aumentando en Bogotá y en las ciudades principales del país, debido a que la construcción de vivienda nueva VIS Y NO VIS disminuyó notoriamente desde 2022.

Como resultado, muchas familias que necesitan vivienda han optado por recurrir al mercado de arrendamiento, evidenciando un cambio en las dinámicas del sector inmobiliario.

La vivienda usada reemplaza la venta de vivienda nueva, pero ante los altos intereses las familias han preferido pagar arriendo en lugar de adquirir una vivienda, y están esperando a que bajen los intereses de largo plazo.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164016-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 7 de 27

De acuerdo con las estadísticas, AFYDI presenta el ritmo de cierres o colocaciones en arrendamiento de viviendas desde el inicio del año 2023 a septiembre de 2024.[4]

De acuerdo con Mauricio Torres Romero, gerente de la plataforma ciencuadras, "*pasaremos de una economía de altas tasas de interés y elevada inflación, a una con estabilización de estas variables a cierre del año*".

Y es que, según el informe anual de Ciencuadras, hecho con el respaldo de Davivienda, La Galería Inmobiliaria y El Libertador, la disminución de las tasas de interés ha sido fundamental para la reactivación para la venta de vivienda nueva.

En promedio, se proyecta una reducción de hasta -4,4 % en las tasas de crédito, lo que se desarrollará de forma paulatina y ayudará a mejorar la capacidad de compra de las personas a finales de 2024.

La reactivación de la venta de vivienda nueva también representa una oportunidad para los compradores, pues para este 2024 se estima un aumento del 39 % en las ventas de vivienda nueva. De acuerdo con La Galería Inmobiliaria, los incrementos más representativos corresponden a ciudades como Cúcuta (121 %), Armenia (57,9 %) y Cali (55,3 %).

Se recomienda invertir en el mercado de la vivienda turística o de rentas cortas, particularmente en Medellín, Cartagena y Santa Marta.

"*Se anticipa un crecimiento de la inversión extranjera en el sector inmobiliario, especialmente en destinos turísticos, que es un segmento que ha venido en crecimiento durante los últimos meses*", comentó..[5]

Índices de vivienda

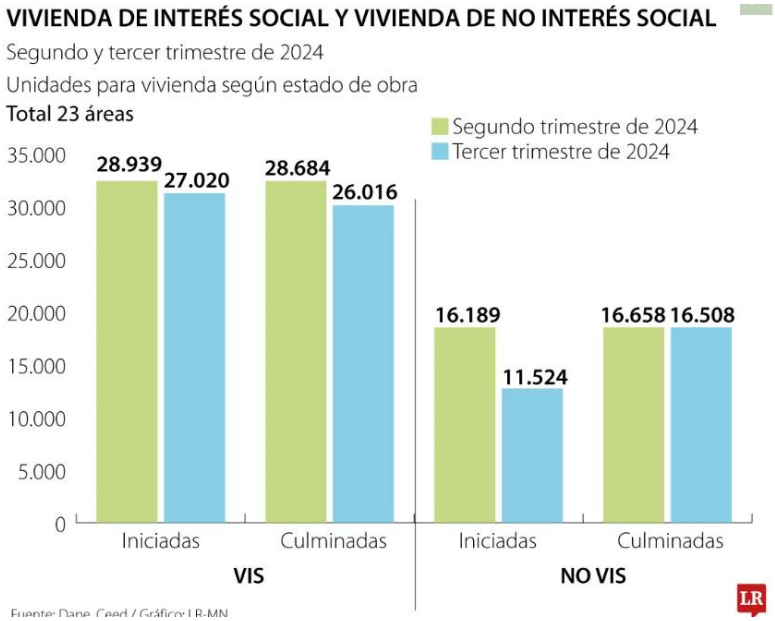
El último informe del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, Dane, reveló que en el tercer trimestre de 2024 se iniciaron más de 38.500 unidades de vivienda, **lo que representó una caída de 14,6% en comparación al trimestre anterior**. De la totalidad de viviendas iniciadas, más de 34.300 fueron apartamentos y la cifra de casas ascendió a 4.200.

[4] https://www.valoraanalitik.com/impacto-economico-sector-inmobiliario/
[5] https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/por-que-el-sector-vivienda-aumenta-sus-expectativas-de-venta-para-2024-598354

Firmado Electrónicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164018-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 8 de 27

En cuanto a las Viviendas de Interés Social, VIS, hubo más de 27.000 unidades, entre las cuales 24.500 fueron apartamentos y 2.400 se destinaron a casas. **Las viviendas no VIS registraron cifras de 9.700 unidades en apartamentos y 1.800 unidades a casas.**

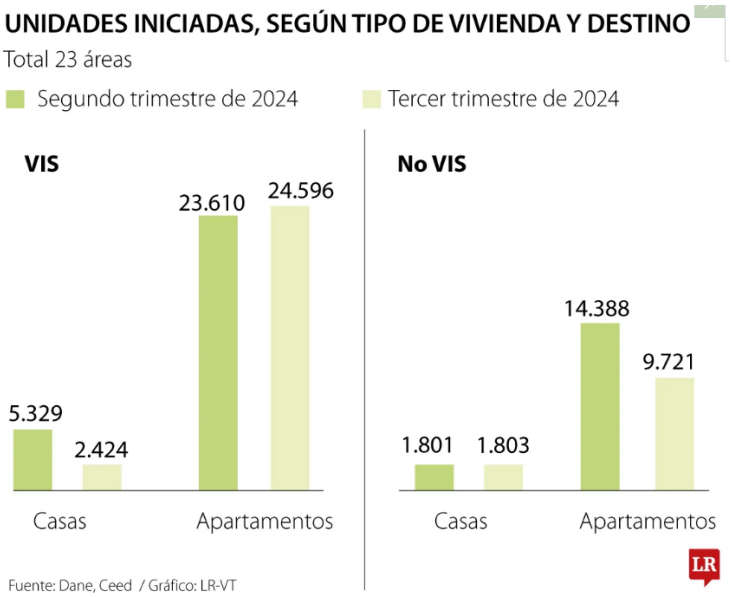
El Dane afirmó que **el decrecimiento de 14,6% tuvo como principal razón la disminución en la vivienda VIS,** que presentó caídas de 6,6%, lo que impacto negativamente 4,3 puntos porcentuales a la variación. La vivienda no VIS presentó una variación de -28,8%, restando 10,3 puntos porcentuales a la variación trimestral.



La entidad también mencionó que hubo un decrecimiento de 28,5% en las unidades iniciadas en el tercer trimestre de 2024 en comparación al mismo lapso en 2023, periodo en el cual hubo casi 54.000 unidades. **El Dane apuntó que la vivienda VIS registró bajas de 21,7%, restando 13,9 puntos porcentuales a la variación anual.**

A las cifras de la variación anual se le suma que la vivienda no VIS tuvo una variación de -40,7%, restando nuevamente 14,7 puntos porcentuales a la variación anual. El Departamento de Estadística mencionó que en los últimos 12 meses hasta septiembre de 2024 se iniciaron más de 174.100 viviendas, **cifra que significó una baja de 14,7% comparando este periodo con agosto de 2022 y septiembre de 2023.**

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164016-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 9 de 27



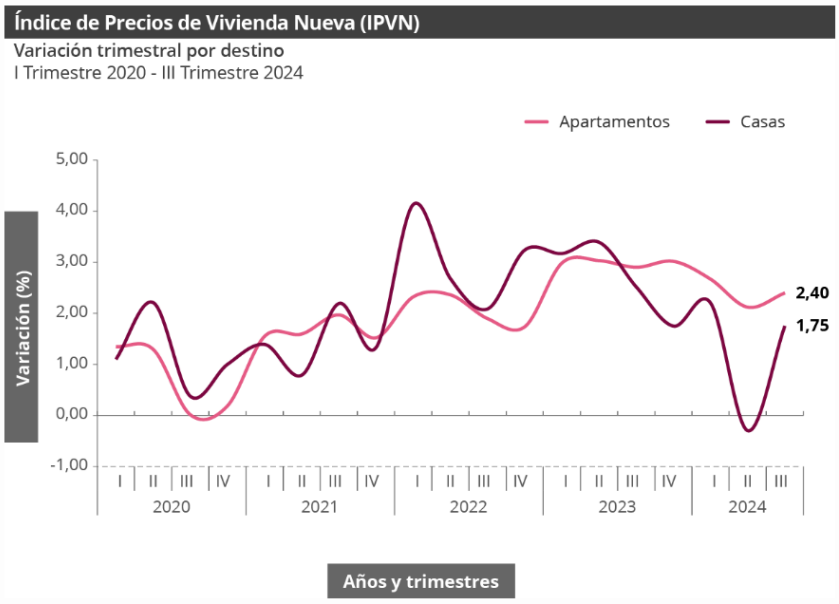
Las unidades iniciadas en la vivienda no VIS también cayeron 21,6%, quitando 8,1 puntos porcentuales a la variación anual. Entre enero y septiembre de 2024 se iniciaron 129.600 viviendas, presentando más caídas de 17,5% en comparación al mismo periodo en 2023**, lapso en el cual se iniciaron más de 157.000 viviendas.**

Precios de vivienda

El Índice de precios de la vivienda nueva (IPVN) registró una variación de 2,37% durante el tercer trimestre de 2024, frente al segundo trimestre de 2024. Esta tasa es inferior en 0,50 puntos porcentuales a la registrada en el mismo trimestre del año anterior, cuando presentó un crecimiento de 2,87%.[6]

[6] https://www.larepublica.co/economia/caida-en-el-sector-vivienda-en-2024-4003820#:~:text=El%20%C3%BAltimo%20informe%20del%20Departamento,en%20comparaci%C3%B3n%20al%20trimestre%20anterior.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164016-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 10 de 27



Al desagregar el resultado del índice por destinos, la variación promedio del precio mostró un incremento del 2,40% para la categoría de apartamentos. De otra parte, se registró un aumento del 1,75% en el precio promedio de las casas frente al segundo trimestre de 2024.[7]

Infraestructura

En noviembre de 2024, la variación mensual del ICOCED fue -0,24%, en comparación con octubre de 2024. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (-0,25%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (-0,23%). Seis de los diez destinos relacionado con la construcción de edificaciones se ubicó por debajo del promedio nacional (-0,24%): Educación (-0,39), Hoteles (-0,34%), Otros destinos (-0,32%), Hospitales y centros asistenciales (-0,30%), Casas y Oficinas y (-0,27% cada uno). Por otra parte, los destinos: Comercio y Administración pública (-0,12% cada uno) y Bodegas (-0,03%), se ubicaron por encima del promedio nacional. Por último, el destino Apartamentos (-0,24%) presentó la misma variación que el promedio nacional.

5.1.2 Datos históricos del desempeño del sector

En el tercer trimestre de 2024 se iniciaron 38.544 unidades de vivienda, lo que significó un decrecimiento de 14,6% con respecto al trimestre inmediatamente anterior. Del total de unidades iniciadas, 34.317 se destinaron a apartamentos y 4.227 a casas.

[7] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-de-la-vivienda-nueva-ipvn

Firmado Electrónicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164016-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 11 de 27

Del total de unidades iniciadas, 27.020 se destinaron a vivienda de tipo VIS (24.596 a apartamentos y 2.424 a casas) y 11.524 a vivienda diferente de VIS (9.721 a apartamentos y 1.803 a casas).

El decrecimiento de 14,6% en el número de unidades iniciadas respecto al trimestre anterior, se explicó principalmente por la disminución de 6,6% en la vivienda de interés social que restó 4,3 puntos porcentuales a esta variación. Por el contrario, las unidades iniciadas para vivienda diferente de interés social presentaron una variación de -28,8% y restó 10,3 puntos porcentuales a la variación trimestral.

Durante el proceso constructivo pueden darse períodos de paralización y pueden haber cambios sustanciales (número de pisos, cantidad de torres, bloques o manzanas, número de parqueaderos cubiertos) en algunos proyectos durante su seguimiento en el CEED, que implican cambios en el área total construida de la obra, los cuales se verán reflejados en toda la historia de la misma por lo cual, se afectarán los valores de las distintas categorías de área nueva en proceso, paralizada, culminada, según los estados que haya tenido la obra durante su seguimiento en el CEED. Se presentan cambios significativos en las series de obras culminadas y de continúan paralizadas, desde el primer de trimestre de 2022, debido a una revisión en campo y actualización del estado de obras suspendidas, para corroborar su culminación.

Estas obras suspendidas corresponden a obras de tamaño pequeño que llevaban muchos trimestres en estado de paralización, por lo cual, la probabilidad de su reinicio era baja. Por esta razón, estas obras continuaron clasificándose dentro de la categoría de continúan paralizadas, hasta que se realizó esta labor, documentada en campo, de corroborar su culminación A partir del I trimestre de 2025, se integrará en los resultados del Censo Edificaciones (CEED), la información de la publicación Vivienda VIS y No VIS. Esta inclusión tiene como finalidad en consolidar los datos obtenidos por el CEED y contara con información sobre el área, unidades de casas y apartamentos, uso, formalidad, entre otras variables, clasificada en vivienda de interés social y vivienda diferente de interés social. Al igual se dispondrá de un anexo estadístico “Serie Tipo Base_VIS_No_VIS” mediante el cual se podrá realizar cruces de diferentes variables para la construcción de cuadros de salida según la necesidad del usuario[8]

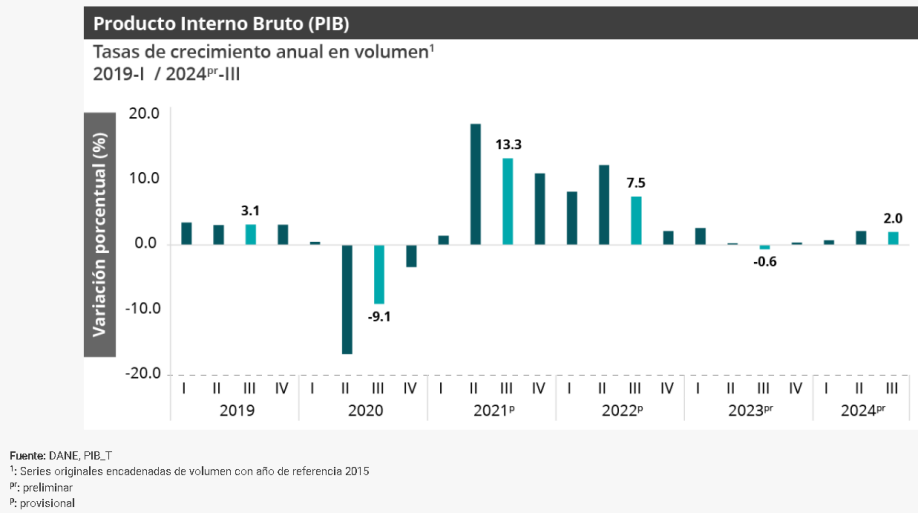
5.1.3 Participación del sector en el PIB

PIB NACIONAL

En el tercer trimestre de 2024pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,0% respecto al mismo periodo de 2023pr

[8] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/vivienda-vis-y-no-vis

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164016-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 12 de 27



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

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 10,7% (contribuye 1,1 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 14,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

9

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 2,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual)

En lo corrido del año 2024pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,6%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,9% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).

[9] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

Firmado Electrónicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164018-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 13 de 27

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,2% (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 9,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

CONSTRUCCIÓN

Durante los últimos 25 años, Colombia ha experimentado avances significativos en la construcción de infraestructura, impulsando el desarrollo económico. Esta es fundamental para el crecimiento y bienestar social, facilitando el comercio, mejorando la conectividad, promoviendo el desarrollo regional y atrayendo inversión extranjera. La mejora de la infraestructura ha sido clave para optimizar las condiciones logísticas y reducir tiempos de desplazamiento, aumentando la competitividad del país.

En cuanto a las edificaciones en proceso, el Censo de Edificaciones realizado durante el tercer trimestre de 2024 muestra que el 63,3% del área censada estaba en proceso de construcción. Sin embargo, se registró una disminución del 6,6% en el área en construcción con respecto al mismo trimestre de 2023, lo que refleja la desaceleración en la actividad del sector. Mientras tanto, el área de edificaciones paralizadas representó el 26,9%, mostrando una leve disminución del 1,3% con respecto al mismo periodo del año anterior. Por su parte, el 9,8% del área censada ya había culminado su actividad, una cifra que se mantuvo relativamente estable.

Sin embargo, en el primer trimestre de 2024pr, el valor agregado de la construcción crece 0,7% en su serie

ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

La dinámica del mercado inmobiliario en Colombia y del crédito hipotecario en lo corrido de 2024, con el propósito de identificar fuentes potenciales de vulnerabilidad que puedan afectar la estabilidad económica y financiera. En particular, se estudia el comportamiento de variables asociadas con el sector, su financiación, los niveles de oferta y de demanda, el precio de los inmuebles, entre otros. En un contexto de mejor desempeño de la actividad económica desde finales de 2023 y una caída de la inflación que ha soportado un escenario de menores tasas de interés, el PIB del sector constructor continúa cayendo por cuenta de la contracción del sector residencial y no residencial. Por otro lado, el portafolio de créditos de vivienda también se contrae,

Firmado Electrónicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164016-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Página 14 de 27

con excepción de los créditos indexados a la inflación. En cuanto a la oferta de vivienda nueva, se ha visto una desaceleración en las unidades disponibles, en particular en el segmento Vivienda de Interés Social (VIS), y el ritmo de licencias aprobadas para construcción de vivienda está estable, por lo que se espera que esta dinámica de la oferta continúe. Por el lado de la demanda, luego de altos niveles de contracción registrados en los últimos dos años, se observa un cambio de tendencia que podría materializarse en un crecimiento positivo de las ventas de unidades nuevas en los próximos meses. Finalmente, los distintos índices de precios sugieren una tendencia hacia sus valores de largo plazo: mientras que los índices de precios de vivienda nueva y usada decrecen cada vez menos, los arriendos parecen iniciar una fase de descenso luego de alcanzar ritmos de expansión históricos a finales de 2023. A nivel internacional, el comportamiento en los precios de vivienda nueva se enmarca en la tendencia registrada por los países de la Organización Europea para la Cooperación Económica (OCDE). El análisis de riesgos expone que la calidad de cartera para la adquisición de vivienda presenta una tendencia de deterioro en los últimos dos años, y hacia adelante podrían presentarse deterioros adicionales en particular en el segmento de la cartera indexada a la inflación. Por otro lado, un análisis del sector constructor residencial encontró que las empresas con baja y mediana participación en el mercado que tienen dificultades para vender sus proyectos son aquellas que han aumentado en mayor medida su mora en los últimos dos años. Teniendo en cuenta la importancia que tiene el sector inmobiliario en la cartera de los EC y la importancia que tienen las viviendas dentro de la riqueza de los hogares, estas vulnerabilidades continuarán bajo monitoreo en el marco del seguimiento a la estabilidad financiera local.

5.1.4 Empleo que genera

El informe del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane) del tercer trimestre de 2024 presenta un panorama mixto para el sector de la construcción en Colombia. Aunque el valor agregado general del sector creció en comparación con el año anterior, sectores específicos como las licencias de construcción y la producción de concreto premezclado experimentaron caídas significativas. A pesar de estos descensos, el empleo en la construcción y los desembolsos para la compra de vivienda mostraron una tendencia positiva.

Uno de los indicadores más positivos del sector de la construcción es el empleo. En octubre de 2024, el número total de personas ocupadas en Colombia ascendió a 23.393.000. La rama de la construcción participó con un 6,8% de la población ocupada. En comparación con el año anterior, el número de personas empleadas en la construcción aumentó un 5,2%, lo que representa una expansión de 73.000 puestos de trabajo en el sector.

De este total de empleados en la construcción, casi la mitad (46,0%) se encuentra en 13 ciudades y áreas metropolitanas del país, destacándose Bogotá, Medellín y Cali como los principales

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164016-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 15 de 27

centros de actividad. Las ciudades de estas áreas metropolitanas también registraron un aumento del 4,9% en el empleo en la construcción, lo que se traduce en 34.000 nuevos puestos de trabajo en comparación con octubre de 2023.

5.2 ASPECTO ECONÓMICO

El mercado de vivienda colombiano proyecta un notable dinamismo para 2025, impulsado por factores macroeconómicos positivos que están creando un entorno ideal para la adquisición de inmuebles. Estas proyecciones reflejan una combinación de recuperación económica, estabilidad financiera y políticas monetarias favorables que benefician tanto a compradores como a inversionistas en bienes raíces. Conoce más a continuación:

Crecimiento económico sólido

[10]

De acuerdo con lo compartido por el periódico El Colombiano , el Banco Mundial estima que la economía colombiana experimentará un crecimiento del 3,2 % en 2025, impulsado por la recuperación del consumo privado, el fortalecimiento de las exportaciones y una mejora en el ahorro de los hogares. Este crecimiento no solo refleja un mayor poder adquisitivo de las familias colombianas, sino también un entorno de confianza para tomar decisiones de inversión a largo plazo, como la compra de vivienda.

Reducción de la inflación

Se espera que la inflación continúe su descenso progresivo, alcanzando un 3,8 % hacia finales de 2025. Este comportamiento inflacionario, dentro del rango objetivo establecido por el Banco de la República, generará un impacto positivo en los precios de los bienes y servicios. incluyendo los relacionados con la construcción y adquisición de vivienda. Una inflación controlada también incentiva a los bancos a reducir las tasas de interés, facilitando el acceso a créditos hipotecarios.

Tasas de interés más bajas

El costo del crédito hipotecario será significativamente más accesible en 2025 gracias a la política monetaria adoptada por el Banco de la República. Se anticipa que las tasas de interés para préstamos de vivienda disminuirán progresivamente, reduciendo los costos asociados al financiamiento y haciendo más asequible la compra de inmuebles para un mayor número de

[10] https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/informe-sobre-la-construccion-de-colombia-2024-crecimiento-del-pib-empleo-y-produccion-de-cemento-619520

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164016-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 16 de 27

colombianos. Esto incentivará la inversión en bienes raíces tanto para vivienda propia como para arrendamiento.

Recuperación del sector inmobiliario

Según BBVA , el mercado de vivienda muestra una tendencia clara de recuperación, con la venta de casas en Bogotá y en el resto del país proyectadas entre 150.000 y 180.000 unidades anuales en 2025. Este crecimiento representa un aumento del 40% en comparación con las cifras de 2023, marcando una reactivación significativa tras los retos económicos vividos en años anteriores. Esta recuperación estará impulsada por la estabilización de los precios, el incremento en la oferta de viviendas nuevas y usadas, y una mayor confianza de los consumidores en el sector.

Incremento en la inversión en construcción

La reactivación del mercado inmobiliario también fortalecerá el sector de la construcción, uno de los mayores generadores de empleo en Colombia. La construcción de nuevos proyectos residenciales, junto con la reactivación de obras de infraestructura urbana, estimulará la demanda de mano de obra, fortaleciendo aún más la economía y creando oportunidades de inversión en bienes raíces.

Estabilidad en los precios del mercado.

Se espera que los precios de las viviendas en 2025 se mantengan estables, gracias a la combinación de una oferta creciente y la estabilización de los costos asociados a la construcción. Este equilibrio permitirá a los compradores encontrar opciones competitivas, mientras que los vendedores podrán aprovechar el aumento en la demanda para negociar condiciones favorables.

Aunque varias ciudades y municipios se destacan por su dinamismo, Bogotá continúa liderando como el principal mercado inmobiliario del país debido a su atractivo urbano y económico. Descubra más sobre las zonas con mayor proyección de crecimiento para el próximo año a continuación:

Bogotá: la capital de Colombia sigue siendo un epicentro del mercado inmobiliario gracias a su alta densidad poblacional, oportunidades laborales y desarrollo de infraestructura. Según el Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN) del DANE, Bogotá muestra un crecimiento del 5,26% en el precio por metro cuadrado, consolidándose como un destino clave para invertir.

Firmado Electrónicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164018-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Página 17 de 27

Zonas destacadas en Bogotá: localidades como Usaquén , Suba y Fontibón son particularmente atractivas debido a su conectividad con corredores viales principales y su mezcla de zonas residenciales y comerciales. Además, barrios como Chapinero y Santa Bárbara presentan un alto nivel de valorización por su cercanía a centros comerciales y de entretenimiento.

Proyectos en desarrollo: la construcción de nuevas vías y sistemas de transporte, como el Metro de Bogotá y la ampliación de la Avenida 68, incrementará aún más el valor de las propiedades en estas zonas; esto aplica tanto para los residenciales como los comerciales, como es el caso de los locales en Chapinero del Centro Comercial Infinitum . Esto beneficiará a los inversionistas a mediano y largo plazo.[11]

Ahora bien, para analizar el valor del canon de arrendamiento para el inmueble objeto del presente proceso de contratación, se tomó información (valores x m2) de las siguientes fuentes de consulta en internet: www.metrocuadrado.com.co, www.fincaraiz.com.co, (en las cuales se publican anuncios clasificados de inmuebles para compra, venta y arriendo).

Según la información brindada por dichas fuentes, se concluye que para las zonas (los cuales están conformados por subzonas, que en este caso son barrios catastrales) donde se encuentran los inmuebles objeto de estudio, en cuanto a canon mensual (valor por m2) para arriendo, lo siguiente:

- Los cánones mensuales de arrendamiento promedio por metro cuadrado de una determinada subzona pueden variar significativamente dependiendo de diversos factores, tales como: ubicación, topografía, cobertura de servicios públicos, estratificación socioeconómica, tipo de vías y estado de estas, uso y área de actividad entre otras. Razón por la cual, el valor obtenido en una zona puede o no ajustarse al valor del canon de arrendamiento de un predio, según la subzona en donde se encuentren ubicados los predios con oferta de arrendamiento.

- Adicionalmente, las condiciones particulares de un predio influyen en la variación del valor por metro cuadrado del canon de arrendamiento, debido a que las características de los predios que la SDIS pretende tomar en arriendo los diferencian de los demás dentro de una determinada zona o subzona, estas pueden influir en el valor del canon de arrendamiento.

Entorno económico mundial - Acuerdos comerciales

[11] https://www.oikosinmobiliaria.com/noticias-inmobiliaria/compra-de-vivienda-en-colombia

Firmado Electrónicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164018-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 18 de 27

A la fecha, Colombia cuenta con 17 acuerdos comerciales, incluyendo tratados de libre comercio y acuerdos de alcance parcial: CAN (1973, 1994), Panamá y Chile (1993), Caricom y México (1995), Cuba (2001), Mercosur (2005), Triángulo Norte (2009), EFTA y Canadá (2011), EEUU. [12]

Con respecto al número de acuerdos comerciales, en América Latina Colombia ocupa el quinto5 lugar detrás de Chile (30 acuerdos comerciales vigentes), México (22) y Perú (20) y Panamá.

Colombia se prepara para un crecimiento económico moderado en 2025, enfrentando tanto oportunidades como desafíos significativos. También, según el Banco Mundial, se espera que el Producto Interno Bruto (PIB) del país crezca un 3% en 2025, una ligera disminución respecto al 3,2% estimado anteriormente. Esta refleja la proyección de un entorno económico global complejo y la necesidad de políticas internas que impulsen el desarrollo sostenible.

La inversión privada es esencial para el desarrollo económico. No obstante, ha habido una caída significativa en la tasa de inversión, ubicándose en 14,2% del PIB, lo que podría afectar el potencial de crecimiento del país. Es crucial implementar medidas que fomenten la inversión y fortalezcan sectores clave para evitar una desaceleración económica.

Para que estos sectores logren su máximo potencial, es esencial mantener condiciones de estabilidad, especialmente en el sector de la construcción, donde las inversiones son a largo plazo. La incertidumbre política podría dificultar la construcción de infraestructura necesaria para el desarrollo.

El crecimiento económico en 2025 probablemente será liderado por las principales ciudades del país, donde se espera una reactivación del comercio, la construcción y posiblemente la industria. Además, algunas regiones productoras de cultivos podrían presentar perspectivas favorables.

La inflación ha mostrado resistencia a la baja, con proyecciones que la sitúan en 5.6% para 2024 y 3.9% para 2025 según la ANIF. El Banco de la República ha adoptado una política monetaria más laxa, reduciendo la tasa de interés al 9,75% en un esfuerzo por estimular la economía. Estas medidas buscan controlar la inflación y promover el crecimiento económico.

Sectores subestimados

La industria ha sido uno de los sectores más rezagados, con varios trimestres de decrecimiento. Para darle impulso, es importante desarrollar planes de internacionalización y facilitar el comercio internacional, especialmente con países con los que Colombia tiene acuerdos comerciales.
A pesar de que la economía de Colombia enfrenta varios desafíos, las proyecciones para 2025 son optimistas, con un enfoque en la recuperación de la inversión y el impulso de sectores clave como la construcción, la agricultura y el comercio.

[12] https://www.oikosinmobiliaria.com/noticias-inmobiliaria/compra-de-vivienda-en-colombia

Firmado Electrónicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164016-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 19 de 27

Las proyecciones económicas para Colombia en 2025 indican un crecimiento moderado, condicionado por diversos factores internos y externos. La adopción de políticas públicas efectivas y el fortalecimiento de sectores clave serán determinantes para alcanzar un desarrollo sostenible y equitativo en el mediano y largo plazo.[13]

5.3 ASPECTO TÉCNICO

La verificación técnica del inmueble a arrendar está sustentada en la búsqueda de inmuebles para poder atender a la demanda de usuarios que adelanta la localidad de Ciudad Bolivar

El predio a ser objeto del arrendamiento de acuerdo con el **CONCEPTO DE GESTION PREDIAL E INFRAESTRUCTURA PARA PREDIOS EN ARRIENDO,-** (adjunto al presente) emitido por los profesionales de la Subdirección de Plantas Físicas, del 07 de enero de 2025, establece que el inmueble ubicado en la localidad de Ciudad Bolivar cumple con las especificaciones normativas requeridas por la SDIS para la prestación del servicio de JINF LA ESTRELLA.

5.4 ASPECTO LEGAL

Que la Ley 1150 de 2007 “Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley80 de 1993 y sus decretos reglamentarios, en especial el **Decreto Nacional 1082 del 26 de Mayo del 2015**, y demás normas concordantes o complementarias y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos”, estableció en su Artículo 2o. “DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN” lo siguiente: “La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas: 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles”.

Que conforme con el Parágrafo 1º del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007: “La entidad deberá justificar de manera previa a la apertura del proceso de selección de que se trate, los fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección que se propone adelantar”.

Que el ***Articulo 2.2.1.2.1.4.1*** **del Decreto*1082 del 26 de Mayo del 2015***, estableció: “la Entidad estatal debe señalar mediante Acto Administrativo la justificacion para contratar bajo la modalidad de contratacion directa el cual debe contener: 1. la causal que invoca para contratar directamente. 2. El Objeto del Contrato. 3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que se exigirá al contratista. 4. El Lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos”.

[13] https://www.oikosinmobiliaria.com/noticias-inmobiliaria/compra-de-vivienda-en-colombia

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164018-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 20 de 27

Que el **Articulo *2.2.1.2.1.4.11* del *Decreto 1082 del 26 de Mayo del 2015***, dispuso que "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.

Teniendo en cuenta lo anterior, la Subdirección Local de Ciudad Bolivar dio inicio al proceso contractual elaborando los estudios previos que soporten la suscripción del contrato de arrendamiento al inmueble**.**

6. ANALISIS DE LA DEMANDA

En el Distrito Capital se evidencia un número significativo en la demanda del servicio social de cuidado y atencion a los niños y niñas, la cual debe ser debidamente atendida mediante los servicios que prestan las entidades de orden nacional y distrital, haciendose necesario aportar a la materializaciòn del Plan de Desarrollo. Para ello la Secretaría Distrital de Integración Social en el marco del proyecto de inversión 7939 Desarrollo de capacidades para las gestantes, niñas, niños, adolescentes y sus familias que promuevan su desarrollo integral en Bogotá D.C debe contribuir a fortalecer la inclusion social y productiva, la participacion ciudadana y el goce efectivo de los derechos de los usuarios en Bogota, mediante la ejecución de proyectos que favorecen las condiciones básicas necesarias, propiciando el mejoramiento de la calidad de vida de una de las poblaciones más vulnerable de la ciudad, lo anterior mediante la atención integral y prestación de servicios sociales en las unidades operativas correspondientes, para lo cual se formuló el proyecto de Inversión 7945 Fortalecimiento de la infraestructura de los servicios sociales en Bogotá D.C con el fin de proveer espacios de integración social, en cumplimiento de estándares de calidad y condiciones adecuadas y seguras, de conformidad con el objetivo que apunta incrementar la cobertura de la infraestructura fisica destinada a mejorar las condiciones de la pobloacion en vulnerabilidad y que son susceptibles al restablecimiento de los derechos sociales.

Que al no tenerse previsto la construcción o adecuación de un predio en la localidad de Ciudad Bolivar por parte de la Secretaría de Integración Social, para garantizar la atención de esta población, es oportuno seguir contando con un predio en arriendo que cumpla las condiciones mínimas de infraestructura y condiciones prediales establecidas que permitan la atención segura de los niños y niñas, por lo cual debe contarse con el concepto técnico de gestión predial e infraestructura para predios en arriendo emitidos por la Subdirección de Plantas Físicas, en donde se detallan las condiciones físicas y de capacidad de cobertura para la atención de (445) niños y niñas de Ciudad Bolivar.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164018-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 21 de 27

Lo anterior con el objeto de dar continuidad a la prestación del servicio y formas de protección de la vida e integridad de los usuarios en la ciudad, mediante la ejecución de proyectos que contribuyen a generar las condiciones básicas necesarias dignas, en los cuales el Estado, la sociedad y la familia de manera co-responsable trabajen en la construcción de una cultura a favor de la persona mayor, propiciando el mejoramiento de la calidad de vida de una de las poblaciones más vulnerable de la ciudad.

6.1 ADQUISICIONES PREVIAS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL.

A continuación, se relacionan algunos de los contratos más relevantes que se han celebrado en los últimos años en la SDIS y que tienen cierto grado de semejanza con el objeto contractual del presente proceso de contratación.

1

CTO	OBJETO	MODALIDAD	VALOR	CANON ARRIENDO
2313-2024	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 74G NO. 60A 10 SUR Y/O CARRERA 74G NO. 60A-12 SUR (PRINCIPAL) DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR DE LA CIUDAD DE BOGOTA PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL	ARRENDAMIENTO	$ 31,608,530	$ 2,678,689
8004-2023	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 74G NO. 60A-10 SUR Y/O CARRERA 74G NO. 60A-12 SUR (PRINCIPAL)DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR DE LA CIUDAD DE BOGOTA PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL	ARRENDAMIENTO	$ 19,609,728	$ 2,451,216
5083-2022	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN CARRERA 74 G NO. 60 A-10 SUR Y/O CARRERA 74G NO. 60 A-12 SUR (PRINCIPAL), DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR DE LA CIUDAD DE BOGOTA PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL	ARRENDAMIENTO	$ 15,792,791	$ 2,256,113

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164016-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 22 de 27

6.2 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Teniendo en cuenta lo anterior y acorde con los lineamientos requeridos para la operatividad de los diferentes procesos que permiten el cumplimiento de los objetivos y metas del proyecto 7939, “Desarrollo de capacidades para las gestantes, niñas, niños, adolescentes y sus familias que promuevan su desarrollo integral en Bogotá D.C." es necesario contar con el predio en mención o su equivalente, ya que este permitiría una óptima prestación del servicio.

En este JARDIN INFANTIL LA ESTRELLA se atienden en la actualidad diariamente los usuarios , brindando atención integral a los niños y niñas de la localidad de Ciudad Bolivar participantes para el desarrollo de sus habilidades y capacidades en pro de su desarrollo integral e inclusión social en el marco de la política compromiso con una Bogotá cuidadora e incluyente que promueve la Secretaria Distrital de Integración Social desde la Subdirección para la Infancia, y para el caso concreto desde la Subdirección Local de Ciudad Bolívar.

Teniendo en cuenta los aspectos relacionados anteriormente y dado que no se cuenta con un espacio adecuado por parte de la secretaria Distrital de Integración Social que se ajuste a las necesidades de la dinámica de atención y en aras de no suspender el servicio, se debe realizar un contrato de arrendamiento del predio actual, para garantizar la continuidad en la prestación del servicio, dado que el inmueble dispone de las características requeridas para tal funcionamiento.

7. ANALISIS DE LA OFERTA

Para la Secretaría de Integración Social es de suma importancia contar con un amplio portafolio de opciones para la prestación de los diferentes servicios sociales que se deben llevar a cabo de conformidad con las políticas establecidas por el Distrito. En el análisis de mercado se evidenció que no es mucha la oferta de inmuebles que por sus características se adecuen a las necesidades de la SDIS, además que su demanda es alta y necesaria, debido a los servicios especiales que desarrollan entidades sin ánimo de lucro; por ende, la construcción de este tipo de predios con las especificaciones requeridas para atender y brindar seguridad a las diferentes poblaciones beneficiarias es complejo y así mismo el encontrar un inmueble en arriendo.

Por esta razón se hace necesario que las entidades soliciten adecuaciones sobre los predios, generando que los propietarios se vean avocados a invertir en las diferentes mejoras locativas para lograr cumplir con los requerimientos y que los usuarios encuentren un espacio apto, lo que conlleva a que los arrendadores soliciten un valor muy elevado en el canon de arrendamiento

Firmado Electrónicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164016-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 23 de 27

Dentro de la oferta de inmuebles para tomar en arriendo en la localidad de Ciudad Bolivar, se evalúo que este cumpliera con los requisitos legales para prestar el servicio de Jardin Indantil, ya que para la SDIS es de primordial importancia el bienestar de los usuarios, por tal razon la oferta se redujo de manera considerable por las instalaciones que deben tener este tipo de inmuebles, por tal razon se realizo revision de los siguientes predios ubicados en la localidad de Ciudad Bolivar:

No.	Dirección	Fuente	Tipo de Inmueble	Teléfono	Área Construida	Valor Renta Final	Valor Renta M2	Descripción	Imagen
1	CL 62 Sur # 43A - 3	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/19184492	CASA	3208489202	528	$ 10.000.000,00	$ 18.939,39	Amplia casa comercial, adecuada para oficinas, consultorios médicos, jardines y/o centros de salud. Son 528 mts2 distribuidos en tres niveles, con excelente ubicación. En Barrio Candelaria la Nueva, sobre avenida principal y frente al CAI.	
2	CL 68D BIS A Sur # 63 - 61	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/19177163	CASA	3192027223	96	$ 1.300.000,00	$ 13.541,67	Casa ubicada en el Conjunto Residencial "Casa Grande" Manzana 1, frente al Centro Comercial El Ensueño, al lado de la Universidad Distrital, colegios y comercio en el entorno, Teatro El Ensueño entre otros. Rutas de alimentadores y SITP cercanas. Para verla se concerta cita para horas de la tarde. Más información solo por WhatsApp 3192027223.	
3	CALLE 61 SUR 67- 14	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/19186322	CASA	3173691392	210	$ 4.500.000,00	$ 21.428,57	Excelente Casa en arriendo barrio Madelena, cuenta con 210 mts2, sala comedor en un solo ambiente, 6 habitaciones, 3 baños, cocina semi-integral con estufa a gas, sus pisos son en cerámica, este inmueble se caracteriza por su amplitud, comodidad ofreciendo un ambiente perfecto para toda la familia adicional cuenta con un parqueadero sencillo lo cual lo convierte en un lugar ideal para vivir. Se encuentra ubicado cerca de importantes vías de acceso como la AUTO SUR - AV VILLAVICENCIO - CL 61 SUR. Para mayor información comuníquese con el ejecutivo comercial Oscar pardo al celular o whatsapp 3173691392, a su correo electrónico oscar. pardoinmobiliariasaliadas. com 1133-3000005773	
						PROMEDIO	$ 17.969,88		
						DESVIACION ESTANDAR	$ 3.291,99		
						COEFICIENTE DE VARIACIÓN	18%		
						LÍMITE INFERIOR	$ 14.677,89		
						LÍMITE SUPERIOR	$ 21.261,87		
						VALOR OFERTADO	$ 2.302,34		

7.1 CONCLUSIONES DEL ANALISIS DE LA OFERTA

Como se observa en la tabla, la localidad de Ciudad Bolívar presenta una oferta limitada de inmuebles que cumplan con los requisitos necesarios para ofrecer el servicio de jardín infantil. De las opciones disponibles, el inmueble ubicado en CARRERA 18 G 73A 75 SUR es el único que satisface los requisitos exigidos en cuanto a las características físicas de las instalaciones. Además, su ubicación es estratégica para atender a los niños y niñas del barrio. Adicionalmente l valor del metro cuadrado, de **$2.302**,34 lo convierte en la opción más adecuada, ya que no solo cumple con las especificaciones necesarias, sino que también ofrece una alternativa rentable y alineada con la necesidad de contratar el servicio de jardín infantil en la zonar.

8. ASPECTOS PRESUPUESTALES

8.1 Antecedentes en los presupuestos.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164018-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 24 de 27

La Secretaria Distrital de Integración Social, se ha visto en la necesidad de realizar la contratación de inmuebles en Arrendamiento en las diferentes localidades de la Ciudad de Bogotá D.C., con el único fin de poder ampliar y /o dar continuidad en la prestación de los servicios sociales

Para lo referente a JARDIN INFANTIL LA ESTRELLA los canon de arrendamiento presentan anualmente un incremento en el valor de los incrementos señalados por ley 5.20%, correspondiente a cada anualidad.

Asi las cosas el canon establecido para el predio ubicado en CARRERA 18 G 73A 75 SUR, es**. VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS ($ 20.422.804) M/CTE de los cuales DIECISIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL VEINTE PESOS M/CTE ($17.162.020) corresponden al canon de arrendamiento y TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($ 3.260.784) al IVA**. Valor que no superaba el valor establecido en el numeral 7 del presente documento. Este valor del canon es favorable para la entidad, toda vez que en el sector no se cuenta con inmuebles que cumplan con los lineamientos técnicos requeridos para la prestación del servicio, puesto que requieren de grandes adecuaciones, las cuales el propietario ya viene realizando para la prestacion del servicio de un Jardin Infantil. Así las cosas, según la información obtenida en el análisis de la oferta, el valor de metro cuadrado de $ 2.302,34 se encuentra dentro del rango de precios obtenidos en el análisis.

Este valor del canon es favorable para la entidad, toda vez que en el sector no se cuenta con inmuebles que cumplan con los lineamientos técnicos requeridos para la prestacion del servicio, puesto que requieren de grandes adecuaciones, las cuales el propietario ya viene realizando para la prestacion del servicio de un JARDIN INFANTIL LA ESTRELLA. Así las cosas, según la información obtenida en el análisis de la oferta, el valor de metro cuadrado del predio ubicado en CARRERA 18 G 73A 75 SUR se encuentra dentro del rango de precios obtenidos en el análisis.

La Secretaria Distrital de Integración Social, se ha visto en la necesidad de realizar la contratación de inmuebles en Arrendamiento en las diferentes localidades de la Ciudad de Bogotá D.C., con el único fin de poder ampliar y /o dar continuidad en la prestación de los servicios sociales.

8.2 Especificaciones de calidad.

El predio objeto de estudio cumple con los requerimientos mínimos para la prestación del servicio como se evidencia en el Concepto técnico emitido por la Subdirección de Plantas Físicas.

9. CONCLUSIONES ESTUDIO DEL SECTOR

Firmado Electrónicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164016-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 25 de 27

Basados en la información del sector, considerando las necesidades de la comunidad y bajo las condiciones que exige la Subdirección de Plantas Físicas de la Secretaría de Integración Social para la prestación del servicio, se tienen las siguientes conclusiones:

- El valor del canon de arrendamiento esta por debajo del rango de precios de mercado establecido en el análisis de la oferta del presente documento, tomando como referencia predios de similares características y con proximidad geográfica.
- Debido a que la población vulnerable no tiene acceso a estos espacios como los Jardines infantiles y esta demanda ha ido en aumento, la entidad ve conveniente la prestación del servicio y generar oportunidades para que los niños y niñas de la localidad de Ciudad Bolivar.
- Las construcciones de la localidad son para vivienda familiar o comercial, por esto generalmente se deben hacer adecuaciones y/o mejoras locativas a los predios, para que se ajusten y cumplan los requisitos del servicio.
- Efectuada la verificación a las condiciones del mercado inmobiliario en el sector de interés, se evidencia en este estudio que la opción más favorable para la entidad es mantener el inmueble donde actualmente funciona el JARDIN INFANTIL LA ESTRELLA, teniendo en cuenta la comparación de las condiciones de los bienes inmuebles del sector de condiciones similares y las adecuaciones con que cuenta el mismo.

OSCAR JAVIER SIERRA MORENO
SUBDIRECTOR/A LOCAL DE CIUDAD BOLIVAR

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012

Proyectó: David Alejandro Layton Rojas
Revisó: María Nataly Tabares Restrepo

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164018-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 26 de 27

REGISTRO DE FIRMAS ELECTRONICAS

05. FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR JINF LA ESTRELLA

SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL

gestionado por: azsign.com.co

Id Acuerdo: 20250129-164018-48f265-39073296

Creación: 2025-01-29 16:40:18

Estado: Finalizado

Finalización: 2025-01-29 16:41:13

Escanee el código para verificación

Firma: .



OSCAR JAVIER SIERRA MORENO
80235550
osierram@sdis.gov.co
SUBDIRECTOR LOCAL CIUDAD BOLIVAR
Secretaria de Integración Social

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20250129-164018-48f265-39073296
2025-01-29T16:41:14-05:00 - Pagina 27 de 27

REPORTE DE TRAZABILIDAD

05. FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR JINF LA ESTRELLA

SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL

gestionado por: azsign.com.co

Id Acuerdo: 20250129-164018-48f265-39073296

Creación: 2025-01-29 16:40:18

Estado: Finalizado

Finalización: 2025-01-29 16:41:13

Escanee el código para verificación

TRAMITE	PARTICIPANTE	ESTADO	ENVIO, LECTURA Y RESPUESTA
Firma	OSCAR JAVIER SIERRA MORENO osierram@sdis.gov.co SUBDIRECTOR LOCAL CIUDAD BOLIVAR Secretaria de Integración Social	Aprobado	Env.: 2025-01-29 16:40:39 Lec.: 2025-01-29 16:41:10 Res.: 2025-01-29 16:41:13 IP Res.: 191.91.209.173