


| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="checked" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

Fecha de elaboración: **07 DE NOVIEMBRE 2025**

Se realizó durante la etapa de planeación el estudio de mercado y el análisis del sector desde diferentes perspectivas legal, comercial, financiera, económica y técnica para la contratación cuyo objeto es **“SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE LOS PISOS 16, 17 Y 18 DE LA TORRE 2, DEL EDIFICIO ELEMENTO UBICADO EN LA AV. CALLE 26 NO 69-76.”**. A continuación, se presenta en los siguientes términos:

1. ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR.

1.1 Identificación del sector


El objeto de la contratación a adelantar se encuentra en el sector de servicios, o sector terciario, el cual agrupa a los servicios de la sociedad. Es el sector económico que engloba todas aquellas actividades económicas que no producen bienes materiales de forma directa, sino servicios que se ofrecen para satisfacer las necesidades de la población.

La actividad terciaria consiste en la prestación de servicios a personas o empresas, sin obtener o transformar productos, contribuyendo a la formación del ingreso nacional y del producto nacional; se considera que dirige, organiza y facilita la actividad productiva de los otros sectores (sector primario y sector secundario), para ello a continuación se muestran los sectores, de acuerdo, al CIIU, que identifican el presente proceso con la necesidad:

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN |
|--------|---|
| 6810 | Actividades inmobiliarias con bienes propios o arrendados |

Clase 6810 Actividades inmobiliarias con bienes propios o arrendados incluye entre otros:

- La compra, la venta, la administración, el alquiler y/o el arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas

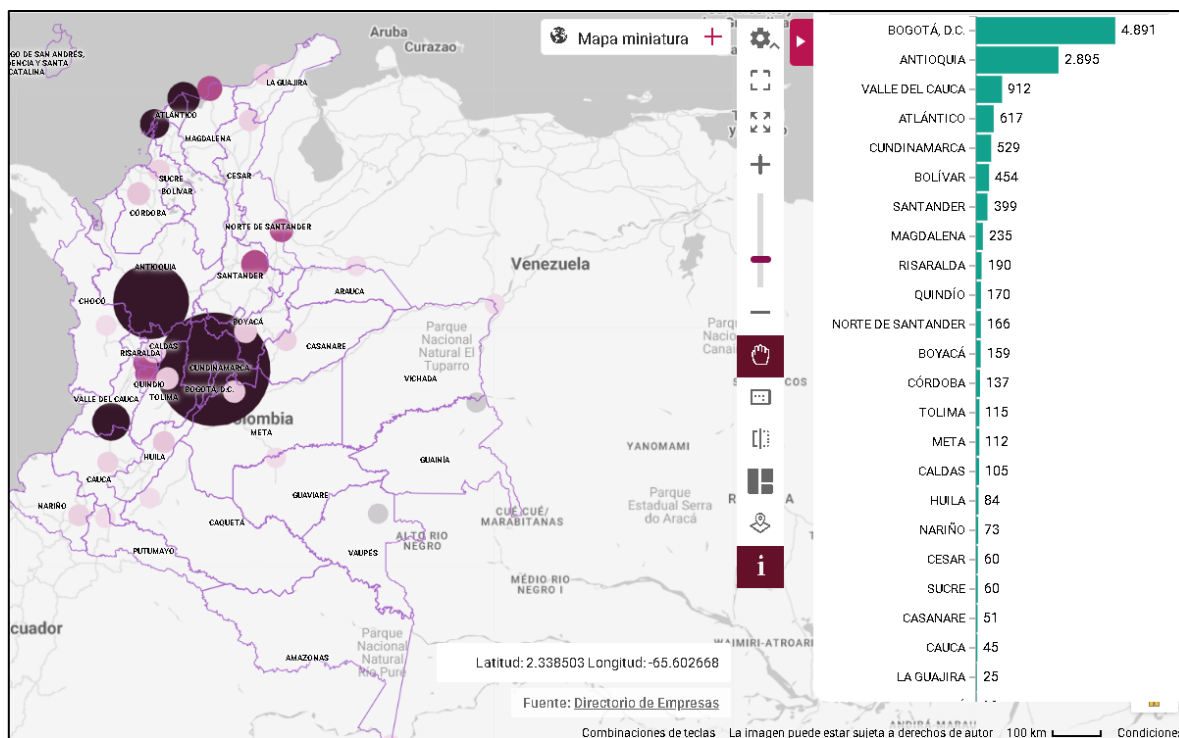
| | | | |
|---|---|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos.


- El alquiler y/o el arrendamiento de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por períodos superiores a treinta días.
- La promoción y la comercialización de proyectos inmobiliarios.
- La subdivisión de terrenos en lotes, sin mejora de los mismos.
- El suministro de espacio solo para albergue de animales.

En Colombia existen 12.561 empresas, distribuidas a nivel nacional como se muestra a continuación:

Figura. Empresas desagregadas por territorio de acuerdo con datos del DANE.



Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Geovisor. *Directorio de Empresas* Disponible en internet en: <https://geoportal.dane.gov.co/geovisores/economia/directorio-estadistico-de-empresas/> Fecha de consulta: noviembre 07 de 2025

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="checked" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

Del total de las organizaciones, 4.891 se encuentran en Bogotá D.C., 2.895 en Antioquia, 912 en Valle del Cauca.

Teniendo como base la Guía para la Codificación de Bienes y Servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas, se logra identificar los productos a adquirir y su correspondiente número de producto, clase, familia, segmento y el nombre del grupo.

| GRUPO | SEGMENTO | FAMILIA | CLASE |
|-------|----------|----------|----------|
| F | 80000000 | 80130000 | 80131500 |

Indicar los Códigos al que pertenece la contratación, hasta el último nivel que aplique.

| SEGMENTO | FAMILIA | CLASE | NOMBRE |
|----------|----------|----------|--|
| 80000000 | 80130000 | 80131500 | 80131505 Servicios de arrendamiento de oficinas portátiles o modulares |


1.2 Contexto Económico

Es importante conocer el contexto del sector económico, así como las variables económicas que pueden afectar el abastecimiento o los precios en el sector, tales como su contribución al país de acuerdo con su participación en el Producto Interno Bruto, el Índice de Precios al Consumidor y la variación del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, con el fin de identificar variables que pueden ayudarnos a identificar aspectos relevantes en la contratación.

1.1.1 Producto Interno Bruto (PIB)

El Producto Interno Bruto (PIB) es una medida que refleja el valor total de todos los bienes y servicios producidos en un país en un período específico, generalmente un año. Es un indicador clave de la salud económica de un país y ayuda a entender su crecimiento y desarrollo.

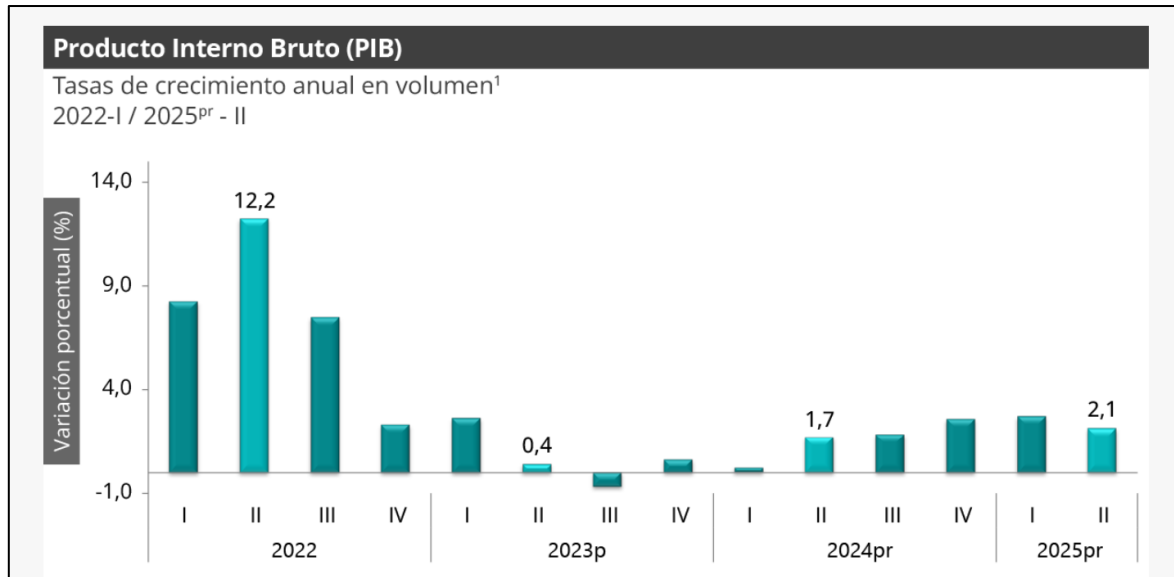
En un estudio de mercado, el PIB se utiliza para:

| | | | |
|---|---|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

1. **Evaluar el tamaño del mercado:** Un PIB más alto suele indicar un mercado más grande y más oportunidades de negocio.
2. **Analizar el crecimiento económico:** La tasa de crecimiento del PIB puede señalar si la economía está en expansión o contracción, lo que afecta las decisiones de inversión.
3. **Identificar tendencias de consumo:** Un PIB en crecimiento puede llevar a un mayor poder adquisitivo entre los consumidores, lo que puede influir en la demanda de productos y servicios.


Conocer el PIB y su evolución es esencial para comprender el contexto económico en el que se opera y tomar decisiones informadas sobre estrategias de mercado.

En el segundo trimestre de 2025^{pr}, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,1% respecto al mismo periodo de 2024^{pr}.



Fuente: Cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) (www.dane.gov.co)

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

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |


- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 3,8% (contribuye 0,4 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 1,8% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el primer semestre de 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,4%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 4,8% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 5,3% (contribuye 0,5 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 11,4% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

De acuerdo con lo expuesto anteriormente y en especial para el presente proceso, los efectos macroeconómicos que deriven de esta contratación se verán reflejados posteriormente de manera positiva en el PIB Nacional de la presente vigencia, de tal forma que es un referente de la economía que se debe tener en cuenta en el presente análisis.

Adicionalmente, se precisa que la ICFES contribuye al desarrollo de actividades que fortalecen el producto interno bruto (PIB) del país, teniendo como apoyo la oferta de la industria nacional, que contribuya al desarrollo de la misión del Instituto.

| | | | |
|---|---|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

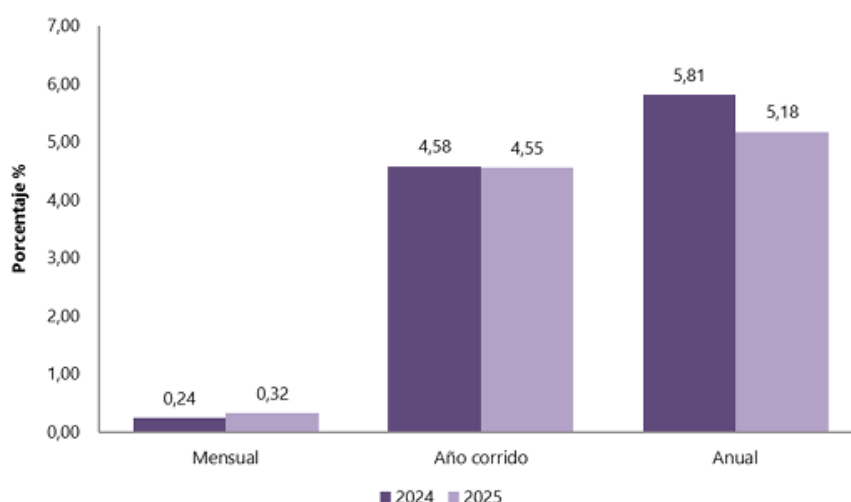
1.2.1 Indicé de Precios al Consumidor (IPC)

Cuando se hace referencia al Índice de Precios al Consumidor (IPC) se debe tener en cuenta que este mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. La variación porcentual del IPC entre dos periodos de tiempo representa la inflación observada en dicho lapso.

El cálculo del IPC para Colombia se hace mensualmente en el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Este índice es constantemente frecuentado porque participa como base fundamental para el ajuste de otras variables económicas como es el caso del valor del salario mínimo, tal y como se puede evidencia en la siguiente tabla:


VARIACIÓN IPC SEPTIEMBRE 2025

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Septiembre 2024 - 2025



Fuente: DANE, IPC.

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín técnico Índice de Precios al Consumidor (IPC) de septiembre de 2025 Disponible en internet en: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica>

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

En el mes de septiembre de 2025, el IPC registró una variación de 0,32% en comparación con agosto de 2025, cinco divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,32%): Información y comunicación (1,43%), Educación (1,39%), Bebidas alcohólicas y tabaco (1,07%), Salud (0,60%) y por último, Bienes y servicios diversos (0,44%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,31%), Prendas de vestir y calzado (0,23%), Restaurantes y hoteles (0,20%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,18%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,16%), Transporte (0,11%) y por último, Recreación y cultura (-0,16%).

El indicador es utilizado para la toma de decisiones, tanto del gobierno como de los entes privados, al tiempo que permite analizar situaciones de carácter económico y el comportamiento de los precios del mercado por cuanto el consumo de los habitantes del territorio nacional. Los propósitos de uso de la información del IPC se pueden circunscribir en diferentes ámbitos de uso nacional.


Principalmente, el índice se usa como factor de ajuste en la determinación de salarios, estados financieros, en la solución de demandas laborales y fiscales. Igualmente, el IPC se emplea para calcular la pérdida de poder adquisitivo de la moneda.

1.2.3 Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV)

El comportamiento de esta variable es importante dado que un buen porcentaje de los gastos en que se incurre para el movimiento de este mercado, corresponden a pagos del personal requerido para la ejecución de los trabajos.

Se entiende por sueldo y salario la retribución fija u ordinaria que el personal permanente o contratado directamente por el establecimiento percibe como pago por los servicios prestados durante el periodo al que se refiere la información, antes de deducir los descuentos por retención en la fuente, seguro social, sindicato, fondo de empleados y similares, etc.

En Colombia, los salarios de cada sector se establecen a través de la interacción entre la oferta y la demanda laboral. No obstante, se establece un salario mínimo como punto de referencia y base para determinar ayudas, cotizaciones mínimas

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="checked" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |


para la seguridad social y otros aspectos. Al final de cada año, se lleva a cabo una Mesa de Concertación Laboral tripartita para acordar el salario mínimo mensual que estará vigente durante el próximo año. En este proceso, participa la Comisión Permanente de Concertación de Políticas Salariales y Laborales, integrada por representantes del Gobierno nacional, las centrales de trabajadores y dirigentes gremiales.

Tanto los trabajadores como los empleadores proponen una cifra de ajuste, tomando en consideración diversos parámetros como la meta de inflación establecida para el siguiente año por la Junta del Banco de la República, la Productividad Total de los Factores, la Contribución de los Salarios al Ingreso Nacional, el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) y el Índice de Precios al Consumidor (IPC). En caso de que no se logre un consenso entre las partes, el Gobierno nacional determinará el salario mínimo mediante decreto, teniendo en cuenta los mismos parámetros mencionados.

De acuerdo con la necesidad que se pretende suplir por parte del proveedor, es indispensable analizar el incremento que ha tenido el salario mínimo en Colombia y las repercusiones que pueda tener en la selección del contratista (valor por hora de honorarios) y la ejecución del contrato.

Salario Mínimo en Colombia

| Año | Salario Mínimo | Auxilio de Transporte |
|------|----------------|-----------------------|
| 2007 | \$433.700 | \$50.800 |
| 2008 | \$461.500 | \$55.000 |
| 2009 | \$496.900 | \$59.300 |
| 2010 | \$515.000 | \$61.500 |
| 2011 | \$535.600 | \$63.600 |
| 2012 | \$566.700 | \$67.800 |
| 2013 | \$589.500 | \$70.500 |
| 2014 | \$616.000 | \$72.000 |
| 2015 | \$644.350 | \$74.000 |
| 2016 | \$689.455 | \$77.700 |
| 2017 | \$737.717 | \$83.140 |

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

| | | |
|------|-------------|-----------|
| 2018 | \$781.242 | \$88.211 |
| 2019 | \$828.116 | \$97.032 |
| 2020 | \$887.803 | \$102.854 |
| 2021 | \$908.526 | \$106.454 |
| 2022 | \$1.000.000 | \$117.172 |
| 2023 | \$1.160.000 | \$140.606 |
| 2024 | \$1.300.000 | \$162.000 |
| 2025 | \$1.423.500 | \$200.000 |

Fuente: Elaboración Propia


El salario mínimo al igual que el subsidio de transporte, relacionados anteriormente, se deben tener en cuenta dentro de este estudio, dado que es un indicador de capacidad productiva en un país. Para calcular el valor del salario mínimo, se tienen en cuenta algunas variables económicas, donde definitivamente la principal variable es la inflación del año inmediatamente anterior.

Generalmente el salario mínimo, se toma por parte de los empresarios y el gobierno como la base para el incremento de los salarios de los demás trabajadores que no devenguen este valor.

Finalmente cabe anotar, que para el presente proceso es fundamental analizar el valor del salario mínimo legal vigente, no solo por la incidencia que tiene en la economía, sino también por los efectos que éste provoca y que los posibles oferentes deben tener en cuenta al momento de estructurar sus costos. Además del salario final, también se podrían nombrar otras variables de importancia como lo son; prestaciones, tasas y contribuciones, las cuales debe tener en cuenta el futuro proponente al momento de estructurar costos directos e indirectos.

Sector arrendamiento

El arrendamiento es una relación jurídica mediante la cual el propietario de un bien inmueble concede temporalmente su uso y goce a un tercero a cambio de un precio denominado canon de arrendamiento. Esta relación se formaliza mediante un contrato, en el que el arrendador transfiere la tenencia del bien, mientras que el arrendatario adquiere el derecho de uso a cambio del pago del precio pactado.

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

En el contexto del sector inmobiliario, el canon de arrendamiento corresponde al valor que el arrendatario debe pagar periódicamente por el uso del inmueble. Para los contratos sujetos a regulación legal, el incremento del canon puede realizarse cada doce (12) meses y, salvo pactos excepcionales, dicho reajuste no puede superar el porcentaje de variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior, pudiendo también ser objeto de negociación entre las partes.

Las condiciones técnicas, espaciales y funcionales de los inmuebles requeridos por el Icfes se encuentran detalladas en el anexo técnico correspondiente del presente proceso de selección.


1. Regulación aplicable desde el Código Civil y el Código de Comercio

Conforme al Código Civil, el arrendamiento se define como el contrato en el cual una parte concede el goce de una cosa y la otra se obliga a pagar por ello un precio determinado (Art. 1973). El Código establece, entre otros aspectos, que:

- La renta de predios urbanos se paga por meses (Art. 2002).
- El arrendador debe mantener la cosa arrendada en buen estado y realizar las reparaciones necesarias, excepto las locativas que corresponden al arrendatario, salvo pacto en contrario o caso fortuito (Art. 1985).
- El arrendatario debe ser protegido frente a turbaciones a su goce del bien, excepto cuando se trate de reparaciones urgentes. En tal caso tendrá derecho a una disminución proporcional del canon o incluso a la terminación del contrato si se afecta el objeto del arriendo (Art. 1986).
- No se requiere desahucio cuando el contrato fija expresamente un plazo de duración (Art. 2012).
- El contrato termina por destrucción total del bien, vencimiento del término, extinción del derecho del arrendador o decisión judicial (Art. 2008).

Para las materias comerciales que involucran inmuebles, el Código de Comercio también resulta aplicable de manera supletiva, especialmente en todo lo relativo a la naturaleza mercantil del uso del inmueble cuando este se destina a actividades empresariales.

2. Determinación y reajuste del precio del arrendamiento

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

El artículo 1976 del Código Civil dispone que el precio del arrendamiento puede determinarse de los mismos modos previstos para el contrato de compraventa (Arts. 1864 y 1865 C.C.), lo que permite que su fijación responda a criterios de mercado, estudios de referencia y estimaciones de valor del inmueble.

En el ámbito del sector público, la administración debe observar las reglas de gestión de bienes ajenos y garantizar decisiones ajustadas a criterios de eficiencia, economía y responsabilidad fiscal. Por ello, previo a acordar el canon de arrendamiento, la Entidad debe conocer y analizar las condiciones vigentes del mercado para evitar sobrecostos o riesgos de detrimento patrimonial.

3. Normativa especial sobre arrendamientos destinados a fines no residenciales

La regulación del canon de arrendamiento para inmuebles urbanos destinados a fines distintos a vivienda —incluyendo contratos suscritos por entidades públicas— ha tenido desarrollos normativos específicos:


- Decreto 3817 de 1982 y Decreto 2221 de 1983: autorizaron que el canon pudiese pactarse hasta en un 1.5% del avalúo catastral del inmueble, salvo para predios con avalúo igual o superior a \$5.000.000, en cuyo caso no existía límite legal y las partes podían fijarlo libremente.
- Estos decretos dispusieron que el arrendador debía estar a paz y salvo en el pago del impuesto predial para tener derecho al canon (Art. 3).
- Decreto 3444 de 1985: limitó el canon de arrendamiento para entidades públicas al 1% del avalúo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Aunque estos decretos continúan formalmente vigentes, hoy la fijación del canon en el sector público debe armonizarse con principios de razonabilidad económica, estudios previos del mercado, disponibilidad presupuestal y las normas que rigen la contratación estatal (Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015).

4. Ley 820 de 2003 – Aplicación al sector de arrendamientos urbanos

Si bien la Ley 820 de 2003 está orientada principalmente a contratos de arrendamiento de vivienda urbana, algunos de sus criterios han sido adoptados como referentes por el mercado inmobiliario en materia de oficinas, especialmente en relación con:

- Reajustes anuales del canon sin exceder el 100% del IPC del año anterior (Art. 20).

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="checked" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

- Prohibición de que el canon supere el 1% del valor comercial del inmueble o del área arrendada (Art. 18).
- Estimación comercial que no puede superar dos (2) veces el avalúo catastral vigente.

Aunque la Ley 820 no regula directamente contratos administrativos de arrendamiento para oficinas públicas, sus parámetros sirven como guía para evaluar la razonabilidad del precio frente al mercado y evitar condiciones desproporcionadas.

1.3 Contexto Técnico

El Instituto Colombiano para la Evaluación de la Educación – Icfes requiere garantizar espacios físicos adecuados para el desarrollo de sus actividades misionales, administrativas, tecnológicas y de atención al ciudadano. En ese sentido, el análisis técnico identifica las especificaciones, condiciones operativas y requerimientos mínimos que debe cumplir el inmueble objeto de arrendamiento, conforme a las necesidades institucionales y las normas vigentes.


1. Necesidades institucionales y localización del inmueble

El inmueble requerido debe ubicarse dentro del corredor estratégico de la Avenida Calle 26, entre la Carrera 7 (incluyendo el Centro Internacional) y la Avenida Ciudad de Cali, zona caracterizada por su conectividad, disponibilidad de servicios empresariales y cercanía a nodos de movilidad, lo cual garantiza eficiencia operativa para los servidores públicos y usuarios.

El edificio debe tener menos de 10 años de construcción y cumplir con los estándares estructurales y técnicos exigidos por la normatividad vigente, entre ellos:

- Norma Sismo Resistente NSR-2010.
- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE.
- Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público – RETILAP.
- Normas urbanísticas distritales aplicables.

La localización debe permitir la adecuada prestación del servicio, garantizando accesibilidad, transporte público cercano y condiciones de seguridad.

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

2. Capacidad, distribución y estándares para puestos de trabajo

Conforme a la estructura organizacional del Instituto y al rediseño institucional, el inmueble debe soportar una ocupación total aproximada de 220 funcionarios de planta y hasta 308 personas incluyendo contratistas.

Cada puesto de trabajo debe cumplir con las condiciones mínimas exigidas por las ARL, incluida ergonomía, iluminación, distancias mínimas y ventilación, asegurando ambientes laborales seguros y saludables.

La infraestructura debe permitir organización por dependencias, ofreciendo:

- Oficinas cerradas para directivos.
- Áreas abiertas para equipos profesionales.
- Salas de reuniones según capacidad requerida.
- Espacios para atención al ciudadano.
- Zonas de apoyo como cocinetas, archivo, bodegas y sala de conductores.

3. Especificaciones técnicas del inmueble y obras interiores


El inmueble debe contar con condiciones de diseño y acabados que permitan el adecuado funcionamiento administrativo y operativo. Entre las especificaciones se destacan:

Acabados y construcción

- Pisos vinílicos o cerámicos para tráfico alto.
- Cielo raso acústico.
- Divisiones internas en drywall con aislamiento acústico.
- Divisiones en vidrio templado para oficinas y salas.
- Tratamientos acústicos en salas de reunión estratégicas (Junta Directiva).
- Mobiliario completo para todas las áreas de trabajo.

Infraestructura eléctrica y tecnológica

- Red eléctrica normal y regulada.
- Cableado estructurado categoría 6A o superior.
- Iluminación LED conforme a RETILAP.
- Sistema de aire acondicionado para:
 - Datacenter,
 - Cuartos técnicos,
 - Dirección General,

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="checked" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

- Junta Directiva,
- Salas de reuniones requeridas.

Seguridad, vigilancia y prevención

- Sistemas de detección y extinción de incendios.
- Sistema de CCTV básico.
- Señalización institucional.
- Condiciones termoacústicas adecuadas.

4. Especificaciones del edificio y áreas comunes

El edificio debe cumplir integralmente con estándares de seguridad humana, accesibilidad y prevención de riesgos, incluyendo:

- Accesos adecuados para personas con discapacidad.
- Cumplimiento de lineamientos de IDIGER y Bomberos de Bogotá.
- Sistemas de transporte vertical seguros y suficientes.
- Planta eléctrica de suplencia total.
- Iluminación 24 horas en áreas comunes.
- Baterías de baños por piso y baños privados para Dirección y Secretaría General.
- Espacios complementarios como sala de crisis, sala de audiencias, almacén, archivos rodantes y centro de monitoreo.


Debe garantizarse un parqueadero equivalente a 1 espacio por cada 50 m², según requerimiento técnico.

5. Mantenimiento preventivo y correctivo

El servicio de arrendamiento es de carácter integral, por lo que el propietario/integrador debe garantizar:

- Mantenimiento correctivo y preventivo de áreas arrendadas.
- Rutinas periódicas para mobiliario, cableado, aire acondicionado, CCTV, control de acceso y sistemas de incendio.
- Coordinación con la administración del edificio para mantenimiento de áreas comunes.

Los tiempos de atención para mantenimiento correctivo deben estar entre 24 y 72 horas. Cualquier extensión deberá justificarse y ser informada en máximo 12 horas.

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

Se requiere un cronograma anual de mantenimiento preventivo y mecanismos de reporte y seguimiento a través del integrador.

6. Servicios incluidos en el canon de arrendamiento

El canon debe incluir:

- Servicio de administración del edificio.
- Vigilancia con CCTV en zonas comunes y control de acceso.
- Portería y parqueo 24/7.
- Mantenimiento preventivo y correctivo de áreas arrendadas y zonas comunes.
- Servicio de parqueadero.
- Acceso y soporte del sistema de transporte vertical.
- Aseo de zonas comunes y mantenimiento de redes hidrosanitarias y eléctricas.


De acuerdo con la normativa, la cuota de administración no genera IVA.

1.4 Contexto Legal

El contrato de arrendamiento requerido por el Icfes se rige por las disposiciones del Código Civil (Arts. 1973 a 2035), que regulan la concesión del uso del inmueble, las obligaciones de mantenimiento por parte del arrendador, la periodicidad del pago del canon, la protección al goce pacífico y las causales de terminación. De manera complementaria, aplica de forma supletiva el Código de Comercio en lo relacionado con arrendamientos para fines empresariales.

Los arrendamientos de inmuebles no destinados a vivienda, incluidos los celebrados por entidades públicas, se encuentran regulados por los Decretos 3817 de 1982, 2221 de 1983 y 3444 de 1985, que establecen límites al canon de arrendamiento basados en el avalúo catastral y la obligación del arrendador de estar al día en el pago del impuesto predial. Como referente del mercado inmobiliario, la Ley 820 de 2003 aporta criterios aplicables de manera orientadora al reajuste anual del canon y a la proporcionalidad del valor frente al avalúo del inmueble.

En el marco de la contratación pública, el proceso se rige por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, que exigen planeación, razonabilidad del precio, selección objetiva y eficiencia en el uso de los recursos públicos. Por

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

ello, el canon debe ser definido con base en estudios de mercado que garanticen condiciones técnicas, económicas y de transparencia para la entidad.

Adicionalmente, el inmueble debe cumplir con las normas técnicas vigentes, incluyendo la NSR-10, RETIE, RETILAP, y los lineamientos de IDIGER y del Cuerpo Oficial de Bomberos, así como con las normas de accesibilidad (Ley 1618 de 2013) y los requisitos de seguridad y salud en el trabajo establecidos en el Decreto 1072 de 2015. Estas normas aseguran que las instalaciones arrendadas sean seguras, accesibles y aptas para el desarrollo de las actividades misionales del Icfes.

2. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Con el fin de determinar cuáles son las empresas que pueden prestar el servicio requerido, a 18 de noviembre de 2025 se analizó la información disponible en:

- Herramienta de análisis de oferta – Modelo de Abastecimiento Estratégico (Colombia Compra Eficiente).


Por lo anterior, el análisis se realizó con el siguiente código UNSPSC:

| SEGMENTO | FAMILIA | CLASE |
|-----------------|----------|----------|
| 80000000 | 80130000 | 80131500 |

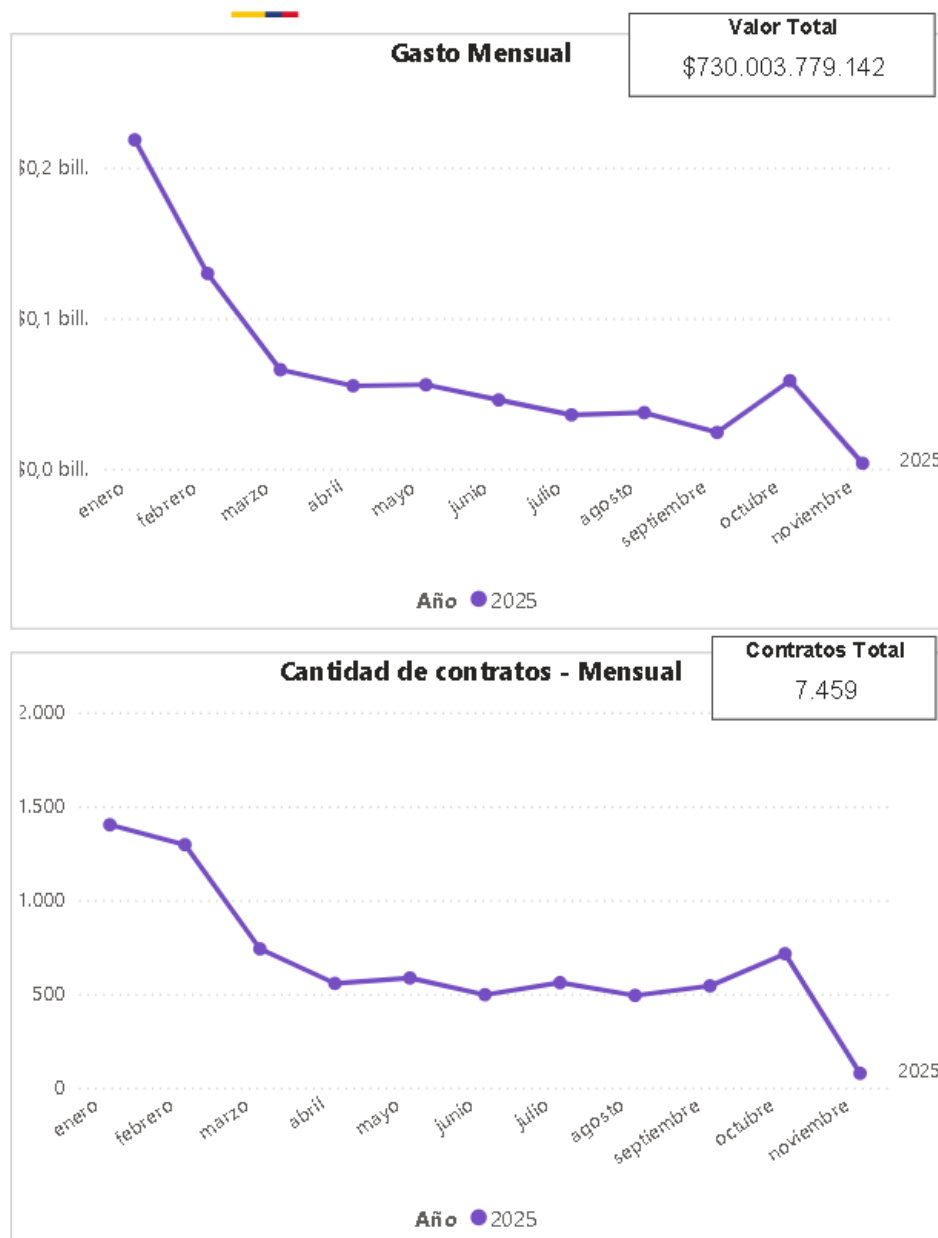
De acuerdo con la información entregada por Colombia Compra Eficiente, se hace un análisis de la oferta en distintos escenarios, a fin de establecer los posibles proveedores que pudiesen estar interesados en acceder al futuro proceso y que están relacionados con los códigos de naciones unidas establecidos.


A continuación, se presentan los resultados obtenidos, es preciso aclarar que el periodo consultado corresponde del 01 de enero del 2025 al 06 de noviembre de 2025.

- **Herramienta de análisis de oferta – Modelo de Abastecimiento Estratégico (Colombia Compra Eficiente)**

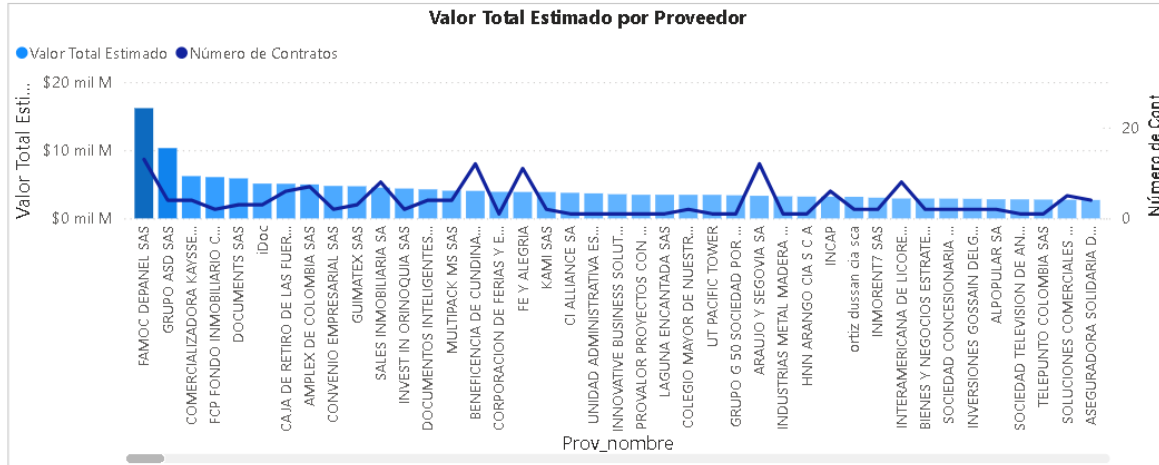
| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

Empleando los códigos de Naciones Unidas, se encuentra en la herramienta de análisis de la oferta del Modelo de Abastecimiento Estratégico para lo transcurrido del año 2025, un valor total de gasto mensual de las entidades públicas de \$730.003 millones de pesos para un total de 7.459 contratos adjudicados en SECOP II frente al código 80131500:



| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

| | | |
|---|---|---|
| Valor Contratación \$730 mil M | Número de Proveedores 5841 | Número de Contratos 7459 |
|---|---|---|




3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA


Adquisiciones anteriores del servicio por parte de otras entidades:

El Instituto realizó la búsqueda de procesos con objetos similares a los del presente proceso en el portal de Datos Abiertos y se obtuvo el siguiente resultado:

| ENTIDAD | MODALIDAD | OBJETO | PROVEEDOR | CUANTÍA | DURACIÓN DEL CONTRATO | FECHA INICIO | FECHA FIN |
|---------|-----------|--------|-----------|---------|-----------------------|--------------|-----------|
|---------|-----------|--------|-----------|---------|-----------------------|--------------|-----------|

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="checked" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

| | | | | | | | |
|--|----------------------|---|----------------------|----------------|-----------|------------|------------|
| UNIDAD DE SERVICIOS PENITENCIARIOS Y CARCELARIOS - USPEC | contratación directa | el arrendador concede a título de arrendamiento o al arrendatario, el uso y el goce de 3.065,25 m2, del inmueble ubicado en la avenida calle 26 no. 69 - 76 sometido al régimen de propiedad horizontal, junto con el derecho de uso de 60 cupos de parqueo | FAMOC DEPANEL S.A.S. | 15.269.366.600 | 1350 días | 14/12/2018 | 14/12/2023 |
| TRANSMILENIO S.A. | contratación directa | contratar el arrendamiento de las instalaciones administrativas, la adecuación de oficinas y áreas de trabajo en la sede administrativa de Transmilenio s.a. | RENTEK SAS | 7.817.879.931 | 12 meses | 22/05/2024 | 21/05/2025 |


| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="checked" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

| | | | | | | | |
|---|----------------------|---|---|----------------|----------|-----------|------------|
| UNIDAD DE GESTION PENSIONAL Y PARAFISCALES - UGPP | contratación directa | el arrendador concede a título de arrendamiento o a la ugpp, el uso y goce de las oficinas ubicadas en la avenida calle 26 no. 69b-45 , edificio Bogotá corporate center de la ciudad de Bogotá d.c., las cuáles serán destinadas exclusivamente para el funcionamiento de la sede Marriott | INVERSIONES INMOBILIARIAS DE COLOMBIA S.A.S | 18.829.102.563 | 32 meses | 1/12/2022 | 31/07/2025 |
|---|----------------------|---|---|----------------|----------|-----------|------------|


Adquisiciones anteriores del servicio por parte del Icfes

A la fecha el Instituto Colombiano para la Evaluación de la Educación - Icfes ha suscrito contratos con objetos similares los cuales son pertinente analizar. A continuación, se relacionan los principales aspectos de los procesos identificados:

| Referencia del Contrato | Descripción del Proceso | Modalidad de Contratación | Proveedor Adjudicado | Valor Inicial del Contrato | Fecha de Inicio | Fecha de finalización |
|-------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------|-----------------------|
|-------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------|-----------------------|

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="checked" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |


| | | | | | | |
|----------------|--|----------------------|-------------------|------------------|------------|------------|
| ICFES-979-2024 | Contratar el arrendamiento de los pisos 16, 17 Y 18 de la Torre 2, con un área total de 3.718,60 M2, del Edificio Elemento ubicado en la Avenida Calle 26 No. 69-76, completamente dotados para el uso exclusivo y funcionamiento del Icfes, incluido mantenimiento, adecuaciones, mobiliario necesario, así como los equipos para el funcionamiento de la red WiFi de conformidad con las especificaciones técnicas y las necesidades planteadas por la Entidad y setenta y siete (77) parqueaderos asignados | CONTRATACION DIRECTA | FAMOC DEPANEL S.A | 6.482.471.950 | 15/10/2024 | 30/11/2025 |
| ICFES-821-2023 | Contratar el arrendamiento de los pisos 16, 17 Y 18 de la Torre 2, con un área total de 3.718,60 M2, del Edificio Elemento ubicado en la Avenida Calle 26 No. 69-76, completamente dotados para el uso exclusivo y funcionamiento del Icfes, incluido mantenimiento, adecuaciones, mobiliario necesario, así como los equipos para el funcionamiento de la red WiFi de conformidad con las especificaciones técnicas y las necesidades planteadas por la Entidad y 77 parqueaderos asignados a estas áreas | CONTRATACION DIRECTA | FAMOC DEPANEL S.A | 5.929.123.992,00 | 31/08/2023 | 15/10/2024 |
| ICFES-507-2022 | Contratar el arrendamiento de los pisos 16, 17 Y 18 de la Torre | CONTRATACION DIRECTA | FAMOC DEPANEL S.A | \$4.281.157.463 | 01/10/2022 | 31/08/2023 |

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="checked" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

| | | | | | | |
|----------------|---|----------------------|-------------------|-----------------|------------|------------|
| | 2, con un área total de 3.718,60 M2, del Edificio Elemento ubicado en la Avenida Calle 26 No. 69-76, completamente dotados para el uso exclusivo y funcionamiento del Icfes, incluido mantenimiento, adecuaciones, mobiliario necesario, así como la red WiFi de conformidad con las especificaciones técnicas y las necesidades planteadas por la Entidad y setenta y siete (77) parqueaderos asignados a estas áreas. | | | | | |
| ICFES-483-2021 | Contratar el arrendamiento de los pisos 16, 17 Y 18 de la Torre 2, con un área total de 3.718,60 M2, del Edificio Elemento ubicado en la Avenida Calle 26 No. 69-76, completamente dotados para el uso exclusivo y funcionamiento del Icfes, incluido mantenimiento, adecuaciones y mobiliario necesario, de conformidad con las especificaciones técnicas y las necesidades planteadas por la Entidad y setenta y siete (77) parqueaderos asignados a estas áreas. | CONTRATACIÓN DIRECTA | FAMOC DEPANEL S.A | \$3.669.514.480 | 01/10/2021 | 31/07/2022 |

4. BIENES Y SERVICIOS NACIONALES

Atendiendo lo establecido en el artículo 2 del Decreto 680 de 2021 por medio del cual se adiciona el artículo 2.2.1.2.4.2.9 de la subsección 2 de la sección 4 del capítulo 2 del título 1 de la parte 2 del libro del Decreto 1082 de 2015 y teniendo en cuenta que en los contratos que deban cumplirse en Colombia, debe realizarse un análisis del porcentaje de participación de los bienes en el presupuesto del proceso de contratación.

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

De acuerdo con lo establecido a partir del análisis del sector, no aplica asignar puntaje dada la modalidad de selección, la cual es contratación directa.


5. APLICABILIDAD DEL DECRETO 248 DE 2021

Atendiendo lo establecido en el artículo 2.20.1.1.1 del Decreto 248 de 2021 que adicionó la parte 20 al Libro 2 del Decreto 1071 de 2015y teniendo en cuenta el artículo 2.20.1.1.3. que indica: *“Mínimo de Compras públicas de alimentos y suministros de productos agropecuarios a productores agropecuarios locales. Las entidades públicas del nivel nacional, departamental, distrital, municipal, sociedades de economía mixta, y entidades privadas que manejen recursos públicos y operen en el territorio nacional, que contraten, bajo cualquier modalidad, con recursos públicos la adquisición, suministro y entrega de alimentos en cualquiera de sus formas de atención, están en la obligación de adquirir localmente alimentos comprados a pequeños productores agropecuarios locales y/o a productores de la Agricultura Campesina, Familiar o Comunitaria locales y sus organizaciones, en un porcentaje mínimo del treinta por ciento (30%) del valor total de los recursos del presupuesto de cada entidad destinados a la compra de alimentos.”*

En el presente proceso no aplica la reglamentación anterior, teniendo en cuenta que no se relaciona con compra de alimentos o productos agropecuarios.

6. APLICABILIDAD DEL ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.16 DEL DECRETO 1860 DE 2021

El Decreto 1860 de 2021 establece: *“Fomento a la ejecución de contratos estatales por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional. En los Procesos de Contratación, las Entidades Estatales indistintamente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos fomentarán en los pliegos de condiciones o documento equivalente que los contratistas destinen al cumplimiento del objeto contractual la provisión de bienes o servicios por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial*

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

protección constitucional, garantizando las condiciones de calidad y sin perjuicio de los Acuerdos Comerciales vigentes. (...)”.

Para el presente proceso de contratación, no le es aplicable el artículo 2.2.1.4.2.16 del Decreto 1082 de 2015 modificado por el Decreto 1860 de 2021, debido a que el servicio requerido está enmarcado en la necesidad de un personal especializado.

Por lo anterior, se requiere de personal idóneo para la prestación de este servicio, así como, la garantía de la seguridad que se requiere para la ejecución del servicio.


7. ESTUDIO DE MERCADO

Con motivo de la finalización del contrato de arrendamiento 979 de 2024 el día 30 de noviembre de 2025, el Icfes inició la realización de los estudios necesarios para identificar una sede que cumpla con los requerimientos espaciales, técnicos, ambientales y de seguridad en el trabajo, conforme a las especificaciones contenidas en el Anexo Técnico del contrato de arrendamiento 2025–2026.

Teniendo en cuenta que el Instituto requiere áreas de oficinas administrativas, espacios misionales, atención al ciudadano, salas de reunión, áreas técnicas y zona de datacenter, se estructuró un Anexo Técnico como soporte de la solicitud de cotización, donde se describen en detalle las características mínimas exigidas para la sede institucional, entre ellas:

- Localización exclusivamente en el corredor de la Calle 26 entre Carrera 7 y Avenida Ciudad de Cali.
- Área aproximada requerida: 3.700 m² mínimo, completamente dotada.
- Estándares de interiorismo, mobiliario, cableado estructurado, climatización, CCTV, centro de datos, iluminación LED, señalización y demás condiciones técnicas.
- Relación de puestos de trabajo, mobiliario especializado y cumplimiento normativo.


En desarrollo del estudio de mercado, se solicitó información a empresas integradoras y administradoras de edificios de oficinas en Bogotá.

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="checked" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

7.1 Respuestas Recibidas

Como resultado, se recibieron disponibilidades de inmuebles que, si bien presentan alternativas generales de superficie, no cumplen los criterios técnicos, de ubicación ni de dotación exigidos por la Entidad, según se evidencia en el anexo “Disponibilidad de áreas en la ciudad de Bogotá” remitida por el integrador FAMOC DEPANEL S.A.S.


| INMUEBLES ESTIMADOS | | | | | | |
|---------------------|--|------------------------|------------------|--|---|---|
| # | INMUEBLE OFRECIDO | Dirección | Área ofrecida M2 | Valor Canon M2 (Incluido Adecuaciones, IVA y Administración) | Valor Canon MENSUAL (Incluido Adecuaciones, IVA y Administración) | Observaciones |
| 1 | EDIFICIO AVENIDA DE LAS AMERICAS (PICHINCHA) Ubicación: Sobre Av. Las américas, | Av. Américas # 42 - 81 | 7.646,55 | \$ 108.201 | \$ 827.364.357 | ed. Completo, disponibilidad en 6 meses |
| 2 | EDIFICIO TEQUENDAMA Sobre la Carrera 10 y Carrera 7 A pocas cuadras de Calle 26 Cerca al centro de Bogotá | Carrera 10 # 26-21 | 5.000,00 | \$ 118.633 | \$ 593.165.000 | demolición total de las áreas internas (antes un hotel) |

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="checked" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

| | | | | | | |
|---|--|--|----------|---------------|-------------------|--|
| 3 | EDIFICIO SEGUROS BOLIVAR: Sobre Carrera 10, A tres cuadras de Av. Caracas | Cr 10 # 16 | 6.078,75 | \$ 88.199 | \$ 536.139.671 | ubicación |
| 4 | EDIFICIO LOS ANGELES Sobre Carrera 7 En el centro de Bogotá | Carrera 7 # 12b-93 | 6.986,00 | \$ 105.339 | \$ 735.898.254 | ed. Completo, parquerederos fuera del dificio a 2 cuadras |
| 5 | EDIFICIO PUENTE ARANDA: Ubicación: A pocas cuadras Carrera 68, Calle 13 y Carrera 50 | Cra. 63 # 14- 97 | 6.970,00 | \$ 101.340 | \$ 706.339.800 | ed. Completo |
| 6 | CCI A pocas cuadras, carrera 13, Calle 26, Av. Caracas, Carrera 7, Cerca al centro de Bogotá | Calle 28 # 13 A - 15 | 5.266,85 | \$ 114.500 | \$ 603.054.325 | disponibilidad a mediados del año 2026 |
| 7 | MALL PLAZA Sobre Carrera 30, A pocas cuadras Av. Americas, Calle 26, Calle 19 | | 4.456,38 | \$ 125.809 | \$ 560.652.711 | dentro del centro comercial |
| 8 | EDIFICIO BOG AMÉRICAS: A pocas cuadras Av. Las américas, Calle 13, Carrera 50 y Carrera 68 | Av. Las Américas, Carrera 56 No. 9-17 | 5.159,14 | \$ 140.695 | \$ 725.865.202 | |
| 9 | CONNECTA Sobre Avenida Calle 26 A pocos minutos e encuentra el aeropuerto El Dorado A pocas cuadras la Av. Ciudad de Cali, Av. José Celestino Mutis | Ac. 26 # 92- 32 | 6.522,00 | \$ 148.944 | \$ 971.412.768 | |

Entre las principales opciones del mercado analizadas (Edificio Américas, Tequendama, Seguros Bolívar, Los Ángeles, Puente Aranda, CCI, Mall Plaza, Bog Américas y Connecta), se identificó que:

1. No cumplen con la ubicación obligatoria definida en el Anexo Técnico, ya que se encuentran fuera del corredor exclusivo de la Avenida Calle 26.

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |


2. No cumplen con las condiciones de entrega del inmueble, pues requieren adecuaciones totales, inversiones adicionales o no cuentan con las dotaciones tecnológicas ni mobiliario exigidos.
3. No ofrecen las áreas integradas, el número de parqueaderos ni la infraestructura necesaria para la operación institucional.
4. En todos los casos, la Entidad debería asumir costos adicionales importantes, como:
 - ✓ Adecuaciones civiles y arquitectónicas.
 - ✓ Traslado y reinstalación del datacenter.
 - ✓ Trasteo de mobiliario y archivos.
 - ✓ Implementación total del mobiliario, cableado y tecnología.

A partir de lo anterior, se concluye que las alternativas disponibles en el mercado no satisfacen la necesidad institucional, ya que no cumplen simultáneamente con la localización, área requerida, dotación completa, estándares técnicos, accesibilidad, condiciones de seguridad, eficiencia energética y operación continua.

Como parte del estudio de mercado, FAMOC DEPANEL S.A.S. remitió la Orden de Magnitud, en la que se presenta la propuesta para la sede actual ubicada en el Edificio Elemento, Avenida Calle 26 No. 69-76, Torre 2, pisos 16, 17 y 18, con un área total de 3.718,60 m², completamente dotada, adecuada y en operación continua conforme a los requerimientos del Icfes.

La propuesta incorpora:

- Interiorismo y tecnología completos
- 399 estaciones de trabajo
- Dotación general
- Infraestructura de red y WiFi
- Mantenimiento preventivo y correctivo
- 77 parqueaderos
- Servicios incluidos en la administración del edificio
- Climatización, centro de datos, CCTV, iluminación, salas, auditorio, áreas de archivo, mobiliario especializado y demás componentes exigidos.

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

| DESCRIPCION | CANON MENSUAL | VALOR M ² |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| CANON | 373,784,276.47 | 100,517.47 |
| ADMINISTRACION | 40,778,165.00 | 10,966.00 |
| IVA | 71,019,012.53 | 19,098.32 |
| TOTAL | 485,581,454.00 | 130,581.79 |

FAMOC ofreció mantener el valor del canon mensual sin incremento por IPC hasta el 31 de agosto de 2026, lo cual representa un beneficio económico directo para la Entidad.

7.2 Análisis de las Cotizaciones


Con base en:

- Los criterios técnicos del Anexo Técnico.
- Las alternativas disponibles en el mercado.
- Las condiciones de operación actual del Instituto.
- La evaluación económica y técnica del inmueble.
- La dotación integral, infraestructura y cumplimiento normativo.
- La optimización de costos por permanencia.
- La imposibilidad técnica y presupuestal de trasladar datacenter, archivos, mobiliario y operación.

Se concluye que la única alternativa que satisface completamente la necesidad institucional es la oferta presentada por FAMOC DEPANEL S.A.S. para los pisos 16, 17 y 18 del Edificio Elemento.

La sede cumple con:

- Ubicación obligatoria
- Área requerida
- Dotación completa
- Condiciones arquitectónicas, tecnológicas y de seguridad
- Infraestructura habilitada y en operación
- Condiciones de mantenimiento
- Accesibilidad, eficiencia energética y estándares de calidad

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

- Disponibilidad inmediata sin afectación a la continuidad del servicio

Por lo anterior, se recomienda continuar con el arrendamiento de los pisos 16, 17 y 18 de la Torre 2 del Edificio Elemento, con un área total de 3.718,60 m², completamente dotados para el funcionamiento institucional, bajo las condiciones de la Orden de Magnitud presentada por FAMOC DEPANEL S.A.S., la cual hace parte integral del presente estudio de mercado.

Partiendo de estas condiciones, se analizaron los siguientes valores:

El valor total del contrato para los siete (7) meses comprendidos entre diciembre 01 de 2025 y junio 30 de 2026 sería de: TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETENTA MIL CIENTO SETENTA Y OCHO PESOS M/L. (\$ 3.399.070.178) incluidos costos de administración en la modalidad de reembolso, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.


El valor por vigencias se distribuiría así:

VIGENCIA 2025: La suma de CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/L. (\$485.581.454) incluidos costos de administración en la modalidad de reembolso, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.

VIGENCIA 2026: La suma de DOS MIL NOVECIENTOS TRECE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/L. (\$2.913.488.724) incluidos costos de administración en la modalidad de reembolso, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.

7.3 Valor del Proceso


El presupuesto estimado arrojado del presente estudio de mercado es de **TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETENTA MIL CIENTO SETENTA Y OCHO PESOS M/L. (\$ 3.399.070.178)** incluidos costos de administración en la modalidad de reembolso, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  Icfes | ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR | | Código GAB-FT018 |
| | GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO | | Versión: 004 |
| Clasificación de la información | <input checked="checked" type="checkbox"/> PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CLASIFICADA | <input type="checkbox"/> RESERVADA |

El presupuesto oficial se distribuye así:

| VIGENCIA | VALOR |
|---|---|
| 2025 | CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/L. (\$485.581.454) incluidos costos de administración en la modalidad de reembolso, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar. |
| 2026 | DOS MIL NOVECIENTOS TRECE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/L. (\$2.913.488.724) incluidos costos de administración en la modalidad de reembolso, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar. |
| TOTAL: TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETENTA MIL CIENTO SETENTA Y OCHO PESOS M/L. (\$ 3.399.070.178) incluidos costos de administración en la modalidad de reembolso, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar. | |

El presente documento se firma el **18 de noviembre de 2025**



DAVID FERNANDO DIAZ PALACIO

Subdirector de Abastecimiento y Servicios Generales.