

## CLASIFICACIÓN

### ANÁLISIS DEL SECTOR

<b>OBJETO</b>	Arrendamiento de inmueble para oficinas con parqueaderos y dotación integral de mobiliario, en la ciudad de Bogotá D.C, para el uso, goce y funcionamiento de la sede administrativa de la Dirección Nacional de Inteligencia.
---------------	--

El análisis del sector debe cubrir las siguientes áreas:

- A. Aspectos Generales
- B. Existencia de un acuerdo marco de precios o instrumentos de agregación de demanda que satisfagan la necesidad de la entidad
- C. Comportamiento del Gasto Histórico
- D. Estudio de la Oferta
- E. Estudio de Mercado
- F. Anexos

Este análisis debe desarrollarse conforme a las indicaciones que contiene este documento y la guía para la elaboración de estudios del sector expedida por Colombia Compra Eficiente.

#### **A. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR**

Se revisan los aspectos generales del mercado del bien, obra o servicio que sean relevantes en el proceso de contratación. Se analizan, entre otros, los siguientes contextos, los cuales pueden tener un alcance local, regional, nacional o internacional, dependiendo del proceso de contratación:

- **Económico:**

En el marco de la estructuración del presente estudio previo, se expone un análisis del comportamiento del sector de arrendamiento de oficinas y locales comerciales en Colombia, con énfasis particular en la ciudad de Bogotá. Este análisis busca aportar elementos objetivos para la definición del canon de arrendamiento en un contrato destinado al uso institucional, con base en información actualizada, proveniente de fuentes reconocidas del sector inmobiliario, gremios especializados y medios económicos nacionales.

#### **Panorama Nacional**

Durante el año 2025, el sector inmobiliario no residencial en Colombia — que incluye oficinas, locales comerciales y bodegas— ha mostrado señales claras de recuperación y consolidación frente a los impactos de la pandemia y las transformaciones laborales estructurales (como el trabajo híbrido).

## CLASIFICACIÓN

Según información de **Fedelonjas** (Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz), los activos inmobiliarios no residenciales han mostrado un mejor desempeño en términos de rentabilidad y valorización frente al sector residencial, principalmente debido a que no están sujetos a topes legales de incremento en los cánones de arriendo. Los locales comerciales, oficinas y bodegas reportan aumentos de canon de hasta el **13,7 %** anual, y en algunos casos una valorización superior al **20 %** en precios de venta.

En contraste, el arrendamiento de vivienda urbana sigue regulado por la Ley 820 de 2003, con un incremento máximo del **5,20 %** en 2025, equivalente al IPC del año anterior.<sup>1</sup>

Este diferencial normativo refuerza la naturaleza libremente negociada de los contratos de arriendo institucional o comercial, lo que implica que el canon debe ser determinado conforme a precios de mercado vigentes y condiciones técnicas del inmueble.

### Comportamiento del Mercado en Bogotá

La ciudad de Bogotá ha experimentado una recuperación sostenida en el segmento de oficinas, especialmente en edificios clase A y A+, aptos para uso corporativo o institucional.

Según datos de Cushman & Wakefield, al segundo trimestre de 2025, la tasa de vacancia se ubicó en 9,9%, lo que representa una disminución frente al 13,2% registrado en años anteriores. Esta recuperación ha venido acompañada de una absorción neta de 23.950 m<sup>2</sup>, reflejando el dinamismo de la demanda en sectores estratégicos como Nogal-Andino, Chicó, Santa Bárbara, Salitre y Avenida Chile.<sup>2</sup>

Los valores de arriendo han reflejado esta mayor demanda. Según un estudio de CBRE, reportado por Forbes, el canon promedio alcanzó los COP 78.100 por metro cuadrado/mes, mientras que Cushman & Wakefield lo ubica en COP 80.299/m<sup>2</sup>/mes, con incrementos anuales superiores al 10%.<sup>3</sup>

Adicionalmente, se encuentran en ejecución más de 130.000 m<sup>2</sup> de nuevas oficinas clase A en Bogotá, lo que indica una perspectiva de crecimiento sostenido del inventario. Sin embargo, este aumento se

---

<sup>1</sup> <https://www.fedelonjas.org.co/el-incremento-maximo-del-arriendo-en-colombia-para-2025-sera-de-520/>

<sup>2</sup> <https://www.larepublica.co/empresas/la-vacancia-de-oficinas-corporativa-en-bogota-cae-a-9-9-mientras-aumentan-precios-4193201>

<sup>3</sup> <https://forbes.co/2025/05/14/actualidad/bogota-registra-un-aumento-del-10-en-el-alquiler-de-oficinas-y-una-tasa-de-vacancia-cercana-al-11-segun-estudio>

## CLASIFICACIÓN

considera absorbible a mediano plazo, dado el comportamiento positivo del mercado y la recuperación económica general.<sup>4</sup>

En el segmento de locales comerciales, aunque la información específica para Bogotá es menos detallada en los informes más recientes, los datos agregados indican un comportamiento igualmente positivo. Según Fedelonjas, los cánones de locales comerciales en Colombia aumentaron en promedio un 13,7%, y el valor de venta se valorizó en un 20%, evidenciando un alto interés en estos activos por parte de inversionistas y arrendatarios institucionales.

### **Estimaciones y perspectivas para la vigencia 2026**

De acuerdo con la información de mercado disponible, las proyecciones para el año 2026 en Bogotá son las siguientes:

- En el caso de oficinas para uso institucional, se espera una reducción progresiva de la vacancia en inmuebles clase A y una estabilización de los cánones de arrendamiento en un rango estimado de COP 80.000 a 90.000/m<sup>2</sup>/mes, dependiendo de la ubicación, servicios del inmueble, accesibilidad y certificaciones técnicas.
- Para los locales comerciales, se proyecta una continuidad en la valorización, especialmente en zonas de alto tránsito y mixtura comercial-residencial. Se estiman crecimientos anuales entre el 8% y el 12%, condicionados por factores como infraestructura vial, movilidad y entorno económico.
- La inversión institucional, tanto nacional como extranjera, continuará apuntando al segmento no residencial como alternativa de refugio frente a la volatilidad de otros activos. Asimismo, la regulación local (como el ICA sobre arrendamiento de inmuebles propios) seguirá impactando las decisiones de precio por parte de los oferentes del mercado.<sup>5</sup>
- **Técnico:**

En atención a lo dispuesto en la normatividad vigente sobre la elaboración de estudios previos en los procesos de contratación pública, y en particular a la necesidad de establecer las condiciones técnicas y tecnológicas del objeto a contratar, se presenta a continuación el análisis detallado de los aspectos clave del sector de arrendamiento de oficinas y locales comerciales, enfocado en las oportunidades de innovación, calidad del servicio, características de la

---

<sup>4</sup> <https://www.portafolio.co/negocios/empresas/auge-por-oficinas-clase-a-en-bogota-por-aumento-del-trabajo-hibrida-623279>

<sup>5</sup> <https://www.rsm.global/colombia/es/insights-rsm-colombia>

## CLASIFICACIÓN

oferta y adecuación tecnológica, todo ello aplicado a inmuebles para uso institucional en la ciudad de Bogotá y el contexto nacional.

El sector inmobiliario comercial ha avanzado hacia una mayor integración de tecnologías orientadas a la eficiencia operativa, sostenibilidad ambiental y seguridad física y digital. En particular, los espacios destinados a uso institucional exigen:

- Infraestructura de red de datos (cableado estructurado categoría 6 o superior) para garantizar conectividad segura y de alta velocidad, tanto para funciones administrativas como operativas.
- Sistemas de control de acceso electrónico con tarjetas inteligentes o sistemas biométricos, acordes a estándares modernos de seguridad institucional.
- Edificios con certificación de eficiencia energética (por ejemplo, LEED, EDGE), que promuevan sostenibilidad en el consumo de energía y recursos.
- Automatización de servicios comunes (iluminación, ascensores, aire acondicionado, sensores de ocupación), que permiten optimizar el uso del espacio y reducir costos operativos.
- Presencia de sistemas de respaldo eléctrico (planta eléctrica y UPS) que garanticen la continuidad de las funciones institucionales ante cortes de energía.

La disponibilidad de estos sistemas tecnológicos y su nivel de implementación constituyen un criterio de diferenciación en el mercado y son valorados como elementos de calidad por las entidades del Estado que requieren inmuebles en arriendo.<sup>6</sup>

El mercado inmobiliario institucional en Colombia, y especialmente en Bogotá, está avanzando hacia modelos que permiten desarrollar productos innovadores para el sector público, tales como:

- Espacios colaborativos (coworking institucional) que fomentan la eficiencia en el uso de metros cuadrados por función.
- Edificios con certificación sostenible, que reducen los costos operativos del arrendamiento y aportan al cumplimiento de políticas de sostenibilidad estatal.

---

<sup>6</sup> <https://www.portafolio.co/negocios/empresas/auge-por-oficinas-clase-a-en-bogota-por-aumento-del-trabajo-hibrida-623279>

## CLASIFICACIÓN

- Alianzas público-privadas (APP) inmobiliarias, que permiten combinar arriendo con servicios adicionales (mantenimiento, vigilancia, infraestructura TI) en un solo contrato.
- Incorporación de sistemas IoT (Internet de las cosas) para la gestión inteligente del espacio (sensores de ocupación, consumo de energía, alertas de mantenimiento predictivo).

Estos elementos representan una evolución en la forma en que se entiende el arrendamiento institucional, permitiendo al Estado acceder a inmuebles no solo aptos, sino también estratégicos para el desarrollo de sus funciones misionales.<sup>7</sup>

La oferta actual de oficinas y locales comerciales en ciudades como Bogotá se ha especializado, respondiendo a necesidades técnicas y funcionales cada vez más específicas. En el caso de inmuebles para uso institucional, se exige:

- Espacios modulares y adaptables, que permitan redistribuciones internas sin afectar la estructura base del inmueble.
- Altura libre mínima de 2,5 m a 3 m, que asegure confort y ventilación en las áreas de trabajo.
- Capacidad estructural y sismorresistencia, conforme a la NSR-10, especialmente en edificios de más de tres pisos o con alta ocupación diaria.
- Zonas comunes accesibles, incluyendo baterías sanitarias, parqueaderos, ascensores y acceso universal para personas con discapacidad, conforme a la Ley 1618 de 2013.

Los inmuebles con estas características representan una oferta que permite el desarrollo eficiente de las actividades institucionales, minimizando adecuaciones y maximizando la operatividad desde el primer día de uso.

Para garantizar el adecuado funcionamiento de las instalaciones arrendadas con fines institucionales, se establecen las siguientes especificaciones mínimas de calidad para los inmuebles objeto de contratación:

- Cumplimiento normativo de uso del suelo, conforme al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Distrito Capital.
- Red eléctrica independiente y adecuada, con capacidad para soportar cargas de equipos tecnológicos e iluminación institucional.
- Instalaciones sanitarias en buen estado y funcionales, con posibilidad de acceso a red pública o soluciones alternativas debidamente certificadas.
- Iluminación natural y artificial suficiente, conforme a normas de salud ocupacional y confort lumínico.
- Estado óptimo de pisos, techos, fachadas y carpintería, sin deterioros que afecten la seguridad o imagen institucional.

---

<sup>7</sup> <https://economyydesarrollo.com/2025/05/15/bogota-impulsa-la-reactivacion-inmobiliaria-oficinas-premium-y-bodegas-logisticas-marcan-demanda>

## CLASIFICACIÓN

Estas condiciones garantizan que el inmueble se encuentre en estado apto para su uso inmediato, sin requerimientos significativos de inversión adicional por parte de la entidad contratante.<sup>8</sup>

Dado que se trata de un contrato de arrendamiento para uso institucional, el tiempo de entrega debe ser el estrictamente necesario para asegurar la continuidad operativa de la entidad contratante. En ese sentido:

- El inmueble debe estar disponible para entrega inmediata o dentro de un plazo no superior a 15 días calendario a partir de la adjudicación del contrato, salvo que se trate de un inmueble en adecuación previamente aceptada por la entidad.
- En caso de requerirse intervenciones menores, estas deberán estar a cargo del arrendador y ejecutarse sin afectar la disponibilidad funcional del espacio.
- Los procesos de dotación, instalación de equipos y pruebas deben contar con el acompañamiento del arrendador, en caso de requerirse integración con los servicios del edificio (red de datos, seguridad, planta eléctrica, etc.).<sup>9</sup>

- **Regulatorio:**

El presente proceso contractual se rige por lo establecido en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015; así como por las normas del Código Civil, el Código de Comercio colombiano y las demás normas que rijan la materia.

- **Otro:**

No aplica

**B. EXISTENCIA DE UN ACUERDO MARCO DE PRECIOS O INSTRUMENTOS DE AGREGACIÓN DE DEMANDA QUE SATISFAGAN LA NECESIDAD DE LA ENTIDAD.**

No aplica

**C. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO**

- ¿Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado este bien, obra o servicio?

---

<sup>8</sup> <https://www.fedelonjas.org.co/el-incremento-maximo-del-arriendo-en-colombia-para-2025-sera-de-520/>

<sup>9</sup> <https://www.larepublica.co/empresas/la-vacancia-de-oficinas-corporativa-en-bogota-cae-a-9-9-mientras-aumentan-precios-4193201>

## CLASIFICACIÓN

La Entidad ha suscrito varios **contratos de arrendamiento** desde la vigencia 2012, a continuación, se relacionan algunos contratos de ellos suscritos en los últimos 9 años:

No. CONTRATO	FECHA DE SUSCRIPCIÓN	FECHA DE TERMINACIÓN CONTRATO	VALOR FINAL CONTRATO	Modalidad de Selección
070-2017	30/11/2017	31/08/2018	\$56.829.503,00	Contratación Directa
045-2018	30/11/2018	31/03/2021	\$206.887.570,00	Contratación Directa
007-2021	24/03/2021	31/07/2022	\$2.447.120.736,00	Contratación Directa
008-2021	24/03/2021	31/07/2022	\$ 709.536.768,00	Contratación Directa
010-2021	26/03/2021	31/07/2023	\$178.908.777,00	Contratación Directa
012-2023	31/03/2023	18/12/2023	\$122.808.000,00	Contratación Directa
013-2023	31/03/2023	30/06/2023	\$271.055.796,81	Contratación Directa
029-2023	30/06/2023	15/12/2023	\$14.720.750,00	Contratación Directa
031-2023	31/03/2023	09/08/2023	\$122.808.000,00	Contratación Directa
087-2023	15/12/2023	16/12/2024	\$33.840.582,00	Contratación Directa
093-2023	19/12/2023	15/11/2024	\$182.149.344,44	Contratación Directa
002-2024	01/02/2024	30/11/2024	\$66.242.278,20	Contratación Directa
014-2024	17/04/2024	15/12/2024	\$1.095.496.500,00	Contratación Directa
058-2024	15/11/2024	En ejecución	\$221.024.957,80	Contratación Directa
CO1.PCCNTR.7141974-2024	13/12/2024	En ejecución	\$1.939.247.908,00	Contratación Directa
CO1.PCCNTR.7094276-2024	03/12/2024	En ejecución	\$52.221.336,00	Contratación Directa

De lo anterior se puede concluir que es constante la suscripción de contratos de arrendamiento, teniendo en cuenta la necesidad de la Entidad descrita al inicio de este estudio.

Cabe aclarar que, de los contratos relacionados, únicamente el Contrato 014 de 2024 incluía adecuaciones y arrendamiento de mobiliario; todos los demás contratos correspondían a contratos únicamente de arrendamiento de inmuebles.

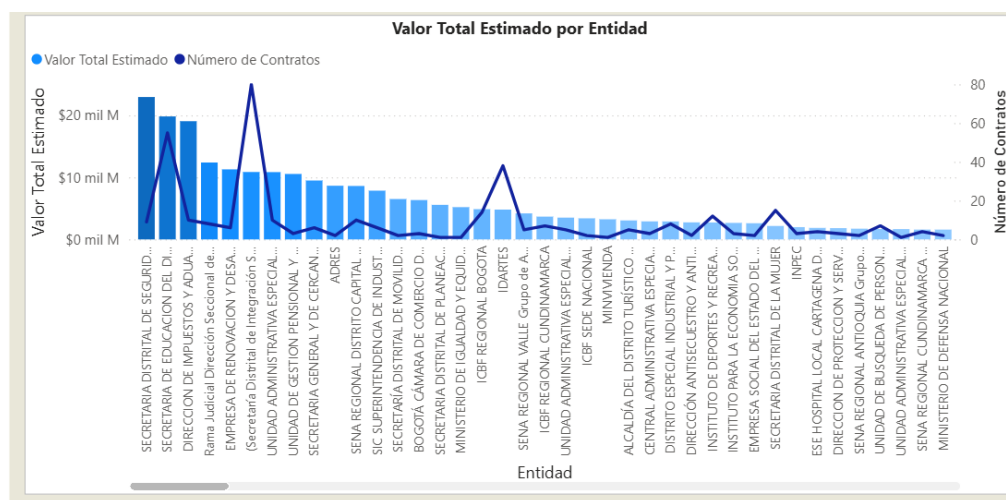
- ¿Cómo adquieren las Entidades Estatales y las empresas privadas este bien, obra o servicio?

En aras de definir cómo adquieren las Entidades Estatales servicios de arrendamiento de inmuebles, se realizó un análisis del comportamiento del mercado en lo que respecta a la contratación de servicios inmobiliarios,

## CLASIFICACIÓN

específicamente arrendamiento de inmuebles, en la ciudad de Bogotá durante el año 2025.

Para tal fin, se utilizaron fuentes oficiales de datos provenientes del sistema SECOP I y SECOP II cargados en la página web [www.colombiacompra.gov.co](http://www.colombiacompra.gov.co) la cual permitió filtrar exclusivamente aquellos contratos relacionados con arrendamiento de oficinas suscritos en la ciudad de Bogotá, dentro del marco del año 2025. Esta segmentación permite una lectura precisa de la oferta disponible y de las prácticas habituales en la adquisición de este tipo de servicios por parte de entidades públicas en el nivel distrital y nacional con presencia en la capital.



Esta gráfica muestra que las entidades estatales en Bogotá adquieren servicios inmobiliarios principalmente mediante contratación directa, con un gasto significativo por parte de entidades como la Secretaría Distrital de Seguridad, Secretaría de Educación del Distrito y Rama Judicial.

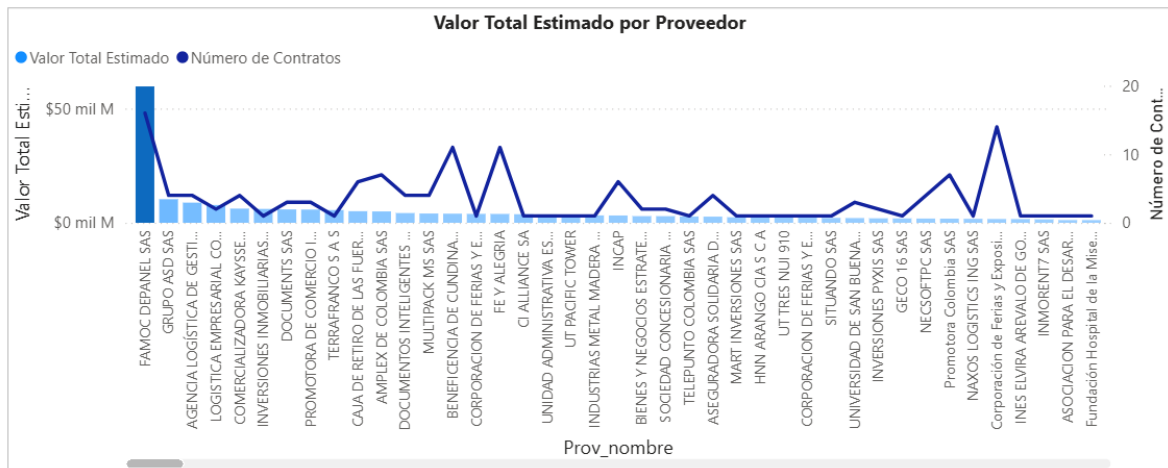
Estas entidades contratan principalmente por necesidades funcionales y operativas relacionadas con el funcionamiento institucional: sedes administrativas, centros de atención, bodegas y otras instalaciones.

## CLASIFICACIÓN



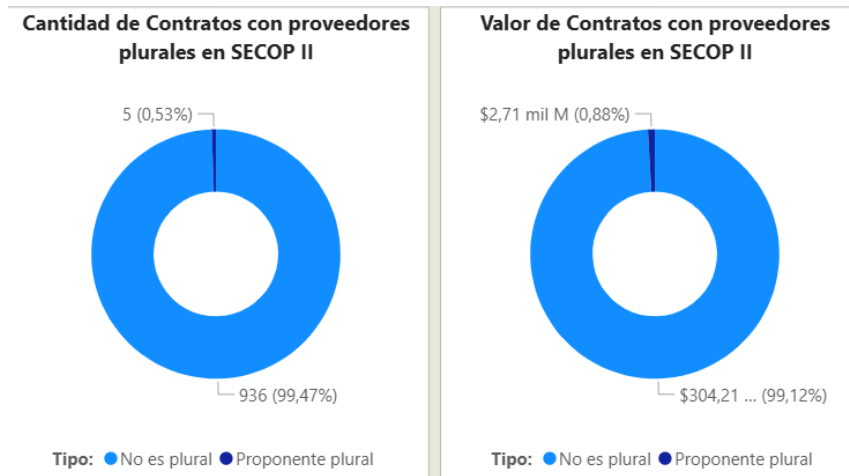
La modalidad más utilizada es la contratación directa, lo cual está alineado con la naturaleza del mercado inmobiliario, donde generalmente no hay múltiples oferentes por cada inmueble. La contratación se justifica frecuentemente con base en la ubicación, especificaciones técnicas del inmueble o continuidad del servicio.

Modalidades como selección abreviada o régimen especial son marginales.



Aunque hay más de 680 proveedores únicos activos, unos pocos concentran gran parte del valor contratado. La empresa FAMOC DE PANEL SAS lidera en valor total contratado, lo que sugiere relaciones contractuales estables con ciertas entidades. Sin embargo, el resto del mercado muestra un alto grado de atomización y competencia, con múltiples contratos de menor valor entre distintos proveedores.

## CLASIFICACIÓN



Solo 0,53% de los contratos se hacen con proponentes plurales (consorcios o uniones temporales), confirmando que este servicio se contrata habitualmente con un único propietario u oferente.

En conclusión, las entidades estatales adquieren servicios inmobiliarios principalmente por contratación directa, basados en la necesidad específica del inmueble. Aunque existe cierta concentración en proveedores recurrentes, el mercado es competitivo y diverso. El bajo uso de proponentes plurales y la predominancia de contratación directa reflejan la particularidad del mercado inmobiliario institucional.

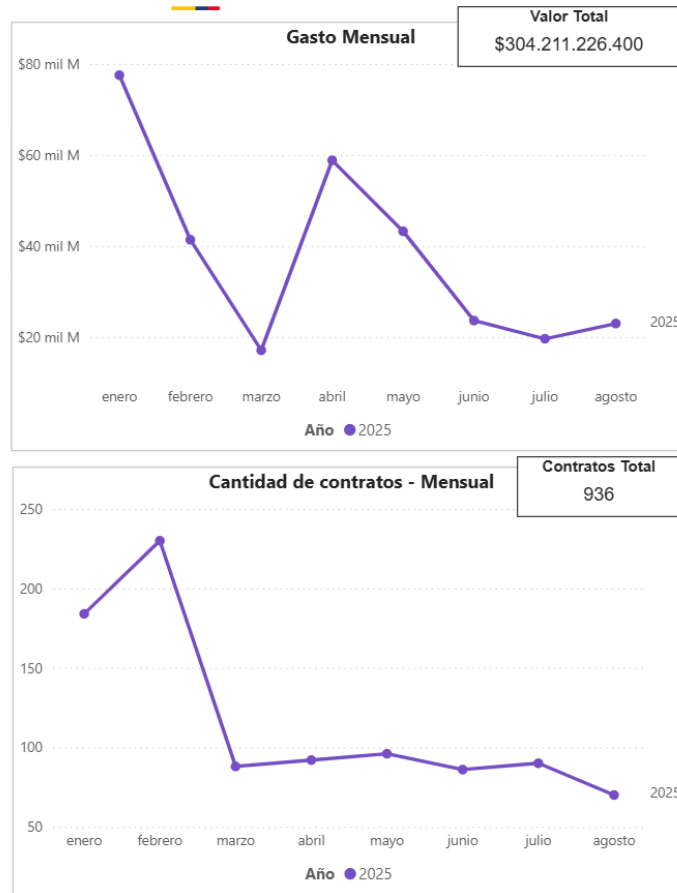
### D. ESTUDIO DE LA OFERTA

Debe contestar las siguientes preguntas:

- ¿Cuál es la dinámica de producción, distribución y entrega de bienes, obras o servicios?

En aras de definir las dinámicas de producción, distribución y entrega de los servicios a contratar, se realizó un análisis del comportamiento del mercado en lo que respecta a la contratación de servicios inmobiliarios, específicamente arrendamiento de inmuebles durante el año 2025. Para tal fin, se utilizaron fuentes oficiales de datos provenientes del sistema SECOP I y SECOP II.

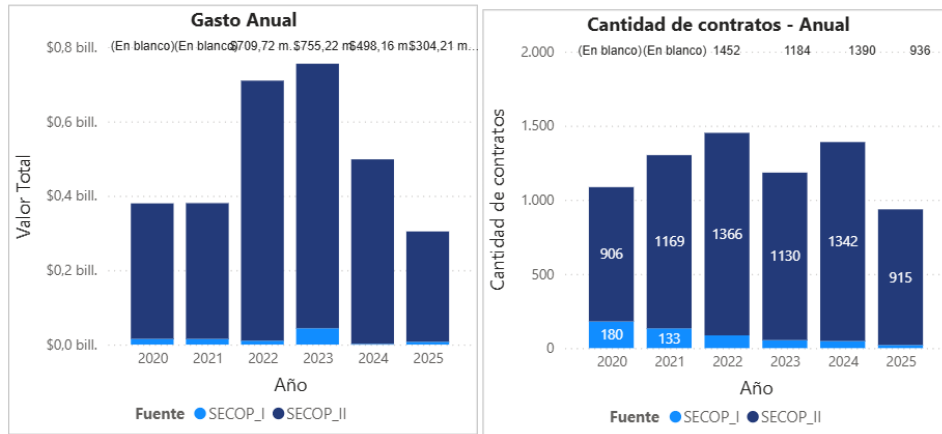
## CLASIFICACIÓN



A nivel Nacional, el comportamiento muestra que la mayor parte de los contratos se concentran en los primeros meses del año (especialmente enero y febrero). En Bogotá, enero representa el pico de gasto, mientras que en Colombia el mayor gasto ocurre en febrero.

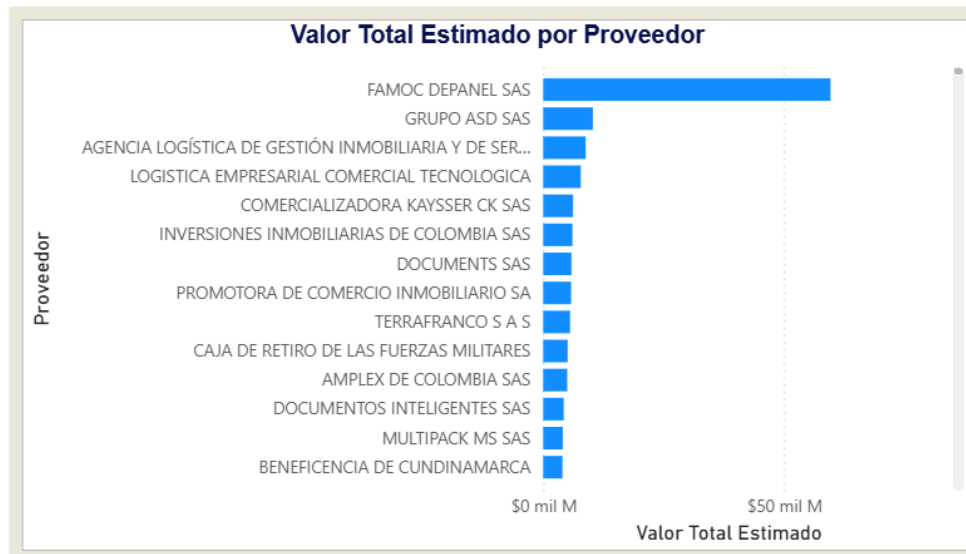
Esto indica una alta dependencia del ciclo presupuestal institucional, donde los procesos de contratación se activan al inicio del año fiscal.

## CLASIFICACIÓN

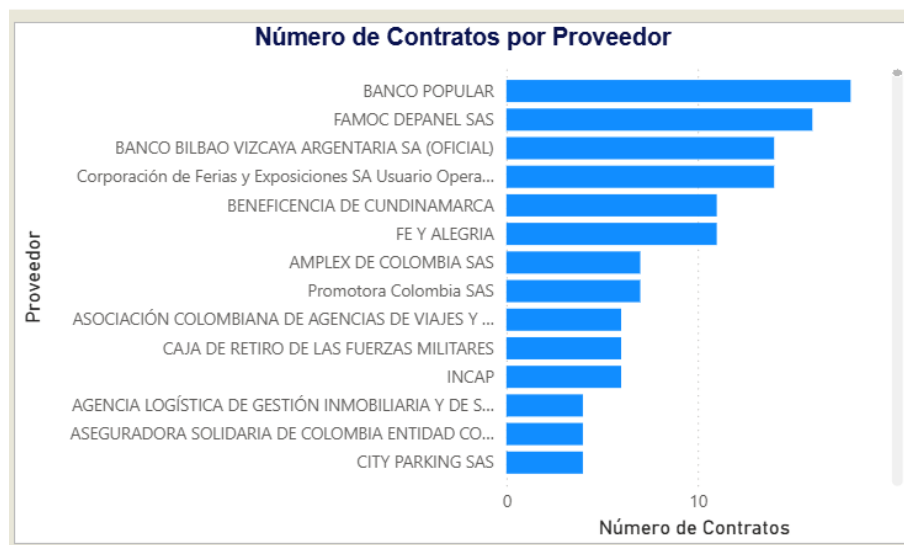


A nivel nacional, el gasto total en servicios inmobiliarios en 2025 alcanza los \$3,94 billones, con un total de 6.016 contratos registrados. Aunque la cantidad de contratos ha disminuido respecto a años anteriores, el valor contratado aumentó notablemente, indicando contratos de mayor valor unitario.

La evolución sugiere una tendencia hacia la consolidación de sedes o arriendos más robustos, lo cual también implica una menor fragmentación operativa.



## CLASIFICACIÓN



La distribución muestra que, aunque algunos proveedores tienen contratos de gran valor, muchos tienen contratos únicos o de bajo monto, lo que indica que el servicio es entregado de forma descentralizada por múltiples proveedores, y en muchos casos segmentado geográficamente.

En conclusión, la dinámica de contratación de servicios inmobiliarios sigue un patrón estacional, con picos al inicio del año, coincidiendo con la disponibilidad presupuestal. La distribución del servicio es descentralizada, con múltiples proveedores participando. A nivel nacional, el 2025 ha mostrado un mayor valor contratado por menos contratos, lo que puede sugerir consolidación de sedes o contratación más eficiente.

- ¿A quién se va a comprar?

Para efectuar el análisis del sector económico y de los posibles oferentes, el Grupo Interno de Trabajo de Administración y Logística del Departamento Administrativo Dirección Nacional de Inteligencia parte de la premisa que el objeto del presente estudio se ubica en el sector inmobiliario que hace parte del sector terciario de la economía nacional. En este caso, personas naturales o jurídicas son las que se dedican de manera habitual y retribuida a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias relacionadas con: la compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de sus derechos correspondientes, incluida la constitución de estos derechos.

### E. PRECIOS PROMEDIO - ESTUDIO DE MERCADO

Para determinar que el valor estimado a asignar al proceso de selección es razonable frente al mercado, se deben desarrollar los siguientes ítems:

- **COTIZACIONES**

## CLASIFICACIÓN

Con el fin de identificar las condiciones actuales del mercado inmobiliario y obtener información técnica y económica que permita determinar la razonabilidad de los precios, se adelantó un ejercicio de estudio de mercado enfocado en la oferta de inmuebles en arrendamiento ubicados en el sector del Centro Internacional de Bogotá D.C., zona priorizada por la Entidad por razones de conectividad, proximidad institucional y operatividad misional. (Ver explicación de la zona priorizada en formato AL-C-F-0041)

Para tal fin, el Grupo Interno de Trabajo de Gestión Administrativa y Logística (GOALO) se puso en contacto con tres empresas con amplia trayectoria en la administración, comercialización y adecuación de espacios corporativos, que cuentan con experiencia comprobada en el mercado inmobiliario de oficinas en arrendamiento para entidades del Estado y empresas del sector privado.

Las empresas seleccionadas fueron:

- **Sociedad Tequendama S.A.**, reconocida por su participación en el desarrollo y administración de edificaciones empresariales de gran formato en el sector del Centro Internacional.
- **Amplex de Colombia Compania S.A.S.**, empresa integradora de servicios inmobiliarios, con experiencia en consultoría, adecuación técnica y arrendamiento de espacios corporativos de alto estándar.
- **Famoc Depanel S.A.**, firma con amplia trayectoria en soluciones de adecuación arquitectónica, administración de infraestructura y gestión inmobiliaria integral.

La selección de estos tres oferentes se realizó considerando los siguientes criterios:

- Su presencia consolidada en el mercado inmobiliario corporativo de Bogotá.
- La experiencia previa en atención a entidades del sector público, cumpliendo con los lineamientos contractuales y normativos aplicables.
- La capacidad técnica y operativa para ofrecer inmuebles con características de seguridad, tecnología y adecuación locativa, acordes a los requerimientos institucionales.
- La disponibilidad de espacios en la zona geográfica de interés, específicamente en el corredor comprendido entre las avenidas carrera 7ª, carrera 10ª y calle 26, donde la Entidad busca mantener su operación administrativa.

Previo a realizar solicitudes de cotización, la Entidad realizó varios recorridos entre las diferentes oficinas que cada uno de los oferentes tenía disponibles para poner en arrendamiento, con el fin de realizar un primer filtro de verificación de condiciones físicas, técnicas y de seguridad de los inmuebles disponibles y de esta manera comprobar el cumplimiento de lo requerido por la Entidad Estos

## CLASIFICACIÓN

recorridos se realizaron con la Directora de Gestión Institucional, el equipo de arquitectura de la DIGEI encargado de la gestión de la planta física de la Entidad y personal de GISOP encargado de la seguridad física de las sedes.

Una vez acordados con cada uno de los oferentes los predios que podrían ser de interés de la Entidad, se realizaron las siguientes solicitudes de cotización:

- **Sociedad Tequendama S.A.:** Solicitud de cotización remitida mediante oficio numero 2-2025-5039
- **Amplex de Colombia Compania S.A.S.:** Solicitud de cotización remitida mediante oficio número 2-2025-5036
- **Famoc Depanel S.A.:** Solicitud de cotización remitida mediante oficio número 2-2025-5038

Las cotizaciones fueron entregadas por los oferentes dentro de los plazos establecidos de la siguiente manera:

- **Sociedad Tequendama S.A.:** Cotización remitida mediante oficio número 1-2025-5223
- **Amplex de Colombia Compania S.A.S.:** Cotización de cotización remitida mediante oficio número 1-2025-5241
- **Famoc Depanel S.A.:** Cotización de cotización remitida mediante oficio número 1-2025-5231

A partir de las cotizaciones recibidas y la información suministrada por los oferentes, se elaboró un análisis comparativo de las condiciones técnicas, económicas y de seguridad de los inmuebles ofertados, con el propósito de determinar cuál de ellos satisface en mayor medida las necesidades de la Entidad, en los términos definidos en el presente estudio previo.

Ítem	Descripción del bien, servicio u obra	FAMOC DEPANEL OPCION 1	FAMOC DEPANEL OPCION 2	AMPLEX OPCION 1	SOCIEDAD TEQUENDAMA
1	Arrendamiento mensual de inmueble para oficinas y parqueaderos, con adecuaciones físicas, técnicas y dotación integral de mobiliario y equipos en la ciudad de Bogotá D.C, para el uso, goce y funcionamiento de la sede administrativa de la Dirección Nacional de Inteligencia.	\$ 84.400.336,00	\$ 86.498.103,00	\$ 133.613.445,38	\$ 142.000.000,00
	Subtotal	\$ 84.400.336,00	\$ 86.498.103,00	\$ 133.613.445,38	\$ 142.000.000,00
	IVA*	\$ 14.071.734,00	\$ 14.510.157,00	\$ 25.386.554,62	\$ 26.980.000,00
	Total	\$ 98.472.070,00	\$ 101.008.260,00	\$ 159.000.000,00	\$ 168.980.000,00

Cabe aclarar que el oferente Amplex de Colombia Compañía S.A.S. remitió una segunda opción en su cotización, sin embargo, este inmueble no se encuentra

## CLASIFICACIÓN

ubicado en la zona del centro internacional, sino en la zona centro (Carrera 10 con calle 17), zona que no cuenta con las mismas condiciones de accesibilidad, seguridad y conectividad a las requeridas por la Entidad para el desarrollo de sus actividades, por lo cual esta opción no será tenida en cuenta dentro del presente análisis del sector.

A pesar de que en todos los inmuebles los oferentes aseguran que existe la capacidad de ubicación de puestos de trabajo y oficinas solicitadas, cada inmueble cuenta con un área diferente; por lo anterior, se presenta a continuación un cuadro comparativo de los costos de arrendamiento mensual por metro cuadrado de cada una de las ofertas, a fin de llevar todos los valores a una unidad comparable:

Ítem	Descripción del bien, servicio u obra	FAMOC DEPANEL OPCION 1 968,2 m <sup>2</sup>	FAMOC DEPANEL OPCION 2 1.011,6 m <sup>2</sup>	AMPLEX OPCION 1 1.590,0 m <sup>2</sup>	SOCIEDAD TEQUENDAMA 1.000,00 m <sup>2</sup>
1	Arrendamiento mensual <b>por m2</b> de inmueble para oficinas y parqueaderos, con adecuaciones físicas, técnicas y dotación integral de mobiliario y equipos en la ciudad de Bogotá D.C, para el uso, goce y funcionamiento de la sede administrativa de la Dirección Nacional de Inteligencia.	<b>\$ 99.850,00</b>	<b>\$ 99.850,00</b>	<b>\$ 100.000,00</b>	<b>\$ 168.980,00</b>

Se observa que las cotizaciones de los oferentes AMPLEX DE COLOMBIA COMPANIA S.A.S. y Sociedad Hotelera Tequendama S.A. incluyen el cobro de IVA sobre el valor correspondiente a la administración del inmueble, mientras que las cotizaciones de FAMOC DEPANEL S.A. no lo contemplan. Lo anterior se debe a que, tratándose de inmuebles de uso comercial, el servicio de administración puede o no estar gravado con IVA, dependiendo de la estructura jurídica y tributaria del contrato, así como de la forma en que el oferente presta dicho servicio.

En algunos casos, los arrendadores consideran la administración como un servicio independiente sujeto al impuesto, mientras que otros la integran dentro del canon de arrendamiento o la asumen como un costo no gravado, conforme a la interpretación que cada uno realiza del artículo 420 del Estatuto Tributario y las disposiciones de la DIAN sobre arrendamientos comerciales y prestación de servicios conexos.

En este orden de ideas, se entiende que cada oferente es libre de definir si el servicio de administración estará o no gravado con IVA, en función de su responsabilidad tributaria y del tratamiento fiscal que otorgue a dicho concepto dentro de su estructura contractual. Por tanto, la Entidad considerará este aspecto dentro del análisis comparativo de las ofertas y su incidencia en la razonabilidad del valor ofertado.

## CLASIFICACIÓN

A continuación, se presenta el detalle de las cotizaciones de las cotizaciones relacionadas en el cuadro anterior:

### **FAMOC DEPANEL S.A.**

Este oferente **no cobra IVA** sobre los servicios de administración.

<b>OPCION 1: EDIFICIO PALMA REAL TORRE A ( OFICINA 601 Y 701 )</b>					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN TÉCNICA	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Arrendamiento mensual de inmueble para oficinas y parqueaderos, con adecuaciones físicas, técnicas y dotación integral de mobiliario y equipos en la ciudad de Bogotá D.C, para el uso, goce y funcionamiento de la sede administrativa de la Dirección Nacional de Inteligencia.	Mes	7,5	\$ 74.061.757,00	\$ 555.463.178,00
2	Administración mensual de inmueble	Mes	7,5	\$ 10.338.579,00	\$ 77.539.343,00
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 633.002.521,00</b>
<b>IVA</b>					<b>\$ 105.538.004,00</b>
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 738.540.525,00</b>

#### **Características del inmueble:**

Ubicación: Edificio Palma Real Cr 13 N 28-17 Torre A

Área: 986,2 m<sup>2</sup>

Valor por m<sup>2</sup>: **\$99.850,00/m<sup>2</sup>**

<b>OPCION 2: EDIFICIO PALMA REAL TORRE C (PISO 4)</b>					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN TÉCNICA	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Arrendamiento mensual de inmueble para oficinas y parqueaderos, con adecuaciones físicas, técnicas y dotación integral de mobiliario y equipos en la ciudad de Bogotá D.C, para el uso, goce y funcionamiento de la sede administrativa de la Dirección Nacional de Inteligencia.	Mes	7,5	\$ 76.369.249,00	\$ 572.769.368,00
2	Administración mensual de inmueble	Mes	7,5	\$ 10.128.854,00	\$ 75.966.405,00
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 648.735.773,00</b>
<b>IVA</b>					<b>\$ 108.826.180,00</b>
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 757.561.953,00</b>

#### **Características del inmueble:**

Ubicación: Edificio Palma Real CII 28 N 13-22 Torre C

AL-C-F-039, Análisis del Sector, versión 1

17 de 23

## CLASIFICACIÓN

## CLASIFICACIÓN

Área: 1.011,6 m<sup>2</sup>

Valor por m<sup>2</sup>: **\$99.850,00/m<sup>2</sup>**

### **AMPLEX DE COLOMBIA COMPANIA S.A.S.**

Este oferente **cobra IVA** sobre los servicios de administración.

OPCION 1: EDIFICIO BOCHICA PISO 4					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN TÉCNICA	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Arrendamiento mensual de inmueble para oficinas y parqueaderos, con adecuaciones físicas, técnicas y dotación integral de mobiliario y equipos en la ciudad de Bogotá D.C, para el uso, goce y funcionamiento de la sede administrativa de la Dirección Nacional de Inteligencia.	Mes	7,5	\$ 133.613.445,38	\$ 1.002.100.840,35
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 1.002.100.840,35</b>
<b>IVA</b>					<b>\$ 190.399.159,67</b>
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 1.192.500.000,02</b>

### **Características del inmueble:**

Ubicación: Carrera 13 No. 27-00 "CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA"

Área: 1.590 m<sup>2</sup>

Valor por m<sup>2</sup>: **100.00,00/m<sup>2</sup>**

### **SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A.**

Este oferente **cobra IVA** sobre los servicios de administración.

OPCION 1: EDIFICIO TEQUENDAMA					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN TÉCNICA	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Arrendamiento mensual de inmueble para oficinas y parqueaderos, con adecuaciones físicas, técnicas y dotación integral de mobiliario y equipos en la ciudad de Bogotá D.C, para el uso, goce y funcionamiento de la sede administrativa de la Dirección Nacional de Inteligencia.	Mes	7,5	\$ 130.000.000,00	\$ 975.000.000,00
2	Administración mensual de inmueble	Mes	7,5	\$ 12.000.000,00	\$ 90.000.000,00
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 1.065.000.000,00</b>
<b>IVA</b>					<b>\$ 185.250.000,00</b>
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 1.250.250.000,00</b>

## CLASIFICACIÓN

### Características del inmueble:

Ubicación:

Área: 1.000 m<sup>2</sup>

Valor por m<sup>2</sup>: **\$168.980,00/m<sup>2</sup>**

- **CONSULTA DE BASES DE DATOS ESPECIALIZADAS**

### NO APLICA

- **ANÁLISIS DE CONSUMOS Y PRECIOS HISTÓRICOS DE LA ENTIDAD.**

Ítem	Descripción del Bien, Servicio u Obra	Fecha y valor en que se adquirió:	Índice de Precios al Consumidor (IPC): Porcentaje y fecha	Valor actualizado conforme el Índice de Precios al Consumidor (IPC)
1	Arrendamiento mensual de oficinas con mobiliario, equipos y parqueaderos en la ciudad de Bogotá D.C, para el uso, goce y funcionamiento de la sede administrativa de la Dirección Nacional de Inteligencia, de acuerdo con las Especificaciones Técnicas Mínimas de Obligatorio Cumplimiento. <b>(Contrato 014 de 2024)</b>	Periodo mayo a diciembre de 2024 \$ 156.499.500,00	Aumento en 2025 con IPC de 2024 5.20%  Aumento proyectado en 2026 con IPC proyectado para 2025 4.70%	<b>\$172.375.435,00</b>
2	Arrendamiento mensual de oficinas con mobiliario, equipos y parqueaderos en la ciudad de Bogotá D.C, para el uso, goce y funcionamiento de la sede administrativa de la Dirección Nacional de Inteligencia, de acuerdo con las Especificaciones Técnicas Mínimas de Obligatorio Cumplimiento. <b>(Contrato CO1.PCCNTR.7141974 de 2024)</b>	Periodo diciembre 2024 a abril 2025 \$156.499.500,00  Periodo mayo a diciembre de 2025 \$ 164.637.474,00	Aumento en 2025 con IPC de 2024 5.20%  Aumento proyectado en 2026 con IPC proyectado para 2025 4.70%	<b>\$172.375.435,00</b>

Teniendo en cuenta que el plazo de ejecución del presente proceso es en su mayoría durante la vigencia 2026, se realiza la proyección entendiendo que en el actual proceso los oferentes cotizaron teniendo en cuenta el IPC proyectado para el cierre del año 2025.

En aras de presentar valores comparables, a continuación, se presenta nuevamente el cuadro, relacionando los valores por m<sup>2</sup>:

## CLASIFICACIÓN

Ítem	Descripción del Bien, Servicio u Obra	Fecha y valor en que se adquirió:	Índice de Precios al Consumidor (IPC): Porcentaje y fecha	Valor actualizado conforme el Índice de Precios al Consumidor (IPC)
1	Arrendamiento mensual ( <b>por m2</b> ) de oficinas con mobiliario, equipos y parqueaderos en la ciudad de Bogotá D.C, para el uso, goce y funcionamiento de la sede administrativa de la Dirección Nacional de Inteligencia, de acuerdo con las Especificaciones Técnicas Mínimas de Obligatorio Cumplimiento. <b>(Contrato 014 de 2024)</b>	Periodo mayo a diciembre de 2024 \$ 104.333,00	Aumento en 2025 con IPC de 2024 5.20%  Aumento proyectado en 2026 con IPC proyectado para 2025 4.70%	<b>\$114.916,96</b>
2	Arrendamiento mensual ( <b>por m2</b> ) de oficinas con mobiliario, equipos y parqueaderos en la ciudad de Bogotá D.C, para el uso, goce y funcionamiento de la sede administrativa de la Dirección Nacional de Inteligencia, de acuerdo con las Especificaciones Técnicas Mínimas de Obligatorio Cumplimiento. <b>(Contrato CO1.PCCNTR.7141974 de 2024)</b>	Periodo diciembre 2024 a abril 2025 \$104.333,00  Periodo mayo a diciembre de 2025 \$ 109.758,32	Aumento en 2025 con IPC de 2024 5.20%  Aumento proyectado en 2026 con IPC proyectado para 2025 4.70%	<b>\$114.9916,96</b>

### • VALOR ESTIMADO DEL PROCESO

En aras de estimar el costo para adquirir los servicios que se pretenden contratar, se realizó el siguiente análisis:

### PROMEDIO DE COTIZACIONES

Se realiza un promedio con las cotizaciones recibidas para obtener el valor estimado del proceso:

Ítem	Descripción del bien, servicio u obra	Unidad de medida	FAMOC DEPANEL OPCION 1	FAMOC DEPANEL OPCION 2	AMPLEX OPCION 1	SOCIEDAD TEQUENDAMA	Promedio Total
1	Arrendamiento mensual <b>por m2</b> de inmueble para oficinas y parqueaderos, con adecuaciones físicas, técnicas y dotación integral de mobiliario y equipos en la ciudad de Bogotá D.C, para el uso, goce y funcionamiento de la	Mes	\$ 85.581,36	\$ 85.506,23	\$ 84.033,61	\$ 142.000,00	\$ 99.280,30

## CLASIFICACIÓN

Ítem	Descripción del bien, servicio u obra	Unidad de medida	FAMOC DEPANEL OPCION 1	FAMOC DEPANEL OPCION 2	AMPLEX OPCION 1	SOCIEDAD TEQUENDAMA	Promedio Total
	sede administrativa de la Dirección Nacional de Inteligencia.						
	Iva		\$ 14.268,64	\$ 14.343,77	\$15.966,39	\$26.980,00	\$ 17.889,70
	Total		\$ 99.850,00	\$ 99.850,00	\$100.000,00	\$168.980,00	<b>\$ 117.170,00</b>

Teniendo en cuenta el promedio realizado con las cotizaciones presentadas por los 3 oferentes, el valor estimado por m<sup>2</sup> para este proceso será de **CIENTO DIECISIETE MIL CIENTO SETENTA PESOS (\$117.170,00)** moneda corriente, incluido IVA, administración, mobiliario, adecuaciones y los demás impuestos, deducciones y erogaciones a que haya lugar.

Teniendo en cuenta que cada predio cotizado cuenta con un metraje diferente, se realiza un promedio del metraje de los predios presentados a fin de realizar una estimación del valor de la totalidad del proceso:

Descripción del bien, servicio u obra	Unidad de medida	FAMOC DEPANEL OPCION 1	FAMOC DEPANEL OPCION 2	AMPLEX OPCION 1	SOCIEDAD TEQUENDAMA	Promedio Total
Metraje cotizado	m <sup>2</sup>	968,2	1.011,6	1.590,0	1.000,00	<b>1.142,45</b>

En consecuencia, el valor estimado para la totalidad del proceso será de **MIL TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (\$1.003.956.498,75)** moneda corriente, incluido IVA, administración, mobiliario, adecuaciones y los demás impuestos, deducciones y erogaciones a que haya lugar, teniendo en cuenta lo siguiente:

Área estimada a contratar: 1.142 m<sup>2</sup>  
 Valor mensual por m<sup>2</sup> estimado: \$117.170/m<sup>2</sup>  
 Valor mensual total estimado: \$133.860.866,50  
 Numero de meses a contratar: 7.5  
 Valor total del proceso: **\$ 1.003.956.498,75**

Cabe aclarar que, si bien los oferentes presentaron inmuebles de metraje significativamente mayor al solicitado, el Manual de estandarización de espacios de trabajo para entidades del Estado indica que los espacios a mínimos a considerar son los siguientes:

TIPO DE ESPACIO	AREA MÍNIMA POR UNIDAD (m <sup>2</sup> )	UNIDADES REQUERIDAS	AREA TOTAL REQUERIDA (m <sup>2</sup> )
Despacho de Ministro	70	1	70
Despacho de Secretario General	20	1	20
Oficina de jefe de area	15	4	60
Oficina de asesor o coordinador	10	8	80

## CLASIFICACIÓN

Puesto para secretaria	5	4	20
Recepción	5	2	10
Área de espera	20	2	40
Puesto de trabajo básico	3	100	300
Cafetería	20	1	20
Cocineta o punto de café	10	2	20
Sala de juntas (entre 10 y 12 personas)	19	1	19
Sala de juntas (entre 15 y 20 personas)	40	2	80
Centros de fotocopiado e impresión	10	5	50
Zonas colaborativas	10	2	20
			<b>809 m2</b>

Adicionalmente, en aras de optimizar el uso de los espacios, la Entidad realizará una redistribución de algunas de las áreas que actualmente se encuentran ubicadas en la Sede Administrativa entre las diferentes sedes de la Entidad.

Teniendo en cuenta los espacios requeridos y que para espacios de oficina se debe calcular adicionalmente entre un 15 y 20% del área requerida en puestos de trabajo para la circulación; la Entidad definió que **un espacio de 970 m2 es suficiente para las actividades que se pretenden desarrollar en la sede, por lo cual no se requiere un inmueble de mayor área.**

### CONCLUSIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

De acuerdo con el análisis técnico, económico y de mercado realizado, se recomienda a **FAMOC DEPANEL S.A. – Opción 1 (Edificio Palma Real, Torre A)**, la cual se considera la más idónea y favorable para que la Entidad suscriba el contrato, toda vez que es la que mejor satisface las necesidades institucionales, resultando **técnica, operativa y económicamente más favorable** para la Entidad. (Ver formato AL-C-F-036 Verificación Técnica para mayor detalle de los aspectos tenidos en cuenta para la recomendación)

En este sentido, el valor estimado para el contrato será de **SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$738.540.525,00) moneda corriente**, incluido IVA, administración, mobiliario, adecuaciones y los demás impuestos, deducciones y erogaciones a que haya lugar; valor que se encuentra dentro del presupuesto asignado por la Entidad para este proceso y por debajo del valor estimado para el presente proceso.

### F. ANEXOS

- Solicitud de cotización remitida a Sociedad Tequendama S.A. mediante oficio número **2-2025-5039**

## CLASIFICACIÓN

- Solicitud de cotización remitida a Amplex de Colombia Compania S.A.S. mediante oficio número **2-2025-5036**
- Solicitud de cotización remitida a Famoc Depanel S.A. mediante oficio número **2-2025-5038**
- Cotización remitida por Sociedad Tequendama S.A. mediante oficio número **1-2025-5223**
- Cotización remitida por Amplex de Colombia Compania S.A.S. mediante oficio número **1-2025-5241.**
- Cotización remitida por Famoc Depanel S.A. mediante oficio número **1-2025-5231.**

Aprobaciones:

ORIGINAL FIRMADO  
ESTRUCTURADOR Y EVALUADOR TÉCNICO  
GESTOR DE INTELIGENCIA SENIOR