ANÁLISIS DEL SECTOR

1. INTRODUCCION

La Personería De Bogotá D.C, es una entidad de derecho público perteneciente a los órganos de control y vigilancia del Estado, que según lo consagrado en el artículo 117 y 118 de la Constitución Política, tiene a su cargo la guarda y promoción de los derechos humanos, la protección del interés público y la vigilancia de la conducta oficial de quienes desempeñan funciones públicas. Para el cabal cumplimiento de sus obligaciones constitucionales y legales, el Acuerdo 755 de 2019 en su artículo 5, y el artículo 104 del Decreto Ley 1421 de 1993, confirieron a la Personería Distrital autonomía administrativa, facultad que le permite ejecutar su presupuesto, es decir, dictar los actos y celebrar los contratos necesarios para el desarrollo normal de sus funciones.

De igual modo para el desarrollo de su misión los artículos 99, 100 y 101 del Decreto 1421 de 1993, en concordancia con el artículo 16 del Acuerdo 755 de 2019, le atribuyen a la Personería de Bogotá D.C., funciones de agente del ministerio público, veedor ciudadano y defensor de los derechos humanos, teniendo en cuenta las necesidades que surgen en el marco de la prestación de un servicio eficiente a toda la ciudadanía de las localidades del Distrito Capital.

Así las cosas, en cumplimiento de la normativa referida y en desarrollo de sus atribuciones constitucionales y legales, la Personería de Bogotá, D.C., presta sus servicios en las 20 localidades de la ciudad, para atender de forma rápida y oportuna los diferentes requerimientos de los habitantes del Distrito Capital, a través de la atención personalizada e inmediata a los ciudadanos que requieran orientación y asistencia respecto a la vulneración de derechos fundamentales, orientación jurídica en temas relacionados con diferentes áreas del derecho como familia, civil, comercial, penal, policivo, servicios públicos domiciliarios, seguridad social, entre otros; así mismo, sobre las relaciones de los ciudadanos con las entidades públicas, la protección de sus derechos y el cumplimiento de sus deberes.

De conformidad con lo anterior y dado que la Personería de Bogotá, D.C., no cuenta con instalaciones propias en la localidad de Suba, se hace necesario recurrir al arrendamiento de un inmueble, que se encuentre cercano a las alcaldía local, cuente con el especio suficiente para la atención a los ciudadanos y la instalación de oficinas para los funcionarios de la personería local, tengan accesos para personas con movilidad reducida y cumplan con los requerimientos técnicos de iluminación servicios públicos y vías de acceso adecuadas; que satisfagan en debida forma las necesidades de la Entidad en esta localidad.

Teniendo en cuenta lo anterior, y para garantizar la atención real y efectiva a los ciudadanos residentes en la localidad de Suba, dando cumplimiento a la normatividad contractual y a las necesidades de la entidad; se hace necesario contratar el arrendamiento de un bien inmueble para la personería local, toda vez que el actual contrato de arrendamiento se

Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co

encuentra próximo a su vencimiento y se debe garantizar la continuidad del servicio en esa localidad.

De otro lado, en cumplimiento del Decreto 1082 de 2015 donde se establece que es deber de las entidades estatales hacer durante la etapa de planeación de sus contrataciones el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgos", se elabora el presente análisis del sector teniendo en cuenta la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector del sitio web de Colombia Compra Eficiente, donde se especifica que para tal fin se debe cubrir las siguientes tres áreas:

• Análisis de los aspectos generales del sector.
• Estudio de la oferta.
• Estudio de la demanda.

2. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

Con el propósito de situar en contexto los elementos fundamentales del mercado en el cual se desarrollan las actividades y servicios inmobiliarios, se examinan los aspectos económicos, técnicos, regulatorios y ambientales vinculados al objeto de este análisis.

Este documento consigna la viabilidad del proceso desde una perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional y técnica, según lo sustentado en cada aspecto, en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 y el manual correspondiente de análisis del sector emitido por Colombia Compra Eficiente.

En conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, que establece*: "Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe llevar a cabo, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para comprender el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso".*

2.1. Aspecto económico

De acuerdo con la información proporcionada por el Banco de la República, la economía del país se organiza en sectores económicos, cada uno caracterizado por actividades afines que comparten elementos comunes y se distinguen de otras agrupaciones. La clasificación económica clásica se estructura en tres sectores:

- **Sector primario:** Relacionado con la producción básica y las actividades agrícolas.
- **Sector secundario:** Enfocado en la producción de bienes, abarcando la industria, construcción y manufactura.
- **Sector terciario:** Centrado en la prestación de servicios, incluyendo el comercio, servicios bancarios, educación, entre otros.

Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co

Para determinar la actividad económica específica abordada en este análisis, se recurre a la Resolución 636 del 23 de julio de 2012, que aclara la clasificación de actividades económicas establecida en la Resolución No. 66 del 31 de enero de 2012.

Al examinar fuentes adicionales, especialmente la Resolución 000114 del 21 de diciembre de 2020, emitida por el Director General de la DIAN, se identifica que el objeto del presente análisis se encuentra vinculado a la actividad económica denominada *"6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados."* Este enfoque brinda una comprensión más detallada de la posición del análisis dentro del contexto económico, permitiendo una evaluación más precisa de los factores relacionados con dicha actividad.

2.1.1 Clasificación UNSPSC

La necesidad que se pretende satisfacer tiene relación directa con la destinación de los recursos asignados, el arrendamiento requerido se encuentra disponible en el mercado y está previsto en el plan de compras de la entidad con su respectivo código de conformidad con el clasificador UNSPSC- vs 14-0801.

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

2.1.2. Estudio de la oferta

Con el propósito de identificar la actividad económica a la cual se vincula el objeto de este análisis, se ha consultado la Resolución 636 del 23 de julio de 2012, la cual aclara la clasificación de actividades económicas establecida en la Resolución No. 66 del 31 de enero de 2012.

Tras un análisis detallado, especialmente enfocado en la Resolución 000114 del 21 de diciembre de 2020, firmada por el director general de la DIAN, se ha confirmado que el objeto de este análisis se encuadra en la actividad económica *"6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados."*

La Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos, identificada la necesidad de la entidad, procedió a la recolección de muestras de las ofertas del mercado en la localidad de Suba, mediante la indagación en los sistemas de información de la WEB, en páginas especializadas del mercado inmobiliario que permiten determinar el valor promedio por metro cuadrado en la localidad, estableciendo así una comparación objetiva del valor por metro cuadrado del inmueble ofertado en relación con las áreas ofrecidas. Los resultados de este sondeo de mercado se presentan detalladamente en el cuadro que sigue, proporcionando una visión integral de la dinámica inmobiliaria en la localidad, y constituye un anexo del estudio de mercado.

El resultado de la consulta y el respectivo análisis es el siguiente:

Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co

ESTUDIO DE MERCADO DEL SECTOR (P.L - SUBA) 2025				
SECTOR	TIPO DE LOCAL	AREA / M2	VR CANON MENSUAL	PROMEDIO POR M2
Suba - Bogotá	Comercial	199,91	$ 10.995.050	$ 55.000
Suba - Bogotá	Comercial	249	$ 8.000.000	$ 32.129
Suba - Bogotá	Comercial	189,78	$ 9.000.000	$ 47.423
Suba - Bogotá Turingia	Comercial	310	$ 11.000.000	$ 35.484
				$ 42.509
INMUEBLE RECOMENDADO (Area construida)	Comercial	296	$ 6.322.941	$ 21.361

(Ver estudio de mercado anexo).

Del anterior cuadro, se verifica que el valor promedio del metro cuadrado de los inmuebles analizados en la localidad para el funcionamiento de la Personería Local de Suba, de acuerdo con el estudio de mercado es de cuarenta y dos mil quinientos nueve pesos M/Cte. ($ 42.509).

En concordancia con lo anterior, se verifica que el inmueble ofertado en el cual ha venido funcionando la Personería local de Suba, se ajusta a las condiciones del marcado del sector, toda vez que se encuentra por debajo del valor promedio del metro cuadrado en esta localidad de acuerdo con el estudio realizado, teniendo en cuenta que la oferta del canon de arrendamiento del inmueble es por seis millones trescientos veintidós mil novecientos cuarenta y un pesos M/cte ($ 6.322.941), incluidos los impuestos y retenciones a que haya lugar, convirtiéndolo en el inmueble más favorable para la entidad en relación con el valor del canon, su ubicación y características técnicas ofertadas.

2.1.3 Análisis de la oferta:

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2024			2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8010 - Servicios de asesoría de gestión	7358	$ 2.539.878.781.403	26,49%	760	$ 103.498.736.241	1,08%	8118	$ 2.643.377.517.644	27,57%
8011 - Servicios de recursos humanos	117020	$ 4.368.708.047.247	45,57%	15992	$ 1.018.169.026.932	10,62%	133012	$ 5.386.877.074.179	56,19%
8012 - Servicios legales	4082	$ 225.138.498.123	2,35%	890	$ 77.456.108.234	0,81%	4972	$ 302.594.606.357	3,16%
8013 - Servicios inmobiliarios	1533	$ 520.735.878.178	5,43%	109	$ 57.719.973.405	0,60%	1642	$ 578.455.851.583	6,03%
8014 - Comercialización y distribución	307	$ 122.091.070.482	1,27%	16	$ 1.951.863.755	0,02%	323	$ 124.042.934.237	1,29%
8015 - Política comercial y servicios	76	$ 3.314.918.504	0,03%	11	$ 1.016.737.641	0,01%	87	$ 4.331.656.145	0,05%
8016 - Servicios de administración de empresas	8833	$ 463.680.998.704	4,84%	1313	$ 83.864.368.367	0,87%	10146	$ 547.545.367.071	5,71%
Total	139209	$ 8.243.548.192.641	85,98%	19091	$ 1.343.676.814.575	14,02%	158300	$ 9.587.225.007.216	100,00%

Consultada la herramienta de abastecimiento estratégico de Colombia compra eficiente, para el análisis de la oferta, se puede evidenciar que la oferta de servicios inmobiliarios durante la vigencia 2024, obtuvo más de 1500 contratos con entidades públicas del orden

Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co

nacional y Distrital en la ciudad de Bogotá, lo que representó para la oferta de mercado inmobiliario una participación del 5.43% de las compras públicas del 2024; que en total equivalen a más de quinientos veinte mil setecientos treinta y cinco millones ochocientos setenta y ocho mil ciento setenta y ocho pesos Mcte ($ 520.735.878.178), del presupuesto nacional y Distrital, lo que demuestra la gran cantidad de oferta inmobiliaria en Bogotá D.C., de la cual hace uso el Estado y el Distrito anualmente.

2.1.4. Análisis de la Demanda

En el ejercicio de sus funciones y con el fin de satisfacer la necesidad de ubicación de la Personería Local, la entidad ha llevado a cabo la celebración de contratos de arrendamiento en los últimos años. Esta acción se ha emprendido con la finalidad de asegurar la continuidad y eficacia en la prestación de los servicios misionales de manera oportuna en la respectiva localidad. En consonancia con los presupuestos anuales asignados, se han formalizado contratos de arrendamiento, generalmente con una duración de doce meses.

Para respaldar y verificar esta práctica, se ha realizado una validación en el Sitio Web de Colombia Compra Eficiente (https://www.colombiacompra.gov.co/). A través de esta plataforma, se ha constatado que tanto la Personería de Bogotá D.C. como otras entidades han suscrito contratos de arrendamiento de inmuebles similares durante las vigencias anteriores. Esta revisión y análisis de experiencias previas proporcionan una base jurídica sólida para la toma de decisiones, demostrando una estrategia coherente con las prácticas aconsejadas en la gestión de arrendamientos.

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2024			2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8011 - Servicios de recursos humanos	142167	$ 5.242.268.403.714	44,52%	18798	$ 1.178.771.482.242	10,01%	160965	$ 6.421.039.885.956	54,53%
8010 - Servicios de asesoría de gestión	8207	$ 3.324.977.725.538	28,24%	838	$ 110.557.251.623	0,94%	9045	$ 3.435.534.977.161	29,18%
8016 - Servicios de administración de empresas	12309	$ 565.856.343.521	4,81%	1508	$ 97.571.734.139	0,83%	13817	$ 663.428.077.660	5,63%
8013 - Servicios inmobiliarios	2760	$ 589.136.067.338	5,00%	176	$ 61.824.500.947	0,53%	2936	$ 650.960.568.285	5,53%
8012 - Servicios legales	4658	$ 285.302.657.934	2,42%	1024	$ 86.412.472.608	0,73%	5682	$ 371.715.130.542	3,16%
8014 - Comercialización y distribución	270	$ 217.648.783.830	1,85%	14	$ 1.404.507.001	0,01%	284	$ 219.053.290.831	1,86%
8015 - Política comercial y servicios	107	$ 11.723.015.676	0,10%	16	$ 1.402.749.141	0,01%	123	$ 13.125.764.817	0,11%
Total	170478	$ 10.236.912.997.551	86,94%	22374	$ 1.537.944.697.701	13,06%	192852	$ 11.774.857.695.252	100,00%

Realizada la consulta para conocer la demanda de servicios inmobiliarios por parte de las entidades públicas en la ciudad de Bogotá D.C., se encontró que, de acuerdo con la información disponible en la herramienta de Colombia Compra Eficiente, para la vigencia 2024, se suscribieron 2760 contratos de servicios inmobiliarios, por valor de quinientos ochenta y nueve mil ciento treinta y seis millones sesenta y siete mil trescientos treinta y ocho pesos M/cte. ($ 589.136.067.338), lo que demuestra la amplia demanda de este tipo de servicios por parte del Distrito Capital y las entidades del orden nacional que tienen domicilio en esta ciudad.

2.1.5. Acuerdos Comerciales

En atención a lo dispuesto por Colombia Compra Eficiente, la contracción directa no se encuentra cobijada por acuerdos comerciales.

Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co

2.2 . Aspecto Regulatorio

Para el arrendamiento de bienes inmuebles por parte de entidades públicas, se debe tener en cuenta el siguiente marco normativo:

La Ley 80 de 1993, *"Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración PÚBLICA", que tiene por objeto disponer las reglas y principios que rigen todos los contratos que suscriben las entidades estatales, particularmente lo dispuesto en los siguientes artículos:*

Artículo 13 "... los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley ... "

Artículo 32 de esta Ley define los contratos estatales así: "Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad ... "

Consecuentemente, La Ley 1150 de 2007, *"Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.", determina que la modalidad de selección procedente para el arrendamiento de bienes inmuebles, es la contratación directa, de conformidad con lo previsto en el artículo 2°, numeral 4° literal i), que al tenor expone:*

"ARTÍCULO 2o. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. 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."
ii)

Todo lo anterior, compilado en los dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, especialmente en los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y 2.2.1.2.1.4.11, que disponen:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.1. La Entidad Estatal debe señalar mediante acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación 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 contratist4. El lugar en los cuales los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos (…)"

Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co

Artículo 2.2.1.2.1.4.11. *"Las entidades estales 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 requiera 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 objetivo del sistema de compra y contratación pública".*

Así mismo, se debe tener en cuenta las disposiciones contenidas en el título XXVI de la Ley 84 de 1973, Código Civil colombiano, en la Ley 820 de 2003, "*por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones,* y la Ley 410 de 1971 *"Por el cual se expide el Código de Comercio",* cada uno de ellos en lo aplicable y pertinente.

2.3 Aspecto Técnico

Con el propósito de atender la demanda de espacio físico para la prestación de servicio en la localidad de Suba, la entidad busca identificar inmuebles que cumplan con criterios específicos. Estos incluyen la proximidad a la Alcaldía Local, facilidad de acceso para usuarios y personas con movilidad reducida, así como la mejora de los entornos físico-laborales donde se brindan el servicio en dicha localidad.

2.3.1 Objeto: ***"ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES - PERSONERIA LOCAL DE SUBA".***

2.3.2 Documentos necesarios para contratar:

a) Documentos del Arrendador Persona natural:

1. Certificado de afiliación y pago de aportes a Pensión y/o documento que le exonere del mismo (Resolución de Pensión).
2. Certificado de afiliación y pago al Plan Obligatorio de Salud (POS) actualizado.
3. Copia del RIT actualizado con la actividad inmobiliaria correspondiente.
4. Copia del RUT actualizado con la actividad inmobiliaria correspondiente.
5. Copia de la Cédula de ciudadanía de quien suscribe el contrato. (Propietario o Apoderado)
6. Copia del poder autenticado ante notaría y cedula de ciudadanía, si quien suscribe el contrato no es directamente el propietario.
7. Certificado de antecedentes disciplinarios de Procuraduría actualizados.
8. Certificado de antecedentes disciplinarios de Personería actualizados.
9. Certificado de antecedentes fiscales de la Contraloría General de la Republica actualizado.
10. Certificado de antecedentes de Policía
11. Registro nacional de deudores morosos de alimentos. REDAM
12. Registro nacional medidas correctivas. RNMC

Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co

13. Certificado de inhabilidades e incompatibilidades, suscrito por el propietario del inmueble.
14. Certificado actualizado de la Cuenta Bancaria donde se le depositaran los pagos del contrato.
15. Libreta militar del propietario del inmueble o documentos donde se evidencie la situación militar definida.
16. Hoja de vida de la Función Pública para persona natural.

b) Documentos del Inmueble:

1. Copia de la Escritura Pública de adquisición del inmueble.
2. Copia del Certificado de tradición matrícula inmobiliaria, con fecha de expedición no superior a 30 días.
3. Copia del recibo de pago de impuesto predial del último año gravable, debidamente cancelado y al día.
4. Propuesta de arrendamiento del inmueble ofertado, con una descripción del inmueble.

2.3.3 Aspecto ambiental

Con el objetivo de integrar la actividad contractual a las buenas prácticas ambientales definidas por la Personería de Bogotá D.C., se establecen obligaciones adicionales para el contratista. Estas responsabilidades se incorporan como parte integral de las obligaciones generales del contrato, aplicables al objeto del mismo.

En este contexto, el contratista se compromete a adoptar medidas específicas que contribuyan a la preservación del medio ambiente y al cumplimiento de los estándares ambientales establecidos por la entidad. Esto implica, entre otras cosas, la implementación de prácticas sostenibles, la gestión adecuada de residuos y el uso responsable de recursos naturales.

Este enfoque ambiental no solo refuerza el compromiso de la Personería de Bogotá D.C. con la responsabilidad social y ambiental, sino que también promueve la coherencia entre las acciones contractuales y los principios de sostenibilidad. Asimismo, busca garantizar que el desarrollo de la actividad contractual no genere impactos negativos en el entorno, sino que, por el contrario, fomente prácticas que contribuyan al cuidado y respeto del medio ambiente.

CONCLUSIÓN

En atención a lo anteriormente expuesto se colige que el inmueble ubicado en la TV 88 No. 145-73 (Dirección Catastral), de la localidad de Suba, que consta de 3 pisos distribuidos así, primer piso:135 metros cuadrados de área construida, reja puerta y rampa para discapacitados, espacios abiertos para oficinas, sala de lactancia, baño para discapacitados, baño para hombres, baño para mujeres y escalera con baranda y antideslizantes, segundo piso:135 metros cuadrados área construida, escalera con

Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co

baranda y antideslizantes, oficina privada y espacios abiertos para puestos de trabajo, Tercer piso: 26 metros área construida y 109 área abierta, área social, terraza, archivo, cocina, poceta de zona de aseo y baño con ducha, representa la mejor opción para arrendar, dada su relación área, ubicación y costo por metro cuadrado del canon de arrendamiento, evitando traumatismos en la atención y gastos administrativos adicionales, como consecuencia del traslado de instalaciones, de acuerdo con el valor ofertado que asciende a sesenta y tres millones doscientos veintinueve mil cuatrocientos diez pesos M/cte. ($ 63.229.410), incluidos impuestos y retenciones aplicables por el plazo de diez (10) meses.

Atentamente,

CARLOS JULIO VELANDIA SEPULVEDA
Subdirector de Gestión Documental y Recursos Físicos

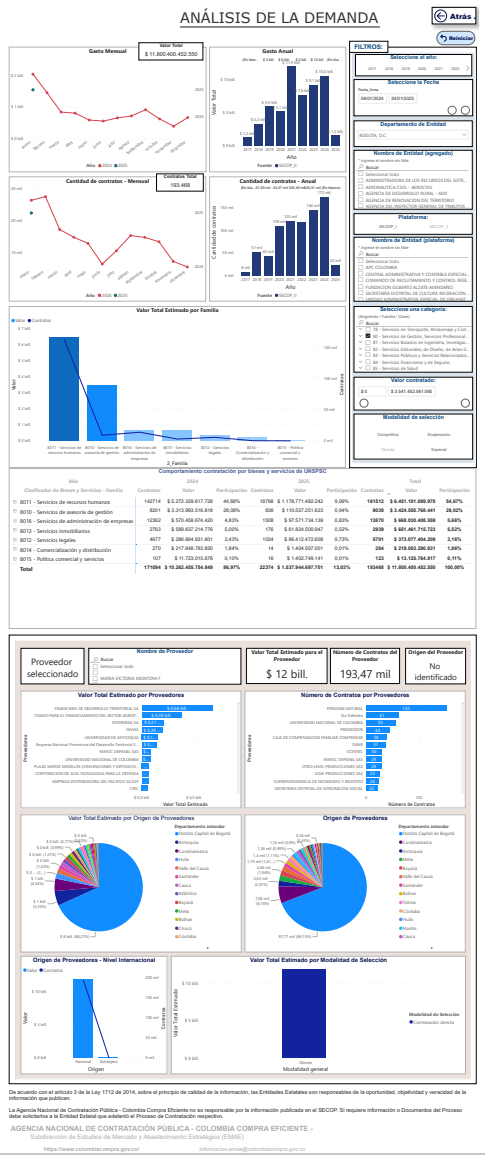
Proyectó: David Bohórquez Pinto- Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos DBP
Revisó: Cesar Augusto Villalba Giraldo - Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos
Manuel Eduardo Medrano – Subdirección de Gestión Contractual.

Anexo: Estudio de mercado.

Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co

HERRAMIENTA DE VISUALIZACIÓN PARA EL ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y DE LA OFERTA

Última actualización
Martes, Noviembre 5, 2024 - 5:00pm



Microsoft Power BI

3 de 4

[(/pqrsd)]

PQRSD

[(/soporte)]

SOLUCIÓN EN LÍNEA

[(/content/analisis-de-datos-de-compra-publica)]

DATOS COMPRA PÚBLICA

[(https://secobot.colombiacompra.gov.co/)]

SECOBOT

Accesos directos

(/content/tienda-virtual)

Tienda virtual del estado colombiano (/content/tienda-virtual)

(/secop/secop-i)

SECOP I (/secop/secop-i)

(https://www.colombiacompra.gov.co/secop-ii)

(/node/135)

SECOP II (/content/secop-ii-2)

Mesa de Servicio (/node/135)

(https://relatoria.colombiacompra.gov.co/)

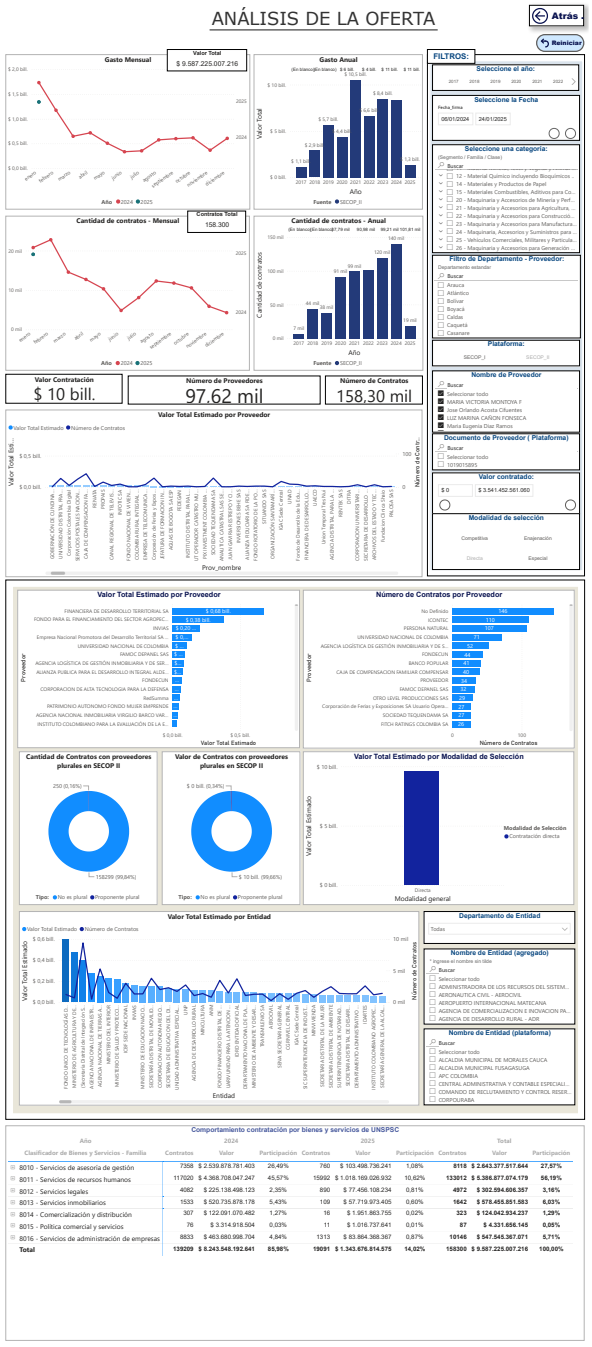
(/manuales-guias-y-pliegos-tipo/manuales-y-guias)

Relatoría (https://relatoria.colombiacompra.gov.co/)

Manuales, guías y documentos tipo (/manuales-guias-y-pliegos-tipo/manuales-y-guias)

(https://www.rues.org.co/?old=true)

Consulta RUES (https://www.rues.org.co/?old=true)



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2024			2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8010 - Servicios de asesoría de gestión	7358	$ 2.539.878.781.403	26,49%	760	$ 103.498.736.241	1,08%	**8118**	**$ 2.643.377.517.644**	**27,57%**
8011 - Servicios de recursos humanos	117020	$ 4.368.708.047.247	45,57%	15992	$ 1.018.169.028.932	10,62%	**133012**	**$ 5.386.877.074.179**	**56,19%**
8012 - Servicios legales	4082	$ 225.138.498.123	2,35%	890	$ 77.456.108.234	0,81%	**4972**	**$ 302.594.606.357**	**3,16%**
8013 - Servicios inmobiliarios	1533	$ 520.735.878.178	5,43%	109	$ 57.719.973.405	0,60%	**1642**	**$ 578.455.851.583**	**6,03%**
8014 - Comercialización y distribución	307	$ 122.091.070.482	1,27%	16	$ 1.951.863.755	0,02%	**323**	**$ 124.042.934.237**	**1,29%**
8015 - Política comercial y servicios	76	$ 3.314.918.504	0,03%	11	$ 1.016.737.641	0,01%	**87**	**$ 4.331.656.145**	**0,05%**
8016 - Servicios de administración de empresas	8833	$ 463.680.998.704	4,84%	1313	$ 83.864.368.367	0,87%	**10146**	**$ 547.545.367.071**	**5,71%**
Total	**139209**	**$ 8.243.548.192.641**	**85,98%**	**19091**	**$ 1.343.676.814.575**	**14,02%**	**158300**	**$ 9.587.225.007.216**	**100,00%**

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo.

AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE -
Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)
https://www.colombiacompra.gov.co/ informacion.emae@colombiacompra.gov.co

ESTUDIO DE MERCADO DEL SECTOR (P.L - SUBA) 2025

SECTOR	TIPO DE LOCAL	AREA / M2	VR CANON MENSUAL	PROMEDIO POR M2
Suba - Bogotá	Comercial	199,91	$ 10.995.050	$ 55.000
Suba - Bogotá	Comercial	249	$ 8.000.000	$ 32.129
Suba - Bogotá	Comercial	189,78	$ 9.000.000	$ 47.423
Suba - Bogotá Turingia	Comercial	310	$ 11.000.000	$ 35.484
				$ 42.509
INMUEBLE RECOMENDADO (Area construida)	Comercial	296	$ 6.322.941	$ 21.361



1 / 15

Fotos Mapa

$ 10.995.050

Administración: $ 2.998.650

Área Construida 199.91m²
Área Privada 199.91m²
Estrato 6
5 bañ.

¿Te interesa este inm

Cont

Al hacer clic en Contactar por W
información que intercambies p
responsabilidad del anunciante.

Local Comercial En Arriendo, Suba

Suba, Bogotá D.C.

ENGEL&VÖLKERS

Local Comercial **Usado**

Acerca de este inmueble

Este local de 199,91 m² cuenta con una amplia vitrina exterior que garantiza gran visibilidad. Su ubicación estratégica, rodeado de servicios de salud, lo hace ideal para IPS o empresas de servicios en general. Está cerca de importantes vías de acceso y cuenta con toda la infraestructura necesaria para operar. Aproveche esta oportunidad única de posicionar su empresa en una zona clave de la ciudad.

Engel & Volkers

Barrio común: Suba
Antigüedad: Más de 20 años

Código: 2671-M5532297

Reportar anuncio

Características del inmueble

Zonas comunes y Exteriores

✓ Acceso para Camiones

Utilizamos 'cookies' propias y de terceros para gestionar el portal, elaborar información estadística, optimizar la funcionalidad del sitio y mostrar publicidad re
con sus preferencias a través del análisis de la navegación. Más información.

Aceptar



1/7

Fotos Mapa

$ 8.000.000

Administración: $ 1.445.000

Área Construida 249m²
Área Privada 249m²
Estrato 4

¿Te interesa este inm

Cont

Al hacer clic en Contactar por W
información que intercambies p
responsabilidad del anunciante.

Local Comercial En Arriendo, Suba

Suba, Bogotá D.C.

kw SANTA ANA

Local Comercial Usado

Acerca de este inmueble

Excelente local comercial ubicado en primer piso con excelente ubicación donde próximamente tendrá muy cerca una de las estaciones del transmilenio por la calle 100 , el local tiene dos pisos en el primer piso se puede adecuar para puntos de trabajo como un call center por ejemplo o según las necesidades del cliente y en el segundo piso están ubicadas las oficinas. Tiene excelente luz natural y no tiene garajes.

CENTRO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS KELLER WILLIAMS SANTA ANA SAS

Barrio común: Suba
Antigüedad: Más de 20 años

Código: 175-M5269520

Reportar anuncio

Características del inmueble

Utilizamos 'cookies' propias y de terceros para gestionar el portal, elaborar información estadística, optimizar la funcionalidad del sitio y mostrar publicidad re
con sus preferencias a través del análisis de la navegación. Más información.

Aceptar



1 / 9

Fotos

$ 9.000.000

Administración: $ 1.360.000

Área Construida 189.78m²
Área Privada 189.78m²
Estrato 6
5 bañ.

¿Te interesa este inm

Cont

Al hacer clic en Contactar por W
información que intercambies p
responsabilidad del anunciante.

Local Comercial En Arriendo, Suba

Suba, Bogotá D.C.

ENGEL&VÖLKERS

Local Comercial **Usado**

Acerca de este inmueble

Arriendo local comercial de 189,78 m², en el prestigioso Centro Comercial Bulevar Niza. El espacio está distribuido en 114,88 m² en el primer piso con una altura de 3 metros, ideal para una marca de ropa, con excelente área de exhibición y atención al cliente, además de vestier. Cuenta con un mezanine de 74,90 m², perfecto para almacenamiento o bodega. Ubicación estratégica, con alto flujo de visitantes y visibilidad comercial.

Engel & Volkers

Barrio común: Suba
Antigüedad: Más de 20 años

Código: 2671-M5472659

Reportar anuncio

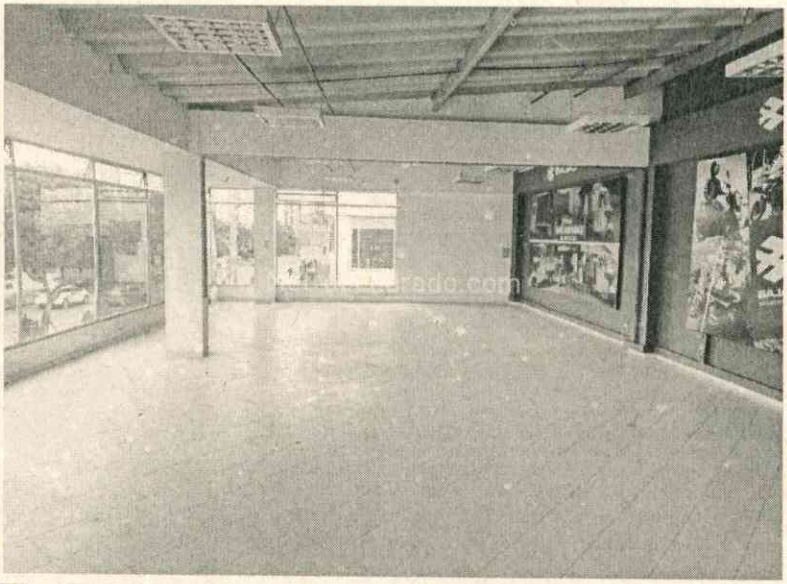
Características del inmueble

Zonas comunes y Exteriores

✓ Acceso para Camiones

Utilizamos 'cookies' propias y de terceros para gestionar el portal, elaborar información estadística, optimizar la funcionalidad del sitio y mostrar publicidad re
con sus preferencias a través del análisis de la navegación. Más información.

Aceptar



1 / 14

Fotos Videos Mapa

$ 11.000.000

Área Construida 310m²
Área Privada 310m²
Estrato 3

¿Te interesa este inm

Cont

Al hacer clic en Contactar por W
información que intercambies p
responsabilidad del anunciante.

Local Comercial En Arriendo, SUBA TURINGIA

SUBA TURINGIA, Bogotá D.C.

Local Comercial Usado

Acerca de este inmueble

CC Imperial, Portal de Suba, Arriendo Local - Súper Vitrina Comercial, 310 mts2, en 2do Piso, 4 baños, 1 oficina, 1 zona café, pisos en cerámica, techos en teja canal, luz led, con montacargas ascensor 600 kls. USOS Academia, Belleza, Institución, Marketing, Tienda Comercial, etc. UBICADISIMO En zona súper comercial a pocos pasos CC IMPERIAL

JOSE ORLANDO CAGUA

Barrio común: SUBA TURINGIA
Antigüedad: Entre 5 y 10 años

Código: 14179-M5519943

Reportar anuncio

Características del inmueble

Interiores

✓ Número local 1 ✓ Número de piso 2 ✓ Se Permite Fumar ✓ Tipo local afueras centro comercial
✓ Tipo de acabado piso cerámica ✓ Ventilación Natural ✓ Vista exterior

Zonas comunes y Exteriores

Utilizamos 'cookies' propias y de terceros para gestionar el portal, elaborar información estadística, optimizar la funcionalidad del sitio y mostrar publicidad re
con sus preferencias a través del análisis de la navegación. Más información.

Aceptar