ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

LISTA DE CHEQUEO
ARRENDAMIENTO

GESTIÓN JURÍDICA Y CONTRACTUAL
SERIE: CONTRATOS
SUBSERI ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
NÚMERO DEL CONTRATO: _____ (Relacione el número del contrato) **AÑO:** _____ (Relacione el año de suscripción del contrato)

ITEM	DOCUMENTO/REQUISITO	RESPONSABLE DE APORTAR EL DOCUMENTO		FOLIACION		CUMPLIDO	
		CONTRATISTA	CONTRATANTE	No. DE FOLIO CON EL QUE INICIA EL DOCUMENTO	No. DE FOLIO CON EL QUE TERMINA EL DOCUMENTO	SI	NO
	ETAPA PRECONTRACTUAL						
1	Pantallazo de Secop II del plan de anual de adquisiciones		x	1	1	✓	
2	Certificado de disponibilidad presupuestal - CDP		x	2	2	✓	
3	Análisis del Sector		x	3	30		
4	Formato JC-F43 "Estudios previos para arrendamiento de bienes inmuebles"		x	31	49	1	
5	JC-F36 Matriz de Riesgos		x	50	51		
6	Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio o la entidad competente (Para persona Jurídica) (Si aplica)	x		52	56		
7	Poder o Contrato de Mandato (Inmobiliaria)	N/A		—	—		
8	Autorización para contratar del Representante Legal (Persona Jurídica) (Si aplica)	N/A		—	—		
9	Copia de la Escritura Pública del Inmueble	N/A		—	—		
10	Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria del inmueble (Si aplica)	x		57	68		
11	Constancia de declaración y/o Pago del Impuestos Prediales (Ultima Año Gravable)	x		69	69		
12	Certificado del Uso del Suelo expedido por la Secretaría Distrital de Planeación (Si aplica) Previamente por el interesado	N/A		—	—		
13	Copia del documento de identificación de la persona natural o del Representante Legal de persona Jurídica	x		70	70		
14	Recibos de Pago de los Servicios Públicos instalados en el inmueble (Si aplica)	x		71	71		
15	Certificado de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación (Máx. 3 meses) (en caso de ser persona jurídica debe ser el del representante legal y persona jurídica)	x		72	73		
16	Certificado de antecedentes disciplinarios de la Personería de Bogotá D.C. (Máx. 3 meses) (en caso de ser persona jurídica debe ser el del representante legal)	x		74	74		
17	Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General (Vigente)(en caso de ser persona jurídica debe ser el del representante legal y persona jurídica)	x		75	76		
18	Certificado de Registro Único Tributario - RUT.	x		77	78		
19	Certificado de Registro de Identificación Tributaria - RIT.	x		79	79		
20	Certificación bancaria.	x		80	80		
21	Certificado de afiliación y/o recibo de pago aporte al Fondo de Pensiones y Salud del mes anterior a la contratación. (persona natural).	N/A					
22	Certificado de paz y salvo a los aportes a parafiscales (persona jurídica).	x		81	81		
23	Formato GD-F07 "Memorando" (Solicitud elaboración contrato)		x	82	82		
24	Formato JC-F13 "Acto Administrativo de Justificación de la contratación directa"		x				

CERTIFICACION CUMPLIMIENTO DOCUMENTOS CONTRACTUALES

La presenta para el trámite respectivo de la Oficina Asesora Juridica

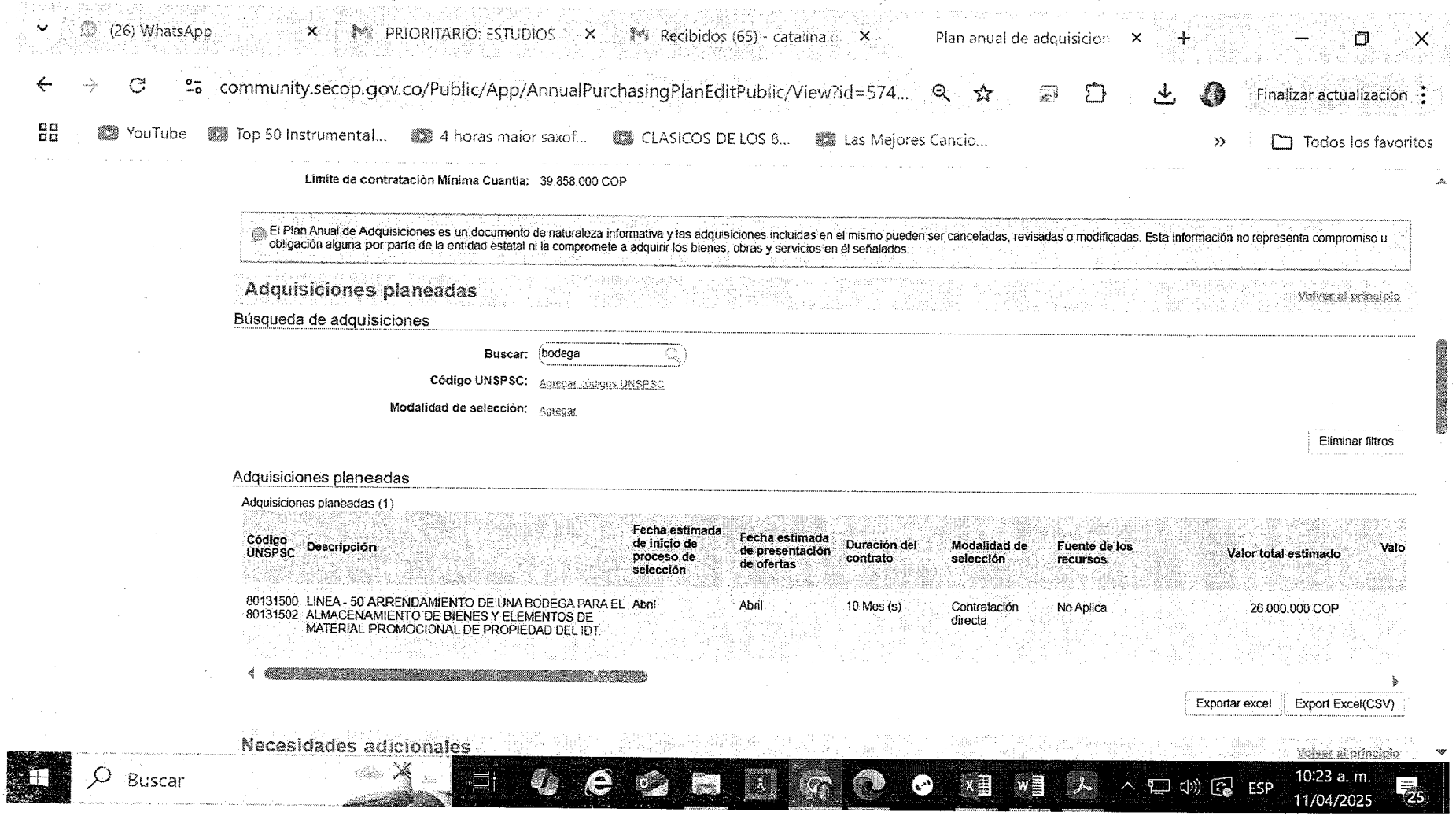
AREA QUE ENTREGA EL EXPEDIENTE CONTRACTUAL	NOMBRE	FECHA	FOLIOS	FIRMA
Subdirección de Gestión Corporativa	Danery Buitrago Gómez	11/04/2025		
RESPONSABLE JURIDICA				

	ETAPA CONTRACTUAL						
25	Contrato (a través del Secop II)						
26	Certificado de Registro Presupuestal - CRP						
27	Poliza (si aplica)						
28	Formato JC-F14 Aprobación de póliza (si aplica)						
29	Formato GD-F07 Memorando de Información de Requisitos de Ejecución						
30	Formato Acta de inicio debidamente suscrita (si aplica).						

CERTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DOCUMENTOS CONTRACTUALES

El abajo firmante declara que ha revisado la documentacion arriba relacionada y que la encuentra completa y ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes.

NOMBRE	CONDICIÓN (Supervisor/Contratista)	FECHA	FOLIOS	FIRMA


(26) WhatsApp
PRIORITARIO: ESTUDIOS
Recibidos (65) - catalina
Plan anual de adquisicior
community.secop.gov.co/Public/App/AnnualPurchasingPlanEditPublic/View?id=574...
Finalizar actualización
YouTube
Top 50 Instrumental...
4 horas maior saxof...
CLASICOS DE LOS 8...
Las Mejores Cancio...
Todos los favoritos
Límite de contratación Mínima Cuantía: 39.858.000 COP
El Plan Anual de Adquisiciones es un documento de naturaleza informativa y las adquisiciones incluidas en el mismo pueden ser canceladas, revisadas o modificadas. Esta información no representa compromiso u obligación alguna por parte de la entidad estatal ni la compromete a adquirir los bienes, obras y servicios en él señalados.
Adquisiciones planeadas
Volver al principio
Búsqueda de adquisiciones
Buscar: bodega
Código UNSPSC: Agregar códigos UNSPSC
Modalidad de selección: Agregar
Eliminar filtros
Adquisiciones planeadas
Adquisiciones planeadas (1)
Código UNSPSC
Descripción
Fecha estimada de inicio de proceso de selección
Fecha estimada de presentación de ofertas
Duración del contrato
Modalidad de selección
Fuente de los recursos
Valor total estimado
Valo
80131500 80131502
LINEA - 50 ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE BIENES Y ELEMENTOS DE MATERIAL PROMOCIONAL DE PROPIEDAD DEL IDT
Abril
Abril
10 Mes (s)
Contratación directa
No Aplica
26.000.000 COP
Exportar excel
Export Excel(CSV)
Necesidades adicionales
Volver al principio
Buscar
ESP
10:23 a. m.
11/04/2025

BOGOTÁ

0221 INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO - IDT

UNIDAD EJECUTORA 01

DANERY BUITRAGO GOMEZ
Firmado digitalmente por DANERY BUITRAGO GOMEZ
Fecha: 2025.01.31 08:30:26 -05'00'

DANERY BUITRAGO GOMEZ

SUBDIRECTORA DE GESTION CORPORATIVA

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Número : 149

EL SUSCRITO RESPONSABLE DEL PRESUPUESTO CERTIFICA

Que en el Presupuesto de Gastos e Inversiones de la vigencia 2025 existe apropiación disponible para atender la presente solicitud así:

RUBRO	DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	CONCEPTO DEL GASTO	FONDO	VALOR
O21202020070272112	Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados	N/A	1-100-F001 VA-RECURSOS DISTRITO	26.000.000
			Total	**26.000.000**

Objeto:

ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE BIENES Y ELEMENTOS DE MATERIAL PROMOCIONAL DE PROPIEDAD DEL IDT.

Se expide a solicitud de DANERY BUITRAGO GOMEZ Cargo SUBDIRECTORA DE GESTIÓN CORPORATIVA, mediante oficio número SCDPF-600-00050-25 ENERO 31 DE 2025.

Bogotá D.C. ENERO 31 DE 2025

Documento firmado por: DANERY BUITRAGO GOMEZ / Cargo: SUBDIRECTORA DE GESTION CORPORATIVA

Aprobó: DBUITRAGOG 31.01.2025

Elaboró: SCARVAJALC 31.01.2025

Impresión:31.01.2025-08:26:52 DBUITRAGOG 0000701736 0001

De conformidad con el Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica aquí plasmada tiene plena validez para todos los efectos legales. Con el código de verificación puede constatar la autenticidad del Certificado en la entidad que expide dicho documento.

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
DESARROLLO ECONÓMICO
Instituto Distrital de Turismo

ESTUDIO DEL SECTOR

ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE BIENES Y ELEMENTOS DE MATERIAL PROMOCIONAL DE PROPIEDAD DEL IDT.

ABRIL 2025

1. INTRODUCCIÓN

El Instituto Distrital de Turismo fue creado mediante Acuerdo 275 de 2007, como establecimiento público del orden distrital, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, y patrimonio propio, adscrito a la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico.

El objeto del Instituto Distrital de Turismo es la ejecución de las políticas, planes y programas para la promoción del turismo y el posicionamiento del Distrito Capital como destino turístico sostenible. De conformidad con lo establecido en el Acuerdo No. 007 del 31 de octubre de 2022 *"Por el cual se modifica la Estructura Organizacional del Instituto Distrital de Turismo, se determinan sus funciones y se dictan otras disposiciones"*, la Subdirección de Gestión Corporativa tiene entre sus funciones, planear y dirigir la ejecución del proceso de gestión financiera del Instituto de acuerdo con la normatividad vigente y orientada a la racionalización del gasto público. Así mismo, es la encargada de orientar y dirigir los aspectos técnicos de los procesos contractuales requeridos por la Subdirección para el normal funcionamiento de la entidad, en coordinación con el área jurídica. Del mismo modo, intrínsicamente dentro del proceso de gestión de bienes y servicios, la Subdirección de gestión corporativa tiene como objetivo, garantizar el suministro oportuno de los bienes y/o servicios a todos los procesos del IDT de acuerdo con las necesidades específicas y la disponibilidad de recursos.

Ahora bien, con el fin de dar cumplimiento a su misión, el Instituto Distrital de Turismo ha adquirido bienes promocionales como gigantografías con la marca ciudad, carpas, skylines, backings, roll ups, holograma, entre otros; activos promocionales que, a través de su utilización en diferentes eventos y actividades misionales, coadyuvan a la labor liderada por el Instituto de posicionar a la ciudad de Bogotá como un destino turístico sostenible, accesible e inteligente. En pro de velar por los intereses de la ciudad, del IDT y de la misma ciudadanía, es deber de la administración ofrecer los medios logísticos y administrativos que permitan extender la vida útil de este valioso material y potencializar el uso de estos elementos en eventos futuros sin un sobrecosto, parte de este buen uso radica en las condiciones, de uso, salvaguarda y custodia que se le den a los mismos, razón por la cual el contar con un espacio adecuado y apto para este propósito es relevante e imperativo.

De acuerdo a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.1.1.6.1 el cual señala que "*la Entidad estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto de 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*", siguiendo las recomendaciones de Colombia Compra Eficiente a través de la Guía para la elaboración de estudios del sector procede a realizar el presente estudio como parte del proceso de contratación en cumplimiento de los principios de planificación, responsabilidad y transparencia consagrado en la Ley 80 de 1993, este análisis permite conocer el sector relativo al proceso.

El marco legal del proceso de selección y del contrato que se derive de su adjudicación, está conformado por la constitución política, las Leyes de la República de Colombia y en especial por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto Ley 019 de 2012, y Decreto 1082 de 2015, las normas orgánicas del Presupuesto, las disposiciones cambiarías, Estatuto Tributario y las demás normas concordantes con la materia objeto del contrato, que rijan o lleguen a regir los aspectos del presente proceso de selección. Las normas y especificaciones técnicas vigentes, que resulten pertinentes, de acuerdo con las Leyes Colombianas.

El resultado del presente análisis hace parte integral en los estudios y documentos previos del proceso de contratación, para adelantar a través de selección bajo la modalidad de Contratación Directa y relaciona lo siguiente:

OBJETO: *ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE BIENES Y ELEMENTOS DE MATERIAL PROMOCIONAL DE PROPIEDAD DEL IDT.*

2. IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR ECONÓMICO

El presente estudio de sector tiene como propósito identificar y caracterizar el mercado en el cual se enmarca la necesidad de contratación del Instituto Distrital de Turismo (IDT), relacionada con el arrendamiento de un inmueble tipo bodega para el almacenamiento de bienes institucionales. En este sentido, se establece que dicha necesidad corresponde al sector de servicios inmobiliarios, ubicado dentro del sector terciario de la economía, específicamente en la actividad económica de arrendamiento de bienes inmuebles no residenciales.

Este segmento está compuesto por empresas formalmente constituidas que prestan servicios especializados tales como el arrendamiento, corretaje, administración de inmuebles, avalúos, promoción y consultoría inmobiliaria. Su objeto principal es facilitar el uso temporal de bienes raíces a personas naturales o jurídicas, con fines comerciales, industriales o institucionales.

En términos de clasificación económica, la actividad objeto de este estudio se encuentra incluida en el código CIIU L6820 – Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados, el cual comprende:

- El arrendamiento de bienes inmuebles propios o subarrendados, tales como oficinas, locales, bodegas, centros de almacenamiento, lotes y edificaciones comerciales.
- El ofrecimiento de inmuebles con servicios adicionales asociados como vigilancia, administración o mantenimiento.

En este contexto, el análisis del sector permite:

- **Caracterizar la oferta disponible**, identificando las principales empresas y actores que conforman el segmento especializado en el arriendo de bodegas dentro del perímetro urbano de Bogotá D.C., y que cuentan con la capacidad técnica y logística para satisfacer la necesidad planteada por el IDT.

- **Identificar variables técnicas y económicas relevantes**, tales como el área útil, el volumen de almacenamiento (m^3), la disponibilidad de parqueaderos, vigilancia 24/7, ascensor de carga y servicios incluidos, que deben considerarse al estructurar los criterios del proceso de selección.

- **Determinar precios de referencia del mercado**, a partir de fuentes primarias y secundarias como portales inmobiliarios especializados (Metrocuadrado, Finca Raíz) y cotizaciones directas, con el fin de establecer un valor estimado razonable que garantice eficiencia en el uso de los recursos públicos.

- **Promover la pluralidad de oferentes y la selección objetiva**, al identificar condiciones comunes del mercado que permitan una mayor concurrencia, minimizando el riesgo de establecer requisitos restrictivos o ajenos a la realidad del sector.

3. ANÁLISIS DEL ENTORNO

3.1 Aspectos Generales del Mercado

De acuerdo con el estudio publicado por BBVA Research sobre la situación económica de Colombia a diciembre de 2024, se evidencia una recuperación progresiva de la economía nacional, con un crecimiento estimado del Producto Interno Bruto (PIB) del 2,0 % para el cierre del año. Este comportamiento refleja una mejora gradual en la actividad productiva del país, impulsada por un mayor dinamismo en la demanda interna, el fortalecimiento de las exportaciones y una reducción paulatina en las presiones inflacionarias.

No obstante, dicha recuperación presenta heterogeneidad entre los distintos sectores económicos. El sector servicios, dentro del cual se encuentra el subsector de servicios inmobiliarios, ha mantenido un comportamiento resiliente y estable, apalancado por el crecimiento sostenido en actividades como educación, salud, administración pública y comercio. Este dinamismo ha contribuido a generar confianza en el mercado, favoreciendo la actividad empresarial en sectores terciarios.

En contraste, sectores como la industria manufacturera y la construcción residencial han mostrado señales de debilidad. La construcción, por ejemplo, ha registrado un bajo desempeño en proyectos de vivienda, aunque mantiene cierta estabilidad en proyectos de infraestructura pública. Este panorama mixto ha generado una moderación en la inversión privada, especialmente en segmentos como el

inmobiliario residencial, sin afectar de forma significativa el mercado de inmuebles para uso institucional o comercial.

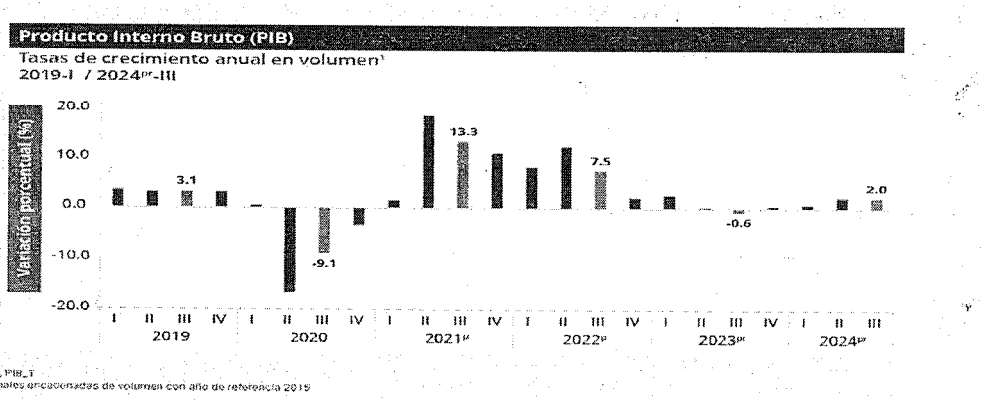
Desde la perspectiva de la demanda, el consumo privado ha sido uno de los principales motores del crecimiento económico en 2024. El aumento del gasto de los hogares ha sido posible gracias a la mejora progresiva en los ingresos reales y a la disminución de la inflación en bienes no alimentarios, favoreciendo especialmente la adquisición de bienes durables y semidurables. Esta situación ha sido acompañada por un ciclo de reducción de tasas de interés por parte del Banco de la República, lo que ha generado condiciones crediticias más favorables para empresas y ciudadanos.
No obstante, el consumo de servicios ha mostrado un comportamiento más moderado, producto de una desaceleración natural tras los incrementos extraordinarios registrados en años anteriores, especialmente en áreas como turismo, entretenimiento y cultura.

En conclusión, el contexto económico nacional refleja un entorno de estabilidad relativa con una reactivación gradual, donde el sector de servicios, y en particular los servicios inmobiliarios, han mantenido una oferta activa y ajustada a las nuevas realidades del mercado. Esta situación genera condiciones adecuadas para la contratación de servicios de arrendamiento, asegurando la participación de diversos oferentes y fomentando la pluralidad en la selección de contratistas, en línea con los principios de la contratación estatal.

Producto Interno Bruto - PIB

Durante el tercer trimestre de 2024, el Producto Interno Bruto (PIB) real creció 2,0%1 con respecto al mismo trimestre de 2023. Este resultado se encontró ligeramente por debajo del intervalo de los pronósticos de los analistas del mercado y del gobierno, quienes esperaban una cifra entre 2,1% y 2,6%.

Gráfica No. 01 Tasa de Crecimiento Anual PIB en volumen



Fuente: DANE, PIB_T
1: Series originales encadenadas de volumen con año de referencia 2015
Pr: preliminar

Fuente: DANE

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

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

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 14,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

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

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

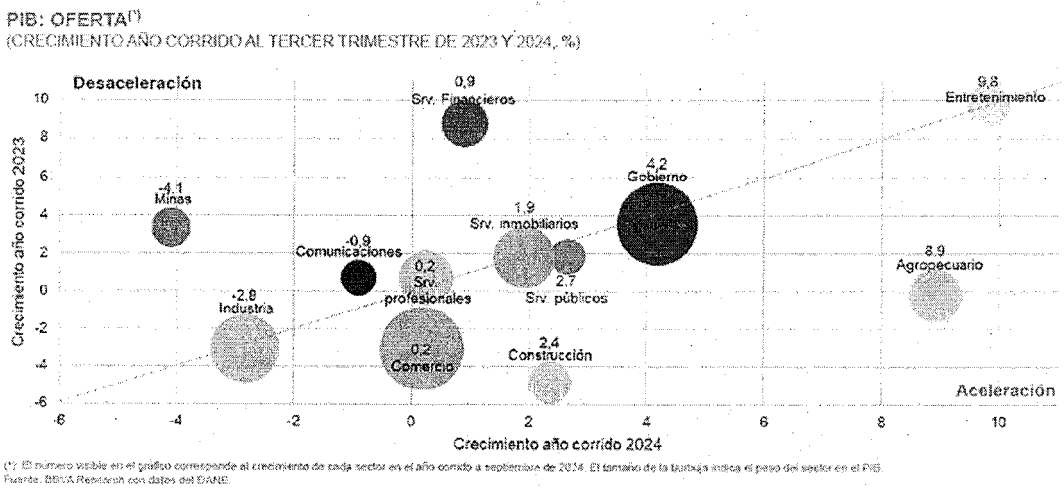
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,9% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,2% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Por sectores, las actividades de servicios y agro lideran el resultado total, la construcción mostró señales de recuperación y la industria se estabiliza.

Gráfica No. 02 Tasa de Crecimiento Anual PIB en Colombia



Fuente: BBVA Research con datos del DANE

Para 2025 y 2026, el crecimiento del PIB se proyecta en 2,5 % y 3,2 %, respectivamente, con un fortalecimiento esperado en todos los componentes de la demanda interna. El consumo privado, que representa cerca del 75 % del PIB del país, seguirá siendo fundamental para explicar la recuperación, con crecimientos proyectados de 3,1 % en 2025 y 2,9 % en 2026, impulsado por un mayor poder adquisitivo de los hogares, la moderación de la inflación y mejores condiciones crediticias derivadas de tasas de interés más bajas.

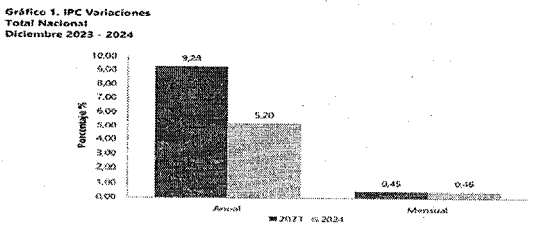
Inflación

En el mes de diciembre de 2024, el IPC registró una variación de 5,20% en comparación con diciembre de 2023

Gráfica No. 03

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Diciembre 2024



Fuente: DANE

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., según la información que reveló el DANE.

Cuadro 1. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2023 - 2024

		2023		2024	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	11,41	0,43	10,62	0,41
Restaurantes y hoteles	9,43	13,22	1,38	7,87	0,85
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	9,26	2,84	6,96	2,13
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	11,95	0,20	5,57	0,09
Salud	1,71	9,49	0,16	5,54	0,09
TOTAL	100,00	9,28	9,28	5,20	5,20
Transporte	12,93	15,42	1,96	5,19	0,70
Bienes y servicios diversos	5,36	10,08	0,53	3,33	0,18
Alimentos y bebidas no alcohólicas	18,05	5,00	0,89	3,31	0,63
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	8,94	0,37	2,18	0,09
Prendas de vestir y calzado	3,98	5,25	0,17	2,06	0,07
Recreación y cultura	3,79	7,10	0,24	-0,21	-0,01
Información y comunicación	4,33	0,12	0,00	-0,93	-0,03

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

En el mes de diciembre de 2024, el IPC registró una variación de 0,46% en comparación con noviembre de 2024

Cuadro No. 02 Variación Anual IPC 2023 - 2024

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación anual y mensual
Total nacional
2023 - 2024 (diciembre)

IPC	Diciembre			
	Variación anual		Variación mensual	
	2023	2024	2023	2024
IPC total	9,28	5,20	0,45	0,46

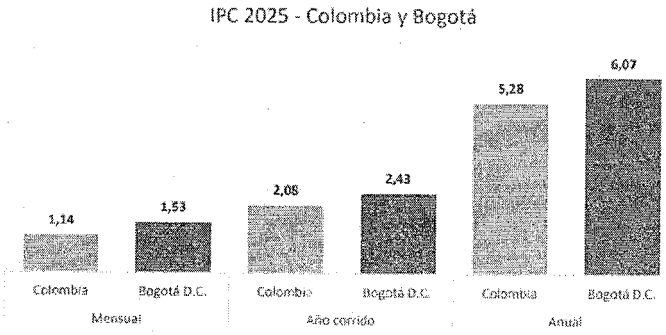
Fuente: DANE

De conformidad con el artículo 20 de la Ley 820 del 2003, cada 12 meses de ejecución del contrato, el arrendador puede incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al incremento del IPC del año anterior. Esto es el ya mencionado 5,20 %.
Pero hay una condición, el precio mensual del arrendamiento no puede exceder el 1 % del valor comercial del inmueble o de la parte dada en arriendo, y la estimación comercial no podrá exceder el equivalente a dos veces el avalúo catastral vigente.

Gráfica No. 04 Índice precios al Consumidor 2025

RESULTADOS DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR - FEBRERO 2025.

Resumen general



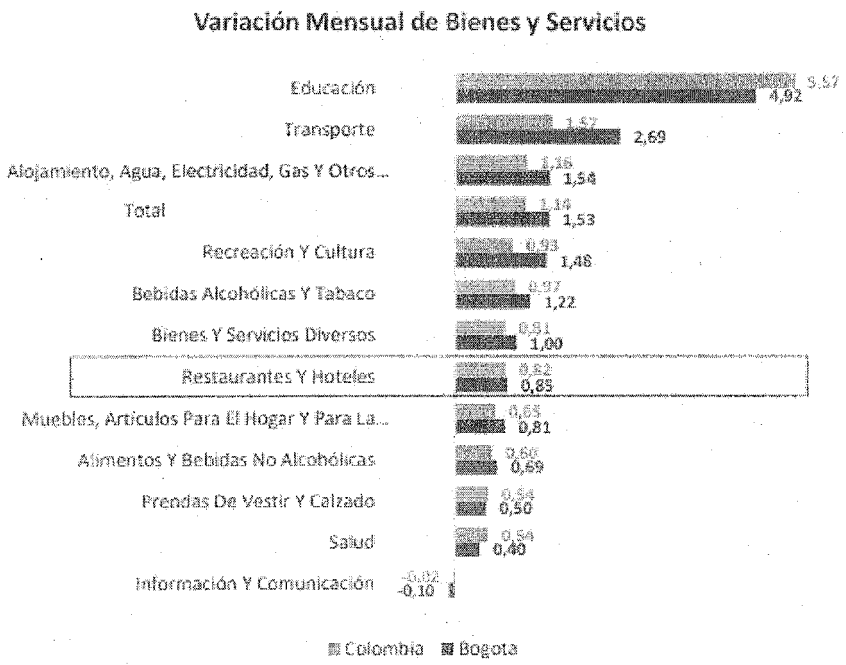
Fuente: Observatorio de Turismo con base en el DANE

Para Bogotá, las cifras del crecimiento en los precios para 2025 muestran un incremento superior al experimentado en el 2024, tanto para la variación mensual, como para el año acumulado, tanto a nivel nacional como para Bogotá.

En este sentido, la inflación en febrero de 2025 fue superior en 0,16 p.p. en comparación al mismo mes de 2024. Por su parte, para el año corrido, es decir, enero – febrero, la variación en los precios del 2025 fue superior en 0,37 p.p. en comparación al mismo periodo de 2024.

Para el caso de Bogotá, la inflación mensual y año corrido se explica por incrementos en los precios de la educación y el transporte principalmente. Para el año corrido, los servicios públicos y la educación son el principal motivo del crecimiento. Sin embargo, Restaurantes y Hoteles mantiene una participación importante, siendo el tercer bien y servicio con mayor variación.

Gráfica No. 05 Variación Mensual de Bienes y Servicios



Fuente: Observatorio de Turismo con base en el DANE

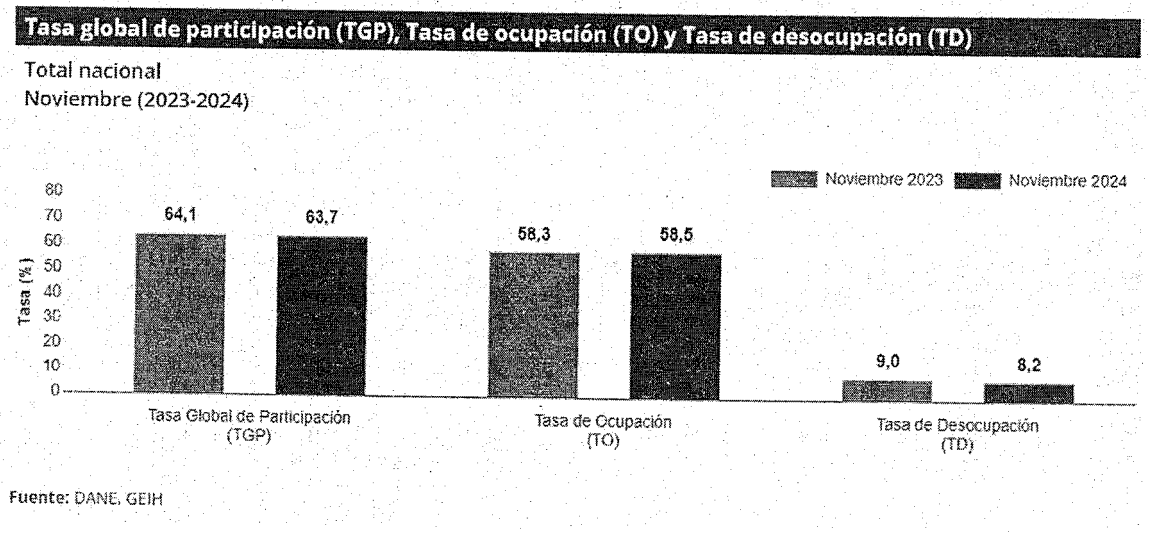
En la variación año corrido, a nivel nacional, los precios aumentaron un 2,08%, lo que refleja un aumento en 0,07 p.p. en comparación al periodo enero - febrero de 2024. Los bienes y servicios que presentaron incrementos superiores al promedio nacional fueron:

- Educación (5,57%)
- Transporte (3,31%)
- Restaurantes y hoteles (2,74%)
- Alimentos y bebidas y no alcohólicas (2,24%)

Tasa de Ocupación (Empleo – Desempleo)

Para el mes de 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%.

Gráfica No. 06 Tasas global de participación, Tasa de ocupación y Tasa de Desocupación

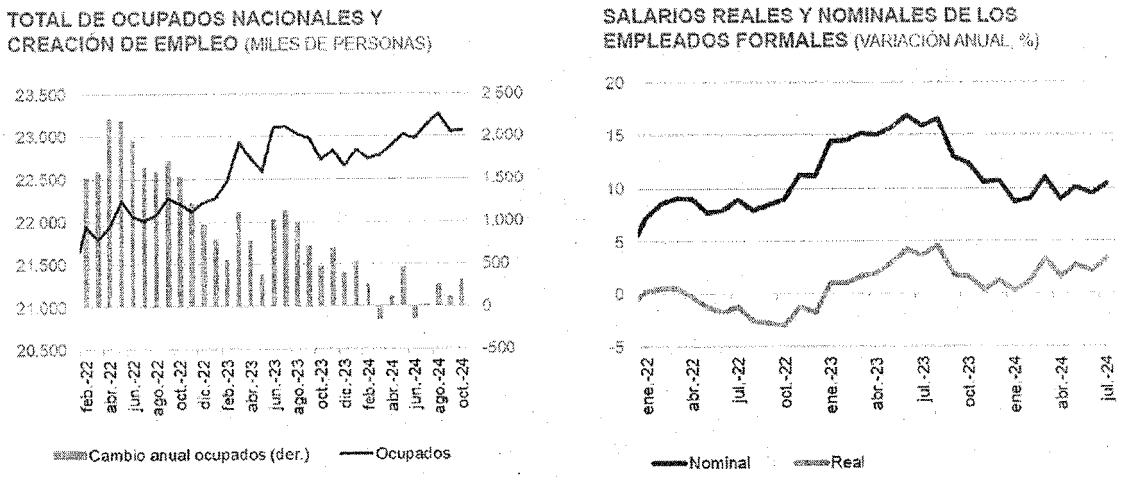


Fuente: DANE

En noviembre de 2024, la 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.

La tasa de desempleo se mantiene resiliente, si bien en buena parte lo explica una menor participación laboral.

Gráfica No. 07 Ocupación y Salarios Reales



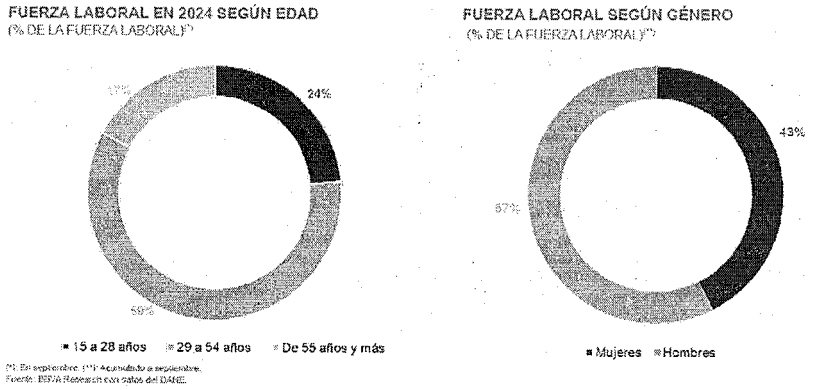
Fuente: BBVA Research con datos del DANE

Fuente: BBVA Research con datos del DANE

En la fuerza laboral del país, los jóvenes representan el 28% y las mujeres el 47%

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
DESARROLLO ECONÓMICO
Instituto Distrital de Turismo

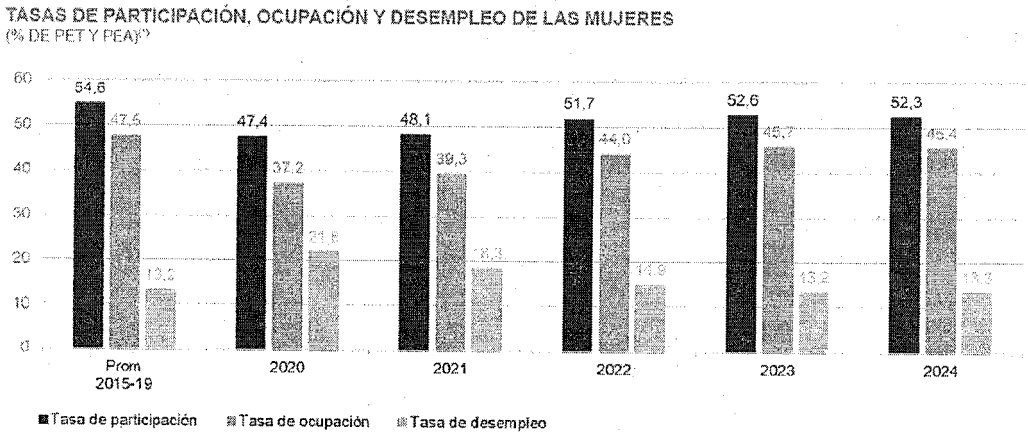
Gráfica No. 08 Fuerza Laboral por Edad y Género.



(*): Al septiembre. (**): Acumulado a septiembre.
Fuente: BBVA Research con datos del DANE.

Fuente: BBVA Research con datos del DANE

Gráfica No. 09 Tasas de Participación, Ocupación y Desempleo de las Mujeres



(*): Acumulado a septiembre de cada año. Promedio de los años acumulados a septiembre de cada año.
Fuente: BBVA Research con datos del DANE

Fuente: DANE

Cuadro No. 03 Resumen Variables Macroeconómicas de Colombia

	2021	2022	2023	2024 (p)	2025 (p)	2026 (p)
PIB (% a/a)	10,8	7,3	0,6	2,0	2,5	3,2
Consumo Privado (% a/a)	14,7	10,7	0,8	1,6	3,1	2,9
Consumo Público (% a/a)	9,8	0,8	1,6	-0,3	2,4	3,1
Inversión fija (% a/a)	16,7	11,5	-9,5	1,8	3,9	7,3
Inflación (% a/a, fdp)	5,6	13,1	9,3	5,1	3,6	3,1
Inflación (% a/a, promedio)	3,5	10,2	11,7	6,6	3,9	3,3
Tasa de cambio (fdp)	3.968	4.788	3.954	4.320	4.345	4.239
Devaluación (%, fdp)	14,4	20,7	-17,4	9,3	0,6	-2,6
Tasa de cambio (promedio)	3.744	4.256	4.326	4.064	4.339	4.291
Devaluación (%, promedio)	1,4	13,7	1,6	-6,1	6,8	-1,1
Tasa Banco de la República (%, fdp)	3,00	12,00	13,00	9,25	6,50	6,50
Cuenta Corriente (% PIB)	-5,7	-6,2	-2,7	-2,9	-3,5	-3,8
Tasa de desempleo urbano (%, fdp)	11,4	10,8	10,2	10,2	10,0	9,9

(p): Previsiones de BBVA Research.
Fuente: BBVA Research con datos del DANE y Banco de la República.

Fuente: BBVA Research con datos del DANE y Banco de la República

3.2 Análisis del Sector Servicios - Inmobiliario

El sector inmobiliario colombiano es uno de los pilares fundamentales del desarrollo económico y social del país, por su estrecha relación con la generación de empleo, la inversión nacional y extranjera, y la dinamización de múltiples actividades económicas conexas como la construcción, el comercio, el financiamiento y los servicios profesionales. Para el año 2025, este sector se encuentra en una fase de recuperación y transformación, caracterizada por nuevas dinámicas de oferta y demanda, así como por retos y oportunidades derivados del entorno macroeconómico, tecnológico y normativo.

Crecimiento estructural del sector

El sector inmobiliario en Colombia ha mostrado una resiliencia significativa frente a los efectos de la pandemia del COVID-19. A partir del año 2022, y con mayor consolidación en 2023 y 2024, el mercado ha evidenciado señales de recuperación sostenida, apalancadas por políticas contracíclicas, reducciones graduales en las tasas de interés y programas gubernamentales de subsidios para la adquisición de vivienda, particularmente de interés social (VIS).

De acuerdo con cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el subsector de la construcción de edificaciones (residenciales y no residenciales) ha contribuido de manera relevante al Producto Interno Bruto (PIB), con una participación del 6,1% en 2024, siendo un motor clave en la reactivación económica. A su vez, el número de licencias de construcción ha aumentado progresivamente desde 2023, lo que refleja un repunte en las expectativas de inversión tanto en vivienda como en inmuebles comerciales, industriales y de servicios.

Dinamismo del mercado de vivienda

La demanda de vivienda se ha fortalecido por varios factores: (i) una mejora paulatina en los ingresos de los hogares, (ii) la reactivación del crédito hipotecario, con tasas más competitivas, y (iii) el interés creciente por la adquisición de inmuebles como mecanismos de inversión, en un contexto de inflación controlada. El programa "Mi Casa Ya" ha sido determinante en este proceso, al facilitar el acceso a vivienda propia para familias de bajos y medianos ingresos, a través de subsidios a la cuota inicial y cobertura a la tasa de interés, en desarrollo del artículo 91 de la Ley 1955 de 2019 (Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022) y las políticas actualizadas en el actual Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026.

Según la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL), en 2024 se comercializaron más de 220.000 unidades de vivienda nueva, de las cuales el 65% correspondieron a VIS. Este dinamismo se espera continúe durante el año 2025, con énfasis en las principales áreas metropolitanas como Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla y Bucaramanga.

Transformaciones en el mercado no residencial

En contraste, el segmento de inmuebles no residenciales (oficinas, bodegas, locales y centros comerciales) enfrenta una recuperación más lenta. La transformación del trabajo presencial hacia modelos híbridos o remotos ha impactado la ocupación de oficinas, generando ajustes en la demanda y replanteamientos en los formatos tradicionales de arriendo. No obstante, sectores como el logístico e industrial han mostrado mayor dinamismo, impulsados por el crecimiento del comercio electrónico y la necesidad de centros de distribución urbana.

Adicionalmente, se está evidenciando una reconfiguración de usos del suelo en áreas urbanas consolidadas, que responde a la necesidad de revitalizar espacios subutilizados, promoviendo desarrollos de uso mixto que integren vivienda, comercio, servicios y recreación.

Perspectivas de sostenibilidad y digitalización

El sector también se encuentra en una etapa de transición hacia prácticas más sostenibles y digitalizadas. Las construcciones verdes, con certificaciones como EDGE o LEED, son cada vez más

demandadas por consumidores conscientes del impacto ambiental, lo cual ha sido impulsado por la normativa nacional contenida en la Ley 1715 de 2014 (fomento a las energías renovables) y en el Decreto 1285 de 2020 (etiquetado de eficiencia energética para edificaciones nuevas).

De igual forma, la adopción de tecnologías como el Big Data, la inteligencia artificial, los modelos BIM (Building Information Modeling) y las plataformas de gestión digital han modernizado la forma en que se desarrollan, comercializan y administran los bienes inmuebles. Esto se traduce en mayor eficiencia en los procesos, mejores experiencias para los usuarios y reducción de riesgos para los inversionistas.

Impacto de las políticas públicas y la normativa urbana

La planeación del desarrollo urbano y la política de ordenamiento territorial (POT) siguen siendo determinantes en la evolución del sector inmobiliario. Los municipios y distritos, en ejercicio de sus competencias previstas en la Ley 388 de 1997, continúan formulando y ajustando sus POT para fomentar el desarrollo compacto, el acceso equitativo al suelo, la renovación urbana y la provisión de vivienda en suelo urbanizable.

Asimismo, el régimen de contratación estatal, regulado por la Ley 80 de 1993 y el Estatuto Orgánico del Sistema de Compras Públicas (Decreto 1082 de 2015), establece lineamientos específicos para los contratos de arrendamiento de inmuebles por parte de entidades públicas, considerando las condiciones del mercado, el principio de planeación y la selección objetiva.

El mercado inmobiliario en Colombia está en constante evolución, y las proyecciones para 2025 indican un panorama lleno de oportunidades y desafíos. A continuación, exploramos las principales tendencias que definirán el sector en los próximos años.

Crecimiento en la Demanda de Vivienda

El comportamiento reciente del sector inmobiliario colombiano evidencia un incremento sostenido en la demanda de vivienda, tanto nueva como usada, impulsado por diversos factores estructurales y coyunturales. Esta tendencia cobra especial relevancia en el análisis del entorno económico que enmarca los procesos de contratación pública relacionados con inmuebles, toda vez que impacta la disponibilidad, costos, ubicación y condiciones del mercado de arriendo y compraventa.

Factores macroeconómicos que impulsan la demanda

Durante el bienio 2023-2025, se ha consolidado un escenario favorable para la recuperación del poder adquisitivo de los hogares, derivado de una moderación progresiva en los niveles de inflación, una mayor estabilidad del tipo de cambio y una paulatina reducción de las tasas de interés de referencia

por parte del Banco de la República. En efecto, para 2025, se prevé una inflación cercana al 3,8% y una tasa de intervención que podría mantenerse en niveles entre el 9,0% y el 8,0%, de acuerdo con las proyecciones del equipo técnico del emisor y analistas del mercado financiero (Encuesta de Expectativas del Banco de la República, marzo 2025).

Este entorno genera condiciones más favorables para la financiación hipotecaria y dinamiza la disposición de los hogares a adquirir vivienda, lo que, a su vez, incentiva la actividad constructiva, el licenciamiento urbanístico y la oferta inmobiliaria.

Concentración de la demanda en áreas metropolitanas

El aumento en la demanda habitacional es especialmente notable en las principales áreas metropolitanas del país, como Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla y Cartagena, donde convergen factores como: (i) mayor densidad poblacional; (ii) concentración de la actividad económica y el empleo formal; (iii) infraestructura urbana en expansión; y (iv) políticas locales orientadas a la consolidación de vivienda urbana y renovación de áreas deterioradas.

Según datos de la **Cámara Colombiana de la Construcción – CAMACOL**, en 2024 se comercializaron más de 220.000 unidades de vivienda nueva a nivel nacional, de las cuales más del 70% se concentraron en las cinco ciudades principales. En Bogotá, por ejemplo, el Informe de Coyuntura Inmobiliaria (ICI) registró un crecimiento interanual del 12,6% en ventas de vivienda nueva al cierre del cuarto trimestre de 2024, con especial dinamismo en los estratos 2 y 3.

Transformación del perfil del comprador y del uso habitacional

El perfil del comprador también está evolucionando. A la tradicional familia que busca vivienda propia como residencia principal, se suman hoy inversores individuales y fondos inmobiliarios que destinan las unidades habitacionales a la renta de corto y mediano plazo (a través de plataformas como Airbnb) o a esquemas de leasing habitacional y rentas institucionales. Esta tendencia responde tanto a los cambios en los hábitos de movilidad y estilo de vida, como a la búsqueda de ingresos pasivos y diversificación de portafolios en un contexto de incertidumbre económica global.

En ese marco, proyectos multifamiliares destinados al arriendo profesionalizado (modelo *Build to Rent*) comienzan a posicionarse en ciudades como Medellín y Bogotá, donde la demanda por alquileres flexibles y servicios integrados es cada vez más fuerte.

Reactivación del mercado VIS y VIP

El segmento de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) continúa siendo uno de los principales dinamizadores del mercado. Programas como *Mi Casa Ya*, regulado por

el Decreto 1077 de 2015 y complementado con resoluciones del Ministerio de Vivienda, han facilitado el acceso a vivienda propia a más de 300.000 hogares entre 2020 y 2024, según cifras del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. En 2025, el programa se fortalece con un enfoque territorial y diferencial que prioriza a mujeres cabeza de hogar, comunidades rurales, víctimas del conflicto y jóvenes.

Lo anterior ha generado una mayor demanda en municipios de la periferia urbana, donde la oferta de tierra urbanizable permite desarrollar proyectos VIS/VIP a menor costo y con condiciones de financiamiento atractivas, en alianzas público-privadas.

Proyecciones y retos a futuro

Las proyecciones para 2025 indican que la demanda por vivienda en Colombia se mantendrá en terreno positivo, aunque con retos importantes como la disponibilidad de suelo, los tiempos de aprobación de licencias, la infraestructura de servicios públicos y la capacidad institucional de los entes territoriales para gestionar el crecimiento urbano.

La **actualización de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT)**, prevista en el Decreto 1232 de 2020 y conforme a la Ley 388 de 1997, juega un papel crucial para garantizar un desarrollo urbano equilibrado, que responda a las necesidades de vivienda, equipamientos colectivos y movilidad, y que permita armonizar la sostenibilidad ambiental con el crecimiento económico.

Sostenibilidad y Construcción Verde

En los últimos años, la sostenibilidad ambiental ha adquirido un papel protagónico dentro del sector inmobiliario en Colombia, no solo como respuesta a la creciente conciencia ciudadana frente al cambio climático, sino también por la evolución normativa y fiscal del país, que ha incorporado incentivos, obligaciones y estándares técnicos orientados a la eficiencia energética, el uso racional de recursos naturales y la reducción de la huella de carbono en los procesos de urbanización y edificación.

Transición hacia un urbanismo sostenible

La necesidad de promover un modelo de crecimiento urbano más sostenible ha llevado a los sectores público y privado a incorporar criterios de diseño bioclimático, gestión integral del agua, reutilización de materiales, sistemas de ventilación natural, techos verdes, fachadas energéticamente eficientes, y tratamiento de residuos de obra, entre otras prácticas alineadas con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en particular el ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles.

Estos nuevos enfoques arquitectónicos y constructivos responden a dos fuerzas complementarias:

1. **Un consumidor más informado y exigente**, que prioriza proyectos habitacionales con menores costos de servicios públicos, mejor calidad del aire interior, iluminación natural, zonas verdes, sistemas solares y manejo sostenible de residuos.

2. **Un marco institucional y regulatorio robustecido**, que incentiva el desarrollo de edificaciones sostenibles mediante beneficios tributarios, subsidios, certificaciones y requisitos normativos.

Certificaciones ambientales en expansión: EDGE, LEED y CASA Colombia

Las certificaciones ambientales de edificaciones se han convertido en un referente de calidad y competitividad inmobiliaria, destacando entre ellas las siguientes:

- **EDGE** (Excellence in Design for Greater Efficiencies): Es una certificación promovida por la Corporación Financiera Internacional (IFC) del Grupo Banco Mundial, diseñada específicamente para países en desarrollo. Exige una reducción mínima del 20% en consumo de energía, agua y materiales. En Colombia, más de 400 proyectos han sido certificados o están en proceso, destacando su aplicabilidad en proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS).

- **LEED** (Leadership in Energy and Environmental Design): Desarrollada por el US Green Building Council (USGBC), es una de las certificaciones más reconocidas a nivel mundial. Aunque más común en proyectos institucionales, comerciales y corporativos, también se ha introducido progresivamente en desarrollos residenciales multifamiliares en Colombia.

- **CASA Colombia**: Es la certificación nacional creada por el Consejo Colombiano de Construcción Sostenible (CCCS), que evalúa parámetros de diseño, eficiencia hídrica y energética, confort térmico, gestión de residuos y relación con el entorno. Se considera una alternativa accesible para desarrolladores locales, con enfoque social y ambiental.

Estas certificaciones no solo agregan valor al activo inmobiliario, sino que mejoran su posicionamiento comercial, reducen costos operativos y fortalecen su atractivo ante inversionistas institucionales.

Políticas públicas y normativas que impulsan la construcción sostenible

El Estado colombiano ha adoptado diversas herramientas normativas, tributarias y programáticas que buscan acelerar la adopción de estándares de sostenibilidad ambiental en la construcción:

- **Decreto 1285 de 2022** (Minvivienda): Establece el marco normativo para el diseño y construcción de edificaciones sostenibles en Colombia, definiendo lineamientos mínimos para la implementación de buenas prácticas, estándares técnicos y mecanismos de seguimiento.

- **Ley 1715 de 2014** y su reglamentación: Regula el uso de fuentes no convencionales de energía, incluyendo energía solar en edificaciones nuevas, con incentivos como deducciones en el impuesto sobre la renta y exclusión del IVA para equipos solares.

- **Resolución 0549 de 2015 (RETIE)**: Obliga a incluir criterios de eficiencia energética en el diseño e instalación de redes eléctricas internas, especialmente en edificaciones nuevas.

- **Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026**: Contempla entre sus ejes estratégicos la transición energética justa y la economía circular, incentivando proyectos inmobiliarios que incorporen tecnologías limpias, materiales reciclables y soluciones de mitigación del cambio climático.

Además, varios municipios del país, como Medellín, Bogotá y Cali, han adoptado Planes de Ordenamiento Territorial (POT) que priorizan el desarrollo urbano compacto, la construcción sostenible, los ecobarrios y la revitalización de zonas urbanas con enfoque verde.

Tendencias de mercado y rentabilidad

Los proyectos de vivienda sostenible se están consolidando como una tendencia irreversible en el mercado inmobiliario, en parte debido a:

- **La reducción en los costos de operación a largo plazo** (hasta 40% menos en consumo de agua y energía).

- **La mayor valorización de los inmuebles sostenibles**, al ofrecer mejor calidad de vida y menores gastos para el usuario.

- **El interés de fondos de inversión internacionales** que, bajo criterios ESG (Environmental, Social and Governance), priorizan portafolios en proyectos que cumplan con estándares ambientales.

Por lo anterior, la sostenibilidad ha dejado de ser un "valor agregado" para convertirse en un requisito esencial en la planificación y ejecución de nuevos desarrollos inmobiliarios, lo que incide directamente en la oferta disponible para procesos de adquisición o arrendamiento por parte de entidades públicas.

Innovaciones en Diseño y Espacios

El diseño arquitectónico y la configuración de los espacios habitacionales están experimentando una transformación acelerada, impulsada por los cambios en las dinámicas sociales, laborales y de consumo que se consolidaron especialmente tras la pandemia del COVID-19. Estas nuevas necesidades están moldeando la forma en que se conciben, construyen y comercializan los proyectos inmobiliarios residenciales y de uso mixto, tanto en grandes ciudades como en zonas intermedias con potencial de crecimiento.

Nuevas prioridades del consumidor: bienestar, funcionalidad y adaptabilidad

La vivienda ha pasado de ser un lugar exclusivamente residencial a convertirse en un entorno multifuncional que debe responder simultáneamente a necesidades de descanso, trabajo, recreación y convivencia familiar. Este fenómeno ha generado una reconfiguración del concepto de hogar, donde los siguientes factores son ahora esenciales en la decisión de compra o arriendo:

- Espacios al aire libre y zonas verdes privadas o compartidas: El confinamiento evidenció la necesidad de tener contacto con la naturaleza y aire fresco, lo que ha disparado la demanda por balcones, terrazas, patios internos, jardines verticales y parques interiores.

- Ambientes amplios, luminosos y ventilados: Los consumidores ahora valoran más la sensación de amplitud, la iluminación natural y la ventilación cruzada, priorizando diseños abiertos y flexibles que no dependan exclusivamente del uso del aire acondicionado o iluminación artificial.

- Integración de áreas de trabajo y estudio: El auge del teletrabajo y la educación virtual hizo evidente la importancia de contar con espacios adaptables, insonorizados, con buena conectividad y privacidad, capaces de funcionar como oficina, biblioteca o estudio dentro del hogar.

- Zonas comunes multifuncionales y seguras: Se priorizan proyectos con salas coworking, gimnasios, rooftops, salones sociales con ventilación natural, áreas para mascotas, huertas urbanas y centros de bienestar. La seguridad y el control de acceso continúan siendo claves, pero ahora se complementan con entornos saludables y de interacción social controlada.

Transformaciones en el diseño arquitectónico y urbanístico

Estas nuevas preferencias están llevando a arquitectos y desarrolladores inmobiliarios a replantear los esquemas tradicionales de diseño. Algunos de los enfoques y tendencias más relevantes incluyen:

- **Diseño biofílico**: Se trata de una estrategia que incorpora elementos naturales dentro del entorno construido (vegetación, agua, luz natural, materiales naturales), con el fin de generar bienestar físico y psicológico.

- **Diseños modulares y flexibles**: La incorporación de paredes móviles, divisiones modulares y mobiliario transformable permite adaptar los espacios según el ciclo de vida del usuario o el uso diario del inmueble.

- **Viviendas de uso mixto y microespacios inteligentes**: En zonas de alta demanda y precios elevados, como Chapinero (Bogotá) o El Poblado (Medellín), los desarrolladores han apostado por microunidades habitacionales equipadas con soluciones de almacenamiento eficiente, espacios integrados y tecnología domótica. Estas unidades, a pesar de su tamaño reducido, ofrecen funcionalidad y confort para un estilo de vida urbano, dinámico y tecnológico.

- **Diseño orientado a rentas cortas (Airbnb-ready)**: La proliferación del alquiler vacacional y la digitalización de las plataformas inmobiliarias han generado una tipología de apartamentos especialmente diseñados para la renta a turistas o profesionales nómadas digitales, incluyendo zonas de lavandería comunitaria, bodegas, ingresos automatizados y distribución espacial optimizada para estadías de pocos días.

Proyectos habitacionales pospandemia: del diseño al valor agregado

El concepto de "valor agregado" en la vivienda ha evolucionado, y hoy se relaciona directamente con la capacidad del espacio para adaptarse a nuevas realidades. Por ejemplo:

- En Bogotá y Medellín, proyectos como Viva Air Living o Coliving 101 han incorporado el concepto de coliving, en donde se priorizan espacios privados eficientes junto con amplias áreas de uso común, respondiendo a la demanda de jóvenes profesionales y estudiantes.

- Algunos desarrollos en Cartagena o Santa Marta, orientados al turismo de alto impacto, han incluido zonas wellness, gimnasios al aire libre y espacios de yoga en terrazas, alineados con la tendencia global hacia el bienestar físico y mental.

Normativa y lineamientos institucionales que estimulan esta transformación

El Estado colombiano, desde el Ministerio de Vivienda y Planeación Nacional, ha comenzado a promover y acompañar estas transformaciones a través de normativas técnicas, lineamientos y políticas públicas:

- Decreto 1783 de 2021: Introduce lineamientos para el diseño de viviendas VIS y VIP que integren criterios de habitabilidad, accesibilidad y funcionalidad, con énfasis en viviendas progresivas y flexibles.
- Resolución 0330 de 2017 (Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-10): Si bien se enfoca en la seguridad estructural, ha sido actualizada para facilitar el diseño de espacios más abiertos y de mayor altura libre, favoreciendo la flexibilidad espacial.
- POT de Bogotá (2021-2035) y otros planes de ordenamiento territorial: Promueven proyectos de vivienda en altura con zonas comunes integradas, uso mixto del suelo y equipamientos comunales accesibles desde las viviendas.

Impacto de la Economía y Políticas Gubernamentales

Las proyecciones económicas son optimistas, con una inflación esperada del 3.8% para finales de 2025. Esto permitirá al Banco de la República reducir las tasas de interés, incentivando así la compra de vivienda en Colombia. Las políticas gubernamentales también jugarán un papel fundamental en la reactivación del sector, especialmente en las ciudades principales.

Perspectivas para Inversionistas

Colombia se posiciona como un epicentro atractivo para la inversión inmobiliaria en América Latina. Las oportunidades en proyectos de vivienda y rentas cortas son especialmente prometedoras, con ciudades como Medellín y Bogotá liderando esta tendencia. Los retornos competitivos y el crecimiento constante del mercado hacen que sea un lugar ideal para diversificar portafolios. Invertir en un apartamento para alquileres a través de plataformas como Airbnb es una estrategia popular entre los inversionistas, generando ingresos pasivos y aprovechando la alta demanda de viviendas en Colombia.

Nuevos modelos de arrendamiento

El mercado de alquiler está experimentando una transformación notable hacia modelos más flexibles y servicios integrados. El concepto de coliving gana terreno, especialmente en zonas universitarias,

mientras que la demanda de espacios con alta conectividad digital continúa en aumento. Los contratos modernos tienden a incluir servicios adicionales que agregan valor a la experiencia del inquilino.

Incremento Canon de Arrendamiento

Según la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) aumento en el precio de arriendos en 2025 será de máximo 5,20%. Fedelonjas anunció que el incremento máximo permitido en el precio de los arriendos de vivienda urbana para 2025 será de 5,20%

De conformidad del Reporte Catastral e Inmobiliario de Bogotá, las principales tendencias del sector inmobiliario en la ciudad de Bogotá son:

- La oferta de inmuebles residenciales usados para la venta, luego de crecer durante 2021 y 2022, se ajusta en 2023 situándose en niveles similares a los de 2019. Los precios crecen, aunque con un margen menor al de arriendos. La oferta de inmuebles residenciales para el arriendo de vivienda viene decreciendo, contrario a sus precios cuya variación se registró 3,1 puntos porcentuales por encima del año anterior.

- La oferta de oficinas, bodegas y comercio para el arriendo aún se encuentra por debajo de los niveles de 2019, siendo la baja producción de nuevo inventario un factor determinante.

- De acuerdo con las cifras de licenciamiento de la ciudad, se espera que en entre 2023 y 2025 la construcción presente variaciones positivas en vivienda, caso contrario de los destinos no residenciales en los que no se observa aún una clara recuperación.

Entidades Estatales Administradoras bienes inmuebles.

En Colombia, existen entidades estatales del orden nacional y distrital que administran bienes inmuebles del Estado y podrían dar solución a la necesidad del Instituto Distrital de Turismo.

1. Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, Defensa, inspección, vigilancia, regulación y control del espacio público del Distrito Capital, la administración de los bienes inmuebles, y la conformación del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital. Tiene como objetivos estratégicos 2020 -2024.

- ✓ Contribuir al incremento del uso, goce y disfrute del patrimonio inmobiliario distrital y el espacio público, con acceso universal a la ciudadanía.

- ✓ Aumentar la oferta cuantitativa, cualitativa y la equidad territorial del patrimonio inmobiliario distrital y el espacio público.
- ✓ Mejorar la coordinación interinstitucional con todas las entidades que tienen competencia en materia de espacio público, así como la comunicación con los grupos de interés y de valor.
- ✓ Fortalecer la capacidad institucional en el marco del Modelo Integrado de Planeación y Gestión, bajo los enfoques de una gestión orientada a resultados, la eficiencia en el manejo de recursos, la transparencia, el gobierno abierto y la participación de los grupos de interés.

2. Sociedad de Activos Especiales SAS – SAE, Sociedad de economía mixta vinculado al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, autorizada por la Ley, de naturaleza única, sometida al régimen del derecho privado, que tiene por objeto administrar bienes especiales que se encuentran en proceso de extinción o se les haya decretado extinción de dominio. El código de Extinción de Dominio, ley 1708 de 2014, los faculta como administradores del FRISCO. Tiene las siguientes funciones:

a) Elaborar y mantener actualizado el inventario de los bienes afectados con medida cautelares y con extinción de dominio.

b) Velar por la correcta administración y disposición de los bienes afectados con medidas cautelares y con extinción de dominio, a través de los mecanismos definidos por la ley 1708 de 2014.

c) Supervisar la utilización de los bienes por parte de los destinatarios o depositarios provisionales.

d) Colaborar con las autoridades judiciales en el cumplimiento de las órdenes de devolución o de destinación definitiva de los bienes.

e) La enajenación temprana de bienes con medidas cautelares ya sean muebles sujetos a registro, de género, fungibles consumibles, perecederos, los semovientes, los que amenacen ruina, pérdida, deterioro medioambiental, o los que sean materia de expropiación por utilidad pública, o servidumbre, o aquellos que de acuerdo con un análisis de costo - beneficio se concluya que su administración o custodia ocasionan perjuicios o gastos desproporcionados, previa autorización del fiscal de conocimiento o juez de extinción de dominio.

3. Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas, fue creada por el Gobierno del presidente Juan Manuel Santos Calderón en el año 2011 (Decreto Ley 4184 de 2011) y empezó sus operaciones

en el año 2012. Con el nombre de Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas, está entidad nació con el fin de diseñar y ejecutar un proyecto de desarrollo y renovación urbana en el área conocida como el Centro Administrativo Nacional – CAN en Bogotá, el cual reúne 66 edificios en 24 entidades del orden nacional que, por su antigüedad, sistema de construcción y falta de mantenimiento, se encuentran en alto grado de vulnerabilidad y riesgo. Así mismo, se facultó a la Agencia, en ese entonces Empresa, para promover, gestionar y adelantar iniciativas en otras áreas de renovación que se desprendieran producto del proyecto que se llamó Ciudad CAN.

En el año 2015, se modifica la naturaleza jurídica de la Entidad a través de la Ley del Plan Nacional de Desarrollo (artículo 245 de la Ley 1753 de 2015), transformando la Empresa en la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas, con el propósito de consolidar una entidad pública especializada en la formulación, estructuración, ejecución y operación de proyectos urbanos, de gestión inmobiliaria e infraestructura social para las entidades oficiales, permitiendo que estas puedan optimizar los recursos y gestionar de manera eficiente sus inmuebles.

Actualmente esta institución está adscrita a la Presidencia de la República, su patrimonio está compuesto de bienes y recursos públicos provenientes del Presupuesto General de la Nación, y se encuentra cobijada por el régimen presupuestal, contractual y laboral público.

La Agencia Nacional Inmobiliaria ofrece servicios integrales a las entidades públicas, que permite establecer los mejores mecanismos y condiciones para materializar los proyectos de infraestructura.

4.Central de Inversiones S.A. – CISA es el único colector público del Estado Colombiano, es una entidad vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público que tiene por objetivo comprar, comercializar y administrar todo tipo de inmuebles y cartera, propiedad de las entidades públicas de cualquier orden o rama; así como, de los organismos autónomos e independientes previstos en la Constitución Política y en la Ley, sociedades con aportes estatales de régimen especial y patrimonios autónomos titulares de activos provenientes de las entidades anteriormente mencionadas. Como único colector de activos del Estado, tienen un portafolio de servicios que responden a las necesidades que en materia de gestión de activos tienen las entidades públicas.

3.2. ANÁLISIS DEL ENTORNO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el Instituto Distrital de Turismo – IDT realizó un análisis comparativo del mercado inmobiliario con el objetivo de verificar las condiciones económicas y contractuales de inmuebles disponibles en calidad de arriendo, que reúnan características similares a las requeridas por

la entidad y se ubiquen en zonas próximas a su sede principal. Este ejercicio busca garantizar una contratación eficiente, razonable y alineada con los principios de transparencia, economía y responsabilidad, propios del Sistema de Compra Pública.

El estudio de mercado se efectuó mediante la consulta de portales inmobiliarios especializados como Metrocuadrado.com y Fincaraiz.com.co, en donde se identificaron ofertas de bodegas con características técnicas y ubicación similares a las requeridas por el IDT, ubicadas en el centro de Bogotá D.C. o sectores aledaños.

De la información recabada, se evidenció lo siguiente:

- Los inmuebles identificados en los portales mencionados presentan en promedio un valor del metro cúbico (m^3) superior al ofertado en el inmueble objeto de este proceso, especialmente por tratarse de bodegas comerciales con áreas mayores, condiciones de almacenamiento mixto (no siempre apropiadas para bienes promocionales) y ubicaciones con menor cercanía a la sede del IDT.

- La mayoría de los inmuebles comparables no incluyen dentro del canon mensual servicios esenciales como vigilancia privada, monitoreo CCTV o energía, los cuales deben contratarse de forma independiente, generando un incremento significativo en los costos operativos y logísticos.

- El arrendamiento de inmuebles similares, que incluyan adicionalmente servicios como parqueadero para cargue y descargue y ascensor de carga, representa un costo mensual entre un 15% y 25% superior al valor ofrecido por el inmueble ubicado en la Calle 17 No. 32A – 59, objeto del presente proceso.

- Adicionalmente, se identificó que varios de los inmuebles del mercado inmobiliario disponibles no cuentan con autorización expresa de subarrendamiento o presentan restricciones de destinación, lo cual limita su viabilidad jurídica y funcional frente a los requerimientos institucionales del IDT.

Por tanto, el análisis económico evidencia que la alternativa seleccionada representa la opción más eficiente y conveniente para la entidad, no solo por su valor económico razonable dentro del mercado, sino también por el conjunto de beneficios integrales ofrecidos en el canón de arrendamiento: cercanía a la sede institucional, servicios incluidos, condiciones técnicas adecuadas y facilidades operativas para el cargue y descargue de bienes.

Este ejercicio permite concluir que el valor del arrendamiento propuesto se encuentra alineado con los precios de mercado, y al mismo tiempo garantiza una solución integral que responde adecuadamente a la necesidad institucional de almacenamiento, sin generar sobrecostos ni comprometer los principios de eficiencia y responsabilidad en el uso de los recursos públicos.

Para realizar el estudio de mercado con el fin de explorar el mercado inmobiliario, se consultó en las páginas Metro Cuadrado y Fincaraíz, bodegas tradicionales en calidad de arriendo conforme con las especificaciones técnica y ubicación, con la desventaja que se requiere adicional el servicio de vigilancia lo que incrementan los costos de arrendamiento.

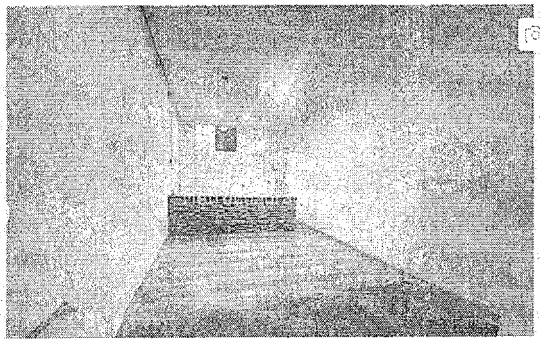
1. METRO CUADRADO

Bodega en Arriendo, Las Aguas

Sector Centro y Zona Colonial, Bogotá D.C. **Área 60 m²**

Favorito

Arriendo
$4.999.000



¡Estoy interesado!

Nombres y apellidos*
Ej: Juan Andres

Indicativo
+57

Numero celular o fijo*
Ej: 322****

Correo electrónico*
Ej: juanandres@email.co

Comentarios

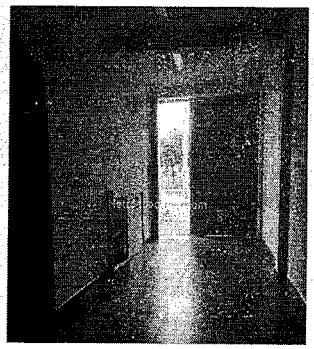
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
DESARROLLO ECONOMICO
Instituto Distrital de Turismo

Bodega en Arriendo, DOCE DE OCTUBRE

Sector Metrópolis, Bogotá D.C. **Área 90 m²**

Favorito

Arriendo
$2.800.000



¡Estoy interesado!

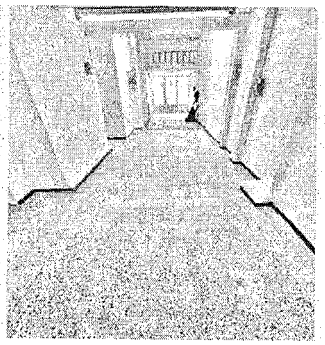
Nombres y apellidos*
Ej: Juan Andres
* Indicativo
+57
Número celular o fijo*
Ej: 322*****
Correo electrónico*
Ej: juanandres@email.co
Comentarios

Bodega en Arriendo, LOS ALCAZARES

Sector Metrópolis, Bogotá D.C. **Área 100 m²**

Favorito

Arriendo
$2.640.000



¡Estoy interesado!

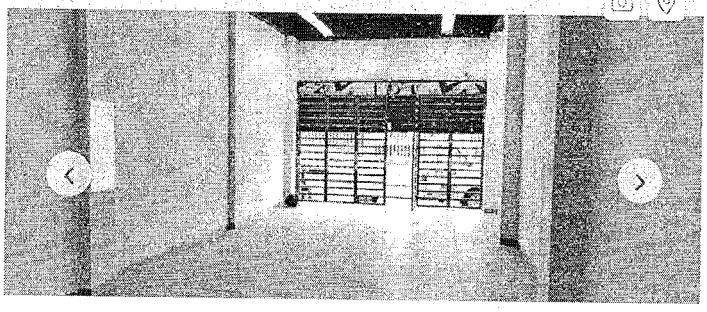
Nombres y apellidos*
Ej: Juan Andres
* Indicativo
+57
Número celular o fijo*
Ej: 322*****
Correo electrónico*
Ej: juanandres@email.co
Comentarios

Bodega en Arriendo, Chapinero Occidental

Sector Chapinero, Bogotá D.C. **Área 75 m²**

Favorito

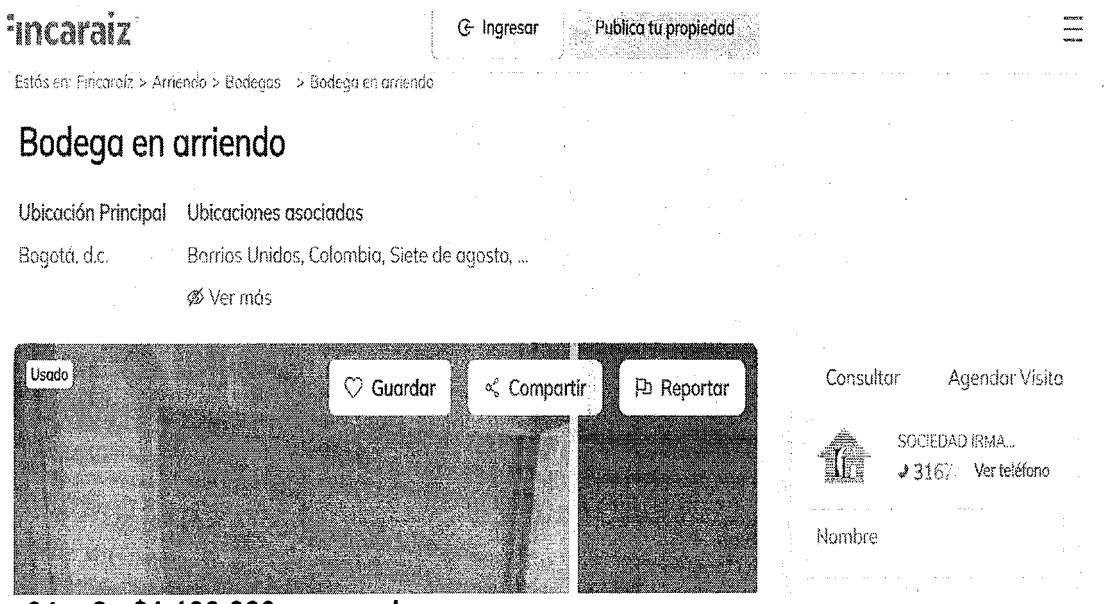
Arriendo
$3.000.000



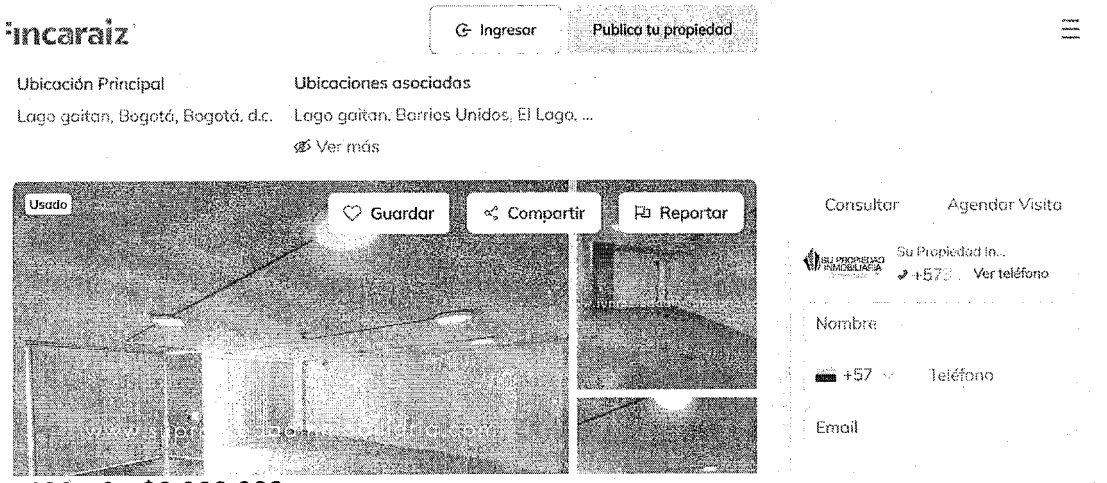
¡Estoy interesado!

Nombres y apellidos*
Ej: Juan Andres
* Indicativo
+57
Número celular o fijo*
Ej: 322*****
Correo electrónico*
Ej: juanandres@email.co
Comentarios

2. FINCARAIZ



64 m2 - $1.100.000 mensual



100m2 - $2.900.000

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
DESARROLLO ECONÓMICO
Instituto Distrital de Turismo

Cuadro resumen de las cotizaciones de las Bodegas Tradicionales

	FUENTE	LUGAR	AREA m2	VALOR	VALOR m2	CCTV / VIGILANCIA
1	Metro Cuadrado	Las Aguas	60	$ 4.999.000	$ 83.317	NO
2	Metro Cuadrado	Doce de Octubre	90	$ 2.800.000	$ 31.111	NO
3	Metro Cuadrado	Alcázares	100	$ 2.640.000	$ 26.400	NO
4	Metro Cuadrado	Chapinero Central	75	$ 3.000.000	$ 40.000	NO
5	Finca Raíz	Barrios Unidos	64	$ 1.100.000	$ 17.188	NO
6	Finca Raíz	Barrios Unidos	100	$ 2.900.000	$ 29.000	NO
				Promedio	**$ 37.836**	
				Mediana	**$ 31.111**	

Por otra parte consultamos a las empresas que manejan bodegas de almacenamiento o mini bodegas como Grupo Empresarial OIKOS SAS. Keep and Go, Bodegajes y Mudanzas Storage, que prestan un servicio más completo, pues incluyen el servicio de vigilancia, tienen Circuito Cerrado de Televisión CCTV e incluso el servicio de energía con el canon de arrendamiento, siendo una ventaja competitiva que se ajusta a las necesidades y especificaciones técnicas de la bodega requerida por el IDT.

Cuadro resumen de las cotizaciones de las Bodegas

	Proveedor	LUGAR	AREA m3	VALOR IVA incluido	VALOR m3	CCTV / VIGILANCIA
1	Storage	Calle 17 No 32 A 59	90	$ 1.800.000	$ 20.000	SI
2	Storage	Calle 17 No 32 A 59	130	$ 2.470.000	$ 19.000	SI
3	Oikos	Cale 16 No. 13 - 20	95	$ 2.221.730	$ 23.387	SI
4	Oikos	Cale 16 No. 13 - 20	110	$ 2.391.701	$ 21.743	SI
5	Keep and Go	No cotizó/No Disponibilidad				
				Promedio	**$ 21.032**	
				Mediana	**$ 20.871**	

Del estudio de mercado realizado, se constató que la bodega de 130 m3 ofrecida por el proveedor STORAGE BODEGAJE Y MUDANZAS es la que más se ajusta a la necesidad el IDT por el área, ubicación y precio, además de los servicios adicionales ya mencionados incluidos en el canon de arrendamiento mensual. El valor del m3 ($19.000) está por debajo del promedio ($21.032) y de la mediana ($20.871)

Tal como se advierte de lo anterior, el valor a pagar por m3 para la presente contratación es de $19.000 para un canon mensual de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL PESOS ($2.470.000) M/CTE IVA incluido**, lo cual conlleva a que el valor total del contrato por el plazo de 10 meses, asciende a la suma de **VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS ($24.700.000) M/CTE.**

3.3 Marco Legal Ambiental

De conformidad con lo establecido en la ficha de compras públicas del Instituto Distrital de Turismo, el contratista deberá dar cumplimiento a lo normatividad legal en materia ambiental en la ejecución de los contratos de arrendamiento:

Constitución política

Ley 697 de 2001. *Mediante la cual se fomenta el uso racional y eficiente de la energía, se promueve la utilización de energías alternativas y se dictan otras disposiciones.*

Acuerdo 114 de 2003. *Por el cual se impulsa en las entidades distritales, el aprovechamiento eficiente de residuos sólidos.*

Decreto 2981 de 2013. *Por el cual se reglamenta la prestación del servicio público de aseo.*

Decreto 3102 de 1997. *Por el cual se reglamenta el artículo 15 de la Ley 373 de 1997 en relación con la instalación de equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua.*

Decreto 2811 de 1974. Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente.

Decreto 400 de 2004. *Por el cual se impulsa el aprovechamiento eficiente de los residuos sólidos producidos en las entidades distritales.*

Decreto 312 de 2006. *Por el cual se adopta el Plan Maestro para el Manejo Integral de Residuos Sólidos para Bogotá Distrito Capital*

Decreto 456 DE 2008. *Por el cual se reforma el Plan de Gestión Ambiental del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones*

Resolución 1016 de 1986, *Se reglamenta la organización, funcionamiento y forma de los Programas de Salud Ocupacional que deben desarrollar los patronos o empleadores en el país.*

Resolución 2190 de 1991. *Por la cual se reglamentan las condiciones para transporte de agua en carrotanque, lavado y desinfección de tanques de almacenamiento domiciliario y Empresas que realizan la actividad de lavado y desinfección de tanques domiciliarios.*

Decreto 456 DE 2008. *Por el cual se reforma el Plan de Gestión Ambiental del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones.*

Acuerdo 392 de 2009. *Por medio del cual se establecen estrategias para incentivar hábitos de consumo responsable y se dictan otras disposicion*

Acuerdo 540 de 2013. *Por medio del cual se establecen los lineamientos del programa distrital de compras verdes y se dictan otras disposiciones".*

4 ANÁLISIS DE LA DEMANDA

El presente capítulo tiene como propósito analizar el comportamiento actual y proyectado de la demanda de inmuebles en arrendamiento, particularmente en el segmento institucional y corporativo, teniendo en cuenta las dinámicas del mercado inmobiliario, los determinantes económicos y sociales que inciden sobre la ocupación de espacios físicos, así como las particularidades del contexto postpandemia que modificaron las necesidades y preferencias tanto del sector público como privado.

4.1. Enfoque del análisis

La demanda de inmuebles en arrendamiento, desde la perspectiva de las entidades públicas, se encuentra determinada por múltiples factores estructurales y coyunturales, tales como:

- El crecimiento y evolución de las funciones misionales institucionales que requieren contar con espacios físicos para el almacenamiento, operación administrativa, atención al ciudadano, prestación de servicios, entre otros.
- Limitaciones de infraestructura propia o restricciones presupuestales que hacen inviable la compra o construcción directa de inmuebles, optando por esquemas contractuales de arriendo.
- Ubicación estratégica de los inmuebles, especialmente en zonas de interés turístico, administrativo o logístico.

- Condiciones de seguridad, habitabilidad, accesibilidad y capacidad de los inmuebles disponibles, ajustadas a la normatividad vigente.
- Cambios normativos, tecnológicos y laborales, que han impactado la configuración y necesidad de ocupación de espacios.

En este marco, el análisis de la demanda se desarrolla en tres dimensiones: la demanda institucional, la demanda privada corporativa, y las tendencias poblacionales y socioeconómicas que amplifican o modulan dicha demanda.

4.2. **Demanda institucional de inmuebles en arrendamiento**

En Colombia, la administración pública (en sus niveles nacional, departamental y municipal) tiene una demanda constante y estructural por inmuebles en arrendamiento, en especial para:

- Oficinas administrativas,
- Sedes regionales o territoriales,
- Centros de atención al público,
- Espacios para almacenamiento de bienes o material promocional (como es el caso de los institutos de turismo),
- Parques logísticos, bodegas o centros de acopio,
- Unidades móviles o satélites de atención ciudadana.

Esta demanda está sustentada en varios elementos clave:

4.2.1. Crecimiento de la planta institucional y descentralización administrativa

El fortalecimiento de la capacidad operativa de las entidades estatales, sumado a los enfoques de descentralización y regionalización, ha llevado a que muchas entidades amplíen su cobertura territorial y funcional, lo cual exige disponer de nuevos espacios en arriendo o renovar los existentes. Por ejemplo, entidades como el Instituto Distrital de Turismo (IDT), al operar campañas de promoción turística y resguardar materiales promocionales, requieren bodegas especializadas que respondan a criterios técnicos de almacenamiento, conservación, ubicación y seguridad.

4.2.2. Ausencia de infraestructura propia o no disponibilidad inmediata

Muchas entidades no cuentan con edificaciones propias o enfrentan limitaciones de tiempo y recursos para construir, remodelar o comprar inmuebles. Esto hace que el arriendo sea una solución flexible, ágil y financieramente viable, especialmente bajo esquemas anuales o prorrogables por vigencias fiscales, ajustados a la Ley 80 de 1993 y su régimen contractual.

4.2.3. Requisitos normativos y funcionales de los inmuebles

La necesidad de cumplir con normas de accesibilidad, sismo-resistencia, condiciones de trabajo digno, almacenamiento adecuado, y seguridad estructural, obliga a las entidades a demandar inmuebles que estén debidamente habilitados para la función pública, con certificaciones técnicas, licencias, y estándares adecuados.

4.3. Demanda corporativa y privada: sinergias con la dinámica estatal

El mercado de arriendo de inmuebles para uso no residencial (oficinas, bodegas, comercio, servicios) también está altamente impulsado por el sector privado. Según cifras de DANE, Camacol, y firmas como Colliers y La Haus, se ha consolidado una tendencia de recuperación de la demanda en los principales submercados inmobiliarios del país, especialmente en:

- Bodegas logísticas e industriales: Por el auge del comercio electrónico, los centros de distribución de última milla, y las necesidades de almacenamiento moderno.
- Oficinas corporativas en zonas estratégicas (Bogotá, Medellín, Cali): Aunque algunas compañías redujeron sus espacios tras la pandemia, muchas están optando por oficinas más pequeñas, pero mejor dotadas, en zonas centrales y con mayor conectividad.
- Espacios híbridos de trabajo y uso mixto: La demanda por inmuebles que ofrezcan áreas de coworking, centros de datos o integraciones tecnológicas (proptech) ha aumentado.

Estas dinámicas privadas retroalimentan la disponibilidad y características de la oferta que también es demandada por el Estado. De hecho, muchos de los inmuebles ofrecidos en arriendo a entidades públicas compiten en el mercado con empresas privadas que buscan bodegas, depósitos, oficinas o locales con similares condiciones.

4.4. Tendencias poblacionales y socioeconómicas que impactan la demanda

4.4.1. Crecimiento urbano y densificación

La concentración poblacional en las ciudades principales ha generado una alta presión por el uso del suelo urbano, reduciendo la disponibilidad de terrenos para infraestructura institucional y

aumentando la dependencia del arriendo. Esta tendencia se agudiza en zonas céntricas, comerciales o turísticas, como ocurre en Bogotá, Medellín y Cartagena.

4.4.2. Dinámicas postpandemia y reorganización del trabajo

La experiencia del trabajo remoto modificó el uso de los espacios, generando dos efectos relevantes:

- Reducción de metros cuadrados requeridos para oficinas.
- Mayor necesidad de espacios complementarios como centros de logística, bodegas de almacenamiento descentralizado, y espacios de tránsito para operaciones móviles.

4.4.3. Inflación y tasas de interés

El costo de financiamiento para adquisición de inmuebles ha aumentado con las tasas de interés, lo que ha incentivado aún más la figura del arriendo como solución financiera eficiente y de menor riesgo. Esto aplica tanto para hogares como para instituciones.

4.5. Perspectivas y consolidación de la demanda estatal de arriendos

La demanda de inmuebles por parte de entidades públicas no solo se mantendrá, sino que se incrementará en el corto y mediano plazo, debido a:

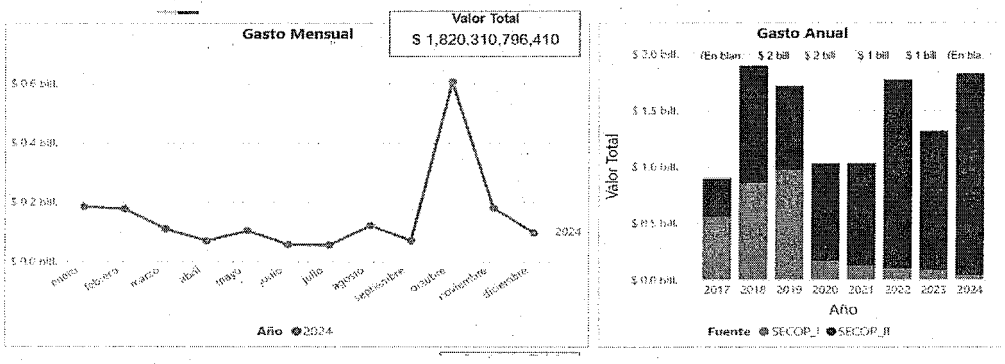
- La expansión institucional,
- La entrada en operación de nuevos proyectos de gobierno,
- El fortalecimiento de políticas públicas en turismo, cultura, educación y salud que requieren presencia física,
- Y la rotación natural de contratos de arrendamiento que llegan a su vencimiento y requieren renovación bajo nuevas condiciones contractuales.

Este análisis permite concluir que el arrendamiento de inmuebles con destino institucional es una figura estratégica, viable y necesaria, que responde a una demanda estructural, creciente y sostenida en el tiempo, tanto por razones funcionales como presupuestales.

Para el presente proceso, el Instituto Distrital de Turismo realizó la búsqueda en el portal de Colombia Compra Eficiente información sobre los contratos del sector, evidenciando que se suscribieron 10.653 contratos del sector servicios inmobiliario en la ciudad de Bogotá DC, por un valor total de $1,82 billones de pesos, casi en su totalidad mediante la plataforma Secop II.

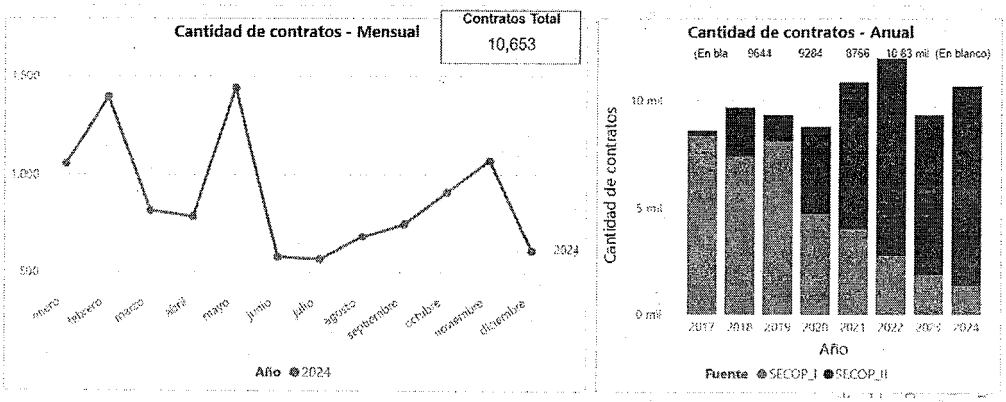
En la gráfica se evidencia un comportamiento homogéneo en el sector inmobiliario en la ciudad de Bogotá DC, a excepción del periodo octubre a noviembre de 2024, donde se evidencia un pico en el valor mensual de los contratos inmobiliarios suscritos durante ese periodo.

Gráfica No. 11 Gasto Anual Contratos en Bogotá



Fuente: Colombia Compra Eficiente

Gráfica No. 10 Número Anual de Contratos en Bogotá



Fuente: Colombia Compra Eficiente

En el sector inmobiliario, se suscribieron 9.413 contratos de arrendamiento en la ciudad de Bogotá D.C. durante la vigencia 2024, correspondiente a un valor total de $ 1,64 billones de pesos, con una participación del 90.43% del sector de servicios inmobiliarios.

Cuadro No. 04 Contratación de Bienes y Servicios en Bogotá

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2024			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	10653	$ 1,820,310,796,410	100.00%	10653	$ 1,820,310,796,410	100.00%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	9413	$ 1,646,183,266,350	90.43%	9413	$ 1,646,183,266,350	90.43%
801318 - Servicios de administración inmobiliaria	770	$ 150,134,138,746	8.25%	770	$ 150,134,138,746	8.25%
801317 - Servicios de custodia y título	427	$ 13,093,138,065	0.72%	427	$ 13,093,138,065	0.72%
801316 - Ventas de propiedades y edificios	43	$ 10,900,253,249	0.60%	43	$ 10,900,253,249	0.60%
Total	10653	$ 1,820,310,796,410	100.00%	10653	$ 1,820,310,796,410	100.00%

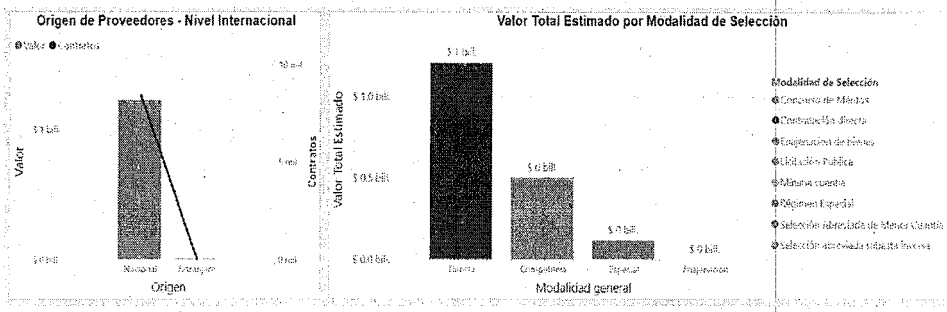
Fuente: Colombia Compra Eficiente

Modalidad de Selección

La modalidad de selección más utilizada en la suscripción de los contratos de arrendamiento es la Contratación Directa, con un valor total de $1 billones de pesos en la ciudad de Bogotá DC durante la vigencia 2024.

El origen de proveedores para la suscripción de este tipo de contratos es de origen nacional con un porcentaje mayor al 98%.

Gráfica No. 12 Modalidad de Selección y Origen de Proveedores



Fuente: Datos Colombia Compra Eficiente

Al revisar el histórico de la contratación del IDT, se encontró que se han celebrado contratos de arrendamiento similares, lo anterior a fin de satisfacer las necesidades de la entidad; estableciendo además que la modalidad utilizada para tal también es la contratación directa como se relaciona en el siguiente cuadro de histórico de contratos de Arrendamiento y sus respectivos valores de canon:

Nota. El incremento del canon de arrendamiento ha estado por debajo del IPC para cada vigencia y se ha efectuado el incremento, cumplidos los 12 meses de arrendamiento del inmueble, conforme la normatividad vigente, no obstante, para la presente contratación no se efectúa incremento en el canon y de forma adicional se ofrece un valor inferior al que viene siendo cancelado en el último contrato suscrito.

¿Cómo adquieren las Entidades Estatales y/o Distritales este bien, obra o servicio?

Para el presente proceso, el Instituto Distrital de Turismo realizó la búsqueda en el portal de Colombia Compra Eficiente, SECOP II sobre contratos de arrendamiento de bodega o zona de abastecimiento y acopio adelantados por otras entidades bajo la modalidad de Contratación Directa, encontrándose la siguiente información:

Entidad Contratante	ALCALDIA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA
No. del proceso	SG-AAI-006-2024
Tipo de proceso	Contratación Directa
Objeto a Contratar	2024R- 1088 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TRES BODEGAS UBICADAS EN LA AVENIDA 2 # S 15-30 (PARCIAL VER NOTA), 15-42/48 Y 15/58-62 DE ESTA CIUDAD, LAS CUALES SERÁN DESTINADAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO QUE TIENE COMO FIN EL DEPÓSITO DE LOS ARCHIVOS DE LOS FONDOS DOCUMENTALES ACUMULADOS Y DE LA GESTIÓN DOCUMENTAL DE LAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA.
Cuantía a Contratar	$ 420.009.030
Nombre o Razón Social del Contratista	MM & CV SAS

Entidad Contratante	SECRETARIA DE SALUD DEL META
No. del proceso	SSM-CD-437-2024
Tipo de proceso	Contratación Directa
Objeto a Contratar	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON EL FIN DE QUE FUNCIONEN LA BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE ELEMENTOS E INSUMOS DEL PROGRAMA ETV Y EL ARCHIVO DE LA SECRETARIA DE SALUD DEL META
Cuantía a Contratar	$ 43.837.599
Nombre o Razón Social del Contratista	CLAUDIA MARCELA PEREZ SANCHEZ

Entidad Contratante	CONTRALORIA DE CUNDINAMARCA
No. del proceso	CDC-CD-003-2024.
Tipo de proceso	Contratación Directa
Objeto a Contratar	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE TIPO BODEGA PARA LA CONTRALORÍA DE CUNDINAMARCA
Cuantía a Contratar	$ 76.635.540
Nombre o Razón Social del Contratista	MODUVER

Entidad Contratante	ALCALDIA MUNICIPAL DE MADRID CUNDINAMARCA
No. del proceso	CA-120-2024
Tipo de proceso	Contratación Directa
Objeto a Contratar	ARRENDAMIENTO BODEGA PARA LA GESTION, CONSERVACION Y ADMINISTRACION DELARCHIVO MUNICIPAL DE MADRID
Cuantía a Contratar	$ 76.143.265
Nombre o Razón Social del Contratista	PEDRO JOSE ZAMBRANO HERNANDEZ

Entidad Contratante	CAJA DE VIVIENDA POPULAR

No. del proceso	CVP-DIR-001-2024
Tipo de proceso	Contratación Directa
Objeto a Contratar	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA EL ARCHIVO DE GESTIÓN DOCUMENTAL DE LA CVP, SEGÚN ACUERDO NO. 049 DE 2000 DEL AGN.
Cuantía a Contratar	$ 86.323.435
Nombre o Razón Social del Contratista	BIENES RAICES ECA LTDA

Entidad Contratante	SENADO DE LA REPÚBLICA
No. del proceso	CD-SEN-108-2024
Tipo de proceso	Contratación Directa
Objeto a Contratar	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE ,UN ESPACIO ENTRE 1.110 A 1.115 MTS2 Y UNA BODEGA DE MÍNIMO 200MT2 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNAS OFICINAS DEL SENADO DE LA REPUBLICA.
Cuantía a Contratar	$ 1.219.346.697
Nombre o Razón Social del Contratista	EDICIONES FONDO DE CULTURA ECONOMICA S.A.S

Adicionalmente se tuvo en cuenta los anteriores procesos realizados por el Instituto Distrital de Turismo para la contratación de un inmueble en la ciudad de Bogotá D.C, para las zonas de archivo y almacén.

Tabla 05. Relación de contratos de arrendamiento celebrados por el IDT

No. CONTRATO	BENEFICIARIO	TIPO CONTRATO	OBJETO	PLAZO EN MESES	VALOR
140-2024	GRUPO EMPRESARIAL OIKOS SAS	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	ARRENDAMIENTO DE BODEGAS PARA EL ALMACENAMIENTO DE BIENES Y ELEMENTOS DE MATERIAL PROMOCIONAL DE PROPIEDAD DEL IDT.	12	$23.812.650

295-2023	GRUPO EMPRESARIAL OIKOS SAS	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	ARRENDAMIENTO DE BODEGAS PARA EL ALMACENAMIENTO DE BIENES Y ELEMENTOS DE MATERIAL PROMOCIONAL DE PROPIEDAD DEL IDT.	8	$9.415.928
058-2021	JOHN ALEXANDER SALINAS DUEÑAS	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	ARRENDAMIENTO UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. CON EL FIN DE ACONDICIONAR ZONAS DE ARCHIVO Y ALMACÉN CONTIGUO A LA SEDE PRINCIPAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO	6	$ 69.858.882
185-2020	JOHN ALEXANDER SALINAS DUEÑAS	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	ARRENDAMIENTO UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. CON EL FIN DE ACONDICIONAR ZONAS DE ARCHIVO Y ALMACÉN CONTIGUO A LA SEDE PRINCIPAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO	6 MESES Y 6 DIAS	$ 71.050.698
23-2020	JOHN ALEXANDER SALINAS DUEÑAS	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	ARRENDAMIENTO UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. CON EL FIN DE ACONDICIONAR ZONAS DE ARCHIVO Y ALMACÉN CONTIGUO A LA SEDE PRINCIPAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO	6	$ 68.758.740
37-2019	JOHN ALEXANDER SALINAS DUEÑAS	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	ARRENDAMIENTO UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. CON EL FIN DE ACONDICIONAR ZONAS DE ARCHIVO Y ALMACÉN CONTIGUO A LA SEDE PRINCIPAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO	12	$132.483.120
10-2018	JOHN ALEXANDER SALINAS DUEÑAS	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	ARRENDAMIENTO UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., CON EL FIN DE ACONDICIONAR ZONAS DE ARCHIVO Y ALMACÉN CONTIGUO A LA SEDE PRINCIPAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO.	12 MESES Y 20 DÍAS	$135.533.340
1-2017	JOHN ALEXANDER SALINAS DUEÑAS	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	TOMAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ DC, CON EL FIN DE ACONDICIONAR ZONAS DE ARCHIVO Y ALMACÉN PARA EL INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO	12	$ 124.121.940

cabe resaltar que se realizó el estudio del mercado correspondiente, donde se evidencia las ventajas competitivas de arrendar el actual inmueble donde funciona la sede principal del Instituto Distrital de Turismo:

i) Ubicación: El inmueble está ubicado en el perímetro urbano de la ciudad de Bogotá D.C., en la Calle 17 No 32 A 59, el cual es de fácil acceso para el traslado de los bienes y cercana a la sede administrativa del IDT.

ii) Precio: El inmueble tiene el menor precio por m3 de las cotizaciones recibidas y es inferior al promedio y mediana obtenida en el estudio de mercado realizado, constituyéndose en la mejor opción por precio,

iii) Área: El inmueble seleccionado ofrece la mayor área disponible, 130 m3, el cual se ajusta a la nueva necesidad del IDT, considerando los nuevos bienes promocionales adquiridos, al igual que material promocional.

iv) Seguridad. Cuenta con servicio de vigilancia y seguridad privada con monitoreo las 24 horas.

v) Accesibilidad. Cuenta con parqueadero para el cargue y descargue de los bienes, ascensor de carga.

(vi) Servicios adicionales incluidos en el canon de arrendamiento: Servicio de energía incluido.

En conclusión, es conveniente para el Instituto Distrital de Turismo – IDT, tanto técnica como económicamente, suscribir el contrato de arrendamiento para el funcionamiento de su bodega en el nuevo inmueble ubicado en la Calle 17 No. 32ª - 59.

5 ANÁLISIS DE LA OFERTA

Como complemento al capítulo anterior, en donde desarrollamos el análisis de la demanda, ahora vamos a ver las características principales de la oferta, para lo cual este capítulo tiene como propósito caracterizar y evaluar la oferta de inmuebles disponibles en arriendo dentro del área geográfica de interés, analizando su disponibilidad, condiciones técnicas, ubicación estratégica, adecuación a los fines institucionales, y su compatibilidad con los requerimientos de la Entidad. De igual manera, se identifican las principales restricciones del mercado en relación con la oferta actual, para sustentar la viabilidad y conveniencia de la modalidad de contratación propuesta.

5.1. Caracterización general de la oferta inmobiliaria en arriendo

El mercado de arrendamiento inmobiliario en Colombia presenta un comportamiento segmentado y heterogéneo, dependiendo del tipo de inmueble (vivienda, oficina, bodega, local comercial, entre otros), la ciudad, y el sector donde se ubica. Para efectos del presente análisis, se hace énfasis en los inmuebles no residenciales, especialmente bodegas y espacios de almacenamiento, que son los de interés del Instituto Distrital de Turismo para almacenar bienes promocionales y logísticos.

Según datos de La Galería Inmobiliaria, Metrocuadrado, Colliers, y otros portales especializados, la oferta de inmuebles para arriendo de tipo bodega en Bogotá se ha visto reducida en los últimos años por:

- La alta demanda de bodegas logísticas impulsada por el auge del comercio electrónico, la distribución de última milla y la recuperación de la actividad económica.
- La reconversión de muchas zonas industriales a usos mixtos residenciales o comerciales, lo cual ha limitado la disponibilidad de bodegas tradicionales dentro de la ciudad.
- La concentración de la nueva oferta en zonas periféricas (como Fontibón, Cota, Funza, Soacha o Siberia), lo que representa un reto en términos de localización estratégica y acceso.

5.2. Requisitos técnicos y normativos que restringen la oferta

Uno de los principales hallazgos del análisis es que no toda la oferta disponible en el mercado es funcional o compatible con los requerimientos del sector público, dado que muchos inmuebles:

- No cumplen con las condiciones técnicas mínimas exigidas por la normativa vigente, tales como normas de seguridad industrial, accesibilidad, iluminación, ventilación o resistencia estructural.
- No cuentan con uso del suelo compatible con la actividad que se pretende desarrollar (almacenamiento institucional, depósito de bienes oficiales, etc.).
- Carecen de habilitaciones y licencias urbanísticas vigentes, especialmente en zonas de desarrollo informal.
- Están comprometidos con contratos de arrendamiento a largo plazo, o presentan limitaciones legales como embargos, hipotecas o litigios pendientes.

En consecuencia, la oferta efectiva y jurídicamente hábil para contratar con una entidad pública se reduce considerablemente frente a la oferta comercial bruta.

5.3. Ubicación estratégica: un criterio limitante

En el caso específico de Bogotá, la necesidad de contar con una bodega estratégicamente ubicada, cercana a las instalaciones del Instituto Distrital de Turismo (o con facilidad de acceso a los principales corredores viales de la ciudad), restringe aún más la oferta disponible.

Las zonas logísticas más activas como Fontibón, Puente Aranda, Montevideo, Avenida Boyacá o la Zona Franca, presentan una oferta altamente competida, donde los arrendadores privilegian contratos de largo plazo con clientes privados. Además, los inmuebles disponibles por periodos anuales prorrogables, en condiciones contractuales compatibles con el Estatuto General de Contratación Pública, son escasos.

5.4. Naturaleza del mercado: informalidad e intermediación

Una problemática relevante del mercado de arrendamiento de bodegas es su alto grado de informalidad e intermediación, lo cual representa una barrera para la contratación estatal. Muchos de los inmuebles son ofrecidos:

- A través de corredores informales que no cuentan con representación legal o personería jurídica,
- Sin documentación completa del inmueble o con problemas en el certificado de tradición,
- Por propietarios que no están familiarizados con las condiciones contractuales del sector público (garantías, pólizas, formas de pago, cumplimiento de la Ley 80, etc.).

Esto limita aún más el universo de oferentes idóneos, y explica por qué la identificación de un oferente formal y con disponibilidad inmediata de un inmueble que cumpla todas las condiciones técnicas, jurídicas y funcionales, constituye una oferta especializada y escasa.

5.5. Especificidades del inmueble requerido por la Entidad

En el caso particular del Instituto Distrital de Turismo (IDT), se requiere un inmueble destinado al almacenamiento de bienes y material promocional de propiedad de la Entidad, que cumpla con condiciones específicas, tales como:

- Espacio suficiente para carga, descarga y manipulación segura de elementos de gran volumen (pendones, tótems, displays, vitrinas, stands, etc.),
- Condiciones de ventilación, iluminación y protección contra humedad y plagas,
- Accesibilidad vial y facilidad de parqueo para vehículos institucionales,

- Seguridad y vigilancia permanente,
- Ubicación estratégica dentro del área metropolitana de Bogotá,
- Disponibilidad inmediata para arrendamiento y condiciones contractuales acordes a la contratación pública.

Este conjunto de condiciones reduce drásticamente la oferta disponible, pues muchos inmuebles del mercado abierto no están diseñados ni acondicionados para este tipo de uso institucional.

A partir del análisis anterior, se concluye que la oferta disponible de inmuebles que cumplan con los requisitos del Instituto Distrital de Turismo es limitada, especializada y altamente competida, lo cual justifica la selección cuidadosa del inmueble a arrendar y, eventualmente, la modalidad de contratación directa por exclusividad o singularidad del oferente.

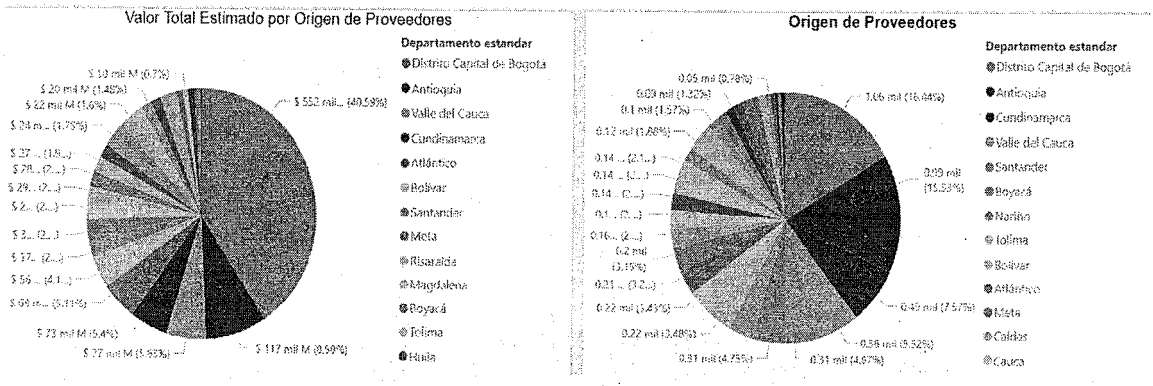
La oferta no solo debe existir físicamente, sino también ser jurídicamente habilitada, funcionalmente compatible y contractualmente viable para satisfacer las necesidades institucionales, lo que en la práctica reduce la pluralidad de oferentes reales en el mercado. Esta situación será soportada a través del estudio de sector, visita técnica, cotizaciones, análisis de idoneidad del inmueble y demás documentos que integrarán el expediente contractual.

Así mismo de conformidad con lo establecido en la Directiva Presidencial 8 del 17 de septiembre de 2022 en su numeral ***2.4. ARRENDAMIENTOS DE SEDES.*** *Antes de tomar un inmueble en arriendo, o de renovar contratos de arriendo, cada entidad pública deberá verificar si existen inmuebles de otras entidades que pueda ser viables para su funcionamiento a fin de celebrar un contrato de comodato, o un contrato de arrendamiento, con otra entidad pública*; se han realizado las consultas a la base de datos de empresas estatales del orden nacional y distrital en búsqueda de un inmueble adecuado para el almacenamiento de los bienes promocionales del IDT, como la Sociedad de Activos Especiales SAS -SAE y CISA, pero no se identificó ningún inmueble con las condiciones requeridas por la entidad en términos de Ubicación, Precio y Área, pero que además no presente algún tipo dificultad jurídica para el goce del inmueble.

5.6 Análisis de Proveedores

La mayor participación de la suscripción de contratos en el sector de servicios inmobiliarios durante la vigencia 2024 corresponde a la ciudad de Bogotá con un 16.44% y un valor total estimado de $552 millones de pesos, lo que evidencia que existe pluralidad de oferentes en este sector que pueda satisfacer la necesidad del presente proceso de selección.

Gráfica No. 13 Origen de los Proveedores del Sector Servicios Inmobiliarios



Fuente: Colombia compra Eficiente

Para el análisis de los subsectores y sus precios se toma como referencia el reporte Catastral e Inmobiliario de Bogotá realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y publicado el 04 de octubre de 2023. El reporte presenta un análisis del mercado de inmuebles usados de Bogotá a partir de la información de anuncios de inmuebles para la venta y el arriendo e indicadores del DANE:

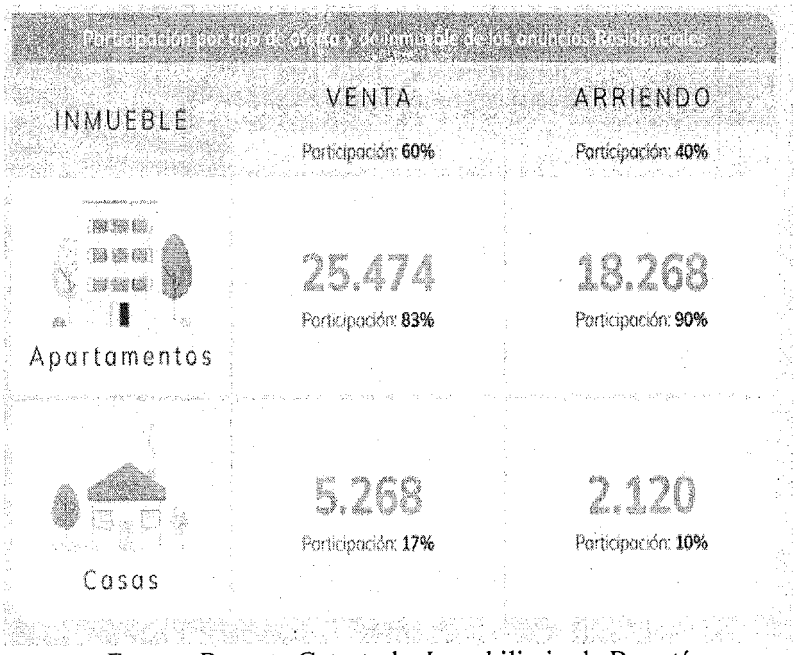
Oferta de inmuebles Residenciales

El 60% de la oferta de inmuebles residenciales que se publicaron tenían como destino la venta y el 40% el arriendo.

A su vez, dentro los inmuebles publicados para la venta, los apartamentos tienen una participación de más del 80% y en las casas la participación de este tipo de inmueble es del 17%.

Y, en cuanto a la oferta de apartamentos, en arriendo es de 90% y de casas en arriendo 10%.

Gráfica No. 14 Participación Ofertas de Inmuebles de los Anuncios

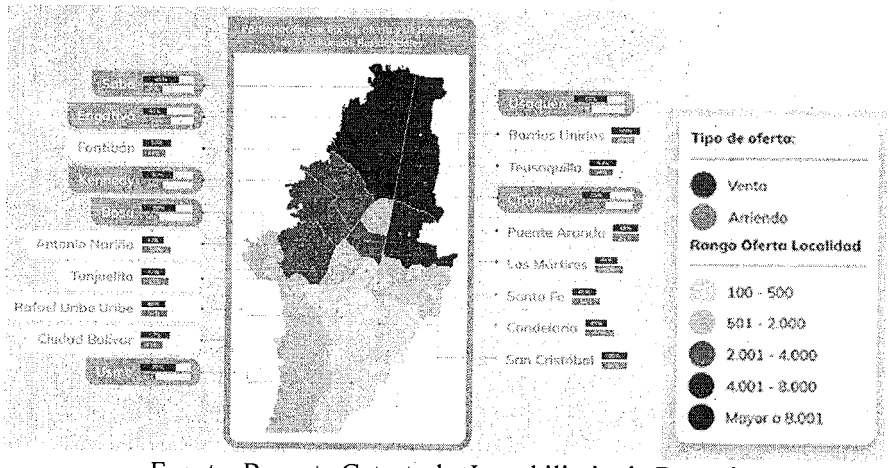


Fuente: Reporte Catastral e Inmobiliario de Bogotá

Las localidades que registran un mayor volumen de oferta para vivienda usada son Usaquén, Suba y Chapinero, le siguen Engativá, Kennedy, Fontibón y Teusaquillo.

Adicionalmente, en cada una de las localidades se aprecia la participación del arriendo y la venta, siendo Usme, Bosa y Usaquén en donde la oferta en venta representa el 65% o más del total de la oferta.

Gráfica No. 15 Participación Ofertas de Inmuebles por Sector

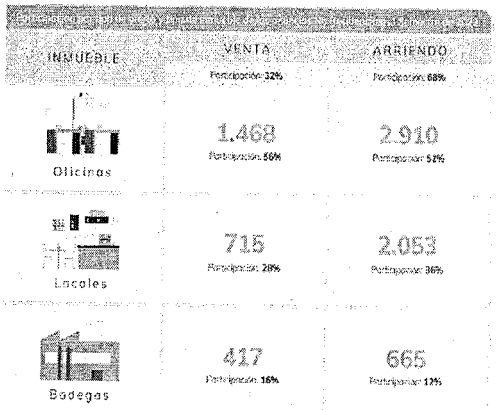


Fuente: Reporte Catastral e Inmobiliario de Bogotá

Oferta de inmuebles No Residenciales

Al primer semestre de 2023, el 32% de la oferta de inmuebles no residenciales que se publicaron tenían como destino la venta y el 68% el arriendo. Por tipo de inmueble, oficinas tiene la mayor partición tanto en venta como arriendo.

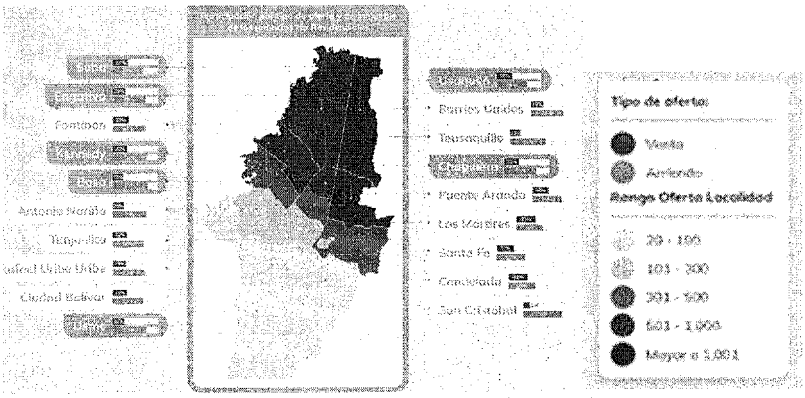
Gráfica No. 16 Participación Ofertas de Inmuebles de los Anuncios



Fuente: Reporte Catastral e Inmobiliario de Bogotá

Las localidades que registran un mayor volumen de oferta para inmuebles no residenciales usados (oficinas, locales y bodegas) son Chapinero, Usaquén, Barrios Unidos, Engativá y Suba. Adicionalmente, se aprecia la participación de venta y arriendo, siendo esta última proporcionalmente más alta en todas las localidades.

Gráfica No. 17 Participación Ofertas de Inmuebles por Sector



Fuente: Reporte Catastral e Inmobiliario de Bogotá

Precios Oficinas

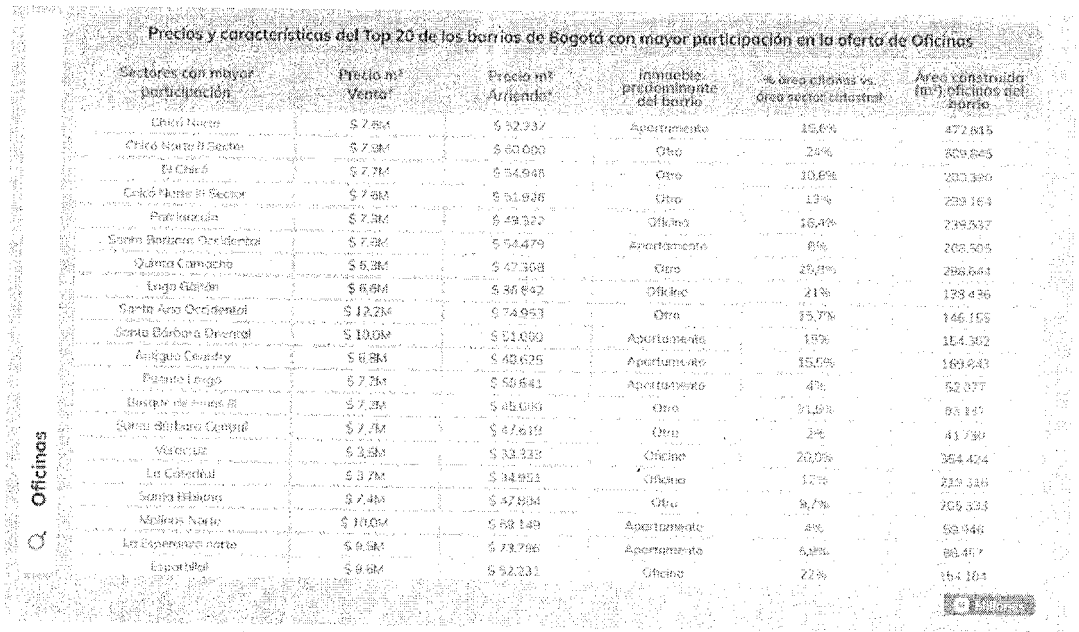
El barrio Chicó Norte lidera el Top de barrios con mayor volumen de ofertas en el primer semestre de 2023, allí los precios de las ofertas oscilan alrededor de los $7,6 millones pesos para la venta y de **$52.237 pesos para el arriendo.** Cabe señalar que el valor por m2 de arriendo del inmueble actual es de $98.960,38 pero tiene incluido todo el mobiliario y servicios adicionales como el mantenimiento, CCTV y vigilancia en zonas comunes, adicionalmente cuenta con una excelente ubicación en el Centro Internacional.

Los barrios que encabezan el Top pertenecen a la UPZ Chicó Lago de la localidad de Chapinero y sus precios de oferta son relativamente homogéneos. Por ejemplo, Chicó Norte II es uno de los barrios con mayor área construida de oficinas (con 509.845 m2), las cuales equivalen al 24% de área construida total.

Algunos de los barrios incluidos en este Top tienen una vocación muy afianzada a este uso, como los son: Porciúncula, Lago, Gaitán, Veracruz, la Catedral y Espartillal.

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
DESARROLLO ECONÓMICO
Instituto Distrital de Turismo

Gráfica No. 18 Precios Oficinas Venta y Arriendo en Bogotá



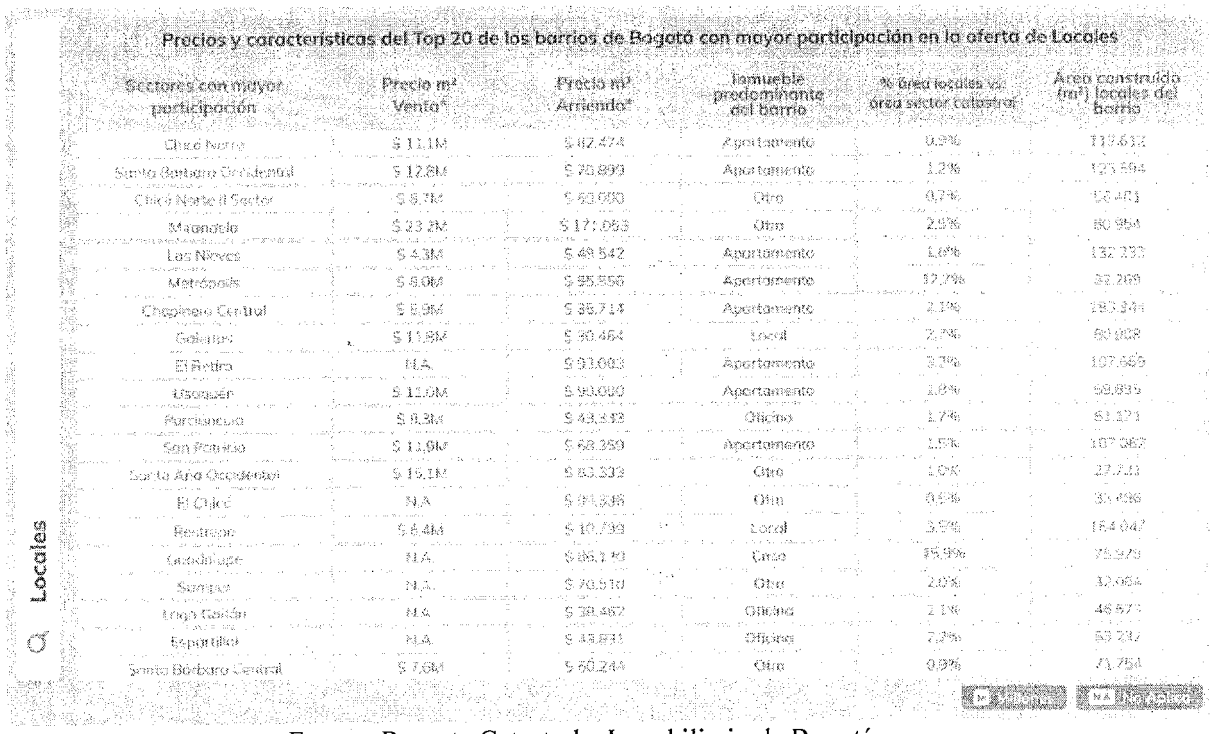
Fuente: Reporte Catastral e Inmobiliario de Bogotá

Precios Locales Comerciales

En el Top de locales aparece de nuevo el sector Chicó Norte, donde también se registra un volumen importante de ofertas de oficinas e inmuebles residenciales.

También aparecen barrios con una vocación comercial importante tales como Galerías y Restrepo, barrios con precios de locales para la venta de $11,8 y de $6,4 millones por metro cuadrado respectivamente.

Gráfica No. 19 Precios Locales Comerciales Venta y Arriendo en Bogotá



Sectores con mayor participación	Precio m² Venta*	Precio m² Arriendo*	Inmueble predominante del barrio	% área locales vs. área sector catastral	Área construida (m²) locales del barrio
Chicó Norte	$ 11.1M	$ 82.474	Apartamento	0,9%	113.611
Santa Bárbara Occidental	$ 12.8M	$ 70.899	Apartamento	1,2%	125.694
Chicó Norte II Sector	$ 8.7M	$ 60.000	Otro	0,7%	58.401
Marandúa	$ 23.2M	$ 171.083	Otro	2,9%	80.954
Las Nieves	$ 4.3M	$ 49.542	Apartamento	1,6%	132.233
Metrópolis	$ 8.0M	$ 85.556	Apartamento	12,7%	82.209
Chapinero Central	$ 8.9M	$ 85.714	Apartamento	2,1%	180.344
Galerías	$ 11.6M	$ 90.464	Local	2,7%	80.008
El Retiro	N.A.	$ 93.000	Apartamento	3,7%	107.669
Usaquén	$ 12.0M	$ 90.000	Apartamento	1,8%	98.889
Porciúncula	$ 8.3M	$ 43.333	Oficina	1,7%	61.171
San Patricio	$ 11.9M	$ 68.359	Apartamento	1,5%	107.367
Santa Ana Occidental	$ 15.1M	$ 83.333	Otro	1,0%	27.233
El Chicó	N.A.	$ 91.538	Otro	0,5%	35.496
Restrepo	$ 6.4M	$ 10.799	Local	3,5%	184.047
Guadalupe	N.A.	$ 86.190	Casa	35,9%	75.970
Santa Fe	N.A.	$ 70.510	Otro	2,0%	32.064
Lago Gaitán	N.A.	$ 38.462	Oficina	2,1%	46.671
Espartillo	N.A.	$ 43.831	Oficina	2,2%	69.287
Santa Bárbara Central	$ 7.6M	$ 60.244	Otro	0,9%	71.754

Fuente: Reporte Catastral e Inmobiliario de Bogotá

Precios Bodegas

Como parte de este Top, en zonas industriales como Industrial Centenario, Centro industrial y Puente Aranda, se observa que la participación del área de bodegas respecto del área total es igual o superior al 10% y su tipo de inmueble predominante también es Bodegas, a excepción de Puente Aranda.
En este último sector, el tipo predominante es el apartamento, un aspecto alineado con la realidad de la localidad en su conjunto, donde, según los resultados del Censo Inmobiliario 2023, la participación de predios residenciales asciende al 79,5%.

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
DESARROLLO ECONÓMICO
Instituto Distrital de Turismo

Gráfica No. 20 Precios Locales Comerciales Venta y Arriendo en Bogotá

Precios y características del Top 20 de los barrios de Bogotá con mayor participación en la oferta de Bodegas.

Bodegas

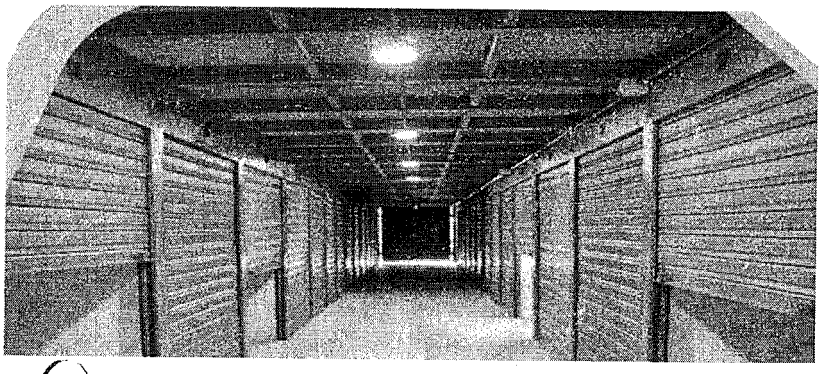
Sectores con mayor participación	Precio m² Venta*	Precio m² Arriendo*	Inmueble predominante del barrio	% área bodegas vs. área sector catastral	Área construida (m²) bodegas del barrio
El Tabacal	$ 6.3M	$ 25.190	Apartamento	6.4%	153.581
Las Ferias	$ 3.8M	$ 27.667	Casa	6.5%	102.545
Las Ferias Occidental	$ 3.8M	$ 26.503	Casa	4.6%	92.237
Los Alcazares	$ 4.7M	$ 36.637	Apartamento	5.3%	389.654
San José de Fontibón	$ 3.7M	$ 23.405	Apartamento	8.7%	157.665
Beverly	$ 4.3M	$ 27.119	Casa	4.6%	81.301
Prado Pinzón	$ 4.3M	$ 18.675	Apartamento	1.5%	30.256
Puente Aranda	$ 5.4M	$ 30.578	Apartamento	0.7%	140.282
La Granja	$ 4.7M	$ 34.652	Casa	3.4%	32.309
Recuerdo	$ 3.6M	$ 20.804	Local	4.7%	197.781
Pensilvania	$ 3.8M	$ 16.113	Bodega	8.5%	360.884
Paso del Comercio	$ 3.8M	$ 22.841	Oficina	5.0%	33.361
Centro Industrial	$ 3.7M	$ 15.301	Bodega	11.1%	362.540
Quinta Oriental	$ 3.3M	$ 16.422	Casa	3.3%	71.362
Los Pinos	$ 5.2M	$ 16.248	Local	11.6%	319.913
La Giralda	$ 4.9M	$ 21.778	Casa	4.6%	92.103
Granjas de Techo	$ 2.8M	$ 28.203	Bodega	10.1%	278.804
Industrial Centenario	$ 4.4M	$ 18.310	Bodega	11.7%	171.376
Puente Aranda	$ 5.3M	$ 31.287	Apartamento	1.6%	26.174
Las Granjas	$ 3.5M	$ 16.826	Apartamento	3.7%	66.062

En el Visor Inmobiliario de Bogotá Región del OTC podrá consultar más indicadores y estadísticos.

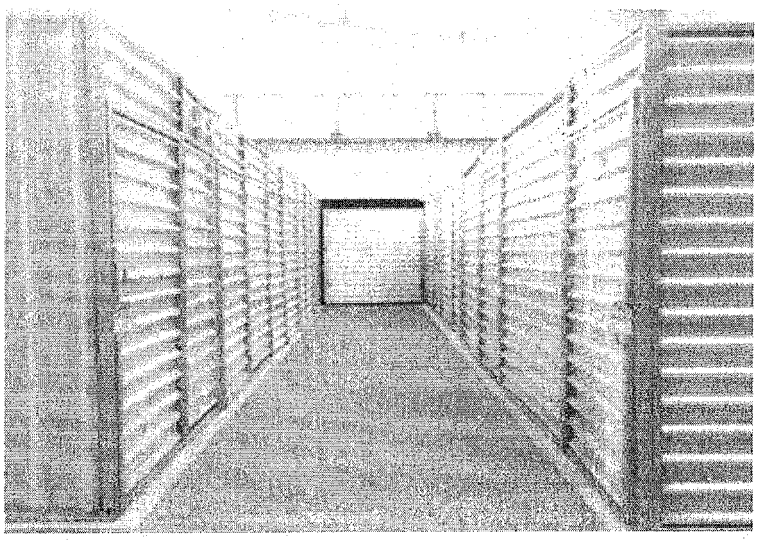
Fuente: Reporte Catastral e Inmobiliario de Bogotá

Empresas de Mini bodegas en Bogotá

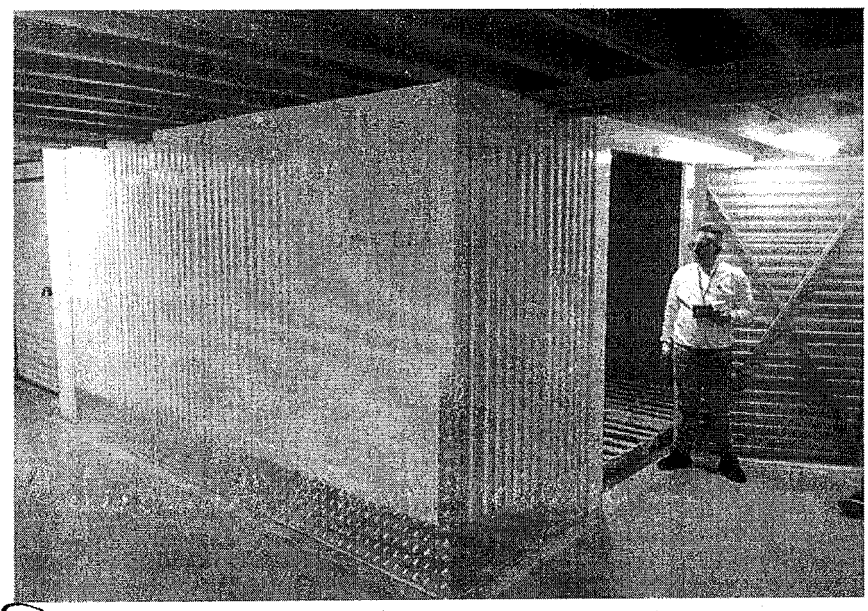
1. Storage Mini bodegas



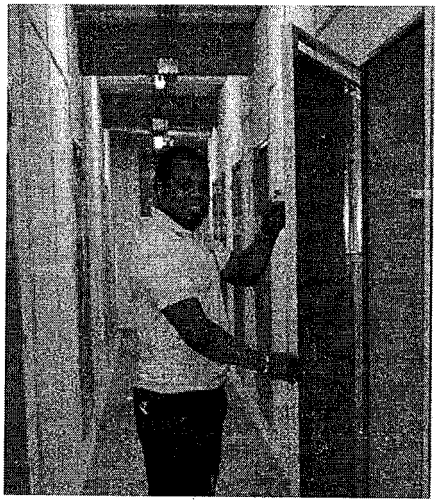
2. Bodegajes y Mudanzas Storage S.A.S.

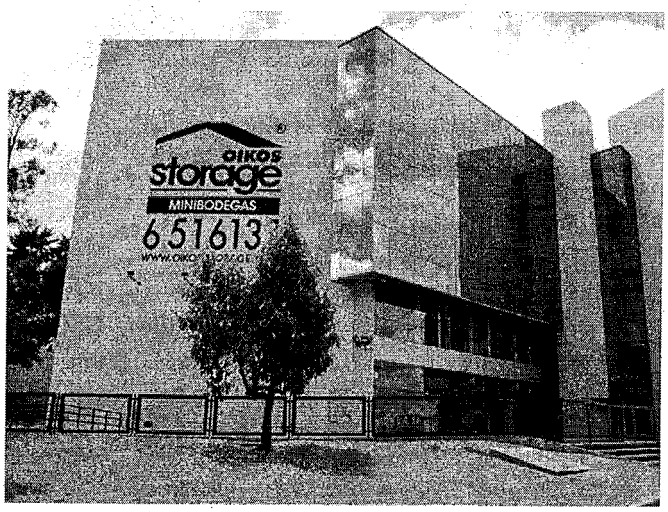


3. Renta Espacio



4. Oikos Storage Mini bodegas





Actualmente, el Instituto Distrital de Turismo- IDT tiene suscrito el contrato No. 140 de 2024 con GRUPO EMPRESARIAL OIKOS SAS, el cual vence el 21 de abril de 2025, pero el área ya no es suficiente para la nueva necesidad del IDT.

En atención a lo expuesto, se concluye que la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento para la adquisición temporal de un espacio adicional de almacenamiento resulta no solo oportuna sino estratégica para el adecuado cumplimiento de las funciones misionales del Instituto Distrital de Turismo (IDT). Esta decisión obedece a una necesidad institucional real y comprobada, derivada del incremento significativo en el volumen de bienes y elementos promocionales de propiedad del Instituto, los cuales requieren condiciones adecuadas de custodia, seguridad y accesibilidad que actualmente no pueden ser garantizadas con el espacio arrendado vigente.

El nuevo inmueble, con una capacidad de 130 m², supera al espacio actual de 95 m², contratado mediante el Contrato No. 140 de 2024 con la empresa Grupo Empresarial OIKOS S.A.S., cuya vigencia finaliza el 21 de abril de 2025. Sin embargo, la insuficiencia del espacio actual frente a la nueva demanda institucional impone la necesidad de ampliar la capacidad de almacenamiento a través de una bodega adicional, sin afectar el funcionamiento continuo del Instituto ni los procesos logísticos internos.

El arrendamiento del nuevo espacio aportará beneficios sustanciales en múltiples dimensiones:

- Operativa y logística, al permitir una mejor clasificación, rotación y disponibilidad inmediata de los elementos promocionales, lo cual facilita la ejecución efectiva de eventos, ferias y campañas institucionales.
- Administrativa, al consolidar en un mismo inmueble (o en cercanías a la sede actual) la operación logística del almacenamiento, permitiendo mayor control y trazabilidad sobre los bienes, así como una mejor articulación entre las dependencias responsables de su gestión.
- Técnica, al garantizar condiciones físicas y estructurales adecuadas que protejan el inventario institucional del deterioro, pérdidas o daños, prolongando su vida útil y reduciendo los costos de reposición.
- Financiera, al ofrecer un canon competitivo acorde al mercado, con beneficios adicionales incluidos como el servicio de vigilancia 24/7, ascensor de carga, parqueadero exclusivo para cargue y descargue, y suministro de energía, lo cual reduce la necesidad de contratación de servicios complementarios.
- Institucional, al asegurar la operación ininterrumpida del Instituto durante la vigencia del nuevo contrato (diez meses), cubriendo la ejecución de actividades programadas en el segundo semestre del año 2025 y parte del inicio de 2026, mientras se adelanta un nuevo proceso de selección contractual más amplio y definitivo.

En este sentido, el arrendamiento del nuevo espacio no solo da respuesta a una necesidad inmediata y específica del IDT, sino que también se alinea con los principios de eficiencia, planeación y economía de la contratación pública, conforme lo exige el marco normativo vigente. Su implementación permitirá optimizar los recursos públicos, garantizar la adecuada gestión del patrimonio institucional y fortalecer el cumplimiento de las funciones estratégicas del Instituto en el marco de la promoción turística de la ciudad.

En conclusión, es conveniente para el Instituto Distrital de Turismo – IDT, tanto técnica como económicamente, suscribir el contrato de arrendamiento para el funcionamiento de su bodega en el inmueble ubicado en la Calle 17 No. 32A-59.

Así y de conformidad con los datos de la oferta y el análisis del sector se encuentra que es adecuado adelantar el proceso para el *ARRENDAMIENTO DE BODEGAS PARA EL ALMACENAMIENTO DE BIENES Y ELEMENTOS DE MATERIAL PROMOCIONAL DE PROPIEDAD DEL IDT.*

CATALINA BEATRIZ GALINDO CHARRIS
Profesional Especializado de Gestión de Bienes y Servicios
Subdirección de Gestión Corporativa

Proyectó: Catalina Beatriz Galindo Charris – Profesional Especializado – Gestión de Bienes y Servicios CBGalindo
Revisó: Camilo Enrique Aponte Ospina – Contratista – Subdirección de Gestión Corporativa

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
DESARROLLO ECONÓMICO
Instituto Distrital de Turismo

ESTUDIOS PREVIOS PARA ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER

El Instituto Distrital de Turismo fue creado mediante Acuerdo 275 de 2007, como establecimiento público del orden distrital, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, y patrimonio propio, adscrito a la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico.

El objeto del Instituto Distrital de Turismo es la ejecución de las políticas, planes y programas para la promoción del turismo y el posicionamiento del Distrito Capital como destino turístico sostenible.

De conformidad con lo establecido en el Acuerdo No. 007 del 31 de octubre de 2022 *"Por el cual se modifica la Estructura Organizacional del Instituto Distrital de Turismo, se determinan sus funciones y se dictan otras disposiciones"*, la Subdirección de Gestión Corporativa tiene entre sus funciones, planear y dirigir la ejecución del proceso de gestión financiera del Instituto de acuerdo con la normatividad vigente y orientada a la racionalización del gasto público. Así mismo, es la encargada de orientar y dirigir los aspectos técnicos de los procesos contractuales requeridos por la Subdirección para el normal funcionamiento de la entidad, en coordinación con el área jurídica. Del mismo modo, intrínsicamente dentro del proceso de gestión de bienes y servicios, la Subdirección de gestión corporativa tiene como objetivo, garantizar el suministro oportuno de los bienes y/o servicios a todos los procesos del IDT de acuerdo con las necesidades específicas y la disponibilidad de recursos.

Ahora bien, con el fin de dar cumplimiento a su misión, el Instituto Distrital de Turismo ha adquirido bienes promocionales como gigantografías con la marca ciudad, carpas, skylines, backings, roll ups, holograma, entre otros; activos promocionales que, a través de su utilización en diferentes eventos y actividades misionales, coadyuvan a la labor liderada por el Instituto de posicionar a la ciudad de Bogotá como un destino turístico sostenible, accesible e inteligente. En pro de velar por los intereses de la ciudad, del IDT y de la misma ciudadanía, es deber de la administración ofrecer los medios logísticos y administrativos que permitan extender la vida útil de este valioso material y potencializar el uso de estos elementos en eventos futuros sin un sobrecosto, parte de este buen uso radica en las condiciones, de uso, salvaguarda y custodia que se le den a los mismos, razón por la cual el contar con un espacio adecuado y apto para este propósito es relevante e imperativo.

Es de señalar que el IDT no cuenta con un inmueble de su propiedad para guardar este tipo de bienes promocionales utilizados en las diferentes ferias y eventos programados en la ciudad para posicionar a Bogotá como destino turístico. Adicionalmente, en la actual sede IDT ubicada en el Edificio Centro Internacional Torre A pisos 22 y 23, no se cuenta con el espacio adecuado para su bodegaje.

El Instituto Distrital de Turismo, en cumplimiento de sus funciones misionales relacionadas con la promoción y posicionamiento del Distrito Capital como destino turístico sostenible, ha incrementado el material promocional debido a la relevancia que estos tienen dentro del desarrollo de las estrategias misionales del Instituto y ha identificado la necesidad urgente de contar con un espacio adicional al área física donde funciona actualmente la sede principal del Instituto, con el fin de garantizar el almacenamiento adecuado, seguro y eficiente de estos bienes promocionales, en condiciones óptimas que aseguren su conservación, fácil acceso y utilización oportuna.

Esta necesidad se justifica plenamente desde los siguientes enfoques:

Desde el punto de vista técnico y operativo, el crecimiento del inventario de material promocional ha superado ampliamente la capacidad de almacenamiento con la que cuenta actualmente el IDT. Esto ha generado dificultades logísticas para la administración, custodia y transporte de dichos elementos, afectando incluso la eficiencia de las actividades promocionales y misionales de la entidad.

En consecuencia, se requiere el arrendamiento de un espacio (bodega) con condiciones adecuadas de volumen, accesibilidad y seguridad, que permita no solo almacenar los bienes existentes, sino prever capacidad para elementos futuros que se adquieran en el marco de las estrategias de promoción turística del Distrito.

El espacio requerido debe cumplir con especificaciones mínimas como:

- Altura suficiente para apilamiento y clasificación.
- Piso resistente al peso de los elementos almacenados.
- Iluminación y ventilación apropiadas.
- Acceso para transporte de carga (camiones o vehículos institucionales).
- Sistema de vigilancia y control que permita seguridad las 24 horas.

Así mismo, el IDT ha determinado que el inmueble a arrendar debe reunir las siguientes características, con base en criterios operativos, técnicos, logísticos y financieros:

a) Ubicación estratégica
El inmueble se encuentra en el perímetro urbano de la ciudad, en cercanía a la sede principal del Instituto (Calle 17 No. 32A-59), lo que permite un acceso fácil para el personal operativo y facilita el traslado eficiente de los bienes. Esta cercanía **reduce costos de transporte** y tiempos logísticos.

b) Espacio disponible
El área ofrecida (bodega de 130 m²) es suficiente para satisfacer la demanda actual y proyectada de almacenamiento. Esto permite una mejor organización del inventario, con zonas delimitadas de ingreso, clasificación y despacho.

c) Seguridad
El inmueble cuenta con vigilancia privada 24/7, circuito cerrado de televisión (CCTV) y control de acceso, lo cual **minimiza los riesgos de pérdida, daño o hurto de los bienes institucionales**, alineándose con los principios de eficiencia y responsabilidad del uso del patrimonio público.

d) Accesibilidad
El inmueble dispone de zonas de cargue y descargue, ascensor de carga y parqueadero, elementos clave para facilitar el flujo de entrada y salida de bienes promocionales durante las campañas o eventos en los que participa el IDT.

e) Costo razonable
El canon de arrendamiento propuesto está dentro de los valores promedio del mercado según estudios previos realizados, lo que permite **optimizar recursos públicos** y garantizar el principio de economía en la contratación.

Desde el punto de vista presupuestal y financiero, se ha proyectado la inclusión de los recursos necesarios dentro del presupuesto de funcionamiento del IDT, lo cual cumple con lo establecido en el artículo 71 del Decreto 111 de 1996 (Estatuto Orgánico del Presupuesto), en cuanto a la necesidad de contar con apropiaciones presupuestales previas para la asunción de compromisos contractuales.

El inmueble identificado para el arrendamiento presenta un canon mensual razonable dentro del promedio del mercado inmobiliario en Bogotá D.C., particularmente en zonas industriales y de bodegaje, lo que asegura que la contratación no represente una carga excesiva para el presupuesto institucional.

Asimismo, el canon incluye servicios adicionales como energía eléctrica y vigilancia, lo que permite una mejor optimización del recurso público al evitar contrataciones adicionales por separado

Y por último, desde la perspectiva jurídica la contratación de un inmueble mediante la figura de arrendamiento es jurídicamente viable conforme a la Ley 80 de 1993 y el Decreto 1082 de 2015, reglamentario del Estatuto General de Contratación Pública, siempre que se justifique adecuadamente la necesidad del servicio y exista disponibilidad presupuestal.

En particular, el artículo 2.2.1.1.2.1.4 del Decreto 1082 de 2015 establece que en los estudios previos debe justificarse la necesidad del bien o servicio a contratar, así como las características técnicas requeridas y las condiciones del mercado.

Además, el numeral 4 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 establece que el arrendamiento es una modalidad de contrato estatal que puede celebrarse cuando medie necesidad comprobada del servicio o infraestructura.

Asimismo, el artículo 25 ibídem obliga a las entidades estatales a realizar los estudios técnicos y económicos necesarios que sustenten la necesidad de celebrar el contrato.

Por tanto, conforme a la normativa vigente, y bajo los principios de planeación, economía y responsabilidad, la celebración de un contrato de arrendamiento para garantizar el almacenamiento de bienes institucionales se encuentra plenamente justificada.

En atención a lo expuesto, se concluye que la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento para la adquisición temporal de un espacio adicional de almacenamiento resulta no solo oportuna sino estratégica para el adecuado cumplimiento de las funciones misionales del Instituto Distrital de Turismo (IDT). Esta decisión obedece a una necesidad institucional real y comprobada, derivada del incremento significativo en el volumen de bienes y elementos promocionales de propiedad del Instituto, los cuales requieren condiciones adecuadas de custodia, seguridad y accesibilidad que actualmente no pueden ser garantizadas con el espacio arrendado vigente.

El nuevo inmueble, con una capacidad de 130 m², supera al espacio actual de 95 m², contratado mediante el Contrato No. 140 de 2024 con la empresa Grupo Empresarial OIKOS S.A.S., cuya vigencia finaliza el 21 de abril de 2025. Sin embargo, la insuficiencia del espacio actual frente a la nueva demanda institucional impone la necesidad de ampliar la capacidad de almacenamiento a través de una bodega adicional, sin afectar el funcionamiento continuo del Instituto ni los procesos logísticos internos.

El arrendamiento del nuevo espacio aportará beneficios sustanciales en múltiples dimensiones:

- **Operativa y logística**, al permitir una mejor clasificación, rotación y disponibilidad inmediata de los elementos promocionales, lo cual facilita la ejecución efectiva de eventos, ferias y campañas institucionales.
- **Administrativa**, al consolidar en un mismo inmueble (o en cercanías a la sede actual) la operación logística del almacenamiento, permitiendo mayor control y trazabilidad sobre los bienes, así como una mejor articulación entre las dependencias responsables de su gestión.
- **Técnica**, al garantizar condiciones físicas y estructurales adecuadas que protejan el inventario institucional del deterioro, pérdidas o daños, prolongando su vida útil y reduciendo los costos de reposición.
- **Financiera**, al ofrecer un canon competitivo acorde al mercado, con beneficios adicionales incluidos como el servicio de vigilancia 24/7, ascensor de carga, parqueadero exclusivo para cargue y descargue, y suministro de energía, lo cual reduce la necesidad de contratación de servicios complementarios.
- **Institucional**, al asegurar la operación ininterrumpida del Instituto durante la vigencia del nuevo contrato (diez meses), cubriendo la ejecución de actividades programadas en el segundo semestre del año 2025 y parte del inicio de 2026, mientras se adelanta un nuevo proceso de selección contractual más amplio y definitivo.

En este sentido, el arrendamiento del nuevo espacio no solo da respuesta a una necesidad inmediata y específica del IDT, sino que también se alinea con los principios de eficiencia, planeación y economía de la contratación pública, conforme lo exige el marco normativo vigente. Su implementación permitirá optimizar los recursos públicos, garantizar la adecuada gestión del patrimonio institucional y fortalecer el cumplimiento de las funciones estratégicas del Instituto en el marco de la promoción turística de la ciudad.

2. OBJETO

Arrendamiento de una bodega para el almacenamiento de bienes y elementos de material promocional de propiedad del IDT.

3. MODALIDAD DE CONTRATACIÓN Y FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA CONTRATACIÓN

3.1 Modalidad de Selección: Contratación Directa.

3.2 Fundamento Jurídico: El proceso contractual que se pretende adelantar tiene como propósito la celebración de un contrato de arrendamiento de inmueble, cuya finalidad es satisfacer la necesidad institucional de contar con un espacio adicional para el almacenamiento adecuado de bienes y elementos promocionales de propiedad del Instituto Distrital de Turismo (IDT). Este tipo de contratación se encuentra regulado por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, así como por la normatividad especial aplicable al régimen contractual de las entidades estatales.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 80 de 1993, el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles es una de las modalidades contractuales reconocidas en el marco del régimen general, y su celebración deberá ajustarse a los principios que rigen la función administrativa y la gestión contractual pública: transparencia, economía, responsabilidad, eficacia y selección objetiva, entre otros.

Según el artículo 2° numeral 4° de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 94 del Decreto Ley 019 de 2012, se establece expresamente que las entidades estatales podrán celebrar contratos de arrendamiento de inmuebles mediante la modalidad de contratación directa, sin que se requiera acudir a un proceso competitivo de selección:

"La modalidad de selección de contratación directa se aplicará, entre otros casos, para la adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles, siempre y cuando exista justificación de la necesidad del bien, de su destinación y de la conveniencia de adquirir o arrendar uno determinado."

En concordancia con esta disposición, el artículo 2.2.1.2.1.4.2 del Decreto 1082 de 2015 – Reglamento Único del Sector Administrativo de Planeación Nacional– indica que para el arrendamiento de inmuebles no se requiere realizar un proceso de selección pública, siempre que se justifique técnica, administrativa, jurídica y financieramente la necesidad de celebrar dicho contrato, tal como se ha desarrollado a lo largo del presente documento.

Por su parte, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 señala que:

"*Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública".

Por lo cual es pertinente la celebración del contrato de arrendamiento bajo contratación directa con la persona natural o jurídica competente para ejecutar el objeto del contrato, sin que sea necesario que haya obtenido previamente ofertas.

4. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Conforme a lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, el presente capítulo tiene como finalidad describir de manera detallada las condiciones físicas, técnicas y funcionales del inmueble requerido, así como su destinación específica, en razón a las necesidades del Instituto Distrital de Turismo – IDT, lo cual permite verificar la idoneidad del inmueble propuesto y su adecuación frente a los fines institucionales perseguidos.

4.1. Descripción general del inmueble

El inmueble objeto del contrato de arrendamiento corresponde a una bodega ubicada en el perímetro urbano de la ciudad de Bogotá D.C., específicamente en la Calle 17 No. 32A-59, zona de fácil acceso vehicular y peatonal, con condiciones adecuadas para el ingreso, cargue y descargue de mercancías y bienes institucionales. Esta ubicación resulta estratégica debido a su proximidad con la sede principal del IDT, facilitando así la logística y el control operativo del material almacenado.

El inmueble se encuentra debidamente identificado en el registro inmobiliario mediante la matrícula inmobiliaria No. 50C-308183, según constancia en el respectivo certificado de tradición y libertad, el cual acredita tanto la propiedad como la habilitación del uso del bien para fines de arrendamiento.

El bien raíz es de propiedad de la sociedad Don Paco Limitada., quien lo tiene arrendado a la empresa Bodegaje y Mudanzas Storage S.A.S., el cual se adjunta, con autorización expresa para el subarrendamiento total o parcial de superficies cúbicas, situación jurídica que habilita válidamente la celebración del presente contrato en favor del IDT.

4.2. Destinación del inmueble

El inmueble será destinado exclusivamente al almacenamiento, custodia y conservación de bienes, elementos y material promocional de propiedad del Instituto Distrital de Turismo – IDT, en cumplimiento de las funciones institucionales relacionadas con la promoción turística de la ciudad, la gestión del inventario de bienes institucionales, y el apoyo logístico a las estrategias misionales del Instituto.

La destinación prevista exige que el inmueble cumpla con condiciones técnicas mínimas de seguridad, espacio, acceso y adecuación, que garanticen el almacenamiento en condiciones apropiadas, minimizando el riesgo de pérdida, deterioro o afectación del patrimonio institucional.

4.3. Especificaciones técnicas del inmueble

El espacio requerido corresponde a una bodega con un volumen total de 130 m³, cuyas características físicas y estructurales responden a las necesidades previamente identificadas en el diagnóstico técnico y logístico de la entidad. Las dimensiones del espacio son las siguientes:

- Área cúbica total: 130 m³

La bodega está ubicada en el primer piso del edificio, lo cual permite una mayor facilidad de acceso y circulación para el ingreso y egreso de bienes, sin necesidad de utilizar medios adicionales de elevación.

4.4. Servicios incluidos

El inmueble cuenta con las siguientes condiciones y servicios, incluidos dentro del canon de arrendamiento:

- Servicio público de energía eléctrica, habilitado sin restricciones de uso, cuyo costo es asumido por el arrendador, lo que representa un beneficio económico para el Instituto y facilita las labores logísticas internas sin generar gastos adicionales.
- Sistema de vigilancia y seguridad privada: Prestado por la empresa Telesentinel, con monitoreo por circuito cerrado de televisión (CCTV) las 24 horas del día, lo cual garantiza un entorno seguro y controlado para la protección de los bienes almacenados.
- Parqueadero para cargue y descargue: Espacio habilitado para el estacionamiento de vehículos operativos del Instituto o de terceros autorizados, optimizando el flujo logístico de entrada y salida de bienes.
- Ascensor de carga: Dispositivo mecánico especializado para el traslado seguro de bienes de gran peso o volumen, facilitando la movilización de material promocional sin comprometer su integridad física.

4.5. Condiciones adicionales

El inmueble no presenta restricciones de uso que impidan su destinación como bodega institucional. Su infraestructura cumple con los requerimientos mínimos para la custodia segura de bienes, y se encuentra en condiciones óptimas de conservación, limpieza y operatividad. Además, cuenta con una estructura física que permite un fácil control del inventario y una adecuada disposición interna de los bienes, lo cual mejora los procesos de trazabilidad, revisión y rotación del material.

4.6 ESTUDIO DE SECTOR.

El estudio de sector se encuentra en documento adjunto al presente estudio previo.

5. ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

5.1 ANÁLISIS TÉCNICO.

El análisis técnico realizado por el equipo responsable evidencia que el inmueble ubicado en la Calle 17 No. 32A – 59, en el perímetro urbano de la ciudad de Bogotá D.C., satisface plenamente las condiciones funcionales, estructurales y operativas requeridas por el IDT para el almacenamiento de sus bienes institucionales, particularmente elementos promocionales de ciudad.

El análisis se sustenta en los siguientes aspectos:

i. Ubicación estratégica del inmueble:

El inmueble se encuentra a escasa distancia de la sede principal del IDT (ubicada en la Calle 17 No. 32A – 20), lo cual facilita el traslado oportuno de elementos para la participación en eventos, ferias y actividades institucionales, reduciendo los tiempos y costos logísticos, y mejorando la capacidad de respuesta del Instituto en el marco de su misión institucional.

ii. Condiciones físicas y espaciales del inmueble:

La bodega ofrece un espacio con área cúbica de 130 m³, lo que representa una mejora significativa frente a la capacidad actual (95 m³) y responde adecuadamente a la creciente necesidad de almacenamiento de bienes del Instituto. Las dimensiones del espacio (4 metros de ancho, 5,9 metros de fondo y 2,4 metros de altura) permiten la disposición ordenada y segura del inventario, conforme a criterios técnicos de almacenamiento.

iii. Servicios complementarios incluidos:

El inmueble cuenta con servicio de energía eléctrica, sin costos adicionales para el Instituto, lo cual optimiza el presupuesto y permite mantener operativos dispositivos básicos de iluminación o soporte logístico dentro del área arrendada.

iv. Accesibilidad operativa:

La bodega está ubicada en un primer piso, lo cual facilita el acceso directo a los bienes almacenados. Además, cuenta con parqueadero para cargue y descargue y ascensor de carga, lo cual es fundamental para el manejo de elementos pesados o de gran volumen, reduciendo riesgos de accidentes y afectaciones al inventario.

v. Seguridad del inmueble:

El espacio cuenta con servicio de vigilancia y monitoreo permanente mediante sistema de CCTV, prestado por una empresa especializada, lo cual garantiza la protección de los bienes institucionales durante todo el día, todos los días del año.

vi. Alineación con la necesidad institucional:

La disponibilidad del espacio, su ubicación, las condiciones de seguridad, accesibilidad y los servicios incluidos permiten concluir que el inmueble cumple técnica y funcionalmente con los requisitos del IDT, siendo la alternativa más conveniente y eficiente para garantizar la custodia y conservación de los bienes promocionales de ciudad.

En consecuencia, desde el punto de vista técnico, se justifica la necesidad de contratar el arrendamiento de dicho inmueble, al representar la solución más adecuada, oportuna y proporcional a los requerimientos operativos del Instituto.

5.2 ANÁLISIS ECONÓMICO – COMPARACIÓN DE BIENES INMUEBLES.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el Instituto Distrital de Turismo – IDT realizó un análisis comparativo del mercado inmobiliario con el objetivo de verificar las condiciones económicas y contractuales de inmuebles disponibles en calidad de arriendo, que reúnan características similares a las requeridas por la entidad y se ubiquen en zonas próximas a su sede principal. Este ejercicio busca garantizar una contratación eficiente, razonable y alineada con los principios de transparencia, economía y responsabilidad, propios del Sistema de Compra Pública.

El estudio de mercado se efectuó mediante la consulta de portales inmobiliarios especializados como Metrocuadrado.com y Fincaraiz.com.co, en donde se identificaron ofertas de bodegas con características técnicas y ubicación similares a las requeridas por el IDT, ubicadas en el centro de Bogotá D.C. o sectores aledaños.

De la información recabada, se evidenció lo siguiente:

- Los inmuebles identificados en los portales mencionados presentan en promedio un valor del metro cúbico (m^3) superior al ofertado en el inmueble objeto de este proceso, especialmente por tratarse de bodegas comerciales con áreas mayores, condiciones de almacenamiento mixto (no siempre apropiadas para bienes promocionales) y ubicaciones con menor cercanía a la sede del IDT.

- La mayoría de los inmuebles comparables no incluyen dentro del canon mensual servicios esenciales como vigilancia privada, monitoreo CCTV o energía, los cuales deben contratarse de forma independiente, generando un incremento significativo en los costos operativos y logísticos.

- El arrendamiento de inmuebles similares, que incluyan adicionalmente servicios como parqueadero para cargue y descargue y ascensor de carga, representa un costo mensual entre un 15% y 25% superior al valor ofrecido por el inmueble ubicado en la Calle 17 No. 32A – 59, objeto del presente proceso.

- Adicionalmente, se identificó que varios de los inmuebles del mercado inmobiliario disponibles no cuentan con autorización expresa de subarrendamiento o presentan restricciones de destinación, lo cual limita su viabilidad jurídica y funcional frente a los requerimientos institucionales del IDT.

Por tanto, el análisis económico evidencia que la alternativa seleccionada representa la opción más eficiente y conveniente para la entidad, no solo por su valor económico razonable dentro del mercado, sino también por el conjunto de beneficios integrales ofrecidos en el canon de arrendamiento: cercanía a la sede institucional, servicios incluidos, condiciones técnicas adecuadas y facilidades operativas para el cargue y descargue de bienes.

Este ejercicio permite concluir que el valor del arrendamiento propuesto se encuentra alineado con los precios de mercado, y al mismo tiempo garantiza una solución integral que responde adecuadamente a la necesidad institucional de almacenamiento, sin generar sobrecostos ni comprometer los principios de eficiencia y responsabilidad en el uso de los recursos públicos.

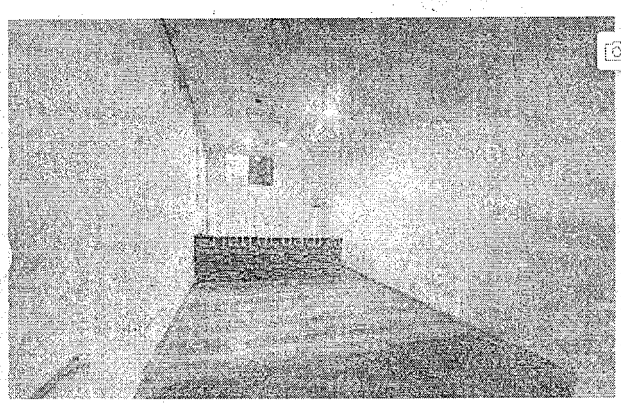
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
DESARROLLO ECONOMICO
Instituto Distrital de Turismo

ESTUDIOS PREVIOS PARA ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

1. METRO CUADRADO

Bodega en Arriendo, Las Aguas

Sector Centro y Zona Colonial, Bogotá D.C. **Área 60 m²**



Favorito — Arriendo **$4.999.000**

¡Estoy interesado!

Nombres y apellidos*
Ej: Juan Andres
Indicativo +57 | Número celular o fijo* Ej: 322*****
Correo electrónico*
Ej: juanandres@email.co
Comentarios

Bodega en Arriendo, DOCE DE OCTUBRE

Sector Metrópolis, Bogotá D.C. **Área 90 m²**



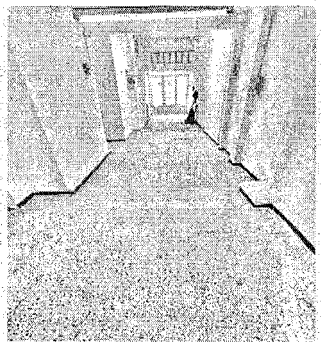
Favorito — Arriendo **$2.800.000**

¡Estoy interesado!

Nombres y apellidos*
Ej: Juan Andres
Indicativo +57 | Número celular o fijo* Ej: 322*****
Correo electrónico*
Ej: juanandres@email.co
Comentarios

Bodega en Arriendo, LOS ALCAZARES

Sector Metrópolis, Bogotá D.C. **Área 100 m²**



Favorito — Arriendo **$2.640.000**

¡Estoy interesado!

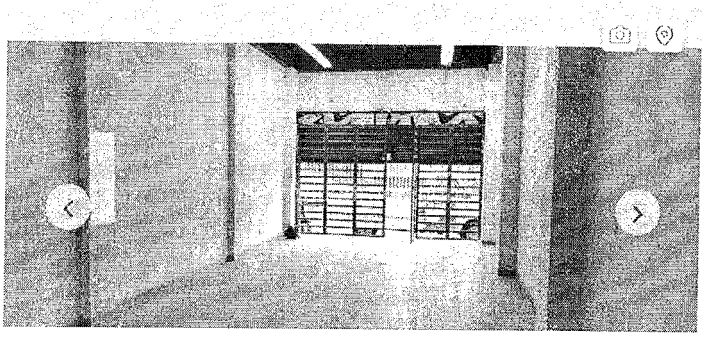
Nombres y apellidos*
Ej: Juan Andres
Indicativo +57 | Número celular o fijo* Ej: 322*****
Correo electrónico*
Ej: juanandres@email.co
Comentarios

Bodega en Arriendo, Chapinero Occidental

Sector Chapinero, Bogotá D.C. **Área 75 m²**

Favorito

Arriendo
$3.000.000



¡Estoy interesado!

Nombres y apellidos*
Ej: Juan Andres

Indicativo
+57

Número celular o fijo*
Ej: 322****

Correo electrónico*
Ej: juanandres@email.co

Comentarios

2. FINCARAIZ

fincaraiz

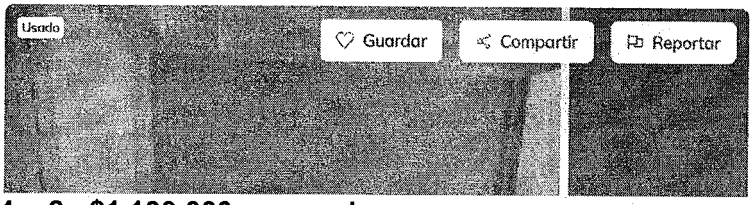
Ingresar | Publica tu propiedad

Estás en: Fincaraiz > Arriendo > Bodegas > Bodega en arriendo

Bodega en arriendo

Ubicación Principal
Bogotá, d.c.

Ubicaciones asociadas
Barrios Unidos, Colombia, Siete de agosto, ...
Ver más



Consultar | Agendar Visita

SOCIEDAD IRMA...
316 Ver teléfono

Nombre

64 m2 - $1.100.000 mensual

fincaraiz

Ingresar | Publica tu propiedad

Ubicación Principal
Lago gaitan, Bogotá, Bogotá, d.c.

Ubicaciones asociadas
Lago gaitan, Barrios Unidos, El Lago, ...
Ver más



Consultar | Agendar Visita

Su Propiedad In...
+57 Ver teléfono

Nombre

+57 Teléfono

Email

100m2 - $2.900.000

Cuadro resumen de las cotizaciones de las Bodegas Tradicionales

	FUENTE	LUGAR	AREA m2	VALOR	VALOR m2	CCTV / VIGILANCIA
1	Metro Cuadrado	Las Aguas	60	$ 4.999.000	$ 83.317	NO
2	Metro Cuadrado	Doce de Octubre	90	$ 2.800.000	$ 31.111	NO
3	Metro Cuadrado	Alcázares	100	$ 2.640.000	$ 26.400	NO
4	Metro Cuadrado	Chapinero Central	75	$ 3.000.000	$ 40.000	NO
5	Finca Raíz	Barrios Unidos	64	$ 1.100.000	$ 17.188	NO
6	Finca Raíz	Barrios Unidos	100	$ 2.900.000	$ 29.000	NO
				Promedio	**$ 37.836**	
				Mediana	**$ 31.111**	

Por otra parte, consultamos a las empresas que manejan bodegas de almacenamiento o mini bodegas como Grupo Empresarial OIKOS SAS. Keep and Go, Storage Bodegajes y Mudanzas, que prestan un servicio más completo, pues incluyen el servicio de vigilancia, tienen Circuito Cerrado de Televisión CCTV e incluso el servicio de energía con el canon de arrendamiento, siendo una ventaja competitiva que se ajusta a las necesidades y especificaciones técnicas de la bodega requerida por el IDT.

Cuadro resumen de las cotizaciones de las Bodegas

	Proveedor	LUGAR	AREA m3	VALOR IVA incluido	VALOR m3	CCTV / VIGILANCIA
1	Storage	Calle 17 No 32 A 59	90	$ 1.800.000	$ 20.000	SI
2	Storage	Calle 17 No 32 A 59	130	$ 2.470.000	$ 19.000	SI
3	Oikos	Cale 16 No. 13 - 20	95	$ 2.221.730	$ 23.387	SI
4	Oikos	Cale 16 No. 13 - 20	110	$ 2.391.701	$ 21.743	SI
5	Keep and Go	No cotizó/No Disponibilidad				
				Promedio	**$ 21.032**	
				Mediana	**$ 20.871**	

Del estudio de mercado realizado, se constató que la bodega de 130 m3 ofrecida por el proveedor STORAGE BODEGAJE Y MUDANZAS es la que más se ajusta a la necesidad el IDT por el área, ubicación y precio, además de los servicios adicionales ya mencionados incluidos en el canon de arrendamiento mensual. El valor del m3 ($19.000) está por debajo del promedio ($21.032) y de la mediana ($20.871)

Tal como se advierte de lo anterior, el valor a pagar por m3 para la presente contratación es de $19.000 para un canon mensual de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL PESOS ($2.470.000) M/CTE IVA incluido**, lo cual conlleva a que el valor total del contrato por el plazo de diez (10) meses, asciende a la suma de **VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS ($24.700.000) M/CTE.**

6. VALOR DEL CONTRATO

El valor del contrato asciende a la suma de **VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS ($24.700.000) M/CTE., incluido IVA.**

Este valor incluye todos los impuestos a que haya lugar, de acuerdo con las normas vigentes.

El rubro presupuestal a través del cual se pretende adelantar la presente contratación es *O212020200702721112 Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados* bajo el CDP No. 149 del 31 de enero de 2025 por valor de $26.000.000.

RUBRO	DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	CONCEPTO DEL GASTO	FONDO	VALOR
O21202020070272112	Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados	N/A	1-100-F001 VA-RECURSOS DISTRITO	26.000.000
			Total	**26.000.000**

7. FORMA DE PAGO

El Instituto Distrital de Turismo pagará el valor del presente contrato, de la siguiente forma:

Una vez esté perfeccionado el contrato y cumplidos los requisitos de ejecución del mismo, el Instituto Distrital de Turismo cancelará el canon de arrendamiento, en 10 pagos mes anticipado, con un canon de arrendamiento mensual de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL PESOS ($2.470.000) M/CTE**, incluido IVA, el cual incluye todos los impuestos directos e indirectos causados con la suscripción del contrato, valor que el Instituto pagará anticipadamente al arrendador o a su orden, mediante giro electrónico en la cuenta que para tal fin señale dentro de los quince (15) primeros días de cada mes, previa presentación de la correspondiente factura y certificado de cumplimiento de pago de parafiscales.

PARÁGRAFO PRIMERO. El arrendador deberá tener en cuenta que el Instituto Distrital de Turismo efectuará los descuentos de ley del orden nacional y distrital vigentes y conforme a sus modificaciones de ley, de acuerdo con la información tributaria suministrada por el ARRENDADOR a la Entidad y con la actividad del objeto del contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Sin perjuicio de lo anterior, en aquellos casos en que, por razones presupuestales, financieras, de la ejecución del contrato, o cualquier otra circunstancia que el supervisor encuentre justificada, se podrá realizar pagos proporcionales al tiempo o productos entregados o ejecutados por el ARRENDADOR.

PARÁGRAFO TERCERO. El pago estará sujeto a la disponibilidad de los recursos del Programa Anual de Caja y a los recursos disponibles de la Tesorería Distrital.

PARÁGRAFO CUARTO. En implementación del sistema automático de pagos S.A.P., el Instituto efectuará la consignación de los dineros correspondientes en la cuenta bancaria cuyos datos le fueron suministrados por el ARRENDADOR en la certificación bancaria o el documento que contenga los datos respectivos.

PARÁGRAFO QUINTO. El IDT realizará el descuento de estampillas 3,6%:

- **Estampilla Universidad Distrital Francisco José de Caldas 50 años (1.1%).** Conforme al artículo 2 del acuerdo Distrital 696 de 2017, estarán gravadas todas las personas naturales y jurídicas que: suscriban contratos con los organismos y entidades de la Administración Central, los Establecimientos Públicos del Distrito Capital de Bogotá y con la Universidad Distrital deberán pagar a favor de la misma Universidad Distrital y la Universidad Nacional de Colombia sede Bogotá, la Estampilla Universidad Distrital Francisco José de Caldas 50 años, equivalente al uno punto uno por ciento (1.1%) del valor del pago anticipado, si lo hubiere, y de cada cuenta que se le pague al contratista.

- **Estampilla Pro-Cultura de Bogotá (0.5%).** En concordancia con el artículo 6 del acuerdo 187 de 2005 la estampilla Pro-Cultura tiene como hecho generador la suscripción de contratos y las

adiciones a los mismos con las entidades que conforman el presupuesto anual del Distrito Capital de Bogotá.

- **Estampilla Pro-personas mayores (2%).** El Acuerdo 669 de 2017 también establece como hecho generador la suscripción de contrato con entidad que haga parte del Presupuesto Anual del Distrito. Conforme con lo expuesto, serán agentes de retención de estas estampillas, todas aquellas entidades que conforman el presupuesto del Distrito Capital por lo cual descontarán, al momento de los pagos y de los pagos anticipados de los contratos y adiciones que suscriban, el dos por ciento (2%) estampilla pro adultos mayores; el 1.1% estampilla Universidad Distrital y 0.5% estampilla pro cultura de cada valor pagado, sin incluir el impuesto a las ventas de acuerdo a lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1276 de 2009.

8. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS

El análisis de riesgos se adjunta al presente documento de estudios previos.

9. PLAZO

El plazo de ejecución del contrato será de diez (10) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, la cual se formalizará una vez se cumplan los siguientes requisitos previos: i) expedición del registro presupuestal correspondiente, y ii) aprobación de la garantía de cumplimiento por parte del Instituto Distrital de Turismo – IDT.

La vigencia del contrato será igual al plazo de ejecución y seis (6) meses más, con el fin de amparar adecuadamente las obligaciones contractuales surgidas durante el periodo de ejecución.

En atención a que el plazo estimado del contrato supera la vigencia fiscal en la cual se suscribirá el mismo, resulta procedente acudir a la figura de la reserva presupuestal, contemplada en el artículo 61 del Decreto Distrital 714 de 1996 – Estatuto Orgánico del Presupuesto, el cual establece que:

"Las apropiaciones incluidas en el Presupuesto Anual del Distrito son autorizaciones máximas de gastos que el Concejo aprueba para ser ejecutadas o comprometidas durante la vigencia fiscal respectiva. Después del 31 de diciembre de cada año, estas autorizaciones expiran y en consecuencia no podrán comprometerse, adicionarse, transferirse ni contracreditarse."

Sin embargo, esta disposición también reconoce que, una vez comprometidas válidamente dentro de la vigencia fiscal correspondiente, las apropiaciones pueden ser objeto de reserva presupuestal, permitiendo su ejecución en vigencias posteriores siempre que estén asociadas a obligaciones legalmente contraídas antes del cierre fiscal.

Este criterio ha sido reiterado por la Secretaría Distrital de Hacienda mediante el Concepto Unificador No. 10 de 2018, y armoniza con lo dispuesto por la Sentencia C-502 de 1993 de la Corte Constitucional, en la cual se aclaró que la existencia de reservas presupuestales no vulnera el principio de anualidad, en tanto los compromisos provienen de apropiaciones realizadas válidamente dentro del año fiscal respectivo. En palabras de la Corte:

"Las reservas de apropiación y las reservas de caja permiten que los gastos previstos en el presupuesto para el año respectivo, se ejecuten, así ello ocurra después del 31 de diciembre. No se está, se repite, vulnerando el principio de la anualidad, pues de todos modos los gastos a los cuales corresponden las reservas, se hacen con cargo al mismo presupuesto en el cual estaban incluidos."

En el presente caso, la necesidad de contar con un inmueble en calidad de bodega para el almacenamiento, protección y conservación de los bienes promocionales del Instituto Distrital de Turismo es continua y permanente en el tiempo, razón por la cual el objeto contractual requiere un periodo de ejecución que trasciende el año fiscal en curso. Esta situación justifica plenamente la utilización de una reserva presupuestal, siempre y cuando el compromiso se adquiera válidamente durante la vigencia actual, y se garantice su ejecución conforme a lo previsto en las normas presupuestales aplicables.

En consecuencia, el plazo propuesto de diez (10) meses resulta técnica, operativa y jurídicamente justificado, siendo acorde con la naturaleza del objeto contractual, las necesidades institucionales y la normativa presupuestal vigente aplicable al Distrito Capital.

10. SUPERVISIÓN

La Supervisión y control de la ejecución del contrato, será ejercida por el/la jefe(a) de la Oficina Jurídica del Instituto Distrital de Turismo, quien podrá designar un apoyo a la supervisión de acuerdo con lo establecido en los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011. Para estos efectos, la supervisión estará sujeta a lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 26 de la Ley 80 de 1993, el manual de supervisión del IDT y demás normas que regulen la materia.

Funciones del-a Supervisor (a):

1. Velar por la adecuada ejecución de todas y cada una de las obligaciones contractuales por parte del ARRENDADOR.
2. Hacer seguimiento al cumplimiento de las obligaciones y exigir al ARRENDADOR la ejecución idónea y oportuna del objeto a cargo de éste, lo cual incluye la verificación de las especificaciones inherentes o propias del bien arrendado, previstas en las obligaciones del contrato.

3. Reportar al ordenador del gasto, los hechos u omisiones en que eventualmente incurra el ARRENDADOR, que amenacen o puedan generar alteraciones en el normal desarrollo o ejecución del contrato. Así mismo, dar aviso oportuno a otras dependencias para lo de sus respectivas competencias, cuando el ARRENDADOR no cumpla con las condiciones contractuales. En cualquier evento el reporte deberá acompañarse con los documentos soportes correspondientes que acrediten fehacientemente el hecho.
4. Acatar las observaciones y recomendaciones jurídicas que tome el/la Asesor/a Jurídico/a y el ordenador del gasto en los eventos de discrepancias entre las partes durante la vigencia del contrato y en este evento, abstenerse de expedir cumplidos para el pago de las obligaciones contraídas, hasta tanto no se tenga pronunciamiento favorable para ese efecto.
5. Aprobar o rechazar, por escrito, oportuna y motivadamente, la entrega del bien, según éste se ajuste o no a las especificaciones técnicas y/o condiciones acordadas en el contrato.
6. Suscribir con el ARRENDADOR y dentro de los términos acordados en el contrato, las actas de iniciación, recibo o entrega parcial o definitiva del bien arrendado.
7. Formular al ARRENDADOR, por el medio más adecuado y eficaz, las observaciones que estime pertinentes para obtener los mejores resultados en la ejecución contractual.
8. Certificar el cumplimiento de las obligaciones del ARRENDADOR. Dicha certificación constituye un requisito previo para el pago del valor del contrato.
9. Atender oportunamente las peticiones que durante la ejecución del contrato formule el ARRENDADOR y, de ser necesario, dar traslado de las mismas al funcionario o dependencia competente.
10. Es deber del-a supervisor (a) velar porque en la carpeta del contrato obre toda la documentación que se produzca en desarrollo de la ejecución del contrato (acta de inicio, informes mensuales, soportes de cobro, soportes de ejecución, requerimientos, acta de liquidación, etc.).
11. Verificar la conformidad de los aportes mensuales sobre salud y pensiones efectuados por el ARRENDADOR. En el evento en que se observe algún tipo de inconsistencia sobre los aportes de seguridad social, así se deberá indicar en dicho certificado, para que el/la Asesor/a Jurídico/a envíe el correspondiente reporte a las autoridades competentes, para que se adelanten las acciones a que haya lugar, tal como se ordena en el artículo 5 de la Ley 828 de 2003.
    El contratante se reserva el derecho de exigir al ARRENDADOR, en cualquier tiempo, copia de los documentos que soportan el cumplimiento de la obligación de efectuar los aportes a seguridad social.
12. Las demás señaladas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015 y demás disposiciones que rijan la materia o que la modifiquen.

11. OBLIGACIONES

11.1 Obligaciones Generales del Arrendador

1. Suscribir oportunamente el Acta de inicio y el Acta de liquidación del contrato, conjuntamente con el/la supervisor/a del mismo.
2. Cumplir con las obligaciones contractuales, teniendo en cuenta lo señalado en la minuta del contrato.
3. En caso tal de estar obligado, realizar durante toda la vigencia del contrato los aportes al SGSS; tales aportes deberán ser liquidados de acuerdo a los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 797 de 2003, el Decreto 510 de 2003, la Circular Conjunta No. 001 de 2004 del Ministerio de la Protección Social y el Ministerio de Hacienda y el concepto 258875 del 02 de noviembre de 2007, emitido por el Ministerio de la Protección Social.

11.2 Obligaciones Específicas del Arrendador

1. Conceder el uso y goce del inmueble y los elementos que lo integran al INSTITUTO en la fecha y condiciones establecidas en el contrato.
2. Entregar el inmueble una vez cumplidos los requisitos de ejecución del contrato.
3. Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de impuestos, recibos de servicios públicos y demás gravámenes.
4. Realizar el pago del servicio público de energía que se genere mensualmente del inmueble objeto del contrato
5. Otorgar un plazo de Quince (15) días calendario siguientes a la fecha de vencimiento del plazo del contrato para que el INSTITUTO realice la entrega del inmueble.
6. Recibir el inmueble una vez vencido el plazo del contrato y cumplido el término de Quince (15) días calendarios a favor del INSTITUTO para realizar la entrega.
7. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Código Civil y demás normas concordantes

11.3 Obligaciones del Arrendatario o IDT

1. Pagar el precio del canon en los plazos y condiciones estipulados en el presente contrato.
2. Recibir el inmueble una vez cumplidos los requisitos de ejecución del contrato.
3. Abstenerse de destinar el inmueble para un fin distinto señalado en el contrato.
4. No guardar y conservar en el inmueble sustancias inflamables o explosivas.
5. Permitir al arrendador o a las personas que este autorice, el ingreso al inmueble para constatar su estado de conservación u otras circunstancias en las que tenga interés, previa

comunicación del arrendador y cumplimiento de las condiciones de seguridad dispuestas por el Instituto.
6. Mantener el inmueble en perfecto estado, salvo el deterioro normal por el uso y goce del mismo.
7. Restituir el inmueble en las condiciones en que le fue entregado de acuerdo con el inventario realizado y que se considera parte integral del contrato, salvo el deterioro normal por el uso y goce del mismo. Los daños que se ocasiones al inmueble por el arrendatario deben ser reparados por este a satisfacción del Arrendador ante de la fecha de restitución.
8. No subarrendar o ceder en todo o en parte el inmueble objeto del presente contrato.
9. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Código Civil y demás normas concordantes.

12. GARANTÍA ÚNICA

El ARRENDADOR debe constituir a favor del DISTRITO CAPITAL - INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO, NIT. 900.140.515-6, cualquiera de las siguientes garantías de conformidad con el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del decreto 1082 de 2015 así: 1. Contrato de seguro contenido en póliza. 2. Patrimonio autónomo. 3. Garantía bancaria, que ampare los siguientes riesgos:

1. **Cumplimiento.** Equivalente al 10% del valor del total del contrato, por el plazo del mismo y seis (6) meses más.

La garantía constituida deberá amparar el contrato desde la fecha de su suscripción y requerirá ser aprobada por el Instituto Distrital de Turismo

La solicitud del amparo de cumplimiento, permitirá a la entidad cubrirse de posibles perjuicios derivados del incumplimiento total o parcial del contratista (Arrendador), en cuanto a la no entrega formal del inmueble o la interrupción del goce del mismo, tal como se identificó en la matriz de riesgos adjunta.

De igual manera, se deja constancia la no necesidad de exigir amparos relacionados con pago salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales, por cuanto no se involucrará personal a cargo del contratista (arrendador), Estabilidad y calidad de la obra por tratarse de un contrato de arrendamiento, de calidad del servicio una relación de prestación de servicios y de calidad y correcto funcionamiento de los bienes, por tratarse de un contrato de arrendamiento de u bien inmueble.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. DESARROLLO ECONÓMICO Instituto Distrital de Turismo	**ESTUDIOS PREVIOS PARA ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

13. LIQUIDACIÓN	
El contrato será objeto de liquidación dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del plazo de ejecución, de conformidad con lo establecido en los Artículos 11 de la Ley 1150 de 2007y 60 de la Ley 80 de 1993 modificado por el artículo 217 del Decreto Ley 019 de 2012.	
FIRMA SOLICITANTE Profesional Especializado de Bienes y Servicios	Catalina B Galindo Ch. **CATALINA BEATRIZ GALINDO CHARRIS**
Elaboró: Catalina Beatriz Galindo Charris, Profesional Especializado, Subdirección de Gestión Corporativa	Vo. Bo. CBGalindo
Revisó: Camilo Enrique Aponte Ospina, Contratista, Subdirección de Gestión Corporativa	Vo. Bo.

INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO
ESTUDIO DE MERCADO

Bodegas Tradicionales

	FUENTE	LUGAR	AREA m2	VALOR	VALOR m2	CCTV / VIGILANCIA
1	Metro Cuadrado	Las Aguas	60	$ 4.999.000	$ 83.317	NO
2	Metro Cuadrado	Doce de Octubre	90	$ 2.800.000	$ 31.111	NO
3	Metro Cuadrado	Alcázares	100	$ 2.640.000	$ 26.400	NO
4	Metro Cuadrado	Chapinero Central	75	$ 3.000.000	$ 40.000	NO
5	Finca Raíz	Barrios Unidos	64	$ 1.100.000	$ 17.188	NO
6	Finca Raíz	Barrios Unidos	100	$ 2.900.000	$ 29.000	NO
				Promedio	**$ 37.836**	
				Mediana	**$ 31.111**	

Mini bodegs

	FUENTE	LUGAR	AREA m3	VALOR IVA incluido	VALOR m3	CCTV / VIGILANCIA
1	Storage	Calle 17 No 32 A 59	90	$ 1.800.000	$ 20.000	SI
	Storage	Calle 17 No 32 A 60	130	$ 2.470.000	$ 19.000	SI
2	Oikos	Cale 16 No. 13 - 20	95	$ 2.221.730	$ 23.387	SI
	Oikos	Cale 16 No. 13 - 20	110	$ 2.391.701	$ 21.743	SI
3	Keep and Go	No cotizó/No Disponibilidad				
				Promedio	**$ 21.032**	
				Mediana	**$ 20.871**	



BOGOTÁ D.C, 04 DE MARZO DEL 2025.

Cliente: INSTITUTO DISTRITAL DE TURIMO
Atn Catalina Beatriz Galindo.
Tel: 313 8809512

Cotización No 6-111

Nos permitimos presentar a ustedes nuestra empresa **BODEGAJES Y MUDANZAS STORAGE S.A.S.** Contamos con mini-bodegas divididas por metros cúbicos y metros cuadrados, dependiendo del requerimiento del cliente y están 100% acondicionadas para el almacenamiento de muebles y electrodomésticos de hogar y/o mobiliario de oficinas. Contamos con 7 sedes con mini-bodegas en la modalidad de auto-almacenamiento; están ubicadas en la ciudad de Bogotá contando con circuito cerrado de televisión, vigilancia satelital las 24 horas por la compañía G4S y lo mejor de todo es que el contrato es a término indefinido, es decir que se puede retirar cuando usted lo requiera y sin tanto papeleo.

Propuesta comercial almacenamiento:

CONCEPTO	IVA	TOTAL
VALOR MENSUAL BODEGA DE 130M/3	**$ 394.370**	**$ 2.470.000**
POLIZA SEGURO NACIONAL EQUIVALENTE AL .02% DEL VALOR DECLARADO POR EL CLIENTE, ES DECIR $2.000 POR CADA MILLON (MAS IVA)	**$**	**POR CONFIRMAR**
VALOR TOTAL MES:	**$2.470.000**	

Ruta: R1 – Bogotá.

Promociones para este mes:

- Por pago anticipado de (3) tres meses obtendrá el 50% de descuento del primer mes.
- Por pago anticipado de (5) cinco meses obtendrá (1) un mes adicional sin costo.
- Por pago anticipado de (10) diez meses obtendrá (2) dos meses adicionales sin costo.

Ventajas:
- Bodegas divididas con paredes en concreto, Drywall, o laminas tipo contenedor con su puerta metálica donde el cliente puede colocar su propio candado.
- No tenemos clausulas de permanencia.
- No hacemos ningún estudio de crédito ni data-crédito y el contrato es directo con la compañía.
- El cliente puede acceder a su espacio de lunes a viernes de 08:00 am a 05:00 pm y los días sábados de 08:00 am a 01:00 pm de manera continua.
- En su espacio puede montar los puestos de trabajo que requiera. La bodega esta adecuada con punto de luz incluido en la tarifa.
- El cliente puede instalar su propio circuito de cámaras y vigilancia dentro de su espacio.
- El inventario lo maneja directamente el cliente, es decir que es el cliente quien maneja su propio control de ingreso y de egreso.

Recomendaciones:
- Empaque profesional y técnico para los elementos a almacenar.
- Declarar un valor de los elementos a almacenar con el fin de que queden amparados bajo una póliza de seguro global, la cual tiene un costo mensual IVA incluido del 02% por cada millon.
- No almacenar cilindros de gas, materas, perecederos, líquidos inflamables y/o bio-degradables.
- Contratar este servicio de almacenamiento con nosotros incluyendo en lo posible con el servicio de empaque, traslado y/o transporte tanto para el ingreso como para el retiro.
- Cuando este en bodega solicitar visita de manera formal y con un día de antelación como mínimo.

Sedes:

TOBERIN 1: Calle 163 No 20 64
TOBERIN 2: Calle 163 A No 20 62
TOBERIN 4: Calle 163 No 20 27
TOBERIN MM: Carrera 19B - No 164 A - 40
SPRING: Calle 135 No 46 -55
PRADO PINZON: Autopista norte No 144 39 / Carrera 46 No 144 44
PALOQUEMAO 1: Carrera 32 No 15 87
PALOQUEMAO 2: Calle 17 No 32 A 59

Formas de pago: Se genera documento pre factura donde podrás encontrar el link PSE (botón azul parte inferir del documento) y gestionar el pago del servicio contratado. Es importante compartir una imagen del soporte de pago apenas se gestiones.



Storage S.A.S
BODEGAJES Y MUDANZAS

ALGUNOS DE NUESTROS CLIENTES

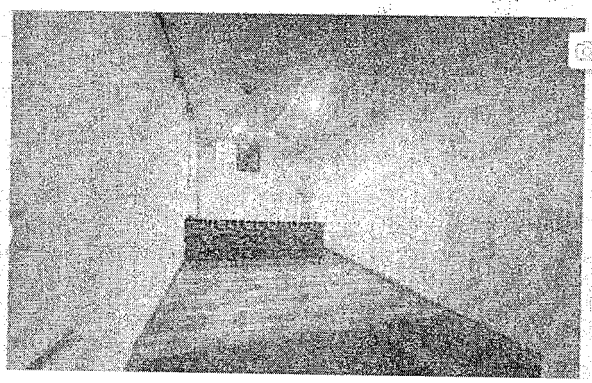


COTIZACIONES ARRIENDO BODEGAS

1. METRO CUADRADO

Bodega en Arriendo, Las Aguas

Sector Centro y Zona Colonial, Bogotá D.C. **Área 60 m²**



Favorito

Arriendo
$4.999.000

¡Estoy interesado!

Nombres y apellidos*

Ej: Juan Andres

*Indicativo +57

Número celular o fijo*

Ej: 322****

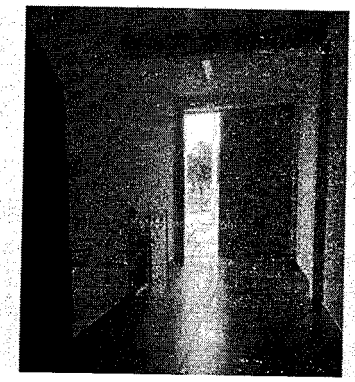
Correo electrónico*

Ej: juanandres@email.co

Comentarios

Bodega en Arriendo, DOCE DE OCTUBRE

Sector Metrópolis, Bogotá D.C. **Área 90 m²**



Favorito

Arriendo
$2.800.000

¡Estoy interesado!

Nombres y apellidos*

Ej: Juan Andres

*Indicativo +57

Número celular o fijo*

Ej: 322****

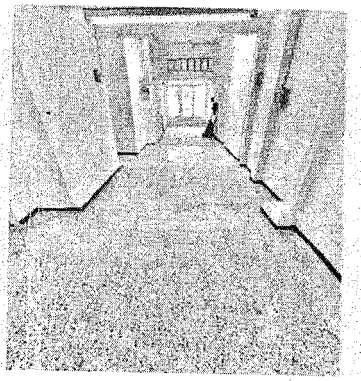
Correo electrónico*

Ej: juanandres@email.co

Comentarios

Bodega en Arriendo, LOS ALCAZARES

Sector Metrópolis, Bogotá D.C. **Área 100 m²**



Favorito

Arriendo
$2.640.000

¡Estoy interesado!

Nombres y apellidos*

Ej: Juan Andres

*Indicativo +57

Número celular o fijo*

Ej: 322****

Correo electrónico*

Ej: juanandres@email.co

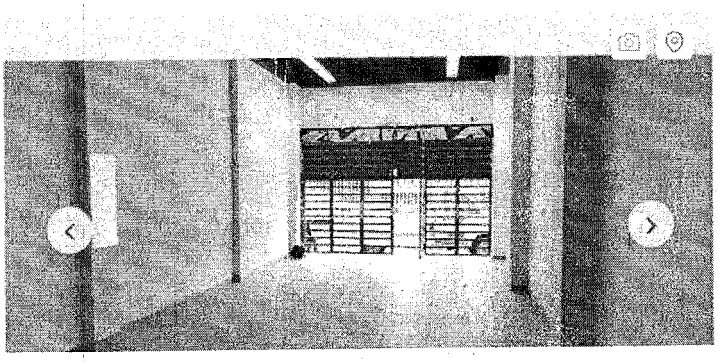
Comentarios

Bodega en Arriendo, Chapinero Occidental

Sector Chapinero, Bogotá D.C. Área 75 m²

Favorito

Arriendo
$3.000.000



¡Estoy interesado!

Nombres y apellidos*

Ej: Juan Andres

Indicativo | Número celular o fijo*

+57 | Ej: 322****

Correo electrónico*

Ej: juanandres@email.co

Comentarios

2. FINCARAIZ

fincaraiz | Ingresar | Publica tu propiedad

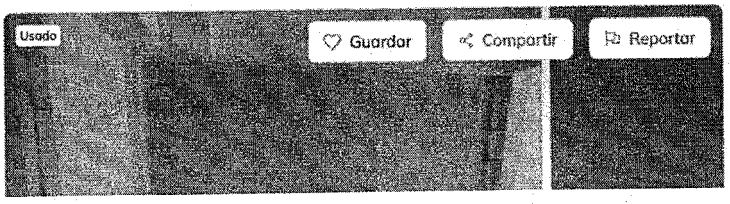
Estás en: Fincaraiz > Arriendo > Bodegas > Bodega en arriendo

Bodega en arriendo

Ubicación Principal: Bogotá, d.c.

Ubicaciones asociadas: Barrios Unidos, Colombia, Siete de agosto, ...

Ver más



Consultar | Agendar Visita

SOCIEDAD INMA...

3167 Ver teléfono

Nombre

64 m2 - $1.100.000 mensual

fincaraiz | Ingresar | Publica tu propiedad

Ubicación Principal: Lago gaitan, Bogotá, Bogotá, d.c.

Ubicaciones asociadas: Lago gaitan, Barrios Unidos, El Lago, ...

Ver más



Consultar | Agendar Visita

Su Propiedad In...

+57 Ver teléfono

Nombre

+57 Teléfono

Email

100m2 - $2.900.000

BOGOTÁ D.C.

Catalina Beatríz Galindo Charris <catalina.galindo@idt.gov.co>

AVISO DE TERMINACION DE ANTICIPO BODEGA 407-1510, - INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO

Esteban Gonzalez Pineda <coordinadorcontable@oikos-storage.com> 3 de abril de 2025, 15:07
Para: Catalina Beatríz Galindo Charris <catalina.galindo@idt.gov.co>
Cc: Laurent Stefany Tinjaca Chala <auxiliarcartera3@oikos-storage.com>, Laurent Stefany Tinjaca Chala <auxiliarcartera@oikos-storage.com>, Brayan Orlando Hernandez Rodriguez <facturacion@oikos-storage.com>, Jenny Paola Vasquez Matiz <cartera@oikos-storage.com>, Salin Jimenez <asesorsenior6@oikos-storage.com>

Estimada Catalina

De acuerdo a su solicitud, comparto cotización de anticipo por la nueva bodega que están interesados en tomar de 50m³ con un descuento del 10%.

COTIZACIÓN 10 MESES	
CANON	**$ 838.663**
PERIODO A CALCULAR	10 MESES
CANON 10 MESES	$ 8.386.630
DESCUENTO 10%	-$ 838.663
IVA CANON 10 MESES	$ 1.593.460
RETENCIÓN EN LA FUENTE	-$ 293.532
TOTAL CANON 10 MESES	**$ 8.847.895**
SEGURO	
SEGURO 10 MESES	$ -
IVA SEGURO	$ -
TOTAL SEGURO 10 MESES	**$ -**
TOTAL ANTICIPOS 10 MESES	**$ 8.847.895**

De igual manera comparto cotización de anticipo 10 meses bodega 407-1536 de 60m³, el cual iría del 22/03/2025 al 21/01/2026, con un descuento del 10%. Quedamos a la espera de su aprobación para proceder a generar la factura correspondiente.

COTIZACIÓN 10 MESES	
CANON	**$ 1.171.170**
PERIODO A CALCULAR	10 MESES
CANON 10 MESES	$ 11.711.700
DESCUENTO 10%	-$ 1.171.170
IVA CANON 10 MESES	$ 2.225.223
RETENCIÓN EN LA FUENTE	-$ 409.910
TOTAL CANON 10 MESES	**$ 12.355.844**
SEGURO	
SEGURO 10 MESES	$ -
IVA SEGURO	$ -
TOTAL SEGURO 10 MESES	**$ -**
TOTAL ANTICIPOS 10 MESES	**$ 12.355.844**

Quedamos atentos a sus comentarios.

Esteban Gonzalez
Coordinador Contable Storage
Grupo Empresarial OIKOS S.A.S
coordinadorcontable@oikos-storage.com
3336004000 ext. 8045
Carrera 16A No. 78-55 (piso 4) Bogotá
www.oikos-storage.com

[El texto citado está oculto]

FECHA: 22/02/2025

DE: ESTEBAN GOMEZ PATIÑO

CARGO: DIRECTOR COMERCIAL OIKOS STORAGE

DIRIGIDO A: INSTITUTO DISTRITAL DEL TURISMO

ASUNTO: COTIZACION AÑO 2025 ARRENDAMIENTO ESPACIOS EN METROS CUBICOS

CIUDAD: BOGOTA

Estimado equipo de **INSTITUTO DISTRITAL DEL TURISMO**

A continuación manifestamos el precio establecido para los **95 MTS3** (aproximados) ubicados en la sede **CENTRO (calle 16 no 13-20)** en la ciudad de **Bogotá**

Los **95 mts3** se reparten de la siguiente manera:

Complejo	Codigo bodega	M3
Centro	407-1510	35
Centro	407-1536	60

-Las bodegas cuentan con CCTV 24 horas del día, monitoreo de empresa de seguridad ***TPN tele protección***

-Los pasillos de las sedes cuentan con **SENSORES DE HUMO** conectados remotamente a la **central de seguridad de OIKOS-Storage.**

-Las bodegas están construidas sus **muros y techo en FIBROCEMENTO herméticamente, el piso es en concreto y las puertas metálicas.**

-La sede cuenta con herramientas de apoyo como carretas y planchones para movilizar objetos de los clientes, estas herramientas son de uso comunal para los clientes de la sede.

-La ubicación de la sede tiene facilidad de parqueo para camiones al frente (calle) ya que es una zona industrial de Bogotá y las calles permiten relativamente facilidad de parqueo.

-La sede cuenta con zona de descargue **y ascensor de carga (800 kg).**

-La sede presta servicio de baño para visitantes (incluido en el canon)

-La sede cuenta con servicio de WIFI (incluido en el canon)

-A través de la página www.oikos-storage.com en la zona de clientes, pueden auto gestionar la autorización de personas para el acceso de sus espacios arrendados, descargar facturas del canon, inscribir peticiones, etc.

VALOR CANON AÑO 2025:

El valor mensual corresponde a $1.867.202 ANTES DE IVA

Si desean pagar el año anticipado (un solo pago) se aplica un descuento del 10% a ese valor (base antes de IVA)

En este caso por ser un DESCUENTO CONDICIONADO el valor del IVA no aplica descuento

ATTE

ESTEBAN GOMEZ PATIÑO

DIRECTOR COMERCIAL OIKOS STORAGE



BOGOTÁ D.C, 17 DE FEBRERO DEL 2025.

Cliente: INSTITUTO DISTRITAL DE TURIMO
Atn Catalina Beatriz Galindo.
Tel: 313 8809512

Cotización No 6-111

Nos permitimos presentar a ustedes nuestra empresa **BODEGAJES Y MUDANZAS STORAGE S.A.S.** Contamos con mini-bodegas divididas por metros cúbicos y metros cuadrados, dependiendo del requerimiento del cliente y están 100% acondicionadas para el almacenamiento de muebles y electrodomésticos de hogar y/o mobiliario de oficinas. Contamos con 7 sedes con mini-bodegas en la modalidad de auto-almacenamiento; están ubicadas en la ciudad de Bogotá contando con circuito cerrado de televisión, vigilancia satelital las 24 horas por la compañía G4S y lo mejor de todo es que el contrato es a término indefinido, es decir que se puede retirar cuando usted lo requiera y sin tanto papeleo.

Propuesta comercial almacenamiento:

CONCEPTO	IVA	TOTAL
VALOR MENSUAL BODEGA DE 90M/3	**$ 287.395**	**$ 1.512.605**
POLIZA SEGURO NACIONAL EQUIVALENTE AL .02% DEL VALOR DECLARADO POR EL CLIENTE, ES DECIR $2.000 POR CADA MILLON (MAS IVA)	**$**	**POR CONFIRMAR**
VALOR TOTAL MES:	**$1.800.000**	

Ruta: R1 – Bogotá.

Promociones para este mes:

- Por pago anticipado de (3) tres meses obtendrá el 50% de descuento del primer mes.
- Por pago anticipado de (5) cinco meses obtendrá (1) un mes adicional sin costo.
- Por pago anticipado de (10) diez meses obtendrá (2) dos meses adicionales sin costo.

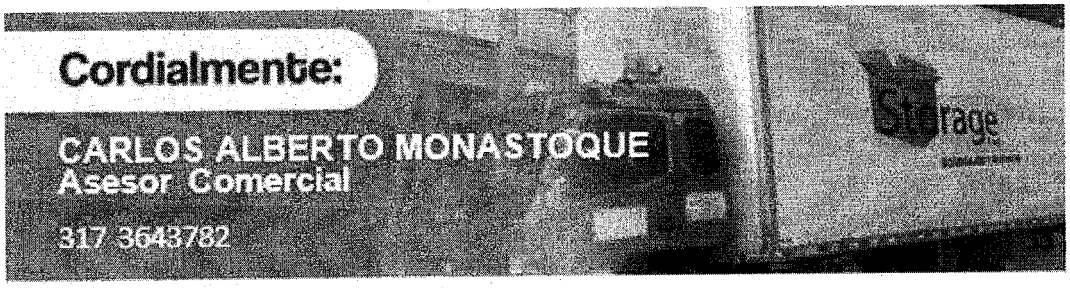
Ventajas:
- Bodegas divididas con paredes en concreto, Drywall, o laminas tipo contenedor con su puerta metálica donde el cliente puede colocar su propio candado.
- No tenemos clausulas de permanencia.
- No hacemos ningún estudio de crédito ni data-crédito y el contrato es directo con la compañía.
- El cliente puede acceder a su espacio de lunes a viernes de 08:00 am a 05:00 pm y los días sábados de 08:00 am a 01:00 pm de manera continua.
- En su espacio puede montar los puestos de trabajo que requiera. La bodega esta adecuada con punto de luz incluido en la tarifa.
- El cliente puede instalar su propio circuito de cámaras y vigilancia dentro de su espacio.
- El inventario lo maneja directamente el cliente, es decir que es el cliente quien maneja su propio control de ingreso y de egreso.

Recomendaciones:
- Empaque profesional y técnico para los elementos a almacenar.
- Declarar un valor de los elementos a almacenar con el fin de que queden amparados bajo una póliza de seguro global, la cual tiene un costo mensual IVA incluido del 02% por cada millon.
- No almacenar cilindros de gas, materas, perecederos, líquidos inflamables y/o bio-degradables.
- Contratar este servicio de almacenamiento con nosotros incluyendo en lo posible con el servicio de empaque, traslado y/o transporte tanto para el ingreso como para el retiro.
- Cuando este en bodega solicitar visita de manera formal y con un día de antelación como mínimo.

Sedes:

TOBERIN 1: Calle 163 No 20 64
TOBERIN 2: Calle 163 A No 20 62
TOBERIN 4: Calle 163 No 20 27
TOBERIN MM: Carrera 19B - No 164 A - 40
SPRING: Calle 135 No 46 -55
PRADO PINZON: Autopista norte No 144 39 / Carrera 46 No 144 44
PALOQUEMAO 1: Carrera 32 No 15 87
PALOQUEMAO 2: Calle 17 No 32 A 59

Formas de pago: Se genera documento pre factura donde podrás encontrar el link PSE (botón azul parte inferir del documento) y gestionar el pago del servicio contratado. Es importante compartir una imagen del soporte de pago apenas se gestiones.



-

Storage SAS
BODEGAJES Y MUDANZAS

ALGUNOS DE NUESTROS CLIENTES



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

MATRIZ DE RIESGOS

IDENTIFICACION Y COBERTURA DEL RIESGO

1. CONTEXTO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN:

OBJETO	**Arrendamiento de una bodega para el almacenamiento de bienes y elementos de material promocional de propiedad del IDT.**
PRESUPUESTO OFICIAL:	$ 24.700.000
LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:	BOGOTA D.C.

2. IDENTIFICACION Y CLASIFICACION DE LOS RIESGOS

Para la identificación Riesgos se tuvo en cuenta la clasificación de clase, fuente, etapa del proceso y tipo de riesgo definidos en el "Manual para la identificación y Cobertura del riesgo en los Procesos de Contratación" expedido por Colombia Compra Eficiente. , los siguientes aspectos: a) los eventos que pueden afectar la adjudicación y firma del contrato como resultado del proceso de contratación, b) los eventos que pueden alterara la ejecución del contrato, c) eventos que pueden afectar el equilibrio económico del contrato, d) eventos previsibles que pueden impedir que la Entidad satisfaga la necesidad motivo de la contratación.

3. EVALUACIÓN Y CALIFICACION DEL RIESGO

3.1. PROBABILIDAD DEL RIESGO

	CATEGORIA	VALORACIÓN
PROBABILIDAD:	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1
	Improbable (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	2
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento)	3
	Probable (probablemente pueda ocurrir)	4
	casi cierto (ocurre en la mayoria de circunstancias)	5

3.2. IMPACTO DEL RIESGO

		IMPACTO				
CALIFICACIÓN CUALITATIVA		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja. Aplicando medidas minimas se puede lograr el objeto contractual	Afecta la ejecución del contrato sin altererar el beneficio para las partes	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual
CALIFICACIÓN MONETARIA		Los sobre costos no representan mas del uno por ciento (1%) el valor del contrato	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5 %) del valor del contrato	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco por ciento (5%) y el quince por ciento (15%) del valor del contrato	Incremeta el valor del contrato entre quince por ciento (15%) y el treinta por ciento (30%)	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%) del valor del contrato
CATEGORIA	**VALORACIÓN**	**INSIGNIFICANTE**	**MENOR**	**MODERADO**	**MAYOR**	**CATASTROFICO**
		1	2	3	4	5

3.3. VALORACIÓN DEL RIESGO

			IMPACTO				
	CALIFICACIÓN CUALITATIVA		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja. Aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	Afecta la ejecución del contrato sin altererar el beneficio para las partes	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractue
	CALIFICACIÓN MONETARIA		$ 247.000,00	$ 1.235.000,00	$ 3.705.000,00	$ 7.410.000,00	$ 7.657.00
	CATEGORIA	VALORACIÓN	INSIGNIFICANTE	MENOR	MODERADO	MAYOR	CATASTROFICO
			1	2	3	4	5
PROBABILIDAD:	Raro	1	2	3	4	5	6
	Improbable	2	3	4	5	6	7
	Posible	3	4	5	6	7	8
	Probable	4	5	6	7	8	9
	casi cierto	5	6	7	8	9	10

3.4. CATEGORIA DEL RIESGO

VALORACIÓN	CATEGORIA
10,9 Y 8	Riesgo Extremo
6 Y 7	Riesgo Alto
5	Riesgo Medio
2,3 Y 4	Riesgo Bajo

4. ASIGNACION Y TRATAMIENTO DE LOS RIESGOS

Nº	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	**Descripción** (que Puede Pasar Y Como Puede Ocurrir)	**Consecuencia De La Ocurrencia Del Riesgo**	**Probabilidad**	**Impacto**	**Valoración Del Riesgo (nº)**	**Categoría**	**¿a quien se le asigna?**
1	General	Externo	Ejecución	operacional	Problemas logisiticos en la bodega que imposibilite su uso	Retraso en la ejecución de las obligaciones contractuales o imposibilidad de ejecutar el contrato generando un incumplimiento total	2	3	5	Medio	Contratista
2	General	Externo	Ejecución	operacional	Riesgo que el arrendador no entregue la bodega objeto del contrato	Imposibilidad de tomar el arrendamiento del inmueble, haciendo que el IDT no satisfaga su necesidad	1	3	4	Bajo	Contratista
3	General	Externo	Ejecución	operacional	Riesgo que el arrendador interrumpa el goce del inmueble objeto del contrato de arrendamiento	Afectación del disfrute del inmueble	1	3	4	Bajo	Contratista

N°	Tratamiento / Controles A Seguir Implementando	Impacto Después Del Tratamiento				Persona Responsable Por Implementar El Tratamiento	Fecha (Inicio del Tratamiento)	Fecha (Tratamiento Completo)	Monitoreo Y Revisión	
		Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría				¿como Se Realiza El Monitoreo?	Periodicidad ¿cuando?
1	Supervisión del contrato aunado a la constitución de la correspondiente garantia (Póliza de Cumplimiento)	1	2	3	Bajo	Supervisor del contrato	Desde la suscripción del acta de inicio.	Hasta la liquidación del Contrato	El supervisor del contrato ejercera la supervisión y control de la ejecución de las obligaciones comtraidas por el	Mensual
2	Supervisión del contrato aunado a la constitución de la correspondiente garantia (Póliza de Cumplimiento)	1	2	3	Bajo	Supervisor del contrato	Desde la suscripción del acta de inicio.	Hasta la liquidación del Contrato	El supervisor del contrato ejercera la supervisión y control de la ejecución de las obligaciones comtraidas por el	Mensual
3	Supervisión del contrato aunado a la constitución de la correspondiente garantia (Póliza de Cumplimiento)	1	2	3	Bajo	Supervisor del contrato	Desde la suscripción del acta de inicio.	Hasta la liquidación del Contrato	El supervisor del contrato ejercera la supervisión y control de la ejecución de las obligaciones comtraidas por el	Mensual

NOTA: Para estructurar la siguiente Matriz de Riesgos se tuvo en cuenta, los siguientes aspectos: a) los eventos que pueden afectar la adjudicación y firma del contrato como resultado del proceso de contratación, b) los eventos que pueden alterar la ejecución del cont c) eventos que pueden afectar el equilibrio económico del contrato, d) eventos previsibles que pueden impedir que la Entidad satisfaga la necesidad motivo de la contratación.

	NOMBRE	FIRMA
Elaboró	Catalina Beatriz Galindo Charis, Profesional Especializado Gestión de Bienes y Servicios, SGC	CBGalindo
Aprobó	Danery Buitrago Gómez, Subdirectora de Gestión Corporati[illegible]	