Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 1 de 32

Contenido

1. INTRODUCCIÓN 2

2. OBJETIVO DEL ESTUDIO 3

3. DEFINICIONES 4

4. CLASIFICACIÓN UNSPSC 6

5. ANALISIS DEL MERCADO 6

5.1 ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO 7

5.1.1 La importancia del sector en el contexto local y nacional 7

5.1.2 Datos históricos del desempeño del sector 11

5.1.3 Participación del sector en el PIB 11

5.1.4 Empleo que genera 14

5.2 ASPECTO ECONÓMICO 14

5.3 ASPECTO TÉCNICO 19

5.4 ASPECTO LEGAL 19

6. ANALISIS DE LA DEMANDA 21

6.1 ADQUISICIONES PREVIAS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL. 22

6.2 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA DEMANDA 23

7. ANALISIS DE LA OFERTA 24

8. ASPECTOS PRESUPUÉSTALES 29

8.1 Antecedentes en los presupuestos. 29

8.2 Especificaciones de calidad. 30

9. CONCLUSIONES ESTUDIO DEL SECTOR 30

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 2 de 32

1. INTRODUCCIÓN

El presente estudio tiene como propósito realizar un análisis de los aspectos generales del mercado inmobiliario en la localidad de Ciudad Bolívar en la ciudad de Bogotá, con el fin de adelantar contratación cuyo objeto es: PRESTAR EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES PARA LAS UNIDADES OPERATIVAS A CARGO DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL; EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO SE ENCUENTRA UBICADO EN LA UBICADO EN ~~LA~~ ~~EL~~ **LOTE 3 - QUIBA BAJO** DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR, DE BOGOTÁ D.C. Lo anterior con el fin de garantizar la continuidad y calidad en la prestación de los servicios sociales a cargo de la SDIS.

Es necesario tener en cuenta que dentro del sector servicios se encuentra el subsector inmobiliario, el cual exige un análisis detallado de las condiciones estructurales y de las variables que inciden, de manera directa o indirecta, en la adquisición y adecuación de bienes inmuebles. Dicho análisis resulta indispensable para garantizar la disponibilidad de espacios físicos adecuados, que a su vez permitan ofrecer servicios de calidad y promover el bienestar de las poblaciones que atiende la Entidad en las diferentes localidades del Distrito Capital.

Atendiendo la importancia de garantizar la continuidad en la prestación del servicio y la atención integral a la Población, entendida como un proceso continuo y permanente de interacciones y relaciones sociales de calidad que fortalecen a la comunidad en potenciar sus capacidades y desarrollo para la vida, desde la Secretaría Distrital de Integración Social —cuyo propósito fundamental es asegurar las condiciones materiales y sociales necesarias para el ejercicio pleno de los derechos — promueve el desarrollo integral desde un enfoque inclusivo, diferencial y de calidad. En ese sentido, y con el fin de dar continuidad a la prestación del servicio y atención a la niñez, resulta necesario adelantar la planeación y estructuración de un nuevo proceso de contratación que garantice la atención para la vigencia 2026.

Para ello la SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL, en el marco del proyecto de inversión “7939 Proyecto Desarrollo de capacidades para las gestantes, niñas, niños, adolescentes y sus familias que promuevan su desarrollo integral en Bogotá D.C.” con el fin de fortalecer la inclusión social y productiva, la participación ciudadana y el goce efectivo de los derechos de las usuarios en Bogotá, esto a través de articulación sectorial para la atención de los niños y niñas de la localidad y el fortalecimiento del tejido familiar y comunitario para la cohesión social de los usuarios, por esta razón debe contribuir a la generación de oportunidades para niños y niñas de la localidad que se encuentren en situación de amenaza, inobservancia o vulneración de derechos, mediante la atención integral y prestación de servicios sociales en JARDÍN INFANTIL ANA LU con el fin de ampliar la población atendida

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 3 de 32

Por lo anterior, y en consideración de los objetivos establecidos en el marco del proyecto de inversión 7945 - "*Fortalecimiento de la infraestructura de los servicios sociales en Bogotá D.C.*", cuyo objetivo general es "*Suministrar infraestructura física de calidad con recursos adecuados para la óptima prestación de servicios sociales por parte de la SDIS en Bogotá*" se realiza en siguiente análisis a efectos de colocar a disposición de la población de la localidad los servicios a prestar en el predio y así alcanzar las metas y propósitos misionales de la SDIS en cumplimiento de la misionalidad de la entidad con miras a mantener la prestación de los servicios sociales de alta calidad, mediante acciones transectoriales, integradoras e innovadoras, análisis que además está orientado a identificar y seleccionar los espacios más adecuados para el desarrollo de tales actividades.

En virtud de lo expuesto y considerando la necesidad de asegurar la continuidad del servicio prestado por JARDÍN INFANTIL, se ha estructurado un nuevo proceso de contratación para el arrendamiento de un inmueble que permita la adecuada ejecución de dicho servicio en la localidad de Ciudad Bolívar.

Lo anterior, con el propósito de garantizar la continuidad de la promoción brindando atención integral a 145 niños y niñas de la localidad de Ciudad Bolívar, así como la construcción de espacios sensibles y acogedores, en el marco de la política pública que orienta la SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL (SDIS). Para lo cual y en atención al artículo 15 del decreto 1510 de 2013 y el articulo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2025, se ha estructurado un proceso a partir del análisis del sector relativo al prestación de los servicios sociales a cargo de la entidad considerando la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica así como del análisis de Riesgo con el fin de procurar la presentación plural de ofertas que permita obtener el mayor beneficio, impacto y utilidad en la comunidad objeto del servicio de los recursos públicos dispuestos para tal propósito, en este caso, a través de la selección de espacios idóneos para la adecuada ejecución del objeto contractual.

2. OBJETIVO DEL ESTUDIO

El estudio de sector que se desarrolla a continuación tiene por objeto fundamental conocer el mercado inmobiliario, más específicamente el arrendamiento de inmuebles, con el fin de comprender y definir con claridad las características del sector al cual se orienta la contratación.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 4 de 32

El desarrollo del estudio se dará realizando una aproximación inicial a los aspectos generales del mercado, continuando con un análisis de los aspectos más determinantes de la oferta y demanda del sector objeto de estudio.

3. DEFINICIONES

Arrendador: es la persona que, en virtud de un contrato de arrendamiento, cede el uso o goce de un bien, generalmente un inmueble, a otra persona llamada arrendatario a cambio de un pago periódico, conocido como canon de arrendamiento.

Arrendatario: es la persona que o entidad que tiene el derecho de usar o gozar de un bien o inmueble temporalmente, a cambio de un pago.

Clasificación UNSPSC: The United Nations Standard Products and Services Code® - UNSPSC - Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas, es una metodología uniforme de codificación utilizada para clasificar productos y servicios fundamentada en un arreglo jerárquico y en una estructura lógica. Este sistema de clasificación permite codificar productos y servicios de forma clara ya que se basa en estándares acordados por la industria los cuales facilitan el comercio entre empresas y gobierno. La versión implementada en Colombia es la UNSPSC, V.14.080. (Colombia Compra Eficiente, 2018).

Código CIIU: La Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas adaptada para Colombia (CIIU), es una clasificación de actividades económicas por procesos productivos, que clasifica unidades estadísticas (unidad local, establecimientos, empresas, etc.) con base en su actividad económica principal. (DNP, 2018)

Contrato de arrendamiento: Es un contrato en virtud del cual una de las partes, llamada **arrendador**, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada **arrendatario**, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

Demanda: Es una de las dos fuerzas que está presente en el mercado (la otra es la "oferta") y representa la cantidad de productos o servicios que el público objetivo quiere y puede adquirir para satisfacer sus necesidades o deseos. (DNP, 2015)

Estudio del sector: Documento que permite el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de adquisiciones desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. (DNP, 2015).

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 5 de 32

Indicadores financieros: son ratios o medidas que tratan de analizar el estado económico de la empresa desde un punto de vista individual, comparativamente con la competencia o con el líder del mercado. (DNP, 2015)

Inmueble: Todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, o sea, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él.

Índice de Precios al Consumidor (IPC): El índice de precios al consumidor (IPC) 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. El dato del IPC, en Colombia, lo calcula mensualmente el **Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).** La inflación se define como la variación porcentual del IPC entre dos periodos. En particular la inflación anual se mide tomando el IPC de un mes y calculando su variación frente al dato del mismo mes del año anterior.[1]

El IPC permite además calcular el incremento anual de los cánones de arrendamiento en Colombia, según lo establecido por la **Ley 820 de 2013, Artículo 20**. Reajuste del canon de arrendamiento: - *""*[2]

Oferta: Hace referencia a la cantidad de bienes, productos o servicios que se ofrecen en un mercado bajo unas determinadas condiciones. (Ban Rep; 2012)

Plan Anual de Adquisiciones: Es una herramienta para: (i) facilitar a las entidades estatales identificar, registrar, programar y divulgar sus necesidades de bienes, obras y servicios; y (ii) diseñar estrategias de contratación basadas en agregación de la demanda que permitan incrementar la eficiencia del proceso de contratación. (DNP, 2015)

Producto Interno Bruto (PIB): Es el valor monetario de los bienes y servicios finales producidos por una economía en un período determinado. EL PIB es un indicador representativo que ayuda a medir el crecimiento o decrecimiento de la producción de bienes y servicios de las empresas de cada país, únicamente dentro de su territorio. (DNP, 2015)

[1] https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-consumidor-ipc

[2] https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=8738#:~:text=El%20contrato%20de%20arrendamiento%20de%20vivienda%20urbana%20se%20entender%C3%A1%20prorrogado,renta%20autorizados%20en%20esta%20ley.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 6 de 32

SECOP II: El SECOP II es la nueva versión del SECOP (Sistema Electrónico de Contratación Pública) para pasar de la simple publicidad a una plataforma transaccional que permite a Compradores y Proveedores realizar el Proceso de Contratación en línea.

Desde su cuenta, las Entidades Estatales (Compradores) pueden crear y adjudicar Procesos de Contratación, registrar y hacer seguimiento a la ejecución contractual. Los Proveedores también pueden tener su propia cuenta, encontrar oportunidades de negocio, hacer seguimiento a los Procesos y enviar observaciones y Ofertas. (Colombia Compra Eficiente, 2016).

4. CLASIFICACIÓN UNSPSC

De acuerdo con la actividad económica y los múltiples proyectos que ofrece la Secretaría Distrital de Integración Social, la clasificación UNSPSC[3] para contratos de arrendamiento puede realizarse de la siguiente manera:

CLASIFICACION UNSPSC			
SEGMENTO	**FAMILIA**	**CLASE**	**CÓDIGO**
(80000000) Servicios de Gestión, servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos.	(80130000) Servicios Inmobiliarios	(80131500) Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131500

5. ANALISIS DEL MERCADO

Ausencia de Predios Institucionales Equivalentes

Decreto 1082 de 2015

En cumplimiento de lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, particularmente en lo relacionado con la necesidad de verificar la disponibilidad de inmuebles de propiedad de la entidad o de otras entidades públicas antes de adelantar procesos de adquisición, arriendo o disposición de bienes inmuebles, se procede a dejar constancia de la ausencia de predios institucionales equivalentes

En la búsqueda de la mejor oportunidad para el desarrollo del cumplimiento de los objetivos que la Secretaría Distrital de Integración Social se ha propuesto para con la comunidad, se debe hallar un lugar que posea infraestructura óptima y localización adecuada que permita obtener el mayor

[3] https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 7 de 32

potencial para la ejecución de la prestación del servicio y responder a la necesidad de la sociedad. Para ello se requiere el análisis de la información relevante sobre los elementos esenciales que caracterizan el mercado en:

- Aspectos Generales de Mercado,
- Aspecto Económico.
- Aspecto Técnico.
- Aspecto Legal.

5.1 ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

El análisis de los aspectos generales del mercado constituye un insumo esencial dentro del estudio sectorial, en la medida en que permite comprender la dinámica del sector inmobiliario. Este capítulo se orienta a caracterizar el entorno económico y productivo en el cual se enmarca la contratación, identificando las principales variables que inciden en la disponibilidad, valorización y comportamiento de los inmuebles en el ámbito local y nacional.

En este sentido, se desarrollarán los siguientes elementos: (i) la importancia del sector en el contexto económico, social y territorial, (ii) la evolución histórica del desempeño del sector y sus principales tendencias, (iii) la participación del mismo en el Producto Interno Bruto y su relación con otras ramas de la economía, y (iv) el empleo que genera como motor de desarrollo urbano y social.

El propósito de este apartado es ofrecer un panorama integral que permita comprender cómo las condiciones estructurales del mercado inmobiliario impactan la contratación pública por arrendamiento, garantizando que la Secretaría Distrital de Integración Social pueda tomar decisiones informadas y ajustadas a la normatividad vigente, optimizando así el uso de los recursos públicos y asegurando la disponibilidad de espacios adecuados para la prestación de los servicios sociales.

5.1.1 La importancia del sector en el contexto local y nacional

El sector inmobiliario en Colombia en 2025 muestra señales de recuperación moderada, con un crecimiento esperado de 2,4 % en actividades inmobiliarias para este año, cifra ligeramente superior al crecimiento proyectado del PIB nacional (2,5–2,6 %). Esto se debe en gran parte a la mayor demanda de vivienda usada y al fortalecimiento del mercado de arriendos, impulsado por la estabilización económica y la reciente reducción en las tasas de interés hipotecarias.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 8 de 32

Con proyecciones de un 9% de crecimiento en las ventas de vivienda nueva en 2025 y un 11,5 % en 2026, la Asociación para el Fomento y Desarrollo Inmobiliario (AFYDI) y plataformas como Ciencuadras siguen consolidándose como actores clave en la intermediación de arriendos y ventas a lo largo del país, contribuyendo a la formalización del sector.

Con impacto en el mercado de arriendos y su enfoque en la innovación y la capacitación, AFYDI continúa impulsando la dinámica de un sector estratégico para la economía nacional", señala Adriana Lizcano, directora de AFYDI.

Según información preliminar de la asociación, la colocación de inmuebles en arriendo sigue aumentando en Bogotá y las principales ciudades, debido a que el inicio de nuevas obras residenciales ha tenido caídas en 2024 y 2025, lo que limita la oferta y desplaza la demanda hacia la vivienda usada.

Como resultado, muchas familias que necesitan vivienda han optado por arrendar, ante la dificultad de acceder a créditos en años anteriores. Sin embargo, la reciente reducción de las tasas de interés al 9,75 % en 2025 ha comenzado a reactivar el mercado de compra.

De acuerdo con Mauricio Torres Romero, gerente de la plataforma Ciencuadras*, "pasamos de un periodo de altas tasas de interés e inflación elevada a un entorno de estabilización que empieza a favorecer nuevamente la compra de vivienda".*

El informe anual de Ciencuadras, respaldado por Davivienda, La Galería Inmobiliaria y El Libertador, señala que la disminución de tasas ha sido determinante para la recuperación, aunque aún persisten rezagos en iniciaciones de obra.

En promedio, se espera que las ventas de vivienda nueva crezcan un 9 % en 2025, con repuntes importantes en ciudades intermedias como Cúcuta, Armenia y Cali, que mantienen dinámicas de valorización destacadas.

Se recomienda invertir en el mercado de vivienda turística o de rentas cortas, particularmente en Medellín, Cartagena y Santa Marta, donde se prevé un crecimiento sostenido de la inversión extranjera en el sector inmobiliario.

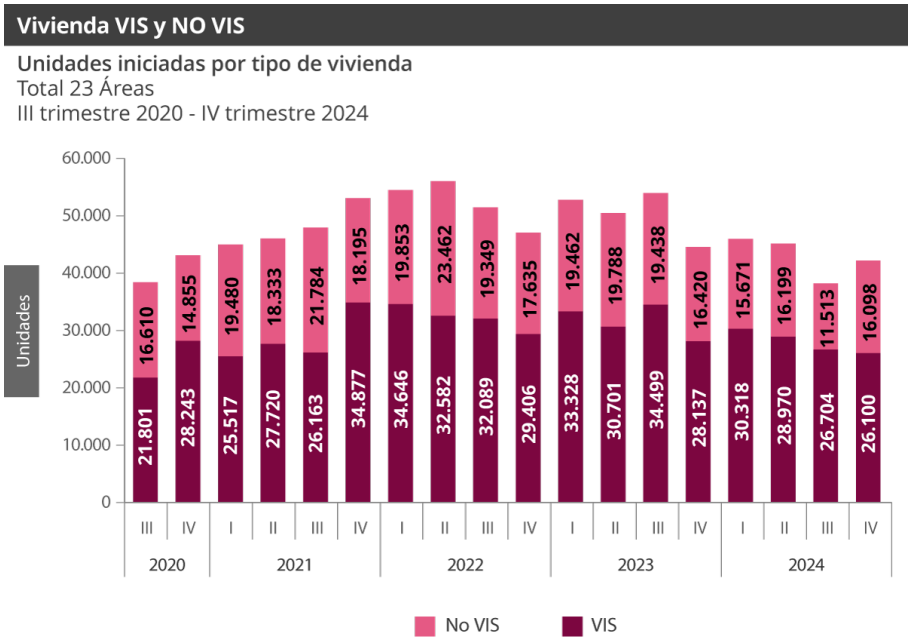
"Se anticipa un incremento de la inversión extranjera en destinos turísticos, segmento que ha mostrado un crecimiento continuo en los últimos meses".

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 9 de 32

Índices de vivienda

El último informe del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) reveló que en el segundo trimestre de 2025 se iniciaron 35.420 unidades de vivienda en Colombia, lo que representa una disminución del 8,0 % en comparación con el mismo trimestre de 2024En el segundo trimestre de 2025, el área total causada presentó un decrecimiento de 5,7 % frente al mismo período de 2024, pasando de 4.052.800 m² a 3.822.100 m². Los destinos residenciales restaron 3,8 puntos porcentuales y los no residenciales 1,9 puntos porcentuales a la variación anual del área causada.

El DANE afirmó que el crecimiento de 6,2 % en el número de unidades iniciadas respecto al primer trimestre de 2025 se explicó principalmente por el incremento de 27,5 % en la vivienda diferente de interés social (No VIS), que aportó 9,4 puntos porcentuales a esta variación. Por el contrario, las unidades iniciadas para vivienda de interés social (VIS) presentaron una variación de -4,1 % y restaron 3,2 puntos porcentuales a la variación trimestral.



Fuente: DANE Censo de Edificaciones

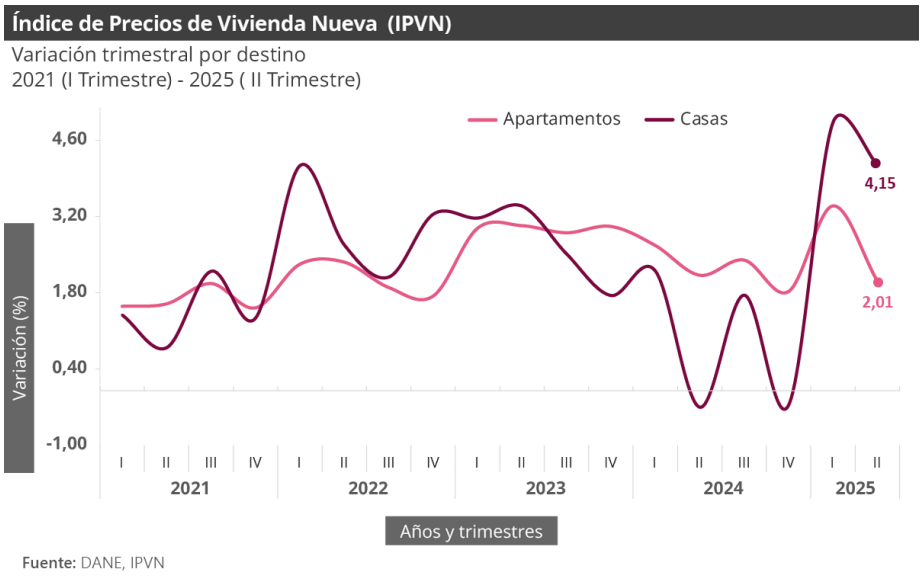
La entidad también mencionó que en el segundo trimestre de 2025 se presentó una disminución anual de 8,0 % en las unidades de vivienda iniciadas, frente al mismo trimestre de 2024, cuando

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 10 de 32

se habían registrado 38.520 unidades. La vivienda de interés social (VIS) explicó buena parte de la caída, con una variación de -4,1 %, lo que restó 3,2 puntos porcentuales a la variación total. En contraste, la vivienda diferente de interés social (No VIS) presentó un aumento de 27,5 %, aportando 9,4 puntos porcentuales, aunque este repunte no fue suficiente para compensar el descenso general del sector.

Precios de vivienda

El Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) registró una variación de 3,1 % durante el segundo trimestre de 2025, en comparación con el primer trimestre del año. Esta tasa es inferior en 0,4 puntos porcentuales a la registrada en el mismo período de 2024, cuando se presentó un crecimiento de 3,5 %.



Fuente: DANE Censo de Edificaciones

Al desagregar el resultado del índice por destinos, la variación promedio del precio de las casas mostró un incremento de 3,7 %. Así mismo, se evidenció un aumento de 2,8 % en el precio de los apartamentos, frente al primer trimestre de 2025.

Infraestructura

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 11 de 32

En mayo de 2025, la variación mensual del ICOCED fue -0,10%, en comparación con abril de 2025. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (-0,21%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (-0,04%). Cuatro de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por debajo del promedio nacional (-0,10%): Comercio (-0,56%), Hoteles (-0,24%), Bodegas (-0,23%), y Administración pública (-0,12%)

5.1.2 Datos históricos del desempeño del sector

En el primer trimestre de 2025 se iniciaron 40.395 unidades de vivienda, lo que significó una disminución del 4,3 % respecto al trimestre anterior (IV-2024) DANE. Del total de unidades iniciadas, 25.717 se destinaron a vivienda de tipo VIS (23.478 a apartamentos y 2.239 a casas) y 14.678 a vivienda diferente de VIS (13.163 a apartamentos y 1.515 a casas) DANE.

Durante el proceso constructivo pueden darse períodos de paralización y pueden haber cambios sustanciales (número de pisos, cantidad de torres, bloques o manzanas, número de parqueaderos cubiertos) en algunos proyectos durante su seguimiento en el CEED, que implican cambios en el área total construida de la obra, los cuales se verán reflejados en toda la historia de la misma por lo cual se afectarán los valores de las distintas categorías de área nueva en proceso, paralizada, culminada, según los estados que haya tenido la obra durante su seguimiento en el CEED.

Estas obras suspendidas corresponden a obras de tamaño pequeño que llevaban muchos trimestres en estado de paralización, por lo cual la probabilidad de su reinicio era baja. Por esta razón, estas obras continuaron clasificándose dentro de la categoría de "continúan paralizadas", hasta que se realizó esta labor, documentada en campo, de corroborar su culminación.

Desde el primer trimestre de 2025, los resultados del Censo Edificaciones (CEED) ya integran la información de la publicación Vivienda VIS y No VIS. Esta inclusión busca consolidar los datos obtenidos por el CEED y contará con información sobre el área, unidades de casas y apartamentos, uso, formalidad, entre otras variables, clasificadas en vivienda de interés social y vivienda diferente de interés social. Además, se dispondrá de un anexo estadístico "Serie Tipo Base_VIS_No_VIS", mediante el cual se podrán realizar cruces de diferentes variables para la construcción de cuadros de salida según la necesidad del usuario.

5.1.3 Participación del sector en el PIB

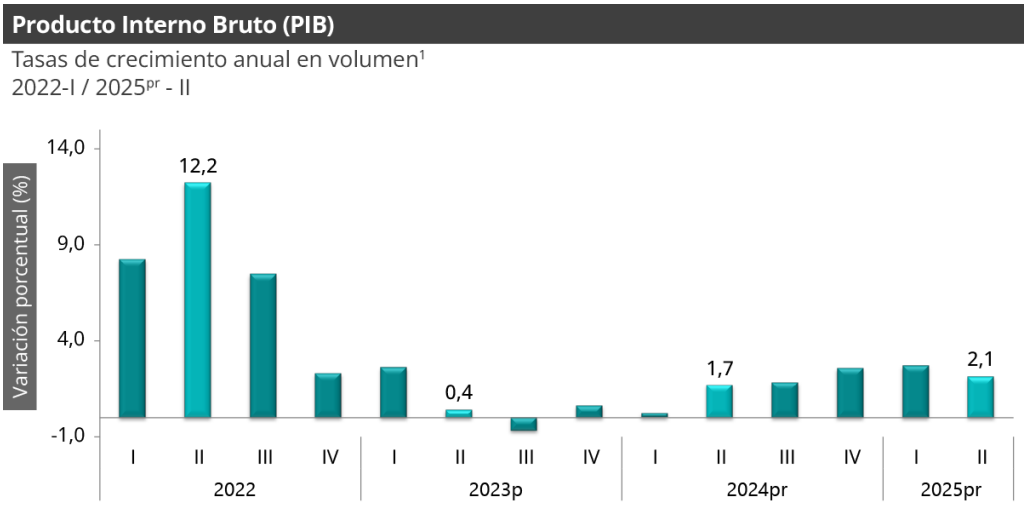
PIB NACIONAL

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 12 de 32

El análisis de la participación del sector inmobiliario en el Producto Interno Bruto (PIB) constituye un referente fundamental dentro del estudio de mercado para procesos de arrendamiento. El PIB refleja el nivel de actividad económica del país y, en consecuencia, incide directamente en la dinámica de la oferta y la demanda de inmuebles. Cuando la economía experimenta crecimientos sostenidos, se genera un mayor dinamismo en la inversión, la construcción y la formalización de contratos de arrendamiento, lo cual tiende a ampliar la disponibilidad de espacios y a diversificar las condiciones de negociación. Por el contrario, en escenarios de desaceleración o menor crecimiento del PIB, la contracción en la inversión privada y el consumo puede reducir la oferta de nuevos proyectos inmobiliarios, trasladando la presión de la demanda hacia el mercado de arrendamientos y afectando los niveles de canon.

En este sentido, la evaluación de la contribución del sector al PIB permite a la Entidad comprender el grado de relevancia macroeconómica del mercado inmobiliario, su comportamiento cíclico y su capacidad de generar estabilidad o tensiones en los precios de arrendamiento. Para los procesos de contratación directa, esta información constituye un insumo estratégico, pues facilita proyectar la razonabilidad de los cánones ofertados en comparación con los parámetros nacionales y locales, asegurando que los recursos públicos destinados al arrendamiento de inmuebles se utilicen bajo criterios de eficiencia, sostenibilidad y valor por dinero.

Entre abril y junio de 2025, el Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia en su serie original creció 2,5 % respecto al mismo periodo de 2024, reveló el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).



Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 13 de 32

Fuente: DANE – Cuentas Nacionales Trimestrales

Las actividades económicas que más contribuyeron a la dinámica del valor agregado fueron:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca, que creció 5,9 %, aportando 0,6 puntos porcentuales a la variación anual.
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación; y otros servicios, que crecieron 14,8 %, contribuyendo con 0,5 puntos porcentuales.
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales, que crecieron 2,0 %, aportando 0,3 puntos porcentuales.

En lo corrido del año 2025 (enero–junio), respecto al mismo periodo de 2024, el PIB acumula un crecimiento de 2,6 %. Las actividades económicas que más han impulsado esta dinámica son:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca, con un crecimiento de 6,3 %, contribuyendo con 0,6 puntos porcentuales.
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación; y otros servicios, con un crecimiento de 15,1 %, aportando 0,5 puntos porcentuales.
- Administración pública, defensa, educación y salud, con un crecimiento de 1,9 %, que sumaron 0,3 puntos porcentuales al resultado total.

CONSTRUCCIÓN

Durante los últimos 25 años, Colombia ha experimentado avances significativos en la construcción de infraestructura, impulsando el desarrollo económico. Esta es fundamental para el crecimiento y bienestar social, facilitando el comercio, mejorando la conectividad, promoviendo el desarrollo regional y atrayendo inversión extranjera. La mejora de la infraestructura ha sido clave para optimizar las condiciones logísticas y reducir tiempos de desplazamiento, aumentando la competitividad del país.

En el segundo trimestre de 2025, el área total causada presentó un decrecimiento de 5,7 % frente al mismo período de 2024, pasando de 4.052.800 m² a 3.822.100 m². Los destinos residenciales

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 14 de 32

restaron 3,8 puntos porcentuales y los no residenciales 1,9 puntos porcentuales a la variación anual del área causada, lo que refleja la desaceleración en la actividad del sector.

En el segundo trimestre de 2025, el área culminada decreció 10,8 %, al registrar 548.000 m² menos con respecto al mismo período de 2024. El área culminada de los destinos apartamentos y casas restaron 8,5 puntos porcentuales a la variación del período.

ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

El mercado inmobiliario colombiano arrancó el año con cifras históricas en cuanto a la Compra de Vivienda en 2025: las ventas de vivienda nueva crecieron un 38,6 % en unidades y un 36 % en valor, frente al mismo periodo de 2024. La combinación de inflación controlada, menores tasas de crédito y una oferta robusta de vivienda nueva está activando con fuerza el mercado. En particular, la VIS ha sido protagonista, facilitando el acceso a miles de familias jóvenes que sueñan con su primera casa.

Según el informe, la demanda de casas subió del 12,6 % al 21,8 %, impulsada por familias jóvenes que buscan más espacio y plazo para pagar la cuota inicial. Además, el 47,6 % del metraje vendido está en preventa, lo que permite planear la compra con más tiempo.

5.1.4 Empleo que genera

El informe del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane). En su boletín técnico indican que, en junio de 2025, el número de ocupados en el total nacional fue 23.812 miles de personas. La Construcción como rama de actividad económica participó con el 6,4 % de los ocupados. En junio de 2025, la población ocupada en el total nacional aumentó 2,8 %, mientras que los ocupados en la rama de Construcción disminuyeron 1,9 % con respecto al mismo periodo del año anterior. Para junio de 2025, 1.525 miles de personas estaban ocupadas en la rama de la Construcción; de estos, el 46,5 % estaban ubicados en 13 ciudades y áreas metropolitanas (710 miles de personas), que además presentaron una disminución del 7,6 %, es decir, 58 mil personas menos con respecto a junio de 2024.

5.2 ASPECTO ECONÓMICO

El mercado de vivienda colombiano proyecta un notable dinamismo para 2025, impulsado por factores macroeconómicos positivos que están creando un entorno ideal para la adquisición de inmuebles. Estas proyecciones reflejan una combinación de recuperación económica, estabilidad

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 15 de 32

financiera y políticas monetarias favorables que benefician tanto a compradores como a inversionistas en bienes raíces. [4]

Crecimiento económico sólido

De acuerdo con lo compartido por el periódico El Colombiano , el Banco Mundial estima que la economía colombiana experimentará un crecimiento del 2,5 % en 2025, impulsado por la recuperación del consumo privado, el fortalecimiento de las exportaciones y una mejora en el ahorro de los hogares. Este crecimiento no solo refleja un mayor poder adquisitivo de las familias colombianas, sino también un entorno de confianza para tomar decisiones de inversión a largo plazo, como la compra de vivienda.

Reducción de la inflación

Se espera que la inflación continúe su descenso progresivo, alcanzando un 3,9 % hacia finales de 2025. Este comportamiento inflacionario, dentro del rango objetivo establecido por el Banco de la República, generará un impacto positivo en los precios de los bienes y servicios incluyendo los relacionados con la construcción y adquisición de vivienda. Una inflación controlada también incentiva a los bancos a reducir las tasas de interés, facilitando el acceso a créditos hipotecarios.

Tasas de interés más bajas

El costo del crédito hipotecario será significativamente más accesible en 2025 gracias a la política monetaria adoptada por el Banco de la República. Se anticipa que las tasas de interés para préstamos de vivienda disminuirán progresivamente, reduciendo los costos asociados al financiamiento y haciendo más asequible la compra de inmuebles para un mayor número de colombianos. Esto incentivará la inversión en bienes raíces tanto para vivienda propia como para arrendamiento.

Recuperación del sector inmobiliario

Según BBVA, el mercado de vivienda muestra una tendencia clara de recuperación, con la venta de casas en Bogotá y en el resto del país que ya alcanzó 138.662 unidades en el primer semestre de 2025, lo que representa un crecimiento del 38,6 % frente al mismo periodo de 2024. Esta

[4] https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/informe-sobre-la-construccion-de-colombia-2024-crecimiento-del-pib-empleo-y-produccion-de-cemento-619520

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 16 de 32

recuperación estará impulsada por la estabilización de los precios, el incremento en la oferta de viviendas nuevas y usadas, y una mayor confianza de los consumidores en el sector.

Incremento en la inversión en construcción

La reactivación del mercado inmobiliario también fortalecerá el sector de la construcción, uno de los mayores generadores de empleo en Colombia. La construcción de nuevos proyectos residenciales, junto con la reactivación de obras de infraestructura urbana, estimulará la demanda de mano de obra, fortaleciendo aún más la economía y creando oportunidades de inversión en bienes raíces.

Estabilidad en los precios del mercado.

Se espera que los precios de las viviendas en 2025 se mantengan estables, gracias a la combinación de una oferta creciente y la estabilización de los costos asociados a la construcción. Este equilibrio permitirá a los compradores encontrar opciones competitivas, mientras que los vendedores podrán aprovechar el aumento en la demanda para negociar condiciones favorables.

Aunque varias ciudades y municipios se destacan por su dinamismo, Bogotá continúa liderando como el principal mercado inmobiliario del país debido a su atractivo urbano y económico.

Bogotá: la capital de Colombia sigue siendo un epicentro del mercado inmobiliario gracias a su alta densidad poblacional, oportunidades laborales y desarrollo de infraestructura. Según el Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN) del DANE, Bogotá muestra un crecimiento del 5,26% en el precio por metro cuadrado, consolidándose como un destino clave para invertir.

Zonas destacadas en Bogotá: localidades como Usaquén , USME y Fontibón son particularmente atractivas debido a su conectividad con corredores viales principales y su mezcla de zonas residenciales y comerciales. Además, barrios como Chapinero y Santa Bárbara presentan un alto nivel de valorización por su cercanía a centros comerciales y de entretenimiento.

Proyectos en desarrollo: la construcción de nuevas vías y sistemas de transporte, como el Metro de Bogotá y la ampliación de la Avenida 68, incrementará aún más el valor de las propiedades en estas zonas; esto aplica tanto para los residenciales como los comerciales, como es el caso

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 17 de 32

de los locales en Chapinero del Centro Comercial Infinitum . Esto beneficiará a los inversionistas a mediano y largo plazo.[5]

Ahora bien, para analizar el valor del canon de arrendamiento para el inmueble objeto del presente proceso de contratación, se tomó información (valores x m2) de las siguientes fuentes de consulta en internet: www.metrocuadrado.com.co, www.fincaraiz.com.co, (en las cuales se publican anuncios clasificados de inmuebles para compra, venta y arriendo).

Según la información brindada por dichas fuentes, se concluye que para las zonas (los cuales están conformados por subzonas, que en este caso son barrios catastrales) donde se encuentran los inmuebles objeto de estudio, en cuanto a canon mensual (valor por m2) para arriendo, lo siguiente:

- Los cánones mensuales de arrendamiento promedio por metro cuadrado de una determinada subzona pueden variar significativamente dependiendo de diversos factores, tales como: ubicación, topografía, cobertura de servicios públicos, estratificación socioeconómica, tipo de vías y estado de estas, uso y área de actividad entre otras. Razón por la cual, el valor obtenido en una zona puede o no ajustarse al valor del canon de arrendamiento de un predio, según la subzona en donde se encuentren ubicados los predios con oferta de arrendamiento.

- Adicionalmente, las condiciones particulares de un predio influyen en la variación del valor por metro cuadrado del canon de arrendamiento, debido a que las características de los predios que la SDIS pretende tomar en arriendo los diferencian de los demás dentro de una determinada zona o subzona, estas pueden influir en el valor del canon de arrendamiento.

Entorno económico mundial - Acuerdos comerciales

A la fecha, Colombia cuenta con 17 acuerdos comerciales, incluyendo tratados de libre comercio y acuerdos de alcance parcial: CAN (1973, 1994), Panamá y Chile (1993), Caricom y México (1995), Cuba (2001), Mercosur (2005), Triángulo Norte (2009), EFTA y Canadá (2011), EEUU.
6

Con respecto al número de acuerdos comerciales, en América Latina Colombia ocupa el quinto 5 lugar detrás de Chile (30 acuerdos comerciales vigentes), México (22) y Perú (20) y Panamá.

[5] https://www.oikosinmobiliaria.com/noticias-inmobiliaria/compra-de-vivienda-en-colombia
[6] https://www.oikosinmobiliaria.com/noticias-inmobiliaria/compra-de-vivienda-en-colombia

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 18 de 32

Colombia se prepara para un crecimiento económico moderado en 2025, enfrentando tanto oportunidades como desafíos significativos. También, según el Banco Mundial, se espera que el Producto Interno Bruto (PIB) del país crezca un 2,5% en 2025, una ligera disminución respecto al 3,2% estimado anteriormente. Esta refleja la proyección de un entorno económico global complejo y la necesidad de políticas internas que impulsen el desarrollo sostenible.

La inversión privada es esencial para el desarrollo económico. No obstante, ha habido una caída significativa en la tasa de inversión, ubicándose en 14,2% del PIB, lo que podría afectar el potencial de crecimiento del país. Es crucial implementar medidas que fomenten la inversión y fortalezcan sectores clave para evitar una desaceleración económica.

Para que estos sectores logren su máximo potencial, es esencial mantener condiciones de estabilidad, especialmente en el sector de la construcción, donde las inversiones son a largo plazo. La incertidumbre política podría dificultar la construcción de infraestructura necesaria para el desarrollo.

El crecimiento económico en 2025 probablemente será liderado por las principales ciudades del país, donde se espera una reactivación del comercio, la construcción y posiblemente la industria. Además, algunas regiones productoras de cultivos podrían presentar perspectivas favorables.

La inflación ha mostrado resistencia a la baja, con proyecciones que la sitúan en 4,9 % para julio de 2025 y con expectativa de cierre de año entre 4,5 % y 4,6 %. El Banco de la República ha adoptado una política monetaria más laxa, manteniendo la tasa de interés de referencia en 9,25 %, con proyecciones de reducción hacia 9 % a finales de año. Estas medidas buscan controlar la inflación y promover el crecimiento económico.

Sectores subestimados

La industria ha sido uno de los sectores más rezagados, con varios trimestres de decrecimiento. Para darle impulso, es importante desarrollar planes de internacionalización y facilitar el comercio internacional, especialmente con países con los que Colombia tiene acuerdos comerciales.
A pesar de que la economía de Colombia enfrenta varios desafíos, las proyecciones para 2025 son optimistas, con un enfoque en la recuperación de la inversión y el impulso de sectores clave como la construcción, la agricultura y el comercio.

Las proyecciones económicas para Colombia en 2025 indican un crecimiento moderado, condicionado por diversos factores internos y externos. La adopción de políticas públicas

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 19 de 32

efectivas y el fortalecimiento de sectores clave serán determinantes para alcanzar un desarrollo sostenible y equitativo en el mediano y largo plazo.[7]

5.3 ASPECTO TÉCNICO

La verificación técnica del inmueble a arrendar está sustentada en la búsqueda de inmuebles para poder atender a la demanda de usuarios que adelanta la localidad de CIUDAD BOLÍVAR.

El predio a ser objeto del arrendamiento de acuerdo con el **CONCEPTO DE GESTION PREDIAL E INFRAESTRUCTURA PARA PREDIOS EN ARRIENDO, COFINANCIADOS, OTROS OPERADORES O ADMINISTRADOS** (adjunto al presente) emitido por los profesionales de la Subdirección de Plantas Físicas, 20 de Octubre de 2025, el cual establece que el inmueble ubicado en la localidad de CIUDAD BOLÍVAR, es APTO CON REQUERIMIENTO por lo que cumple con las especificaciones normativas requeridas por la SDIS para la prestación del servicio de JARDÍN INFANTIL.

5.4 ASPECTO LEGAL

Que la Ley 1150 de 2007 “Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley80 de 1993 y sus decretos reglamentarios, en especial el **Decreto Nacional 1082 del 26 de Mayo del 2015**, y demás normas concordantes o complementarias y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos”, estableció en su Artículo 2o. “DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN” lo siguiente: “La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas: 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles”.

Que conforme con el Parágrafo 1º del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007: “La entidad deberá justificar de manera previa a la apertura del proceso de selección de que se trate, los fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección que se propone adelantar”.

Que el ***Articulo 2.2.1.2.1.4.1*** **del Decreto*1082 del 26 de Mayo del 2015***, estableció: “la Entidad estatal debe señalar mediante Acto Administrativo la justificacion para contratar bajo la modalidad de contratacion directa el cual debe contener: 1. la causal que invoca para contratar directamente. 2. El Objeto del Contrato. 3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que se exigirá

[7] https://www.oikosinmobiliaria.com/noticias-inmobiliaria/compra-de-vivienda-en-colombia

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 20 de 32

al contratista. 4. El Lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos".

Que el **Articulo *2.2.1.2.1.4.11* del *Decreto 1082 del 26 de Mayo del 2015***, dispuso que "Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:"

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

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

Que la Ley 57 de 1887, "Por medio de la cual se expide el Código Civil Colombiano y sus reformas", regula el contrato de arrendamiento en general en sus artículos 1973 a 2044, estableciendo las obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario.

Que el Decreto 410 de 1971, "Por el cual se expide el Código de Comercio", regula de manera especial los arrendamientos de locales comerciales en sus artículos 518 a 524, incluyendo disposiciones relativas al derecho de renovación y las causales de desalojo.

Que la Ley 820 de 2003, "Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana", establece las reglas sobre la fijación del canon, los reajustes (artículo 20 vinculado al IPC), así como los derechos y deberes de las partes intervinientes.

Que la Ley 1564 de 2012, "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso", contiene disposiciones procesales sobre la restitución de inmueble arrendado, en particular en sus artículos 384 y siguientes.

Que el Estatuto Tributario Nacional, "Por medio del cual se unifican y actualizan las disposiciones tributarias en Colombia", regula las normas aplicables a la retención en la fuente sobre pagos por concepto de arrendamiento, en especial en los artículos 401 y siguientes.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, "Por el cual se adoptan disposiciones sobre usos del suelo, destinación de inmuebles y normas urbanísticas", establece condiciones que inciden en el arriendo de predios destinados a la prestación de servicios sociales.

Que la Resolución 2151 del 7 de diciembre de 2021 de la Secretaría Distrital de Integración Social (SDIS), "Por medio de la cual se fijan los estándares de calidad espacial y técnica de los

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 21 de 32

inmuebles que se pueden arrendar para la prestación de servicios sociales distritales", establece los criterios mínimos exigidos en esta materia.

Que el Acuerdo Distrital 79 de 2003, "Por medio del cual se expide el Código de Policía de Bogotá", establece normas de convivencia y de uso de los inmuebles en la ciudad, aplicables igualmente a aquellos arrendados con fines institucionales.

Teniendo en cuenta lo anterior, la Subdirección Local de CIUDAD BOLÍVAR dio inicio al proceso contractual elaborando los estudios previos que soporten la suscripción del contrato de arrendamiento al inmueble**.**

6. ANALISIS DE LA DEMANDA

En el Distrito Capital se evidencia un número significativo en la demanda del servicio social de cuidado y atención de los niños y niñas los cuales deben ser debidamente atendida mediante los servicios que prestan las entidades de orden nacional y distrital, (portafolio_servicios_secretaria_distritaintegracion_social) haciendose necesario aportar a la materializaciòn del Plan de Desarrollo "BOGOTÁ CAMINA SEGURA".[8]

Para ello la SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL, en el marco del proyecto de inversión "7939 Proyecto Desarrollo de capacidades para las gestantes, niñas, niños, adolescentes y sus familias que promuevan su desarrollo integral en Bogotá D.C."con el fin de fortalecer la inclusión social y productiva, la participación ciudadana y el goce efectivo de los derechos de las usuarios en Bogotá, esto a través de articulación sectorial para la atención de los niños y niñas de la localidad y el fortalecimiento del tejido familiar y comunitario para la cohesión social de los usuarios, por esta razón debe contribuir a la generación de oportunidades para niños y niñas de la localidad que se encuentren en situación de amenaza, inobservancia o vulneración de derechos, mediante la atención integral y prestación de servicios sociales en JARDÍN INFANTIL, con el fin de ampliar la población atendida

En el mismo sentido, en el marco del proyecto de inversión "7945 Fortalecimiento de la infraestructura de los servicios sociales en Bogotá D.C.", se busca proveer espacios de integración social en cumplimiento de estándares de calidad y bajo condiciones adecuadas y seguras. Lo anterior, en concordancia con el objetivo de incrementar la cobertura de la

[8] https://www.integracionsocial.gov.co/images/_docs/2025/Entidad/25032025-portafolio_servicios_secretaria_distrital_integracion_social_v14.pdf

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 22 de 32

infraestructura fisica destinada a mejorar las condiciones de la poblacion en vulnerabilidad y que son susceptibles al restablecimiento de los derechos sociales.

La Entidad no cuenta con un predio propio que se encuentre disponible para la prestación del servicio en la localidad de Ciudad Bolívar para garantizar la atención de esta población, considera oportuno disponer con un inmueble en arriendo que cumpla las condiciones mínimas de infraestructura y condiciones prediales establecidas, que permitan la atención segura de los niños y niñas de la localidad de Ciudad Bolívar, en el marco del servicio de los JARDÍNES INFANTILES.

En ese sentido, se requiere contar con el concepto técnico de gestión predial e infraestructura para predios en arriendo, emitido por la Subdirección de Plantas Físicas, en el cual se estabecen las condiciones físicas y la capacidad de cobertura necesaria para la atención niños y niñas, con edades comprendidas entre tres (3) meses a tres (3) años y nueve (9) meses de beneficiarios/as del servicio en esta unidad ubicada en Ciudad Bolívar.

Lo anterior tiene como objeto dar continuidad a la prestación del servicio y mecanismos de protección de la vida e integridad de los niños y niñas de la ciudad, mediante la ejecución de proyectos que contribuyen a generar las condiciones básicas y dignas. En este marco, el Estado, la sociedad y la familia, de manera co-responsable trabajen en la construcción de una cultura a favor del servicio social de cuidado y atencion de cuatrocientos quince (415) niños y niñas, con edades comprendidas entre tres (3) meses a tres (3) años y nueve (9) meses), para el mejoramiento de la calidad de vida de una de las poblaciones más vulnerable de la ciudad.

6.1 ADQUISICIONES PREVIAS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL.

A continuación, se relacionan algunos de los contratos más relevantes que se han celebrado en los últimos años en la SDIS y que tienen cierto grado de semejanza con el objeto contractual del presente proceso de contratación.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 23 de 32

No	Objeto	No contrato	Valor	Modalidad contratación	Experiencia general prestando el servicio contratado	Forma de pago	Vigencia/ año
1	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN EL LOTE 3 - QUIBA BAJO DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR DE LA CIUDAD DE BOGOTA PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL.	6434-2022	$ 103.400.238	Contrato de arrendamiento	5 meses	Mensual	09/08/2022
2	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN EL LOTE 3 - QUIBA BAJO DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR DE LA CIUDAD DE BOGOTA PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL.	2198-2023	$227.434.573	Contrato de arrendamiento	10 meses	Mensual	13/02/2023
3	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN EL LOTE 3 - QUIBA BAJO DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR DE LA CIUDAD DE BOGOTA PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL.	1244-2024	$254.221.432	Arrendamiento de bienes Inmuebles	11 meses y 14 dias	Mensual	03/02/2024

Fuente: Plataforma Secop II.

6.2 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Teniendo en cuenta lo anterior y acorde con los lineamientos requeridos para la operatividad de los diferentes procesos que permiten el cumplimiento de los objetivos y actividades del proyecto (Señalar proyecto, ejemplo: 7939 ”Desarrollo de capacidades para las gestantes, niñas, niños, adolescentes y sus familias que promuevan su desarrollo integral en Bogotá D.C.”,

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 24 de 32

es necesario contar con un predio que permita la prestación del servicio de el JARDÍN INFANTIL en la localidad de CIUDAD BOLÍVAR.

En este JARDÍN INFANTIL se atienden en la actualidad diariamente los niños y niñas , de la localidad de Ciudad Bolívar, que serán beneficiarios/as del servicio diariamente, potenciando sus sus habilidades y capacidades en pro de su desarrollo integral e inclusión social en el marco de la política compromiso con una Bogotá cuidadora e incluyente que promueve la Secretaria Distrital de Integración Social desde la Subdirección para la Infancia, y para el caso concreto desde la Subdirección Local de Ciudad Bolívar.

Teniendo en cuenta los aspectos relacionados anteriormente y dado que la Secretaría Distrital de Integración Social no cuenta con un espacio adecuado que se ajuste a las necesidades de la dinámica de atención de JARDÍN INFANTIL en la localidad de CIUDAD BOLÍVAR, se debe suscribir un contrato de arrendamiento para garantizar la continuidad en la prestación del servicio. Dicho inmueble debe cumplir con las condiciones mínimas de infraestructura y condiciones prediales que permitan una atención segura de 415 niños y niñas de la localidad de Ciudad Bolívar tres (3) meses a tres (3) años y nueve (9) meses quienes hacen parte de la poblacion objetivo del servicio. Para ello, es necesario contar con un concepto técnico de gestión predial e infrastructura para predios en arriendo emitidos por la Subdirección de plantas Fisicas.

Lo anterior tiene como proposito dar continuidad a la prestación del servicio y mecanismos de protección de la vida e integridad de los usuarios en la ciudad, mediante la ejecución de proyectos que contribuyen a generar las condiciones básicas necesarias.

7. ANALISIS DE LA OFERTA

Para el caso de CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO debe tenerse en cuenta el numeral 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 según el cual:

1. Se debe verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad donde se requiere el inmueble (a través de páginas especializadas ejemplo METRO CUADRADO, FINCA RAIZ o a través de cotizaciones en el sector donde se pretende contratar el arrendamiento del bien inmueble etc).

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen la necesidad y las opciones de arrendamiento (ubicación, área del inmueble, servicios incluidos etc)

Ahora bien respecto de las condiciones técnicas mínimas que debe tener el Inmueble, el Concepto Técnico de Infraestructura presentado para este caso en particular, cuyo objetivo es el

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 25 de 32

de: “Realizar informe de la infraestructura que posee un inmueble para que opere cualquier servicio que ofrece la Secretaría Distrital de Integración Social, mediante visita a la edificación para confirmar si los espacios disponibles son adecuados y funcionales arquitectónicamente”; evidencia que el inmueble objeto de estudio cumple con cada uno de los aspectos técnicos minimos requeridos dentro de los estándares de servicio de la Subdirección de Plantas Físicas de la Secretaría de Integración Social.

A continuación, se adjunta parte del estudio realizado para inmuebles conforme a su área de construcción, para determinar el valor de renta del inmueble, resaltando que estas son referentes a inmuebles en la zona.

No.	Dirección	Tipo de Inmueble	Teléfono	Área Construida	Valor Renta Final	Valor Renta M2	Imagen
1	TV 60 52 6 SUR	BODEGA	3103086029	1200	$ 18.000.000,00	$ 15.000,00	
2	CL 53 BIS A SUR 12 99	EDIFICIO	3125479373	2343	$ 29.750.000,00	$ 12.697,40	
3	Ccl 56 SUR 2 26	CASA	3197955717	1300	$ 23.000.000,00	$ 17.692,31	
					PROMEDIO	$ 15.129,90	
					DESVIACION ESTANDAR	$ 2.041,2	
					COEFICIENTE DE VARIACIÓN	13%	

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 26 de 32

LÍMITE INFERIOR	$ 13.088,67
LÍMITE SUPERIOR	$ 17.171,13
VALOR OFERTADO	$ 8.542,50
CANON 2025	$ 22.411.252,00
AREA M2	2623,50

FUENTES CONSULTADAS

No.	FUENTES CONSULTADAS
1	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-arriendo-en-venecia-bogota/192277657
2	https://www.fincaraiz.com.co/edificio-en-arriendo-en-tunjuelito-bogota/192456436
3	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-arriendo-en-cazuca-bogota/191284754

Para la determinación del valor por metro cuadrado de renta se utilizan muestras de inmuebles en renta comparables al inmueble objeto de estudio, ya sea en ubicación, área, uso, entre otros; esto permite conocer cómo se encuentra la dinámica inmobiliaria para inmuebles homogéneos y que puede ser aplicable para el predio a estudiar.

Respecto a las estadísticas es pertinente aclarar que se utiliza el coeficiente de variación como indicador de dispersión de las muestras utilizadas y la homogeneidad de estas, entre más bajo es el coeficiente de variación, se asume más precisión o consistencia en el valor determinado para el valor por metro cuadrado. De acuerdo con los lineamientos institucionales, se considera aceptable un coeficiente de variación máximo del 20%.

Los límites inferior y superior obtenidos en el estudio de las muestras, permiten definir el intervalo de confianza dentro del cual se espera se encuentre el dato que se asignará como valor por metro cuadrado de renta.

Así las cosas, se evidencia que el valor del M2 ofertado cumple con los parámetros mencionados, ya que presenta un coeficiente de variación inferior al 20% y se encuentra dentro de los límites calculados.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 27 de 32

Que, dentro de la oferta de inmuebles en la localidad no se encontraros otros inmuebles que cumpliera con los requisitos mínimos de estandares de calidad espacial para la prestación de servicios sociales del Distrito Capital, establecidos en la Resolución 210 de febrero de 2023, al tratarse del servicio de Ciudad Bolívar.

Adicionalmente, conforme al concepto técnico de infraestructura y gestión predial del 7 de octubre de 2025 cuenta con los espacios requeridos para la atención de usuarios esperada, asi mismo es apto para proporcionar seguridad a los usuarios que ingresen a las instalaciones.

7.1 CONCLUSIONES DEL ANALISIS DE LA OFERTA

Teniendo en cuenta que para 2024 continuó decreciendo la construcción por condiciones macroeconómicos y macro económicos, tendencia que se mantuvo para el primer trimestre de 2025, y que la inflación ha hecho compleja la adquisición de vivienda y ha afectado la adquisición de materia prima; adicionalmente, en la ciudad y en la localidad de Ciudad Bolívar se encuentra una amplia oferta de inmuebles, pero solo un inmueble cumplió con los requerimientos tecnicos minimos para la prestación del servicio Jardin Infantil, ya que son espacios residenciales, bodegas y locales que limitan la adecuación del servicio o que requieren de transformación total para la prestación del mismo.

Para la adecuada prestación del servicio y para cumplir con la cobertura de este, se requiere contar con un predio que obedezca a los lineamientos estipulados por la Subdirección de Plantas Físicas, los cuales permiten analizar la cobertura y viabilidad de los predios donde funcionan las Jardín Infantil, predios que no generen costos mayores para entidad.

Tipo de Inmueble	Dirección	Valor canon de arrendamiento	M2	Observaciones
Casa	LOTE 3 - QUIBA BAJO	$ 22.411.252	2.623,5	El predio se encuentra apto con requerimientos para la prestación de los servicios del proyecto de la Subdirección de Infancia

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 28 de 32



Por lo anterior, se identificó que el predio apto para la prestación del servicio de Jardín infantil es el inmueble ubicado en el LOTE 3 - QUIBA BAJO, en la localidad de CIUDAD BOLÍVAR. Este inmueble cuenta con las adecuaciones requeridas para la prestación del servicio lo que representa un mayor factor de utilidad. Por lo tal motivo, se considera técnicamente, geográficamente, económicamente y socialmente viable, siendo el espacio más propicio para el funcionamiento de la JARDÍN INFANTIL DE CIUDAD BOLÍVAR, de acuerdo con el concepto tecnico de gestión predial e infraestructura fisica.

El predio objeto de estudio cumple con los requerimientos mínimos.

1- La ubicación del inmueble se encuentra en la Localidad de CIUDAD BOLÍVAR el funcionamiento del JARDÍN INFANTIL ANA LU
2- Las instalaciones deben ser acordes con las necesidades de atención.
3- Deben garantizar seguridad a los usuarios.
4- Debe estar acorde con los precios del mercado para la localidad y con las instalaciones requeridas de acuerdo con el concepto tecnico conforme a lo establecido en el artículo 28 del

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 29 de 32

Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido por la Ley 1755 de 2015," La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones al peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutada".

8. ASPECTOS PRESUPUÉSTALES

8.1 Antecedentes en los presupuestos.

La Secretaria Distrital de Integración Social, se ha visto en la necesidad de realizar la contratación de inmuebles en Arrendamiento en la localidad de CIUDAD BOLÍVAR, de la Ciudad de Bogotá D.C., con el único fin de poder ampliar y /o dar continuidad en la prestación de los servicios sociales.

En vigencias anteriores, la Secretaría Distrital de Integración Social ha destinado recursos para el arrendamiento de inmuebles, con el propósito de garantizar la continuidad en la prestación de los servicios sociales.

Para la presente vigencia, se requiere mantener esta línea de inversión, dado que el inmueble ubicado en LOTE 3 - QUIBA BAJO de la localidad de CIUDAD BOLÍVAR, constituye una alternativa que cumple con los lineamientos técnicos necesarios para el desarrollo del servicio de JARDÍN INFANTIL ANALU.

Teniendo en cuenta que para el presente se prevé el inicio de un nuevo contrato de arriendo para el periodo vigencia 2025 - 2026, no se requiere de un avalúo de renta fija para la determinación del canon de arriendo.

Por lo anterior, para la determinación del valor del canon se realizó un estudio comparativo de mercado, enfocado en muestras ubicadas estratégicamente en el sector y/o en zonas con características similares. Dichas muestras corresponden a propiedades seleccionadas por su proximidad al inmueble objeto de estudio, dentro del área urbana y por presentar condiciones y atributos comparables entre sí.

Así las cosas el canon establecido en la oferta para el predio ubicado en LOTE 3 - QUIBA BAJO, es (Señalar canon mensual, ejemplo: **VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS ($ 22.411.252) M/CTE incluido IVA.,** valor que no supera el valor establecido en el numeral 7 del presente documento.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Pagina 30 de 32

Este valor del canon es favorable para la entidad, toda vez que en el sector de CIUDAD BOLÍVAR no se cuenta con inmuebles que cumplan con los lineamientos técnicos requeridos para la prestacion del servicio JARDÍN INFANTIL ANA LU, puesto que requieren de grandes adecuaciones.

8.2 Especificaciones de calidad.

El predio objeto de estudio cumple con los requerimientos mínimos para la prestación del servicio como se evidencia en el Concepto técnico emitido por la Subdirección de Plantas Físicas.

9. CONCLUSIONES ESTUDIO DEL SECTOR

Basados en la información del sector, considerando las necesidades de la comunidad y bajo las condiciones que exige la Subdirección de Plantas Físicas de la Secretaría de Integración Social para la prestación del servicio, se tienen las siguientes conclusiones:

- Si bien se encuentran varios inmuebles en la localidad de CIUDAD BOLÍVAR hay muy poca oferta de estos con las características necesarias y óptimas para el servicio social de JARDÍN INFANTIL ANA LU Debido a que la población vulnerable no tiene acceso a estos espacios y su demanda ha ido en aumento, la entidad ve conveniente la prestación del servicio en este sector de Bogotá D.C. y generar oportunidades para atender usuarios, en específico, niños y niñas entre los 3 meses a 3 años y 9 meses.

El inmueble al contar con los requisitos técnicos para la prestación del JARDÍN INFANTIL es viable en términos de economía y eficacia para trasladar la presencia institucional de la SDIS a la localidad de CIUDAD BOLÍVAR

.

OSCAR JAVIER SIERRA MORENO
SUBDIRECTOR LOCAL DE CIUDAD BOLÍVAR

Proyectó: David Alejandro Layton Rojas–Contratación SLIS CIUDAD BOLÍVAR
Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Página 31 de 32

REGISTRO DE FIRMAS ELECTRONICAS

06. FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR ARRIENDOS 08102025 ANA LU 25-11 ajustado AVALADO

SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL

gestionado por: azsign.com.co

Id Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757

Estado: Finalizado

Creación: 2025-11-28 17:37:42

Finalización: 2025-11-28 17:39:22

Escanee el código para verificación

Firma: .



OSCAR JAVIER SIERRA MORENO
80235550
osierram@sdis.gov.co
SUBDIRECTOR LOCAL CiUDAD BOLIVAR
Secretaria de Integración Social

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757
2025-11-28T17:39:23-05:00 - Página 32 de 32

REPORTE DE TRAZABILIDAD

06. FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR ARRIENDOS 08102025 ANA LU 25-11 ajustado AVALADO

SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL

gestionado por: azsign.com.co

Id Acuerdo: 20251128-173742-5b8a65-89891757

Estado: Finalizado

Creación: 2025-11-28 17:37:42

Finalización: 2025-11-28 17:39:22

Escanee el código para verificación

TRAMITE	PARTICIPANTE	ESTADO	ENVIO, LECTURA Y RESPUESTA
Firma	OSCAR JAVIER SIERRA MORENO osierram@sdis.gov.co SUBDIRECTOR LOCAL CiUDAD BOLIVAR Secretaria de Integración Social	Aprobado	Env.: 2025-11-28 17:37:56 Lec.: 2025-11-28 17:39:18 Res.: 2025-11-28 17:39:22 IP Res.: 191.91.209.173