CONTENIDO

OBJETO 2
ASPECTOS GENERALES 2
ASPECTOS ECONÓMICOS 2
2.1. Contexto Macroeconómico 2
2.2 Sector Servicios 6
2.2.1 Subsector 8
2.2.2 Productos Incluidos dentro del Sector 9
2.2.3 Agentes que componen el Sector 10
2.2.4 Gremios y Asociaciones que participan en el sector 11
2.3 PERSPECTIVAS TÉCNICAS 12
2.4 PERSPECTIVA REGULATORIA 12
ESTUDIO DE LA OFERTA 13
3.1 Perspectiva Económica 14
3.2 Experiencia de Proveedores 16
3.3 Análisis de la Oferta en SECOP 16
ESTUDIO DE LA DEMANDA 17
4.1 Forma de adquirir el bien o servicio en el pasado 17
4.2 Forma de adquirir el bien o servicio por otras empresas 21
4.3 Análisis de la Demanda en SECOP 22
ANALISIS DE COSTO 23
CONCLUSIONES 24
FRENTE AL ANÁLISIS DEL SECTOR 24
FRENTE AL ESTUDIO DE MERCADO 25

OBJETO

Arrendamiento de bienes inmuebles adecuados y dotados para el Funcionamiento de las oficinas a nivel Nacional de las Sedes Territoriales y Satélites de la UBPD.

ASPECTOS GENERALES

El presente estudio de mercado tiene como objetivo lo siguiente:

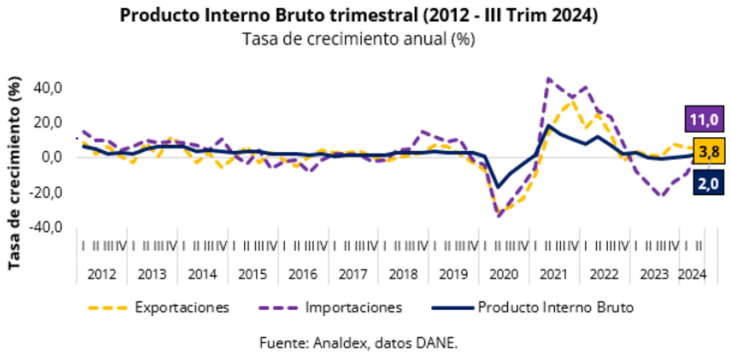
Realizar un análisis de la oferta y la demanda del mercado para el proceso de contratación del arrendamiento de inmuebles adecuados y dotados a nivel nacional de acuerdo a la necesidad de la UBPD, buscando lo siguiente:

- Conocer las características fundamentales de las empresas que conforman el segmento del mercado que cuentan con la capacidad de suplir la necesidad de contratación.
- Determinar las variables financieras y técnicas que sirvan de base para estructurar el proceso de selección, garantizando la pluralidad de oferentes y su selección objetiva.
- Establecer los precios promedio del mercado y el presupuesto del servicio a contratar, tomando como referencia el análisis efectuado de los precios suministrados por parte del mercado y las normas aplicables a este tipo de servicios.

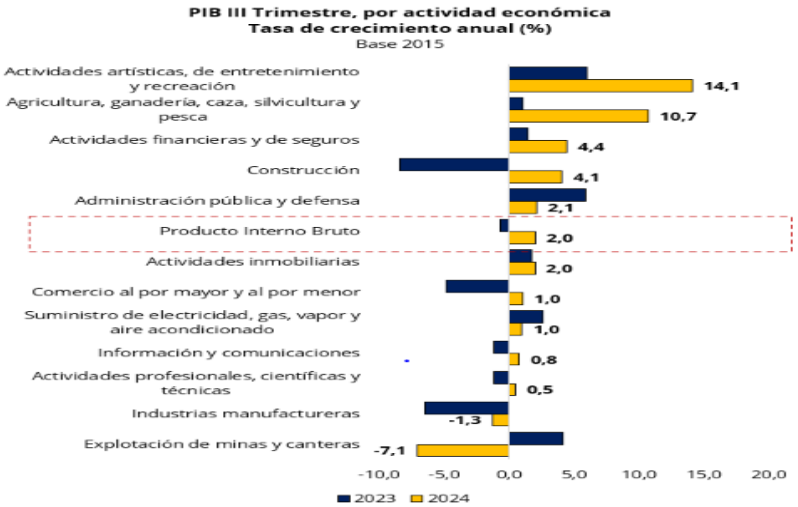
ASPECTOS ECONÓMICOS

2.1. Contexto Macroeconómico

El crecimiento del PIB en el tercer trimestre de 2024 fue del 2,0% anual comparado con el mismo periodo de 2023, mientras que el acumulado del año hasta septiembre creció 1,6%. Trimestralmente, es decir frente al período inmediatamente anterior, el PIB creció 0,2%, lo que equivale a una tasa anualizada del 0,8%. Esto reflejó una desaceleración frente al 2,0% anualizado del segundo trimestre, un indicador ampliamente utilizado para analizar tendencias de corto plazo en economías desarrolladas.



Fuente: Analdex, datos DANE.



Fuente: Analdex. datos DANE.

La moderación de la recuperación también se lee desde el resultado del ISE mensual, el cual mostró caídas intermensuales para los meses de agosto y septiembre, después de un fuerte impulso en el mes de julio. Es decir, la dinámica del tercer trimestre fue de más a menos, algo que no es inusual en un proceso de recuperación económica que aún no logra consolidarse de manera constante en el tiempo, mostrando en el transcurrir de los meses que los desafíos significativos y sectores o componentes del PIB todavía no se alinean plenamente con la mejor dinámica económica, evidenciando una recuperación desigual y fragmentada.[1]

En este trimestre La demanda interna continuó mostrando una recuperación progresiva, consolidándose como un pilar del crecimiento económico. Durante el tercer trimestre, la economía creció un 3,6% anual. Este avance ha sido impulsado principalmente por la inversión, mientras que el consumo privado sigue en recuperación, apoyado por la desinflación y menores costos financieros para los hogares. Sin embargo, la caída en el consumo público refleja los ajustes fiscales recientes, moderando parcialmente el impulso de la demanda interna. Este panorama refuerza la importancia de continuar fomentando una recuperación equilibrada entre consumo e inversión para fortalecer la dinámica de crecimiento en los próximos trimestres.

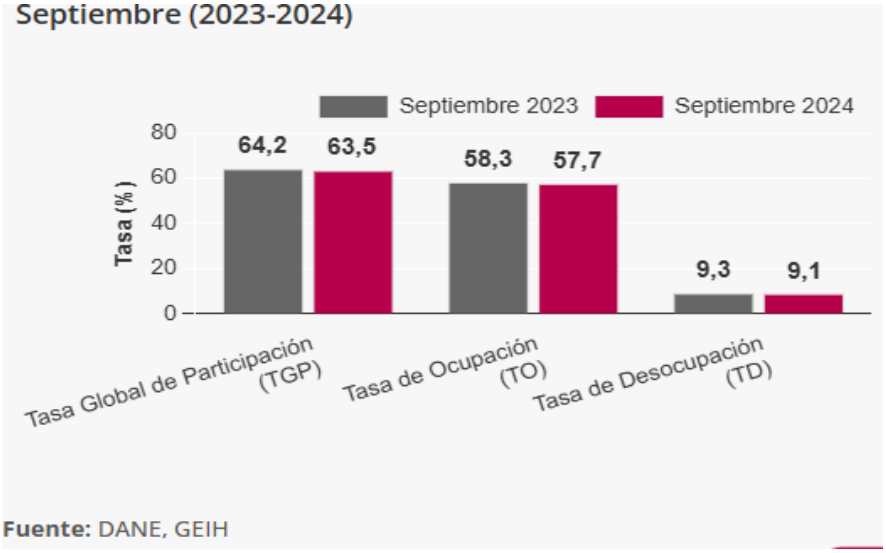
La inversión creció a un ritmo superior al del PIB por segundo trimestre consecutivo, un comportamiento que no se observaba desde 2022. Este desempeño señala un cambio estructural en el motor de la recuperación, superando la dependencia exclusiva del consumo final. Además, confirma el punto de inflexión en el ciclo económico, que comenzó a materializarse a mediados de este año, tras un ajuste macroeconómico que había afectado de manera desproporcionada a la inversión.

El consumo público, que había desempeñado un papel clave en el segundo trimestre, registró una marcada caída en el tercero, con contracciones significativas tanto Inter trimestrales como anuales. Este retroceso responde a los recortes en el gasto gubernamental (aunque también se explica por menores nóminas en registraduría y notarías

[1] https://www.bbvaresearch.com/publicaciones/colombia-el-dia-despues-lo-que-nos-dejo-el-dato-del-pib-de-ayer/

y más bajos subsidios hacia energía y gas), limitando su capacidad para sostener el crecimiento económico en el corto plazo

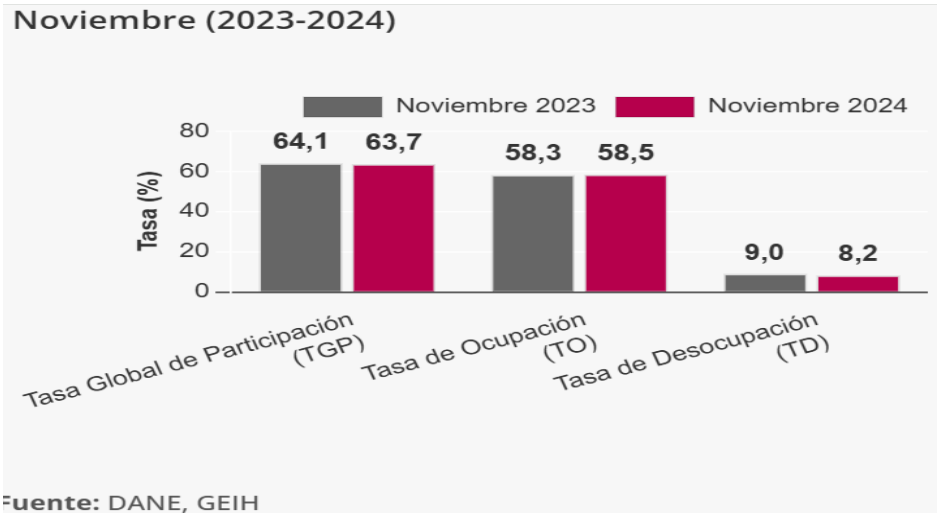
Asimismo, se evidenció un crecimiento de diez actividades productivas frente al mismo periodo del 2023: actividades artísticas, de entretenimiento y recreación (14,1%), agricultura y ganadería (10,7%), actividades financieras y de seguros (4,4%), construcción (4,1%), administración pública (2,1%), actividades inmobiliarias (2,0%), comercio (1,0%), servicios públicos (1,0%), información y comunicaciones (0,8%) y actividades profesionales (0,5%). Por su parte, hubo un decrecimiento de industrias manufactureras (-1,3%) y explotación de minas y canteras (-7,1%). En cuanto a la demanda interna esta presento un comportamiento positivo, creció 1,6%, con un consumo de los hogares del 1,5%, a consecuencia del incremento en el consumo de los bienes durables y no durables; la inversión fue de 4,3%, comportamiento impulsado por el sector de construcción, maquinaria y equipo y recursos biológicos, de igual manera se debe mencionar que el sector vivienda continúa presentando un comportamiento a la baja, las exportaciones también crecieron 4,8% y las importaciones en 2,2%.[2]



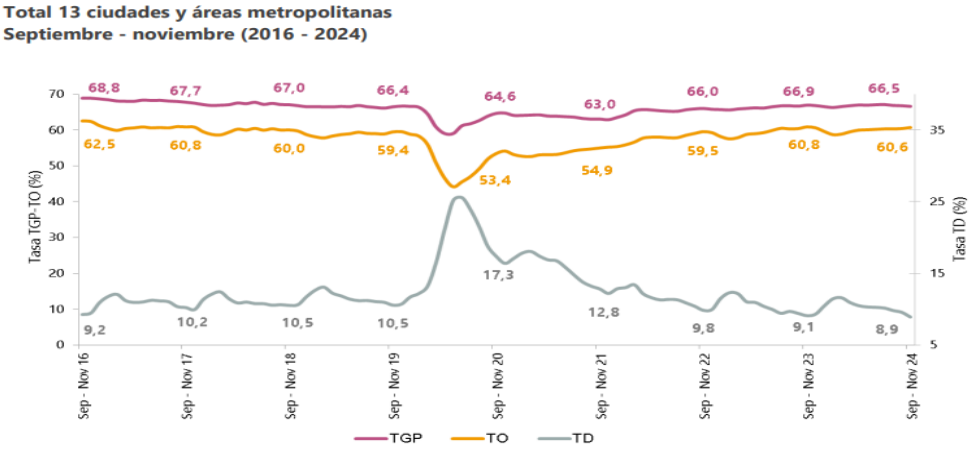
En noviembre de 2024, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,2%, lo que representó una disminución de 0,8 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2023 (9,0%). La tasa global de participación se ubicó en 63,7%, mientras que en noviembre de 2023 fue 64,1%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 58,5%.

Con una tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,0%, mientras que en el mismo mes de 2023 fue 8,7%. La tasa global de participación se ubicó en 66,7% y la tasa de ocupación fue 61,4%. En noviembre de 2023 estas tasas fueron 67,3% y 61,4%, respectivamente.

[2] https://analdex.org/2024/11/22/informe-producto-interno-bruto-iii-trimestre-de-2024/



En cuanto a la tasa de desocupación del trimestre comprendido entre septiembre a noviembre de 2024 esta se ubicó en 8,9%. La tasa global de participación fue 66,5% y la tasa de ocupación 60,6%,[3]

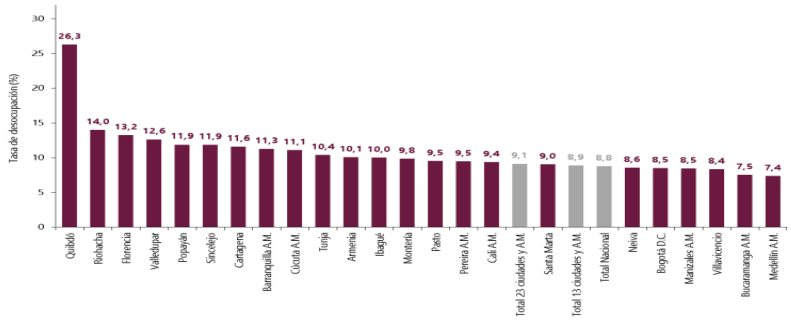


Fuente: DANE, GEIH.

La tasa de desocupación de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 9,8%, mientras que en el mismo periodo del año anterior se ubicó en 9,7%. La tasa global de participación fue 66,8% y la tasa de ocupación 60,3%, en el trimestre julio – septiembre 2023 estas tasas fueron 66,7% y 60,3%, respectivamente; De conformidad con lo anterior se debe mencionar que, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (26,3%), Riohacha (14,0%) y Florencia (13,2%). Las ciudades con menor tasa de desocupación fueron: Villavicencio (8,4%), Bucaramanga A.M. (7,5%) y Medellín A.M. (7,4%).

[3] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-nov2024.pdf

Total nacional y 23 ciudades y áreas metropolitanas
Septiembre - noviembre 2024

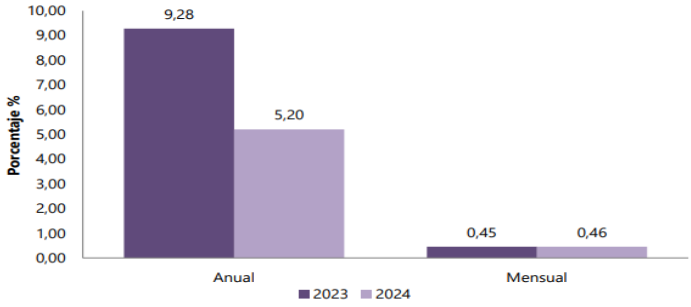


Fuente: DANE, GEIH.

Así mismo, se debe mencionar que, para el mes de noviembre de 2024, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 23.605 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana (0,8 puntos porcentuales); Industrias manufactureras (0,6 puntos porcentuales) y Alojamiento y servicios de comida (0,5 puntos porcentuales).

Ahora bien, frente al inflación el DANE en su último informe informo que la inflación anual cerro en En el mes de diciembre de 2024, el IPC registró una variación de 5,20% en comparación con diciembre de 2023. En el último año, las divisiones Educación (10,62%), Restaurantes y hoteles (7,87%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,96%), Bebidas alcohólicas y tabaco (5,57%) y por último, Salud (5,54%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,20%). Entre tanto, las divisiones Transporte (5,19%), Bienes y servicios diversos (3,33%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (3,31%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,18%), Prendas de vestir y calzado (2,06%), Recreación y cultura (-0,21%) y por último, Información y comunicación (-0,93%) se ubicaron por debajo del promedio nacional[4].

Total Nacional
Diciembre 2023 - 2024



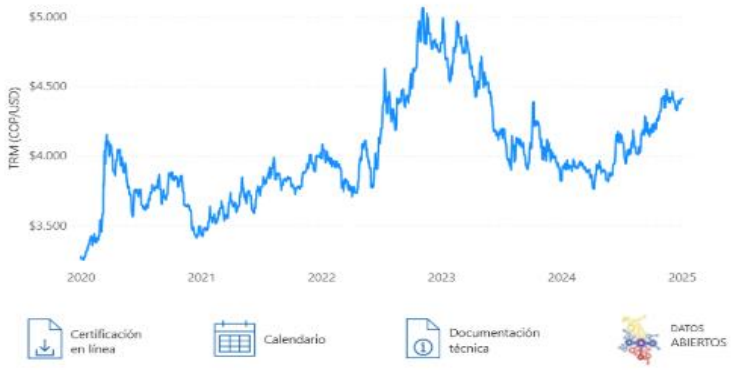
Fuente: DANE, IPC.

[4] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/dic2024/bol-IPC-dic2024.pdf

El IPC registró una variación de 0,46% en comparación con noviembre de 2024, tres divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,46%): Restaurantes y hoteles (0,99%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,58%) y por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,53%). Por debajo se ubicaron: Bebidas alcohólicas y tabaco (0,44%), Transporte (0,39%), Bienes y servicios diversos (0,18%), Salud (0,14%), Prendas de vestir y calzado (0,12%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,11%), Educación (0,00%), Información y comunicación (-0,10%) y por último, Recreación y cultura (-0,23%)[5]

La variación de la inflación en 2024 ha sido la más baja desde 2021 cuando fue de 1,61 %, y se explica, principalmente, por la variación anual de las divisiones educación que registró la mayor variación anual con 10,6 %, seguida de la división Restaurantes y hoteles con una variación anual de 7,8 %; Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,9 %), Bebidas alcohólicas y tabaco (5,5 %) y Salud (5,5 %) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,2 %), En tercer lugar se ubicó la división Información y comunicación con una variación anual de -0,9 %, siendo la mayor variación negativa anual. Por debajo del promedio anual están las divisiones Transporte (5,1 %), Bienes y servicios diversos (3,3 %), Alimentos y bebidas no alcohólicas (3,3 %), principalmente.

Es importante tener presente en los últimos 5 años la TRM ha presentado fluctuaciones significativas al cierre de cada año. De este período, el mayor valor nominal de la TRM fue alcanzado al cierre de 2022, con un registro de $4.810,20, lo que representó un incremento significativo con respecto al año inmediatamente anterior.



Fuente: históricos del Banco de la República.

Al 31 de diciembre de 2023 la TRM mostró una disminución considerable del 20,54 % en comparación con el cierre de 2022, situándose en $3.822,05. Este comportamiento evidenció una notable recuperación de la moneda colombiana frente al dólar estadounidense, reflejando también mejoras en las condiciones económicas internas.

[5] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/dic2024/bol-IPC-dic2024.pdf

Sin embargo, para el cierre del 31 de diciembre de 2024 se observó un aumento del 15,36 % en la TRM respecto al año anterior, alcanzando un valor de $4.409,15. Este aumento sugiere un fortalecimiento del dólar frente al peso colombiano durante el último año, influido por diversos factores económicos globales y nacionales.[6]

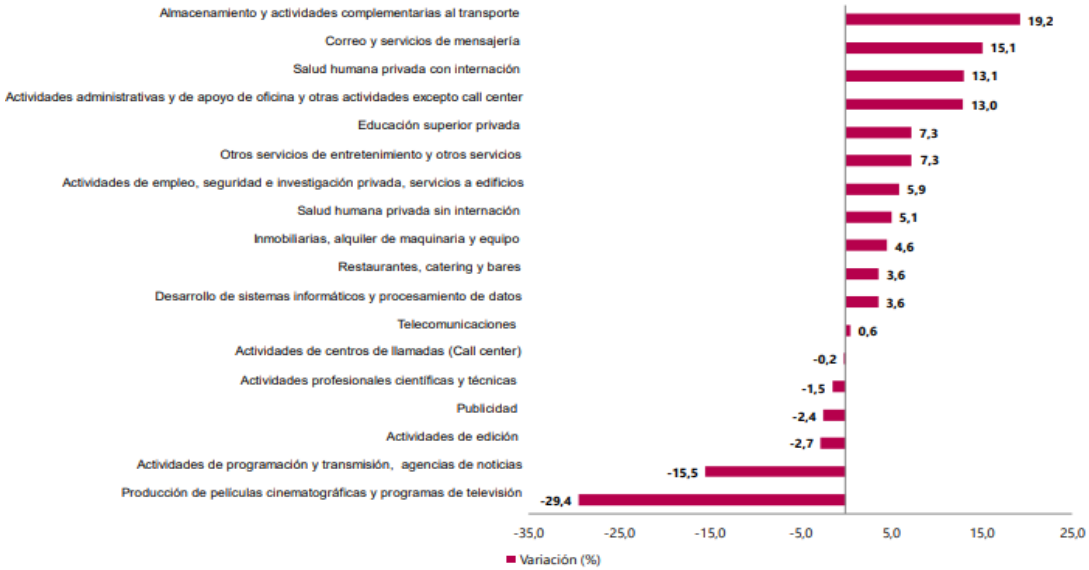
Teniendo en cuenta en informe el más reciente informe de proyecciones del BBVA Research, el tipo de cambio se estabilizaría en torno a los $4.360, entre la segunda mitad de 2024 y finales de 2025. Este comportamiento se vería impulsado por una paulatina mejor en la demanda, en especial de los bienes importados.

Este comportamiento se dio luego de que en el mercado internacional resaltó la revisión ligeramente al alza del crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) de Estados Unidos para el primer trimestre de 2024 y el comportamiento de la tasa de interés decisión que debe tomar la Reserva Federal de Estados Unidos.

2.2 Sector Servicios

Teniendo en cuenta el boletín técnico emitido en octubre con información del mes de septiembre de 2024, se evidencia que doce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con septiembre de 2023; y seis de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación negativa, en comparación con septiembre de 2023.

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Septiembre 2024ᵖ / septiembre 2023



[6] https://actualicese.com/trm-al-31-de-diciembre-de 2024/#:~:text=El%20valor%20m%C3%A1s%20bajo%20que,2023%20(%243.822%2C05).

Frente a la variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (septiembre 2024 / septiembre 2023), se debe mencionar que, para el mes de septiembre de 2024, doce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos nominales, en comparación con septiembre de 2023.

Dentro de los subsectores que mayor variación presentaron fueron Almacenamiento y actividades complementarios al transporte (19,2%), corres y servicios de mensajería (15,1%) y Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center (13,0)

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Septiembre 2024ᵖ / septiembre 2023

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	19,2	19,4	0,1	-0,3
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	15,1	15,7	0,0	-0,6
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	3,6	3,4	0,2	0,1
J	Divsión 58	Actividades de edición	-2,7	-0,9	1,0	-2,8
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-29,4	-23,5	-5,0	-1,0
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-15,5	-10,3	0,0	-5,1
J	División 61	Telecomunicaciones	0,6	2,8	-2,3	0,1
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	3,6	5,2	-1,8	0,1
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	4,6	3,4	1,1	0,0
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-1,5	-1,0	-0,2	-0,2
M	Clase 7310	Publicidad	-2,4	-2,6	0,1	0,0
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	5,9	5,9	0,0	0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-0,2	-0,2	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	13,0	13,3	0,0	-0,4
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,3	6,7	0,0	0,6
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	13,1	12,7	0,2	0,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	5,1	4,3	0,6	0,2
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	7,3	5,3	0,3	1,7

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.

En cuanto a la contribución de ingresos por servicios, los tres principales subsectores que mayor contribución tuvieron fueron Almacenamiento y actividades complementarias al transporte (19,4 p.p), Correo y servicios de mensajería (15,7 p.p) y Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center (13,3 p.p) y Salud humana privada con internación (12,7 p.p) para septiembre de 2024.

Frente a la Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios los subsectores quince de los subsectores presentaron una variación negativa; dentro de los subsectores más significativos fueron Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias (-7,9%), Actividades profesionales científicas y técnicas (-7,3) y Actividades de centros de llamadas (Call center (-7,2%).

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
Septiembre 2024ᵖ / septiembre 2023

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

Fuente: DANE, EMS
ᵖ Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales

Ahora bien, respecto a la variación anual de los salarios y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios, el personal ocupado sin agencias todos los dieciocho subsectores presentaron una variación positiva; dentro de los que mayor variación presentaron fueron Publicidad (17,9%), Producción de películas cinematográficas y programas de televisión (14,7%) y Almacenamiento y actividades complementarias al transporte (12,6%).

Tabla 3. Variación anual de los salarios y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
Septiembre 2024ᵖ / septiembre 2023

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado sin agencias*	Permanente	Temporal directo	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	12,6	6,9	5,7	- -
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	11,0	7,9	3,1	- -
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	10,3	3,6	6,7	- -
J	Divsión 58	Actividades de edición	9,8	5,5	4,3	- -
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	14,7	8,0	6,8	- -
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	5,4	3,4	2,0	- -
J	División 61	Telecomunicaciones	6,8	7,6	-0,9	- -
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	7,6	5,0	2,5	- -
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	6,9	3,4	3,5	- -
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	10,5	5,0	5,5	- -
M	Clase 7310	Publicidad	17,9	10,7	7,2	- -
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	13,1	3,8	4,3	4,9
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	6,9	2,7	4,2	- -
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	10,2	6,2	3,9	- -
P	Grupo 854	Educación superior privada	8,8	2,1	1,3	5,3
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	6,3	3,8	2,5	- -
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	8,9	4,1	4,8	- -
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	9,5	4,3	5,2	- -

Fuente: DANE, EMS
ᵖ Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales

2.2.1 Subsector: Inmobiliario

En lo corrido del 2024, el mercado inmobiliario en Colombia ha mostrado un comportamiento mixto en el que sectores como industrial, oficinas y retail[7] están en crecimiento sostenido, mientras que vivienda y hoteles están en recuperación. Se espera que durante este año este tenga en la generalidad un crecimiento moderado al igual que la economía nacional. Así mismo, su recuperación estará impulsada por las expectativas frente a la disminución del costo interno de capital como consecuencia de la proyección de la baja en las tasas de interés, lo que significa un reto para la economía colombiana.

[7] Retail: tipo de comercio que se caracteriza por vender al por menor.

Frente al mercado de oficinas, La consolidación del comercio electrónico, el crecimiento del sector Industrial y la necesidad de lugares de almacenamiento eficientes impulsarán una demanda sostenida por los espacios industriales y logísticos.[8]

Pese a que en los últimos años el mercado se vio afectado por los altos precios de la construcción y alza en la tasa de interés y, por ende, incremento en los precios de venta y renta de las bodegas en los distintos corredores industriales, este año se espera que inicie una estabilización paulatina de precios.

De igual manera se debe mencionar que en lo corrido del año el mercado de oficinas ha registrado una disminución en la vacancia, con una tendencia hacia la migración a espacios y amigables con el medio ambiente; el segmento de bodegas también está mostrando un mejora en esta vigencia mostrando un aumento en la ocupación del 1,4% a pesar de que aumentaron los inventarios en 11% frente al mismo periodo de 2024; esto como consecuencia del mayor protagonismo de las certificaciones ambientales en las nuevas construcciones, la automatización de las edificaciones para mayor eficiencia, los espacios flexibles y modulares, la robótica colaborativa en los procesos de operación y la disminución de la huella de carbono son elementos de gran importancia ahora para los inversionistas.[9]

Respecto al segmento de oficinas, Bogotá se destacó como un mercado emergente en la región con tasas de vacancias en disminución y una migración hacia oficinas modernas con altas especificaciones. Según Cushman & Wakefield, la capital se destacó como la segunda ciudad en Suramérica con la menor tasa de vacancia, solo por detrás de Santiago de Chile, seguido de Buenos Aires, Lima, Sao Paulo y Río de Janeiro.

Es preciso mencionar que el segmento de oficinas actualmente está experimentando una notable transformación, volviendo a ser un punto clave para las empresas como espacio de encuentro y colaboración tras la pandemia. Las oficinas con certificaciones ambientales, diseños flexibles, infraestructura adaptada a la movilidad eléctrica y que promuevan la reducción de la huella de carbono están ganando una creciente demanda. Este comportamiento no solo refleja una actualización del producto inmobiliario, sino que también impulsa la dinámica urbana y fortalece la competitividad del sector.

Este mercado se encuentra principalmente concentrado en Bogotá, Medellín y Cali. Sin embargo, se espera que el crecimiento del sector se extienda a otras ciudades de Colombia en los próximos años; así mismo se debe tener en cuenta los datos suministrados por del DANE, el sector inmobiliario ha sido uno de los motores de la economía colombiana en 2024, aportando entre el 8.5% y 8.8% del PIB, lo que equivale a más de 125 billones de pesos. Este crecimiento refleja la importancia de las transacciones inmobiliarias, incluidas la venta de viviendas usadas y el arriendo de inmuebles, en un año donde otros sectores han enfrentado caídas.

Este sector de la economía genera aproximadamente 350,000 empleos en todo el país, con su red de 107 oficinas en las principales ciudades – Bogotá, Cali, Medellín, Cúcuta, Ibagué, Santa Marta, entre otras – a consecuencia de la formación o crecimiento de las inmobiliarias que actualmente están creadas en el país, asegurando que las

[8] https://www.valoraanalitik.com/previsiones-del-mercado-inmobiliario-en-colombia-en-2024/

[9] https://www.camacolbyc.co/comunicaciones/noticia/bodegas,-oficinas-y-centros-comerciales,-los-segmentos-con-mayor-crecimiento-y-recuperaci%C3%B3n-en-bogot%C3%A1-durante-el-primer-trimestre-de-2024.html

operaciones en este mercado sean cada vez más eficientes y transparentes, lo que a su vez fomenta la creación de empleo y la estabilidad económica.

De igual amanera se debe tener presente que el sector 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.

Frente a la variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (agosto 2024 / agosto 2023), se debe mencionar que, para el mes de agosto de 2024, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con agosto de 2023.[10]

Asimismo, es importante mencionar que:[11]

- El inventario de bodegas en Bogotá aumentó un 11% durante el primer trimestre del 2024, comparado con el mismo periodo del año anterior, siendo la capital del país y Santiago de Chile las ciudades con mayor crecimiento en Suramérica.
- El mercado de oficinas registró una disminución en la vacancia y una tendencia hacia la migración a espacios modernos y amigables con el medio ambiente.
- El segmento de centros comerciales está en fase de recuperación con una disponibilidad de 104.849 metros cuadrados.

A su vez, el segmento de bodegas ha registrado una paulatina disminución de la vacancia, llegando a 1,4% al finalizar el primer trimestre de 2024, a pesar de un aumento del 11% en los inventarios respecto al año anterior, lo anterior sumado a que en las nuevas construcciones, las certificaciones ambientales, la automatización de las edificaciones para mayor eficiencia, los espacios flexibles y modulares, la robótica colaborativa en los procesos de operación y la disminución de la huella de carbono son elementos que han cobrado mayor protagonismo.

Respecto al segmento de oficinas, Bogotá se destacó como un mercado emergente en la región con tasas de vacancias en disminución y una migración hacia oficinas modernas con altas especificaciones, la capital se destacó como la segunda ciudad en Suramérica con la menor tasa de vacancia, solo por detrás de Santiago de Chile, seguido de Buenos Aires, Lima, Sao Paulo y Río de Janeiro.[12]

En particular, el mercado de oficinas está experimentando una notable transformación, volviendo a ser un punto clave para las empresas como espacio de encuentro y colaboración tras la pandemia. Las oficinas con certificaciones ambientales, diseños flexibles, infraestructura adaptada a la movilidad eléctrica y que promuevan la reducción de la huella de carbono están ganando una creciente demanda. Este comportamiento no solo refleja una

[10] https://lanotaeconomica.com.co/movidas-empresarial/el-impacto-del-sector-inmobiliario-en-la-economia-contribucion-del-8-5-al-pib-nacional-en-2024/
[11] https://www.camacolbyc.co/comunicaciones/noticia/bodegas,-oficinas-y-centros-comerciales,-los-segmentos-con-mayor-crecimiento-y-recuperaci%C3%B3n-en-bogot%C3%A1-durante-el-primer-trimestre-de-2024.html
[12] https://www.camacolbyc.co/comunicaciones/noticia/bodegas,-oficinas-y-centros-comerciales,-los-segmentos-con-mayor-crecimiento-y-recuperaci%C3%B3n-en-bogot%C3%A1-durante-el-primer-trimestre-de-2024.html

actualización del producto inmobiliario, sino que también impulsa la dinámica urbana y fortalece nuestra competitividad en la región.

De igual manera se ha venido evidenciando que el índice de vacancia de las oficinas en Bogotá se encontró en valores cercanos al 10,8%, mientras que el precio promedio de arriendo mensual estuvo cerca a los $74.000 por metro cuadrado. En la actualidad hay 143.569 metros cuadrados de proyectos clase A en construcción, que son desarrollos en zonas corporativas clave, con certificaciones ambientales y áreas con altos estándares y modernas locaciones. Se espera que aproximadamente el 30% de este inventario entre en operación durante lo que queda de 2024. Igualmente, hay 757.313 metros cuadrados en fase de planificación con plazos de entrega de 7 a 10 años, concentrándose en áreas como Salitre (36%), Centro (22%) y Noroccidente (18%).

2.2.2 Productos Incluidos dentro del Sector

Teniendo en cuenta que el inmueble a arrendar debe encontrarse totalmente adecuado y dotado para el funcionamiento de la sede Territorial Neiva, es necesario precisar respecto de los requerimientos, lo siguiente:

- **Infraestructura Tecnológica**

Es un conjunto de elementos para el almacenamiento de los datos de una empresa, en ella se incluye el hardware, el software y los diferentes servicios necesarios para optimizar la gestión interna.

El hecho de contar con una estructura IT acorde al tamaño y necesidades de la entidad repercute positivamente en la misma, esto debido a que se pueden realizar las labores de una forma segura y escalable utilizando la tecnología como un aliado, y así garantizar la operación y el óptimo funcionamiento de las oficinas de la sede central de la UBPD.

Dentro de los requerimientos de la infraestructura tecnológica se encuentran: cableado estructurado, cuartos técnicos, red eléctrica normal y regulada entre otros.

- **Mobiliario para oficina**

Este resulta ser el toque final y en muchos casos el más evidente de una entidad u oficina, la distribución de los muebles es una herramienta particularmente poderosa para lograr los objetivos de la organización en lo referente a la interacción y comunicación de sus componentes. Cada entidad, sea cual sea su tipo, tiene diferentes estructuras jerárquicas, requiere una comunicación más o menos frecuente entre sus miembros en canales diversos y con diferentes niveles de formalidad. Una adecuada distribución y selección del mobiliario robustece la estructura organizativa y potencia los estilos de comunicación de la empresa.

La distancia entre los miembros del personal, el tipo de divisiones o la ausencia de ellas, la cantidad de facilidades que propicien reuniones formales, o aquellas que propician encuentros informales de trabajo son variables que se pueden controlar al seleccionar el mobiliario.

Otro factor muy importante en la selección del mobiliario el cual tiene que ver con la ergonomía, cuando el mobiliario se adapta al trabajo que cada persona realiza, simultáneamente propicia la productividad de la empresa y mejora la calidad de vida del personal.

La ergonomía se ha convertido en un factor con el que las empresas deben tener un cuidado en particular, debido a las exigencias que se establecen en la normatividad colombiana, que se encuentra comprometida con la protección de los trabajadores, por esta razón se requiere la selección adecuada del mobiliario que constituye un factor importante para una entidad u empresa.

2.2.3 Agentes que componen el Sector

A continuación, se enuncian algunos agentes que componen el sector:

ENTIDAD	MISIÓN
Superintendencia de Industria y Comercio	Velar por el buen funcionamiento de los mercados a través de la vigilancia y protección de la libre competencia económica, de los derechos de los consumidores, del cumplimiento de aspectos concernientes con metrología legal y reglamentos técnicos, la actividad valuadora del país, y la gestión de las Cámaras de Comercio.
Cámara de Comercio	Entidad privada sin ánimo de lucro que busca construir una Bogotá - Región sostenible a largo plazo, promoviendo el aumento de la prosperidad de sus habitantes, a partir de servicios que apoyen las capacidades empresariales y que mejoren el entorno para los negocios con incidencia en la política pública.
Cámara Colombiana de la Construcción	Gestiona ante el Gobierno Nacional políticas para vivienda de bajo costo que tengan un carácter integral y abarquen aspectos como la tierra, urbanización, financiación, servicios, construcción, ventas y adjudicación.

2.2.4 Gremios y Asociaciones que participan en el sector

ASOCIACIÓN	Página WEB
Fedelonjas	https://www.fedelonjas.org.co
Colombia Protech	http://www.colombiaproptech
Acecolombia	http://www.acecolombia.org.
Fenalco	www.fenalco.com.co

Federación internacional de administradores de bienes inmuebles y agentes inmobiliarios	https://www.fiabcicolombia.com/

2.3 PERSPECTIVAS TÉCNICAS

El arriendo de las sedes dotadas y adecuadas debe contar con:

La sede seleccionada para uso de la UBPD a nivel nacional deberá cumplir con las siguientes especificaciones de distribución y adecuación de espacios mínimos requeridos para su funcionamiento.

SEDE	MTS2 REQUERIDOS
Tumaco	120
Manizales	120
Santa Marta	150
Quibdó	150
Montería	150
Nieva	150
Arauca	150
Apartado	150
Mocoa	150
Popayán	150
Barrancabermeja	150
Yopal	150
Valledupar	150
San José de Guaviare	150
Tunja	150
Ibagué	150
Sincelejo	150
Pasto	150
Cúcuta	190
Florencia	190
Bucaramanga	200
Cali	220
Barranquilla	190
Pereira	190
Villavicencio	220
Medellín	270

- Sala de espera y acceso principal: Adecuado para el acceso a personas en condición de discapacidad y/o movilidad reducida cumpliendo la normatividad vigente en Colombia. El material de los pisos debe ser antideslizante, contando con las condiciones necesarias para el ingreso de personas en condición de discapacidad y/o movilidad reducida, en caso de contar con rampas o escalones se deberán acondicionar barandas o pasamanos.

- Parqueadero vehicular: a demanda, lo que corresponde a las sedes que no requieren parqueadero, únicamente requerirán zona de cargue y descargue de elementos que salen o llegan de comisión de servicios.

- Área multifuncional: Este espacio debe estar adecuado para el acceso a personas en condición de movilidad reducida cumpliendo la normatividad vigente en Colombia, los cuales se destinarán para: i) sala de encuentro, ii) toma de muestras y iii) sala lactante. El espacio debe ser privado, con puerta y si cuenta con ventana externa y/o interna debe contar con persianas o película vinílica o de control solar.

- Sala de Reuniones Un espacio privado para reuniones. si el espacio cuenta con ventanas exteriores es necesario que se instalen persianas y/o películas de protección solar.

- Área de almacenamiento y alistamiento: Espacio para alistamiento de acciones humanitarias, lavado y preparación de herramientas, ubicada preferiblemente cerca y con acceso directo desde el parqueadero o a la zona de cargue y descargue; preferiblemente zona de ducha con agua caliente y fría (el piso del baño debe ser en material antideslizante) y Vestier, de no ser posible, la batería de baños de la Sede debe contar con 1 ducha y Vestier. Este espacio o zona debe tener punto hidráulico y desagüe o estar cercano a un punto hidráulico que cuente con desagüe, para la limpieza y preparación de herramientas.

- Cafetería y comedor: Ubicado en una zona que permita la ventilación natural, preferiblemente separado de la zona de puestos de trabajo, debe contar con espacio suficiente para la ubicación de los elementos requeridos y el consumo de alimentos, debe tener pisos y paredes lavables, preferiblemente enchapadas.

- Baterías sanitarias: Las sedes deberán incluir baños separados por género, dependiendo del tamaño y configuración del inmueble, debe haber mínimo un baño adecuado para personas en condición de movilidad reducida cumpliendo la normatividad vigente en Colombia. Las dimensiones, especificaciones y elementos de funcionamiento deberán corresponder con la NTC6047.

- Oficina privada: Espacio de uso privado, preferiblemente cerca de los puestos de trabajo operativos de la sede.

- Puestos de Trabajo: la ubicación de puestos de trabajo debe ajustarse a las necesidades propias de los equipos de la sede y dependerá de las condiciones físicas del inmueble.

- Punto de impresión: Preferiblemente, una zona intermedia a los puestos de trabajo.

- Cuarto de residuos: Espacio cerrado, de acceso restringido, se debe ubicar en una zona que permita el fácil acceso y salida de los residuos sin que estos transiten por todo el inmueble. debe contar con sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje

- Almacenamiento: Archivadores metálicos con repisas y mecanismo de seguridad. Se debe garantizar la seguridad y el funcionamiento óptimo para el almacenamiento de evidencias transitorias, insumos de papelería, muestras biológicas (tarjetas de recolección de muestra) y gestión documental en caso de archivos híbridos.

2.4 PERSPECTIVA REGULATORIA

De acuerdo con la investigación adelantada por los profesionales de Estudios de Mercado, a continuación, se cita la normatividad relacionada con el objeto del proceso; no obstante, se deja constancia que es factible que existan otras normas que aplican en materia de contratación estatal.

- Ley 489 de 1998, artículo 96: *"Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones*".

- Ley 45 de 1990 "*Por la cual se expiden normas en materia de intermediación financiera, se regula la actividad aseguradora, se conceden unas facultades y se dictan otras disposiciones."*

- Ley 80 de 1993: *"Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública".*

- 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*".

- Ley 1341 de 2009: *"Por la cual se definen principios y conceptos sobre la sociedad de la información y la organización de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones TIC, se crea la Agencia Nacional de Espectro y se dictan otras disposiciones*".

- Ley 2555 de 2010: *"Por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones."*

- Ley 1474 de 2011: *"Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública".*

- Decreto 1082 de 2015: "*Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional".*

- Ley 1882 de 2018: *"Por el cual se adicionan, modifican y dictan otras disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la Ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones".*

- Ley 2063 de 2020: "*Por medio del cual se impulsa el emprendimiento en Colombia".*

- Decreto Ley 589 de 2017: *"Por el cual se organiza la Unidad de Búsqueda de Personas dadas por desaparecidas en el contexto y en razón del conflicto armado".*

- Decreto 1860 de 2021: *"Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin reglamentar los artículos 30, 31, 32, 34 y 35 de la Ley 2069 de 2020, en lo relativo al sistema de compras públicas y se dictan otras disposiciones".*

- Decreto 199 del 20 de febrero de 2024 *"Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2024 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación"*

- Ley 57 de 1887 Código Civil Colombiano

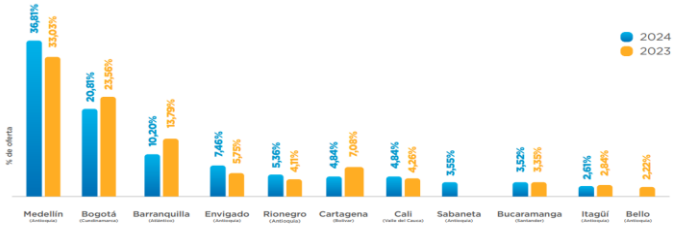
ESTUDIO DE LA OFERTA

3.1 Perspectiva Económica[13]

En lo que concierne al segmento de arriendo, este comenzó el año con un aumento aún más notable en su demanda, alcanzando el 75% del total de consultas inmobiliarias. Los apartamentos, seguido de los apartaestudios y las casas, siguen siendo la opción preferida por los colombianos.

Es importante destacar que continúa siendo una oportunidad la vivienda turística o de estadía temporal. En efecto, según la Asociación Colombiana de Prestadores de Servicios Turísticos, las rentas cortas y vacacionales crecerían 7% en promedio en Colombia; evidenciándose una concentración de la oferta en Medellín, con el 36,81% de la participación. Le sigue Bogotá (20,81%), con una caída de 3 puntos porcentuales frente al primer trimestre de 2023.

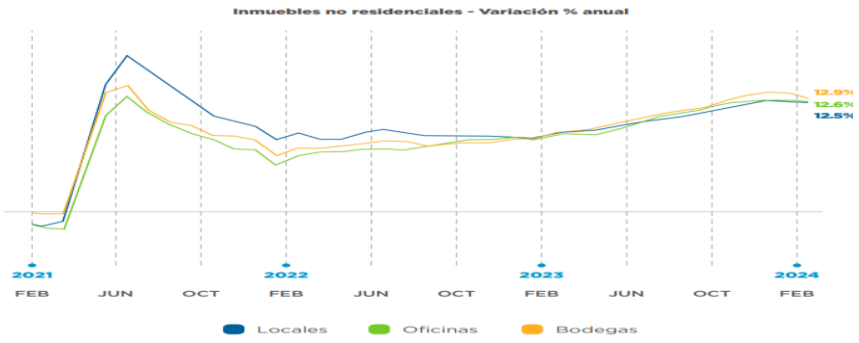
De igual forma, observamos una reducción en la oferta de inmuebles en arriendo en Cartagena, correspondiente a 4 puntos porcentuales. Por el contrario, municipios del departamento antioqueño, como Envigado, Itagüí, Bello y Sabaneta incrementaron su participación en este trimestre del año.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2024.

13 https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2024/04/I-Informe-Trimestral-2024-comprimido.pdf

En cuanto al comportamiento del segmento de los inmuebles no residenciales, este presento un comportamiento similar al registrado en los residenciales, este presento una ligera desaceleración de las variaciones anuales frente al cierre de 2023, cuando bordearon el 13.6% en bodegas y el 12.7% para locales y oficinas.



Fuente: Banco Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.

Así mismo, con relación a los cánones estos aumentaron en todas las ciudades para locales comerciales. Se destacaron por su crecimiento Medellín (13.5%), Barranquilla (13.0%) y Cali (12.6%). Por su parte, en las oficinas sobresalió Bucaramanga por su menor presión en los cánones, que crecieron 8.8%.

Inmuebles no residenciales por ciudades
Diciembre 2018 = 100

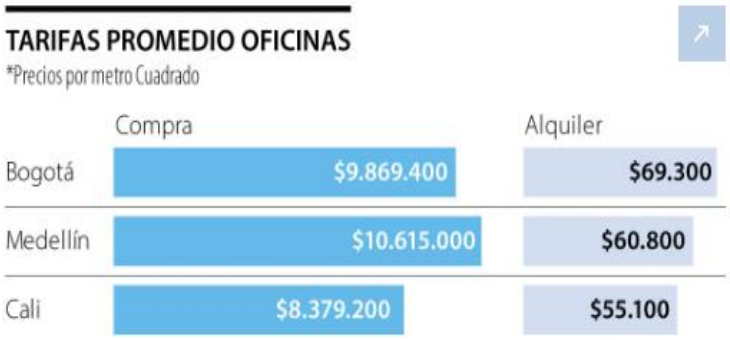
	Ciudades	Índice ELDRI*			Var. % Mensual	Var. % Anual	Frente al total
		FEB-23	ENE-24	FEB-24			
LOCALES	Barranquilla	128.0	143.7	144.6	0.7	13.0	
	Bogotá	119.1	132.8	133.8	0.8	12.4	
	Bucaramanga	118.0	129.2	130.0	0.6	10.2	
	Cali	125.7	139.4	141.6	1.5	12.6	
	Cartagena	129.6	143.3	143.9	0.4	11.0	
	Medellín	130.1	145.9	147.7	1.2	13.5	
	Otras	126.9	139.7	141.6	1.4	11.6	
	Total	**125.2**	**139.4**	**140.8**	**1.0**	**12.5**	
OFICINAS	Barranquilla	127.9	145.6	146.5	0.7	14.5	
	Bogotá	114.9	126.2	127.9	1.4	11.4	
	Bucaramanga	116.7	125.9	126.7	0.7	8.6	
	Cali	123.7	139.2	141.7	1.8	14.5	
	Cartagena	126.6	140.3	142.6	1.6	12.6	
	Medellín	126.9	143.5	145.6	1.5	14.8	
	Otras	119.1	130.6	131.1	0.4	10.1	
	Total	**120.8**	**134.2**	**136.0**	**1.4**	**12.6**	
BODEGAS	Barranquilla	125.9	142.9	144.7	1.2	14.9	
	Bogotá	121.9	135.9	137.6	1.3	12.9	
	Bucaramanga	123.8	134.9	136.6	1.2	10.4	
	Cali	123.9	139.5	141.5	1.5	14.2	
	Cartagena	139.2	147.6	150.7	2.1	8.3	
	Medellín	128.9	144.8	146.9	1.4	13.9	
	Otras	115.9	127.8	128.7	0.7	11.1	
	Total	**124.8**	**139.6**	**140.9**	**0.9**	**12.9**	

Fuente: Banco Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.

Ahora bien, es importante mencionar que desde hace unos años algunas compañías han migrado a modelos coworking, o incluso, terminan comprando alquilando o comprando viviendas, y las adaptan para realizar sus labores. De acuerdo con la firma Colliers, al cierre de 2023 el mercado de oficinas presentó un crecimiento en la proyección de inventario. En el último trimestre del año anterior, se reportó que Bogotá tenía una disponibilidad de 9,5%, Medellín 6,97% y Cali llegó a 10,26%.

El mismo reporte menciona que el precio promedio de renta de oficinas en edificios corporativos para la ciudad de Bogotá cierra el año 2023 con un valor de $69.300 por metro cuadrado, presentando una variación anual absoluta de $2.100 m² (3,05%). En referencia a la oferta de oficinas en alquiler, la ciudad consolida un total de 273.493 m² disponibles, decreciendo frente al año anterior en 12.197 m²".[14]

Según esta firma, en 2024 las inversiones en el sector inmobiliario son una buena alternativa, porque estos espacios se vuelven en un activo tangible y seguro, sobre todo si se logra explotar con los alquileres.



Fuente Diario la Republica - Collier
Nota: este valor es de referencia para el estudio de mercado, toda vez que la Unidad requiere el metro cuadrado y dotado



[14] https://www.larepublica.co/empresas/es-mas-rentable-comprar-o-adquirir-oficinas-para-las-empresas-3829706

Se debe tener presente que las diferentes inmobiliarias del país han mencionado que en el 2023 el valor del cano de arrendamiento de los inmuebles no residenciales (oficinas) superaron el residencial; y las cuidades que tuvieron mayores incrementos fueron Barranquilla, Cali y Medellín con variaciones superiores al 14% en el valor del canon.

Ahora bien, la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas (CIIU Rev. 4 A.C), adaptada para Colombia, las empresas que pueden ofrecer los bienes y servicios en estudio se pueden clasificar en el siguiente código CIIU y actividad económica:

Clasificación UNSPSC	Descripción		
	Segmento	Familia	Clase
80131502	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

3.2 Experiencia de proveedores

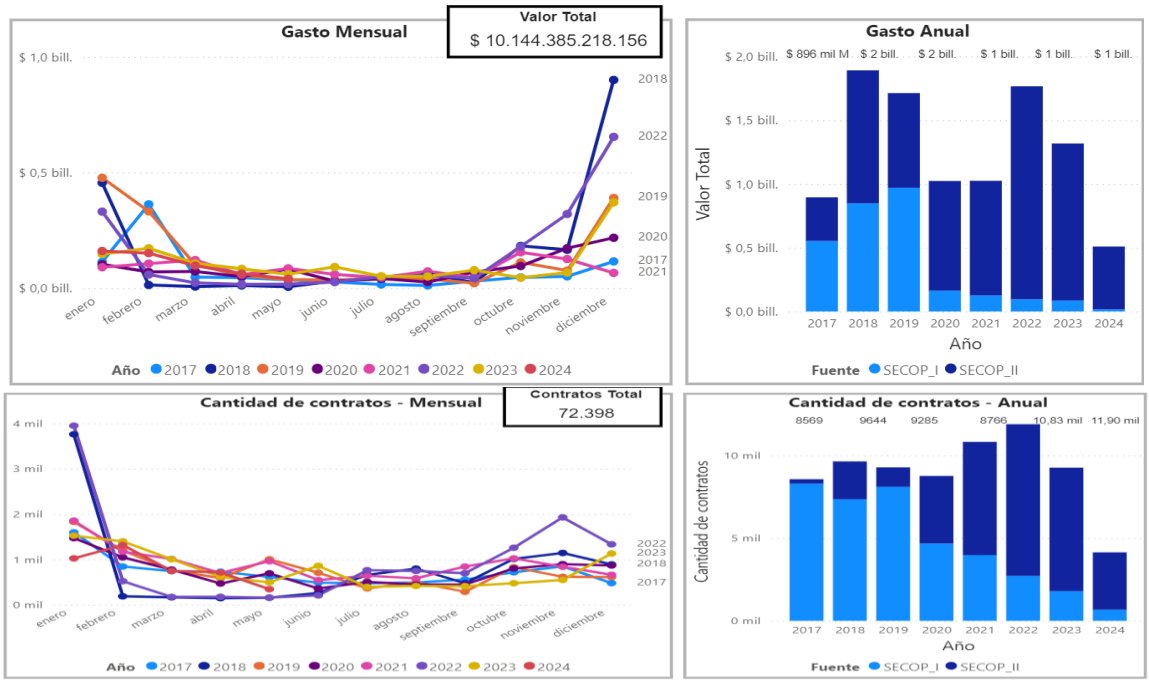
Una vez consultada la base de datos de la información financiera de las empresas requeridas por la Superintendencia de Sociedades, en el subsector, L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados, L76820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata, se encontraron registradas 352 empresas a nivel nacional que pueden llegar a satisfacer la necesidad planteada, a continuación, se presentan algunas de ellas.

Nit	Razón social de la sociedad	Clasificación Industrial Internacional Uniforme Versión 4 A.C
800053895	SUPERFICIES COLOMBIA SAS	L6810
800072702	INVERSIONES GBS S.A.S	L6810
800076374	FIBRAS DEL SINU S.A.	L6810
800113698	INHUR SA	L6810
800179674	COMPAÑIA TORRAS SAS	L6810
800195278	SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO SA	L6810
800201943	INVERSIONES MEJIA OSORIO S.A.S.	L6810
800215493	INTERMARCALI S.A.	L6810
800230423	INVERSIONES RODEOCHICO SAS	L6810
800233592	INVERSIONES BEATRIZ ANGEL VILLEGAS SAS	L6810
800246078	INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S	L6810
802001159	INVERSIONES EILAT S.A.S.	L6810
901398470	INMUEBLES EL DORADO SA	L6820
805024511	INVERSIONES VALLECILLA Y MARTINEZ & CIA SCA	L6820
811043033	ACIERTO INMOBILIARIO S.A.	L6820
830055898	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA	L6820
890932117	NIVEL SAS	L6820

900123136	EMPRESA INMOBILIARIA CARSONIA SUCURSAL COLOMBIA	L6820
900298569	CREAR CALLE 81 SAS	L6820
900478901	ARQUITECTURA Y COMERCIO SAS	L6820
900525906	CORFERIAS INVERSIONES S.A.S.	L6820
900809691	LA HAUS S.A.S.	L6820

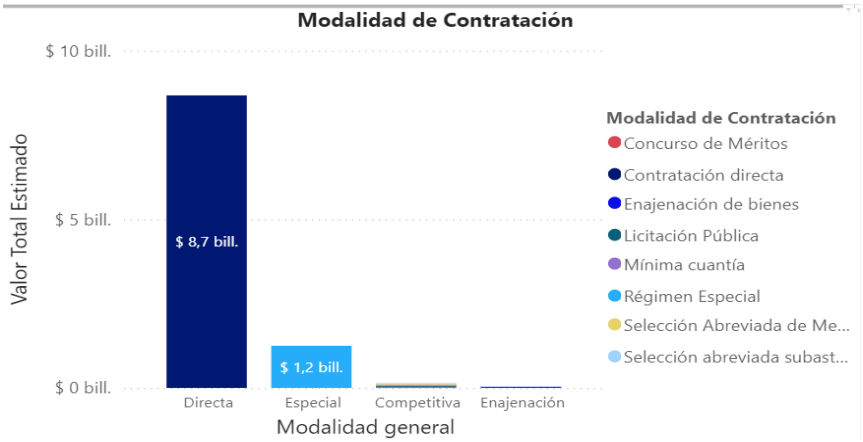
3.3 Análisis de la Oferta en SECOP

De acuerdo con la información suministrada por Colombia Compra Eficiente, en su publicación del análisis de la oferta, las entidades durante los años de 2017 a 2023 reportaron con el código de UNSPSC 80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales, la siguiente información: un valor total estimado de contratación de aproximadamente $ 10 billones, 25.62 mil proveedores y 72.40 mil contratos



Grafica Izquierda: Gasto mensual de servicios con código UNSPSC 80131502
Gráfica Derecha: Cantidad de contratos mensual con UNSPSC
Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

Por otro lado, se indica que la modalidad de contratación más usada para la prestación de este servicio es contratación directa.



Gráfica: Modalidad de Contratación servicios con código UNSPSC 80131502
Fuente: Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

ESTUDIO DE LA DEMANDA

4.1 Forma de adquirir el bien o servicio en el pasado

Contrato	**282-2022-UBPD**
Objeto	Arrendamiento de inmuebles adecuados y dotados para el funcionamiento de las sedes territoriales y satélites de la Unidad de Búsqueda de Personas dadas por Desaparecidas en el contexto y en razón del conflicto armado - UBPD a nivel nacional. ALCANCE AL OBJETO Comprende el arrendamiento de las sedes territoriales (Barranquilla, Cúcuta, Florencia, Ibagué, Medellín, Mocoa, Montería, Quibdó, San José Del Guaviare, Villavicencio, Yopal y Mocoa sede transitoria)
Valor del Contrato	$ 8.157.023.794,
Plazo de ejecución	388 días
Modalidad de Selección	Contratación directa.
Contratista	MODERLINE S.A.S.
Fuente de Información	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3491665&isFromPublicArea=True&isModal=False
Contrato	**285-2022-UBPD**
Objeto	Arrendamiento de inmuebles adecuados y dotados para el funcionamiento de las sedes territoriales y satélites de la Unidad de Búsqueda de Personas dadas por Desaparecidas en el contexto y en razón del conflicto armado - UBPD a nivel nacional. ALCANCE AL OBJETO Comprende el arrendamiento de las sedes territoriales (Apartadó, Sincelejo y Cali)
Valor del Contrato	$ 1.990.747.883
Plazo de ejecución	715 días
Modalidad de Selección	Contratación directa.
Contratista	MODERLINE S.A.S.
Fuente de Información	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3507163&isFromPublicArea=True&isModal=False
Contrato	**286-2022-UBPD**

Objeto	Arrendamiento de inmuebles adecuados y dotados para el funcionamiento de las sedes territoriales y satélites de la Unidad de Búsqueda de Personas dadas por Desaparecidas en el contexto y en razón del conflicto armado - UBPD a nivel nacional. ALCANCE AL OBJETO Comprende el arrendamiento de las sedes territoriales (Barrancabermeja sede nueva y Barrancabermeja sede transitoria)
Valor del Contrato	$ 800.840.236
Plazo de ejecución	750 días
Modalidad de Selección	Contratación directa.
Contratista	MODERLINE S.A.S.
Fuente de Información	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3513253&isFromPublicArea=True&isModal=False
Contrato	**280-2022-UBPD**
Objeto	Arrendamiento de inmuebles adecuados y dotados para el funcionamiento de las sedes territoriales y satélites de la Unidad de Búsqueda de Personas dadas por Desaparecidas en el contexto y en razon del conflicto armado - UBPD a nivel nacional ALCANCE AL OBJETO Comprende el arrendamiento de las sedes territorial y satélites (la sede territorial de Popayan y en las sedes satélites de Buenaventura, La Dorada, Pasto,Tumaco y Valledupar)
Valor del Contrato	$ 3.482.682.950
Plazo de ejecución	760 días
Modalidad de Selección	Contratación directa.
Contratista	AMPLEX DE COLOMBIA SAS.
Fuente de Información	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3476851&isFromPublicArea=True&isModal=False
Contrato	**281-2022-UBPD**
Objeto	Arrendamiento de inmuebles adecuados y dotados para el funcionamiento de las sedes territoriales y satélites de la Unidad de Búsqueda de Personas dadas por Desaparecidas en el contexto y en razon del conflicto armado - UBPD a nivel nacional (ARAUCA)
Valor del Contrato	$ 624.377.977
Plazo de ejecución	760 días
Modalidad de Selección	Contratación directa.
Contratista	INMOBILIARIA ARAUCA SAS ZOMAC
Fuente de Información	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.21383930&isFromPublicArea=True&isModal=False

4.2 Forma de adquirir el bien o servicio por otras empresas

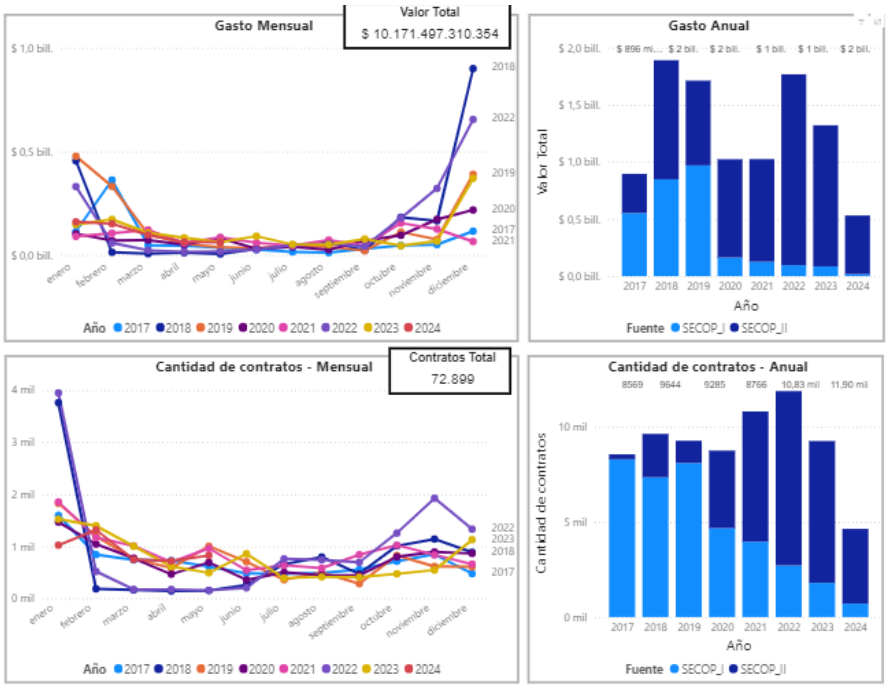
Con el fin de fortalecer el presente estudio de mercado y poder analizar el entorno frente a cómo han adquirido otras entidades servicios similares al necesitado por la Entidad, se relacionan algunos procesos de vigencias anteriores, los cuales fueron consultados en el SECOP II así:

Entidad	Objeto	Tipo de proceso	Contratista	Presupuesto	Plazo	Vigencia
ESCUELA DE POLICIA DE PROVINCIA DE SUMAPAZ INTENDENTE MARITZA BONILLA RUIZ	Contrato de arriendo de un bien inmueble dotado para el funcionamiento de la Asamblea Departamental	Contratación directa.	UNION GLOBAL SA	$ 1.376.483.818,40	10 meses	2024
JURISDICCIÓN ESPECIAL PARA LA PAZ	Arrendamiento de oficinas y parqueaderos del edificio localizado en la avenida cll 26 no 69a 51 torre a int. 1 que hace parte del complejo empresarial capital center propiedad horizontal en bogotá d.c, para el uso y funcionamiento de la Jurisdicción Especial Para La Paz	Contratación directa.	TORRE CAPITAL 2024	$ 10.054.704.364	24 meses	2024
COMPUTADORES PARA EDUCAR	Entregar a título de arrendamiento, el piso 10, inmueble que forma parte del edificio DAVIVIENDA, distinguido en la actual nomenclatura urbana en la Carrera 11 No. 71 - 73 de Bogotá D.C, y cuyos linderos se mencionan en las especificaciones técnicas. PARAGRAFO PRIMERO: El inmueble objeto del presente arrendamiento fue adquirido por el arrendador mediante escritura pública No. 6582 de fecha 31 de diciembre de 2005 de la Notaría Novena de Cali, debidamente registrada en el folio de matrícula inmo	Contratación directa	SINTES SAS	$ 284.395.810	10 meses	2023
UPRA	Arrendamiento del bien inmueble para el funcionamiento de la sede administrativa de la UPRA. (FUN-014-2022) (arrendameitno de CCTV-Mobiliario – Rack)	Contratación directa	MUKIS SAS	$ 2.375.817.533	24 meses	2022

4.3 Análisis de la Demanda en SECOP

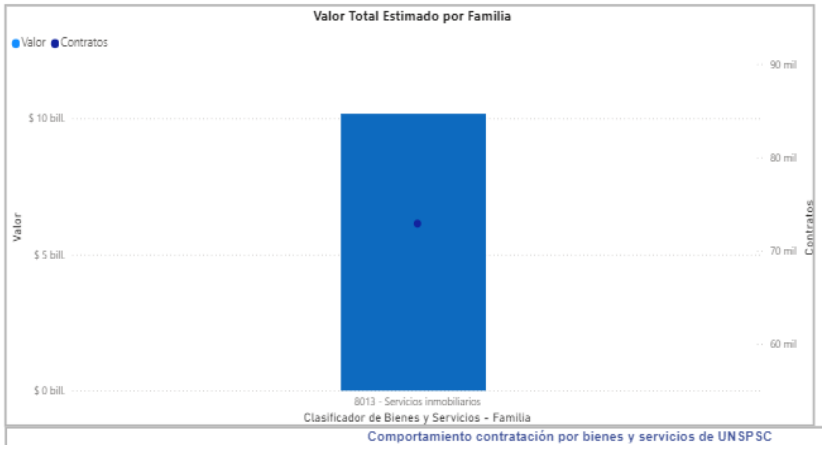
De acuerdo con la información suministrada por Colombia Compra Eficiente, en su publicación del análisis de la demanda, las entidades durante los años de 2017 a 2023 reportaron con el código de UNSPSC 80131502

Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales, la siguiente información: un valor total estimado en el gasto mensual aproximado de $10 billones, con una cantidad de contratos estimada de 72,90 mil



Grafica Izquierda: Gasto mensual de servicios con código UNSPSC 80131502
Gráfica Derecha: Cantidad de contratos mensual con UNSPSC
Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

Por otro lado, en la siguiente gráfica, se indica el valor de contratación por familia.



ANÁLISIS DE COSTO

Dentro del estudio de mercado se evidencio que hay pluralidad de oferentes que prestan este servicio, algunos de estos son:

ITEM	EMPRESAS
1	MULTI PROYECTOS
2	INGENIERIA Y PROYECTOS JGR
3	MONIS ARQUITECTOS
4	NICMA CONTRUCCIONES
5	SOLINOFF
6	FUREL
7	SERVEX COLOMBIA
8	ARQCO PROYECTOS
9	DESING BLUE STYLE LTDA
10	IDEASMOD
11	OFISERVISIOS
12	ANDRINET
13	FAMOC DE PANEL
14	MODERLINE
15	AVS COLOMBIA
16	AMPLEX
17	ASD
18	INMOBILIARIA ARAUCA
19	INMOBILIARIA FELIX TRUJILLO FALLA
20	LUZ STELLA MOLINA SANDOVAL
21	REAL ESTATE
22	APPLE NAME CIVIL S.C.A.
23	FIDEL VARGAS
24	ELIZABETH MOSQUERA RENTERIA
25	LUZ STELLA MOLINA
26	IDECOM
27	EL GRAN LANGOSTINO SAS
28	ASTRID CIFUENTES
29	AGR LONDOÑO GOMEZ

30	SIGIFREDO BEDOYA
31	ELIAS PAYAR
32	CENTURY 21
33	INMOBILIARIA SUGIR Y ASOCIADOS LTDA

Estas empresas cumplen funciones inmobiliarias y de adecuación, que puede cumplir con el servicio requerido por la Unidad; así mismo, es pertinente aclarar que las solicitudes de cotización fueron solicitadas por el área técnica (Subdirección Administrativa y Financiera).

Como resultado de esta invitación se recibe cotización de: **i)** IDECOM, **ii)** El gran Langostino SA S, **iii)** AMPLEX, **iv)** Astrid Cifuentes, **v)** AGR Londoño Gomez, **vi)** Elias Payares, **vii)** Century 21, **viii)** Inmobiliaria Surgir y Asociados, **ix)** Moderline, **x)** Elizabeth Mosquera, con las cuales se hace comparación de precios con inmuebles ofertados en plataformas inmobiliarias para una muestra de la totalidad de las sedes requeridas en la ficha técnica; el resultado de este se puede ver en el ítem de conclusiones del estudio de mercado.

Es necesario aclarar que, el estudio de mercado se realiza teniendo en cuenta el metro cuadrado adecuado y dotado (adecuaciones requeridas para el funcionamiento de la sede objeto de este estudio), de acuerdo con las especificaciones técnicas requeridas por la Unidad y establecidas en la ficha técnica y sus anexos, por lo cual, la Entidad realizó una verificación del valor del metro cuatro para arrendamiento en diferentes ciudades del país, esto con el fin de tener valores de referencia para este estudio de mercado, dejando claro que estos no son comprables con las cotizaciones recibidas, dado que, la Unidad requiere el valor del m2 adecuado, por lo que solo aplicara como referencia para este estudio de mercado:

- Armenia: el valor por metro cuadrado de oficinas para arriendo es de $28,194. Siendo el de Estrato 1: $14,021 y el del Estrato 6: $42,548.

- Barranquilla: el valor por metro cuadrado de oficinas para arriendo es en promedio: $33,491.33. Siendo el de Estrato 1: $32,307 y el del Estrato 6: $37,943, el más alto ubicándose en el Estrato 5: $41,305.

- Bogotá: el valor por metro cuadrado de oficinas para arriendo en la capital de país es de $43,847.33. Siendo el de Estrato 1: $36,608 y el del Estrato 6: $54,889, el segundo más alto del país, después de Medellín.

- Bucaramanga: el valor por metro cuadrado de oficinas para arriendo es en promedio: $25,895.20. Siendo el de Estrato 2: $13,780 y el de Estrato 6: $30,585.

- Cali: el valor promedio por metro cuadrado de oficinas para arriendo es: $29,199.17. Siendo el de Estrato 1: $19,458 y el del Estrato 6: $37,598.

- Ibagué: el valor por metro cuadrado de oficinas para arriendo es en promedio: $29,673.40(teniendo en cuenta los estratos 1, 2, 3, 4 y 5). Siendo el de Estrato 1: $26,310 y el de Estrato 5: $29,594, el más alto ubicándose en el Estrato 3: $34,370.

- Manizales: el valor por metro cuadrado de oficinas para arriendo en es en promedio: $33,983. Siendo el de Estrato 1: $26,833 y el de Estrato 6: $49,411.

- Medellín: el valor por metro cuadrado de oficinas para arriendo es en promedio: $47,403.17. Siendo el de Estrato 1: $49,253 y el del Estrato 6: $55,015, el más alto de todo el país.

- Pereira: el valor por metro cuadrado de oficinas para arriendo es en promedio: $28,934.60. Siendo el de Estrato 2: $26,333 y el de Estrato 6: $37,686.

Valor M2 - Arriendo de Oficinas por Ciudades de Colombia

Ciudad	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6	Precio Promedio Arriendo / M2 de la ciudad
Armenia	*	*	$14,021.00	$26,014.00	$30,193.00	$42,548.00	$28,194.00
Barranquilla	$32,307.00	$24,255.00	$31,387.00	$33,751.00	$41,305.00	$37,943.00	$33,491.33
Bogotá	$39,608.00	$42,371.00	$34,919.00	$42,453.00	$48,844.00	$54,889.00	$43,847.33
Bucaramanga	*	$13,780.00	$21,941.00	$25,152.00	$38,018.00	$30,585.00	$25,895.20
Cali	$19,458.00	$33,105.00	$26,132.00	$25,674.00	$33,228.00	$37,598.00	$29,199.17
Ibague	$26,310.00	$25,000.00	$34,370.00	$33,093.00	$29,594.00	*	$29,673.40
Manizalez	$26,833.00	*	$28,394.00	$24,812.00	$40,465.00	$49,411.00	$33,983.00
Medellín	$49,253.00	$51,292.00	$39,534.00	$40,921.00	$48,404.00	$55,015.00	$47,403.17
Pereira	*	$26,333.00	$26,589.00	$25,257.00	$28,808.00	$37,686.00	$28,934.60

Fuente: RED ATLAS VALUATIONS

Las ofertas presentadas cumplen con los mínimos técnicos requeridos por la Unidad, establecidos en las especificaciones técnicas adjuntas en la ficha técnica y los anexos; y la siguiente información:

ITEM	SEDE	EMPRESA	Dirección	M2
1	Manizales	Amplex	Carrera 23 No. 67 A-45 local 3 edificio Atalaya	170
2	Barranquilla	Inmobiliaria Arauca	Carrera 52 No. 74 -28	195,32
3	Apartadó	Casa Inmobiliaria Uramelina	Calle 84 No. 99 A -52 local 111	200
4	Pasto	Jairo Andres Narváez	Calle 20 No. 31c -23 Piso 1 y 2	247
5	Montería	AGR	Carrera 6 No. 62b -32	185
6	Bucaramanga	Idecon	calle 47 No. 29-65/69	257,57
7	Valledupar	Fidel Vargas	Calle 12 No. 5 -45	246,50
8	Cucuta	Amplex	Avenida 0 No. 15 -50	200
9	Cali	Moderline	Carrera 43a No. 5 A -90	577

10	San Jose de Guaviare	Moderline	Calle 7 No. 24 - 155	449
11	Mocoa	Moderline	Calle 14 No. 7 -15	417
12	Buenaventura	El Gran Langostino	Calle 6 No. 4- 14	55
13	La Dorada	Astrid Cifuentes	Carrera 2 No. 12 -02/30	105
14	Sincelejo	Elias Payares	Carrera 23 No. 17-48	260
15	Popayan	Amplex	Calle 9 norte # 7-65	200
16	Yopal	Grupo Amaya	Carrera 23 #15/72/78, Calle 16 # 22-65 Y Calle 16 # 22A -07	282,91
17	Quibdo	Inmobiliaria Surgir	CALLE 24 N°7-07	400
18	Pereira	Chaljub Restrepo y CIA	Carrera 7 No. 16- 50	213
19	Florencia	Amplex	Cra 4B No. 15c -05	225

CONCLUSIONES

FRENTE AL ANÁLISIS DEL SECTOR:

De la consulta en el SECOP II de otros procesos con similares objetos contractuales y de los procesos adelantados por la UBPD se puede concluir:

- Las modalidades por medio de las cuales se adelantaron los procesos consultados fueron contratación directa y contratación régimen especial.
- El tiempo de ejecución promedio de los procesos que fueron consultados corresponde aproximadamente 160 días.
- De los procesos consultados en el SECOP II, se evidenció que existe pluralidad de oferentes.
- La UBPD ha adquirido este servicio como contratación directa en vigencias anteriores.

FRENTE AL ESTUDIO DE MERCADO:

- Frente al arriendo bajo la modalidad coworking, se informa que la Unidad identifico por parte del área técnica que, aunque la suscripción de contratos de espacios tipo coworking repercute en un ahorro sustancial en gastos de arriendo de inmueble, se tienen desventajas como la pérdida de la identidad, deficiencias en el servicio de seguridad, falta de privacidad institucional, y, lo más grave, insuficiencias en la operatividad para cumplir con la misionalidad de la entidad al no contar con zona de almacenamiento y alistamiento.

- Teniendo en cuenta que se trabajó en paralelo la ubicación de inmuebles para la Unidad modalidad coworking e inmuebles dotados y adecuados, y después de adelantar un análisis realizado por el área técnica (Subdirección Administrativa y Financiera), se evidencio que para el desarrollo de las actividades de la entidad es más beneficioso contratar el arriendo de sedes baja la modalidad dotada y adecuada.

- **Para las sedes requeridas por la Unidad se recibieron las siguientes cotizaciones:**

ITEM	SEDE	EMPRESA	Dirección	M2	VALOR M2 IVA Incluido
1	Manizales	Amplex	Carrera 23 No. 67 A-45 local 3 edificio Atalaya	170	$ 121.100
2	Barranquilla	Inmobiliaria Arauca	Carrera 52 No. 74 -28	195,32	$ 115.759
3	Apartadó	Casa Inmobiliaria Uramelina	Calle 84 No. 99 A -52 local 111	200	$ 95.200
4	Pasto	Jairo Andres Narváez	Calle 20 No. 31c -23 Piso 1 y 2	247	$ 80.972
5	Montería	AGR	Carrera 6 No. 62b -32	185	$ 97.297
6	Bucaramanga	Idecon	calle 47 No. 29-65/69	257,57	$ 97.061
7	Valledupar	Fidel Vargas	Calle 12 No. 5 -45	246,50	$ 76.268
8	Cucuta	Amplex	Avenida 0 No. 15 -50	200	$ 111.860
9	Cali	Moderline	Carrera 43a No. 5 A -90	577	$ 43.127
10	San Jose de Guaviare	Moderline	Calle 7 No. 24 - 155	449	$ 44.353
11	Mocoa	Moderline	Calle 14 No. 7 -15	417	$ 54.000
12	Buenaventura	El Gran Langostino	Calle 6 No. 4- 14	55	$ 220.691
13	La Dorada	Astrid Cifuentes	Carrera 2 No. 12 -02/30	105	$ 95.200
14	Sincelejo	Elias Payares	Carrera 23 No. 17-48	260	$ 75.000
15	Popayan	Amplex	Calle 9 norte # 7-65	200	$ 107.100
16	Yopal	Grupo Amaya	Carrera 23 #15/72/78, Calle 16 # 22-65 Y Calle 16 # 22A -07	282,91	$ 70.694
17	Quibdo	Inmobiliaria Surgir	CALLE 24 N°7-07	400	$ 45.000
18	Pereira	Chaljub Restrepo y CIA	Carrera 7 No. 16- 50	213	$ 84.526
19	Florencia	Amplex	Cra 4B No. 15c -05	225	$ 99.431

Evidenciando que estas cumplen con los requerimientos establecidos en la ficha técnica, así mismo se muestra el valor a pagar mensual por sede:

ITEM	SEDE	EMPRESA	Dirección	M2	VALOR M2 IVA Incluido	VALOR MENSUAL
1	Manizales	Amplex	Carrera 23 No. 67 A-45 local 3 edificio Atalaya	170	$ 121.100	$ 20.587.000
2	Barranquilla	Inmobiliaria Arauca	Carrera 52 No. 74 -28	195,32	$ 115.759	$ 22.610.000
3	Apartadó	Casa Inmobiliaria Uramelina	Calle 84 No. 99 A -52 local 111	200	$ 95.200	$ 19.040.000
4	Pasto	Jairo Andres Narváez	Calle 20 No. 31c -23 Piso 1 y 2	247	$ 80.972	$ 20.000.000
5	Montería	AGR	Carrera 6 No. 62b -32	185	$ 97.297	$ 18.000.000
6	Bucaramanga	Idecon	calle 47 No. 29-65/69	257,57	$ 97.061	$ 25.000.000
7	Valledupar	Fidel Vargas	Calle 12 No. 5 -45	246,50	$ 76.268	$ 18.800.000
8	Cucuta	Amplex	Avenida 0 No. 15 -50	200	$ 111.860	$ 22.372.000
9	Cali	Moderline	Carrera 43a No. 5 A -90	577	$ 43.127	$ 26.000.000
10	San Jose de Guaviare	Moderline	Calle 7 No. 24 - 155	449	$ 44.353	$ 21.600.000
11	Mocoa	Moderline	Calle 14 No. 7 -15	417	$ 54.000	$ 21.600.000
12	Buenaventura	El Gran Langostino	Calle 6 No. 4- 14	55	$ 220.691	$ 12.138.000
13	La Dorada	Astrid Cifuentes	Carrera 2 No. 12 -02/30	105	$ 95.200	$ 9.996.000
14	Sincelejo	Elias Payares	Carrera 23 No. 17-48	260	$ 75.000	$ 19.500.000
15	Popayan	Amplex	Calle 9 norte # 7-65	200	$ 107.100	$ 21.420.000
16	Yopal	Grupo Amaya	Carrera 23 #15/72/78, Calle 16 # 22-65 Y Calle 16 # 22A -07	282,91	$ 70.694	$ 20.000.000
17	Quibdo	Inmobiliaria Surgir	CALLE 24 N°7-07	400	$ 45.000	$ 18.000.000
18	Pereira	Chaljub Restrepo y CIA	Carrera 7 No. 16- 50	213	$ 84.526	$ 18.003.974
19	Florencia	Amplex	Cra 4B No. 15c -05	225	$ 99.431	$ 22.372.000

Teniendo en cuenta que el periodo aproximado del proceso es de ocho (8) meses y veintisiete (27) que los inmuebles relacionados en las tablas anteriores cumplen con las especificaciones técnicas establecidas en la ficha técnica para las sedes de Manizales, Barranquilla, Apartadó, Pasto, Bucaramanga, Montería, Valledupar, Cúcuta, Cali, San José de Guaviare, Mocoa, Buenaventura, La Dorada, Sincelejo, Popayán, Yopal, Quibdó, Pereira,

asimismo se informa que la sede de Florencia tendría un periodo aproximado de seis (6) meses y veintinueve (29) días. Así las cosas, es el área técnica quien debe definir si estos inmuebles son favorables para la Unidad.

ITEM	SEDE	EMPRESA	Dirección	M2	VALOR M2 IVA Incluido	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL (APRX 8 MESES 27 DÍAS)
1	Manizales	Amplex	Carrera 23 No. 67 A-45 local 3 edificio Atalaya	170	$ 121.100	$ 20.587.000	$ 183.224.300
2	Barranquilla	Inmobiliaria Arauca	Carrera 52 No. 74 - 28	195,32	$ 115.759	$ 22.610.000	$ 201.229.000
3	Apartadó	Casa Inmobiliaria Uramelina	Calle 84 No. 99 A - 52 local 111	200	$ 95.200	$ 19.040.000	$ 169.456.000
4	Pasto	Jairo Andres Narváez	Calle 20 No. 31c - 23 Piso 1 y 2	247	$ 80.972	$ 20.000.000	$ 178.000.000
5	Montería	AGR	Carrera 6 No. 62b - 32	185	$ 97.297	$ 18.000.000	$ 160.200.000
6	Bucaramanga	Idecon	calle 47 No. 29-65/69	257,57	$ 97.061	$ 25.000.000	$ 222.500.000
7	Valledupar	Fidel Vargas	Calle 12 No. 5 -45	246,50	$ 76.268	$ 18.800.000	$ 167.320.000
8	Cucuta	Amplex	Avenida 0 No. 15 - 50	200	$ 111.860	$ 22.372.000	$ 199.110.800
9	Cali	Moderline	Carrera 43a No. 5 A -90	577	$ 43.127	$ 26.000.000	$ 231.400.000
10	San Jose de Guaviare	Moderline	Calle 7 No. 24 - 155	449	$ 44.353	$ 21.600.000	$ 192.240.000
11	Mocoa	Moderline	Calle 14 No. 7 -15	417	$ 54.000	$ 21.600.000	$ 192.240.000
12	Buenaventura	El Gran Langostino	Calle 6 No. 4- 14	55	$ 220.691	$ 12.138.000	$ 108.028.200
13	La Dorada	Astrid Cifuentes	Carrera 2 No. 12 - 02/30	105	$ 95.200	$ 9.996.000	$ 88.964.400
14	Sincelejo	Elias Payares	Carrera 23 No. 17-48	260	$ 75.000	$ 19.500.000	$ 173.550.000
15	Popayan	Amplex	Calle 9 norte # 7-65	200	$ 107.100	$ 21.420.000	$ 190.638.000
16	Yopal	Grupo Amaya	Carrera 23 #15/72/78, Calle 16 # 22-65 Y Calle 16 # 22A -07	282,91	$ 70.694	$ 20.000.000	$ 178.000.000
17	Quibdo	Inmobiliaria Surgir	CALLE 24 N°7-07	400	$ 45.000	$ 18.000.000	$ 160.200.000
18	Pereira	Chaljub Restrepo y CIA	Carrera 7 No. 16-50	213	$ 84.526	$ 18.003.974	$ 160.235.369

ITEM	SEDE	EMPRESA	Dirección	M2	VALOR M2 IVA Incluido	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL (APRX 6 MESES 29 DÍAS)
11	Florencia	Amplex	Cra 4B No. 15c -05	225	$ 99.431	$ 22.372.000	$ 155.858.267

Consecuentemente lo anterior, se comparan los valores pagados mensualmente de los contratos de arrendamiento vigentes versus lo presentado en las ofertas económicas actuales:

ITEM	SEDE	VALOR PAGADO ACTUALEMENTE	VALOR OFERTADO	DIFERENCIA	DIFERENCIA %
1	Manizales*		$ 20.587.000		
2	Barranquilla	$ 42.795.883	$ 22.610.000	$ 20.185.883	47%
3	Apartadó	$ 26.655.832	$ 19.040.000	$ 7.615.832	29%
4	Pasto	$ 28.743.556	$ 20.000.000	$ 8.743.556	30%
5	Montería	$ 32.060.645	$ 18.000.000	$ 14.060.645	44%
6	Bucaramanga**		$ 25.000.000		
7	Valledupar	$ 28.743.850	$ 18.800.000	$ 9.943.850	35%
8	Cúcuta	$ 30.509.865	$ 22.372.000	$ 8.137.865	27%
9	Cali	$ 33.801.493	$ 26.000.000	$ 7.801.493	23%
10	San José de Guaviare	$ 32.511.088	$ 21.600.000	$ 10.911.088	34%
11	Mocoa	$ 25.546.517	$ 21.600.000	$ 3.946.517	15%
12	Florencia	$ 28.749.976	$ 22.372.000	$ 6.377.976	22%
13	Buenaventura	$ 27.708.673	$ 12.138.000	$ 15.570.673	56%
14	La Dorada	$ 27.708.673	$ 9.996.000	$ 17.712.673	64%
15	Sincelejo	$ 30.889.198	$ 19.500.000	$ 11.389.198	37%
16	Popayán	$ 28.743.556	$ 21.420.000	$ 7.323.556	25%
17	Yopal	$ 25.725.297	$ 20.000.000	$ 5.725.297	22%
18	Quibdó	$ 41.431.730	$ 18.000.000	$ 23.431.730	57%
19	Pereira **		$ 18.003.974		

*Sede que inicia operaciones en la vigencia 2025
** La sede de Bucaramanga actualmente en la modalidad de coworking

** La sede de Pereira actualmente en la modalidad de coworking

- De la comparación realizada se evidencia que la Entidad estará ahorrando un aproximado comprendido entre 64% y el 15% frente a los valores pagados mensualmente en las sedes actuales.
- Es pertinente precisar que son las áreas técnicas intervinientes (SAF y OTIC) en el proceso quienes con su experticia deberán verificar el cumplimiento de las especificaciones técnicas tales como; metro cuadrado, ubicación, estructura física del inmueble, entre otras, establecidas por la Unidad con el fin de establecer si los inmuebles arriba citados cumplen y se ajustan a los requerimientos de la territorial para el desarrollo de sus actividades.
- El impuesto al Valor Agregado, IVA, y la cuota de administración (si aplica), mantenimientos y los demás impuestos que se causen por concepto de la celebración y ejecución del presente contrato.
- El estudio de mercado fue elaborado con las cotizaciones allegas por la Subdirección Administrativa y Financiera mediante correo electrónico
- Como resultado del estudio de mercado y dando cumplimiento al artículo 33 de la Ley 2069 de 2020 *"Por medio del cual se impulsa el emprendimiento en Colombia"*, la UBPD identificó que de las empresas que allegaron cotizaciones, se encuentran clasificadas como empresas MIPYMES.

Proyectó: Carolina Castro – Experto Técnico
Vo.bo Jurídico Contractual -Julieth Natalia Gil Muñoz – Experto Técnico
Viviana Garrido Rincón – Experto Técnico