ANÁLISIS DEL SECTOR PARA EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA DE LAS PERSONERIAS LOCALES

1. INTRODUCCION

La Personería De Bogotá D.C, es una entidad de derecho público perteneciente a los órganos de control y vigilancia del Estado, que según lo consagrado en el artículo 117 y 118 de la Constitución Política, tiene a su cargo la guarda y promoción de los derechos humanos, la protección del interés público y la vigilancia de la conducta oficial de quienes desempeñan funciones públicas. Para el cabal cumplimiento de sus obligaciones constitucionales y legales, de acuerdo al manual de contratación de la entidad según el ítem 11. Normatividad; el Acuerdo 978 de 2025 en su artículo 5, y el artículo 104 del Decreto Ley 1421 de 1993, confirieron a la Personería Distrital autonomía administrativa, facultad que le permite ejecutar su presupuesto, es decir, dictar los actos y celebrar los contratos necesarios para el desarrollo normal de sus funciones.

De igual modo para el desarrollo de su misión los artículos 99, 100 y 101 del Decreto 1421 de 1993, en concordancia con el Acuerdo 978 de 2025, le atribuyen a la Personería de Bogotá D.C., funciones de agente del ministerio público, veedor ciudadano y defensor de los derechos humanos, teniendo en cuenta las necesidades que surgen en el marco de la prestación de un servicio eficiente a toda la ciudadanía de las localidades del Distrito Capital.

Así las cosas, en cumplimiento de la normativa referida y en desarrollo de sus atribuciones constitucionales y legales, la Personería presta servicios en las 20 localidades del Distrito Capital, ofreciendo atención inmediata y orientación jurídica en múltiples áreas del derecho, así como acompañamiento frente a la vulneración de derechos fundamentales y en las relaciones de la ciudadanía con las entidades públicas. Para asegurar la prestación eficiente y oportuna de estos servicios, la entidad requiere disponer de espacios adecuados en cada localidad.

Dado que la Personería no cuenta con infraestructura propia en todas las localidades, se hace necesario arrendar inmuebles que cumplan con condiciones técnicas, jurídicas y funcionales que permitan una atención ciudadana digna y efectiva. Esto implica valorar aspectos como accesibilidad, adecuación de espacios, cercanía a puntos estratégicos para la articulación institucional y condiciones óptimas de iluminación, ventilación y servicios públicos. Asimismo, el contrato de arrendamiento actualmente vigente se encuentra próximo a su vencimiento, lo que exige adelantar oportunamente las gestiones contractuales para garantizar la continuidad del servicio misional.

En este contexto, y conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, la Personería de Bogotá debe realizar un análisis del sector relativo al objeto del proceso de contratación, considerando las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de riesgo. Este lineamiento, reforzado por la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector publicada por Colombia Compra Eficiente el 29 de

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

agosto de 2025, orienta a las entidades estatales en la identificación de las dinámicas del mercado y de las alternativas disponibles para atender sus necesidades.

Una vez definida la necesidad institucional; en este caso, la contratación del arrendamiento de un inmueble, la entidad está en capacidad de identificar el sector económico al cual pertenece el servicio requerido y efectuar el análisis correspondiente. Dicho análisis incluye la caracterización del mercado, el comportamiento de la oferta, la revisión de las adquisiciones realizadas por la entidad durante los últimos tres años y el estudio de mercado que permitirá identificar las condiciones actuales y las mejores opciones disponibles.

Con esta información, la Personería de Bogotá sustenta técnica y jurídicamente la contratación necesaria para garantizar la continuidad, calidad y eficiencia del servicio público que presta a la ciudadanía en todas las localidades del Distrito Capital.

2. 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).

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).

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

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.

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

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.

3. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

El análisis de los aspectos generales del mercado es un insumo fundamental del estudio sectorial, ya que permite comprender la dinámica del sector inmobiliario y las variables que influyen en la disponibilidad, valorización y comportamiento de los inmuebles a nivel local y nacional. En este capítulo se abordan elementos como la importancia económica, social del sector, su evolución histórica y tendencias, su participación en el Producto Interno Bruto y su relación con otros sectores productivos.

El propósito de este apartado es ofrecer una visión integral que permita identificar cómo las condiciones estructurales del mercado inmobiliario impactan la contratación pública por arrendamiento. Con ello, se busca que la Personería de Bogotá D.C. cuente con información suficiente para adoptar decisiones fundamentadas y ajustadas a la normatividad vigente, optimizando el uso de los recursos públicos y garantizando la disponibilidad de espacios adecuados para la prestación de sus servicios misionales.

Identificación del sector

De acuerdo con la clasificación definida por el Banco de la República[1], la actividad económica del país se organiza en sectores que agrupan actividades con características productivas similares y que se diferencian entre sí según el tipo de bienes o servicios que generan. Esta división responde a los procesos de producción involucrados, es decir, al tipo de bienes que se elaboran o a los servicios que se prestan dentro de cada actividad económica. Tradicionalmente, la economía nacional se estructura en tres grandes sectores: a. Sector primario: Comprende la producción básica asociada a las actividades agropecuarias, agrícolas, ganaderas, mineras y demás procesos de extracción directa de recursos naturales.

[1] BANREPCULTURAL, LA ENCICLOPEDIA, Sectores Económicos. Recuperado de: https://enciclopedia.banrepcultural.org/index.php?title=Sectores_económicos

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

b. Sector secundario: Incluye las actividades industriales dedicadas a la transformación de materias primas en bienes finales o intermedios, tales como la manufactura, la construcción, la producción industrial y otras actividades de procesamiento.

c. Sector terciario: Corresponde a la prestación de servicios, entre ellos comercio, transporte, educación, salud, intermediación financiera, servicios inmobiliarios y actividades profesionales. En este sector se ubica el mercado de arrendamiento de inmuebles, por tratarse de un servicio asociado a la disponibilidad, administración y uso de bienes inmuebles.

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

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

Clasificación UNSPSC

Conforme a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, el servicio a adquirir por la Personería de Bogotá D.C se enmarca en la siguiente clasificación UNSPSC:

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

3.1 ASPECTOS ECONÓMICOS

3.1.1 La importancia del sector

3.1.1.1 Panorama internacional y nacional[2]

El crecimiento económico mundial perderá impulso debido a la incertidumbre y el proteccionismo. Las estrategias arancelarias pueden representar riesgos como oportunidades para las economías emergentes. En este contexto, se prevé que el crecimiento de Estados Unidos se mantenga en un 2%, mientras que China se desacelerará

[2] FEDELONJAS, La dinamización del sector inmobiliario es clave para la recuperación de la economía", Marío Ramírez, presidente de Fedelonjas (8 de abril de 2025) Recuperado de: https://www.fedelonjas.org.co/dinamizacion-sector-inmobiliario-2025/

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

a un poco más del 4%. En el ámbito inmobiliario, la dinámica global arroja cifras positivas para Colombia. Aproximadamente el 7,3% de las ventas de vivienda nueva en el país provienen de extranjeros o colombianos residentes en el exterior. En regiones como Quindío, Magdalena, Antioquia y Bolívar, esta cifra supera el 10%.

En cuanto a las proyecciones del país, se prevé que la inflación continúe su tendencia a la baja, acercándose a la meta del Banco de la República y fortaleciendo el poder adquisitivo y el consumo interno. Las proyecciones ubican la inflación entre el 4,3% y el 4,9%. Asimismo, se espera que las tasas de interés bajen progresivamente hacia 2026, aunque se mantendrán por encima de los niveles prepandemia. El PIB nacional, por su parte, podría cerrar en un 2,6%.

Ahora bien, para que el sector inmobiliario y la economía colombiana recuperen su dinamismo, es fundamental restablecer la confianza de los inversionistas a través de una mayor seguridad jurídica, reglas claras y políticas públicas estables. Señalaron que la incertidumbre normativa y los constantes cambios en las reglas del juego frenan las decisiones de inversión, tanto extranjeras como locales.

También enfatizaron en la necesidad de fortalecer las alianzas público-privadas, simplificar los trámites para el desarrollo de proyectos de vivienda y promover un entorno fiscal más equilibrado que permita avanzar en soluciones de vivienda para todos los segmentos de la población. “La inversión necesita certezas. Y la certeza se construye con marcos regulatorios estables y articulación entre el Gobierno y el sector privado”, concluyeron los gremios.

3.**1.1**.2 **Nuevas tendencias de vivienda**

El cambio en la composición de los hogares colombianos está redefiniendo el modelo habitacional. De los más de 17 millones de hogares, casi 7 millones son sin hijos, y los hogares con uno o dos hijos predominan entre los biparentales.

Desde 2018, la tendencia al arriendo ha crecido hasta alcanzar el 40,3%, reflejando nuevas preferencias de los consumidores. A esto se suma el auge de las viviendas turísticas, que pasaron de 10.386 a más de 67.000 unidades, motivadas por el turismo y las estancias cortas.

Por otra parte, Felipe Zuluaga de Mis Propias Finanzas y Marcello Galeano de Terrenta indicaron que están en crecimiento las inversiones en vivienda nueva y usada fuera de las grandes capitales. Las ciudades intermedias están tomando importancia porque la gente prioriza calidad de vida, cercanía, acceso a servicios y educación. Coliving, Multifamily y rentas cortas son opciones que toman fuerza.

3.1.1.3 Sector inmobiliario colombiano

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

El sector inmobiliario colombiano[3] atraviesa un momento particular: mientras los hogares en arriendo superan a los propietarios desde 2022, la recuperación del crédito hipotecario y la reducción de la inflación han impulsado nuevamente la compra de vivienda.

El sector inmobiliario tiene una dinámica muy importante. Es uno de los pocos, por no decir el único, que ha mantenido crecimiento positivo durante los últimos diez años, lo que refleja confianza de los inversionistas y un aporte significativo a la economía nacional. En 2024 crecimos 1,9 %, superando el 0,6 % de la economía en general. En el primer trimestre de 2025 ya alcanzamos un 2,1 %. Hoy, este sector representa cerca del 8% del PIB y, si se suma la construcción, el peso es aún mayor. Además, el mercado de arriendos mueve alrededor de 60 billones de pesos anuales, y la colocación de créditos hipotecarios se ha reactivado gracias a la menor inflación.

Porque los hogares colombianos prefieran alquilar en lugar de comprar vivienda: Desde 2018 observamos una reducción en la brecha entre propietarios y arrendatarios. A partir de 2022, los hogares que viven en arriendo superaron a los propietarios. Al cierre de 2024, el 40,4 % de los hogares (unos 7,3 millones) residían en viviendas alquiladas. Esto responde a varios factores: las altas tasas de crédito hipotecario, la inflación que limitó la capacidad adquisitiva, y cambios demográficos y sociales. Muchos jóvenes, con modelos de trabajo híbridos, prefieren alquilar en ciudades como Pereira, Armenia o Manizales. Además, los hogares unipersonales ya representan el 44 % de quienes viven en arriendo.

¿Cómo inciden tendencias como el turismo, el coliving o el interés de inversionistas extranjeros en la oferta y demanda de arriendos?

Ciudades como Medellín o Bogotá han visto cómo el auge del turismo, los nómadas digitales y los nuevos modelos de vivienda impulsan el mercado. En Medellín ya se desarrollan proyectos de coliving y multifamily, con espacios reducidos pero con zonas sociales robustas: coworking, gimnasios o salas de juntas. Estas modalidades responden a los cambios en la conformación de hogares. Sin embargo, la caída en el inicio de construcción de vivienda nueva puede afectar la oferta y presionar al alza los precios. Por ello es clave reactivar los subsidios de vivienda nueva y explorar incentivos para la usada, garantizando equilibrio entre oferta y demanda.

¿Qué proyecciones tienen para el mercado inmobiliario en los próximos años?

El arriendo seguirá siendo una opción relevante por necesidad o elección, pero vemos también una recuperación en la compra de vivienda nueva gracias a mejores condiciones de financiación. Prevemos que se mantendrá un equilibrio entre ambas modalidades. Para

[3] PORTAFOLIO, El arriendo ya supera a la vivienda propia: 7,3 millones de hogares viven en alquiler (01 de octubre de 2025) Recuperado de: https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/sector-inmobiliario-en-colombia-2025-mas-hogares-en-arriendo-subsidios-pendientes-y-tendencias-del-mercado-641157

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

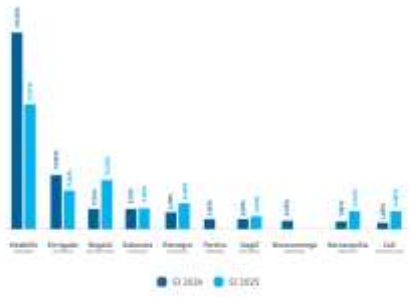
2025 proyectamos un crecimiento del sector entre 2,1 % y 2,4 %, consolidando la senda positiva que hemos sostenido en los últimos años.

3.1.1.4 Cuál fue el comportamiento de los inmuebles en Colombia[4]

Los datos correspondientes al primer semestre de 2025 muestran una transformación significativa en la distribución regional de las publicaciones inmobiliarias, evidenciando un aumento en la oferta digital y una ampliación geográfica del mercado. Medellín, aunque sigue siendo líder en publicaciones, pasó de concentrar el 49,04% en 2024 al 31,27% en 2025. Esta disminución en su participación relativa se explica por la expansión de la actividad inmobiliaria en otras ciudades que ganan protagonismo en los portales digitales. Bogotá, por ejemplo, duplicó su volumen de publicaciones, alcanzando una participación del 12,44%, lo que sugiere una mayor digitalización del mercado capitalino y un renovado dinamismo comercial. Envigado, Rionegro y Sabaneta también mostraron incrementos importantes, consolidando el Valle de Aburrá y el oriente antioqueño como focos clave de desarrollo inmobiliario. Se destacan nuevos actores como Cali, Barranquilla, Bello y Cartagena, que ingresan al top de participación, lo que refleja una mayor diversificación geográfica del mercado.

Este comportamiento indica no solo un crecimiento en la actividad constructora y comercial, sino también un avance en la formalización y visibilidad digital de la oferta inmobiliaria en ciudades intermedias. En conjunto, los datos evidencian un mercado en expansión, menos concentrado y con una mayor presencia de regiones que antes tenían baja representación, lo cual plantea oportunidades para desarrolladores, agentes y plataformas tecnológicas que quieran capitalizar esta nueva dinámica territorial del sector.

Top 10 de las ciudades con mayor oferta de inmuebles en S1-2025 según el número de publicaciones en arriendo



Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2025.*

Durante el primer semestre de 2025, el mercado inmobiliario colombiano mostró no solo crecimiento en volumen de publicaciones, sino también una consolidación progresiva de ciudades intermedias en la oferta digital. Medellín se mantuvo como líder, con un 32,36%

[4] CIENCUADRAS, Comportamiento de los inmuebles en Colombia: nuevos, usados y en arriendo – 2 trimestre del 2025 Recuperado de: https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2025/08/II-Informe-Trimestral-2025_compressed.pdf

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

de participación en el primer trimestre y una ligera disminución al 30,77% en el segundo, lo cual, aunque conserva su posición dominante, evidencia un proceso de descentralización.

Bogotá, por su parte, creció del 9,61% al 13,75%, reflejando un fortalecimiento sostenido del mercado capitalino, apalancado por su tamaño, oferta diversa y avances en digitalización. Ciudades del Valle de Aburrá como Envigado, Rionegro y Sabaneta mostraron una participación constante o en aumento, lo que confirma la vitalidad del corredor inmobiliario antioqueño. Rionegro, por ejemplo, subió del 6,17% al 6,62%, posicionándose como un polo emergente con alta proyección.

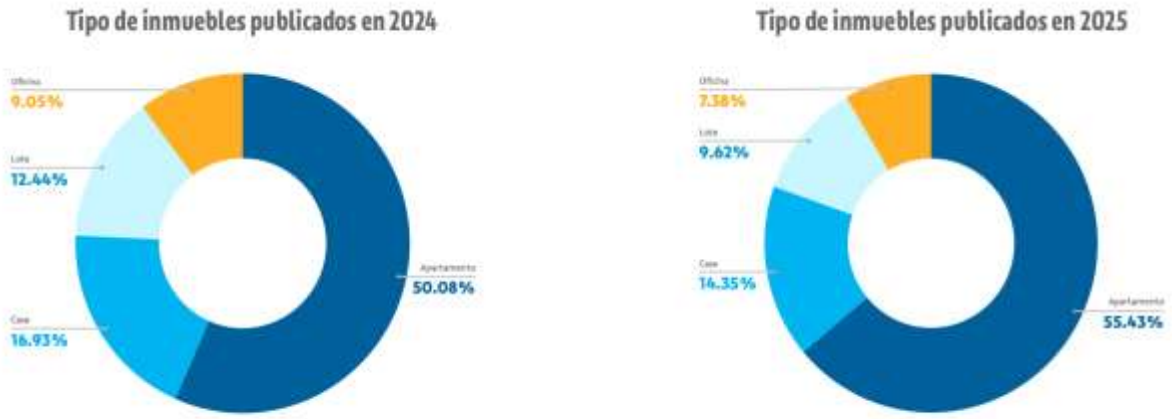
Por otro lado, Cali, Barranquilla e Itagüí mantuvieron una presencia estable, mientras que ciudades como Bello y Bucaramanga empiezan a ganar terreno, aportando a la diversificación territorial del mercado. En síntesis, los datos de Q1 y Q2 de 2025 ratifican una tendencia de expansión y desconcentración del mercado inmobiliario colombiano, con una mayor presencia de ciudades intermedias que consolidan su protagonismo en los canales digitales. Este comportamiento reafirma la necesidad de estrategias regionales diferenciadas y una visión más territorial del negocio inmobiliario.

Top 10 de las ciudades con mayor oferta de inmuebles en Q1 y Q2-2025 según el número de publicaciones en arriendo



Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2025.*

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



Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2025.*

3.1.1.5 Comportamiento de los arrendamientos residenciales

Para quienes buscan o tienen una vivienda en arriendo, el panorama muestra una desaceleración en el crecimiento de los cánones.

a. Casas: En abril de 2025, el crecimiento anual fue del 9.5%, su nivel más bajo desde junio de 2023.
b. Apartamentos: La subida fue del 7.5% anual, también el punto más bajo desde mediados de 2023.

El Libertador Rent Index[5] Inmuebles residenciales - Variación % anual



Fuente: *Banco Davivienda – Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.*

Aunque los precios siguen subiendo, lo hacen a un ritmo más lento. Se espera que esta tendencia continúe, acercándose a la inflación de 2024 (5.2%). Sin embargo, la baja oferta

[5] El indicador El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI) hace seguimiento a los precios de los arriendos de inmuebles residenciales de estratos 4, 5 y 6 y a los no residenciales de todo tipo, ubicados en las ciudades donde El Libertador tiene presencia.

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

de inmuebles aún podría limitar una mayor reducción de precios. En el detalle regional, las ciudades con mayores incrementos anuales fueron:

a. Casas: Cartagena (15.7%), Manizales (12.7%) y Pereira (11.0%).
b. Apartamentos: Pereira (12.9%), Armenia (11.1%) e Ibagué (10.6%).

3.1.1.6 Comportamiento de los arrendamientos no residenciales

El segmento no residencial (locales, oficinas, bodegas) también experimenta una moderación en sus aumentos, aunque los incrementos aún superan la inflación anual.

a. Locales Comerciales: Crecieron un 9.1% anual en abril, el menor aumento desde mediados de 2023. Destacan: Cartagena (14.1%) y Pereira (11.9%).
b. Oficinas: Presentaron un aumento del 8.8% anual, su nivel más bajo desde mediados de 2023. Destacan: Cali (13.6%) e Ibagué (12.5%).
c. Bodegas: Registraron un crecimiento del 7.3% anual, el más bajo desde marzo de 2024. Destacan: Barranquilla (15.6%) y Cartagena (12.3%).

Inmuebles no residenciales[6] - Variación % anual



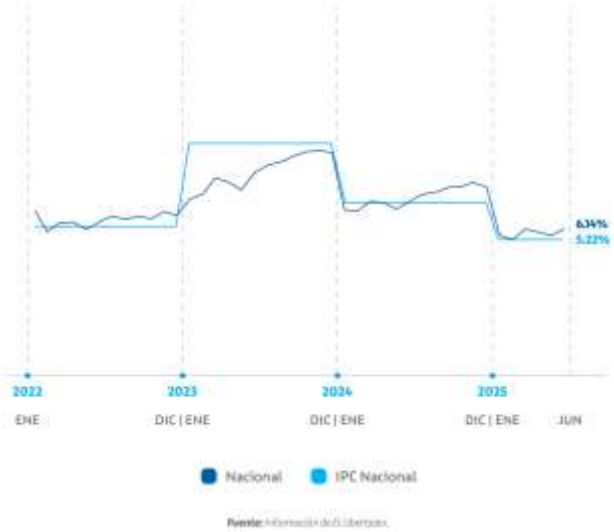
Fuente: *Banco Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.*

La demanda de espacios para negocios y logística sigue siendo fuerte, manteniendo los precios al alza a pesar de la desaceleración. La baja tasa de vacancia (pocos espacios disponibles) es un factor clave que limita una mayor reducción en este segmento.

Comportamiento del canon nacional vs. IPC nacional

[6] El indicador El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI) hace seguimiento a los precios de los arriendos de inmuebles no residenciales de todo tipo, ubicados en las ciudades donde El Libertador tiene presencia.

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



3.1.1.7 Análisis de precios de viviendas en arriendo por tipo de inmueble

Durante el primer semestre de 2025, el mercado de arriendo en Colombia presentó un ajuste positivo en los precios, con un aumento del 10,9% en el canon mediano para vivienda (de $2.525.000 a $2.800.000) y del 4,67% en el caso de inmuebles comerciales ($5.350.000 a $5.600.000). Estos incrementos reflejan una mayor valorización del arriendo residencial, posiblemente impulsada por la inflación, la presión de la demanda urbana y la mejora en la calidad de algunos proyectos.

Inmuebles en arriendo	I SEMESTRE 2024	I SEMESTRE 2025
Mediana canon Apartamento	$ 2.525.000	$ 2.800.000
Mediana canon Casa	$ 5.350.000	$ 5.600.000

Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2025.*

3.1.1.8 Oferta de inmuebles en arriendo en 2025

En paralelo, la oferta de inmuebles en arriendo evidenció un crecimiento significativo y una mayor diversificación del portafolio. Mientras que en 2024 los apartamentos representaban el 50,7% del stock, en 2025 aumentaron al 54,8%, consolidándose como el tipo de inmueble más ofertado. También creció la presencia de aparta estudios (de 2,74% a 5,57%) y casas campestres, lo que indica una respuesta del mercado a nuevas preferencias de los arrendatarios, como espacios más pequeños, independientes o en zonas rurales y periféricas.

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

Este panorama sugiere que, aunque los precios suben de forma controlada, el mercado se adapta a nuevas realidades demográficas, laborales y de estilo de vida, apuntando hacia un arriendo más flexible, segmentado y dinámico.

Oferta de inmuebles en arriendo en 2025

Tipo	% stock S1 - 2024	% stock S1 - 2025
Apartamento	50,72%	54,83% ↗
Local	16,41%	14,49% ↙
Casa	12,57%	9,74% ↙
Oficina	8,99%	7,65% ↙
Bodega	6,38%	5,14% ↙
Apartaestudio	2,74%	5,57% ↗
Finca	0,62%	0,51% ↙
Consultorio	0,42%	0,42% –
Lote	0,35%	0,37% ↗
Edificio	0,31%	0,26% ↙
Local Comercial	0,25%	0,44% ↗
Casa campestre	0,23%	0,46% ↗
Suite		0,09% –
Parqueadero		0,02% –
Depósito		0,01% –

Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2025.*

3.1.1.9 Arrendamientos no residenciales por ciudades

Diferencias por tipo de inmueble no residencial: A diferencia del segmento residencial, en este segmento se observan tendencias más variadas. Los locales y oficinas mantienen crecimientos consistentes, aunque las bodegas muestran una notable volatilidad, con caídas en algunas ciudades. Esto puede deberse a dinámicas de oferta y demanda muy localizadas o a la reconfiguración de cadenas de suministro y logística.

Factores de crecimiento. Las ciudades con altos incrementos en locales (Cartagena, Pereira, Cali) y oficinas (Cali, Ibagué, Barranquilla, Bucaramanga) podrían estar experimentando un mayor dinamismo económico, crecimiento empresarial o una reactivación comercial post-pandemia que impulsa la demanda por estos espacios.

Baja vacancia como factor limitante. La baja tasa de vacancia en inmuebles no residenciales es un factor que impide una reducción más pronunciada en los cánones de arrendamiento. A pesar de las variaciones individuales por ciudad, la escasez general de espacios sigue siendo un motor de precios.

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

ELDRI - Inmuebles no residenciales por ciudades
Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice ELDRI* ABR-24	Índice ELDRI* ABR-25	Var. % Anual	Frente al total
Locales	Armenia	143.4	151.5	5.6	↙
	Barranquilla	136.7	148.9	8.9	↙
	Bogotá	109.5	119.3	9.0	↙
	Bucaramanga	118.8	127.9	7.6	↙
	Cali	144.1	159.3	10.5	↗
	Cartagena	135.5	154.6	14.1	↗
	Ibagué	145.0	146.5	1.0	↙
	Manizales	101.0	106.6	5.6	↙
	Medellín	139.0	151.2	8.7	↙
	Pereira	124.2	139.0	11.9	↗
	Total	**125.6**	**137.1**	**9.1**	
Oficinas	Armenia	175.3	188.1	7.3	↗
	Barranquilla	159.9	178.1	11.4	↗
	Bogotá	103.0	110.3	7.1	↙
	Bucaramanga	143.0	157.5	10.1	↗
	Cali	141.7	161.0	13.6	↗
	Cartagena	137.7	147.0	6.8	↙
	Ibagué	106.4	119.7	12.5	↗
	Manizales	175.0	184.5	5.4	↙
	Medellín	147.1	159.5	8.5	↗
	Pereira	148.3	149.1	0.5	↙
	Total	**129.7**	**141.2**	**8.8**	
Bodegas	Armenia	240.2	153.2	-36.2	↗
	Barranquilla	105.4	121.9	15.6	↗
	Bogotá	119.3	129.1	8.2	↙
	Bucaramanga	142.2	148.8	4.7	↙
	Cali	180.7	198.2	9.7	↗
	Cartagena	120.1	134.8	12.3	↗
	Ibagué	103.4	103.2	-0.3	↙
	Manizales	175.2	178.2	1.7	↙
	Medellín	135.4	146.3	8.0	↙
	Pereira	97.2	91.9	-5.5	↙
	Total	**132.6**	**142.2**	**7.3**	

***** El indicador El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI) hace seguimiento a los precios de los arriendos de inmuebles residenciales de estratos 4, 5 y 6 y a los no residenciales de todo tipo, ubicados en las ciudades donde El Libertador tiene presencia.

3.1.1.10Top de la demanda de inmuebles en arriendo por ciudades y barrios

Ciudades con mayor atracción de demanda: El liderazgo en la demanda de propiedades en arriendo se mantiene firmemente en las grandes urbes del país, que siguen siendo los epicentros de la actividad inmobiliaria:

Bogotá se consolida como el principal polo de atracción, con un registro de 36.54% de los interesados. Esta cifra reafirma a la capital como el mercado más vibrante y de mayor volumen en el sector de alquileres. Medellín sigue de cerca a la capital capturando el 21.09% de la demanda. La capital antioqueña demuestra una expansión sostenida y un atractivo creciente para quienes buscan arrendar propiedades.

Cali se posiciona como el tercer gran bastión, contribuyendo con un 13% al total. La ciudad caleña exhibe un mercado en constante movimiento, reflejo de su pujanza económica y social. Otras ciudades importantes que también muestran una demanda considerable son: Bucaramanga 3.53%; Barranquilla 2.07%; Ibagué 1.26%; y Manizales 1.16%.

Estos datos resaltan el papel fundamental de estas ciudades como centros regionales de atracción de demanda.

Top de ciudades y barrios más buscados para arriendo

Ciudad	Var% I SEM I 2024	Ciudad	Var% I SEM I 2025
Bogotá	**38,37%**	**Bogotá**	**36,54**
Normandía Occidental	0,66%	Chapinero Central	0,46%
San Luis	0,61%	La Felicidad	0,32%
Palermo	0,33%	Cedritos	0,30%
Campo Alegre	0,33%	Marly	0,28%
Marly	0,32%	Primavera Occidental	0,26%
Medellín	**12,30%**	**Medellín**	**21,09%**
Medellín	0,59%	Castilla	0,68%
La Candelaria	0,25%	Medellín	0,63%
Rosales	0,24%	La Candelaria	0,36%
Aranjuez	0,22%	San Bernardo	0,36%
Castilla	0,21%	Boston	0,31%
Cali	**12,74%**	**Cali**	**13,00%**
Caney	0,85%	Lili	0,54%
Lili	0,47%	Cali	0,43%
El Ingenio	0,33%	Caney	0,41%
Salomia	0,26%	Ciudad Real	0,29%
Brisas de los Álamos	0,26%	Brisas de los Álamos	0,26%
Bucaramanga	**4,34%**	**Bucaramanga**	**3,53%**
Antonia Santos Centro	0,90%	San Francisco	0,26%
San Francisco	0,90%	Centro	0,21%
Centro	0,44%	Antonia Santos Centro	0,21%
San Alonso	0,35%	Comuneros	0,18%
El Prado	0,31%	San Alonso	0,15%
Barranquilla	**2,58%**	**Barranquilla**	**2,07%**
El Prado	0,19%	Ciudad Jardín	0,15%
Ciudad Jardín	0,19%	El Prado	0,09%
El Recreo	0,14%	Boston	0,08%
Boston	0,14%	Altos De Riomar	0,07%
Colombia	0,10%	Altos Del Prado	0,07%

Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2025.

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

3.2 ASPECTO TÉCNICO

De conformidad con el Art. 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

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

Ahora bien, las especificaciones técnicas de los inmuebles requeridos para atender la necesidad institucional se encuentran detalladas en el documento “Anexo Técnico”, en el cual se describen de manera precisa las condiciones físicas, funcionales y operativas que deben cumplir los espacios a contratar. Este anexo constituye un insumo fundamental para orientar el proceso de selección, garantizar la correspondencia entre la necesidad identificada y las características del inmueble a arrendar, y asegurar que las condiciones exigidas sean verificables y acordes con los estándares necesarios para el adecuado funcionamiento de la Entidad.

3.3 ASPECTO REGULATORIO

Para el arrendamiento de bienes inmuebles por parte de entidades públicas, se debe tener en cuenta el siguiente marco normativo: Contratación Directa de conformidad con lo señalado en el literal (i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto1082 de 2015.

3.4 ASPECTO AMBIENTAL

Con el objetivo de integrar la actividad contractual a las buenas prácticas ambientales definidas por la Personería de Bogotá D.C., se establecen obligaciones adicionales para el contratista. Estas responsabilidades se incorporan como parte integral de las obligaciones generales del contrato, las cuales se relacionan en el documento CONDICIONES, que hace parte integral del presente proceso.

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

Este enfoque ambiental no solo refuerza el compromiso de la Personería de Bogotá D.C. con la responsabilidad social y ambiental, sino que también promueve la coherencia entre

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

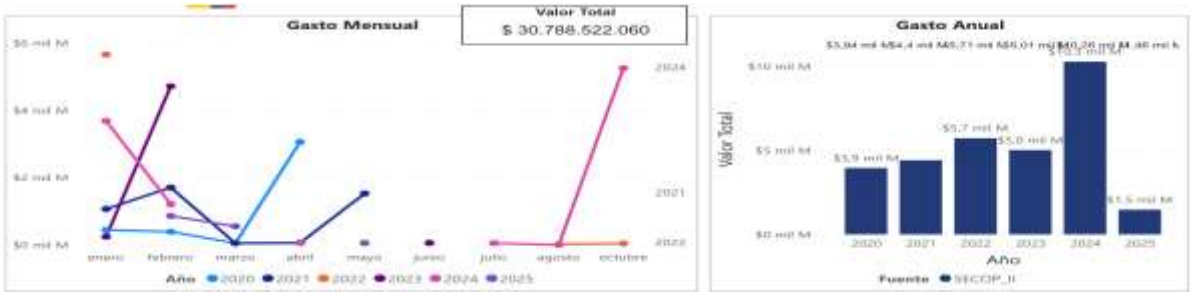
las acciones contractuales y los principios de sostenibilidad. Asimismo, busca garantizar que el desarrollo de la actividad contractual no genere impactos negativos en el entorno, sino que, por el contrario, fomente prácticas que contribuyan al cuidado y respeto del medio ambiente.

4. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO – ESTUDIO DE DEMANDA

En el desarrollo de sus funciones y con el objetivo de cubrir la necesidad de espacios para las Personerías Locales, la Entidad ha venido suscribiendo contratos de arrendamiento en los últimos años. Esta práctica se ha desarrollado con el fin de asegurar la continuidad y eficacia en la prestación de los servicios misionales en cada localidad, atendiendo a las necesidades operativas y a la disponibilidad presupuestal anual.

4.1 Modelo de Abastecimiento Estratégico – Contrataciones de la Personería de Bogotá D.C

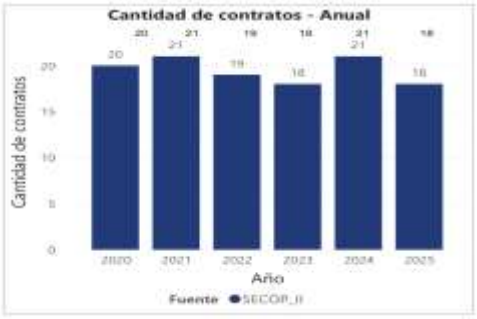
Con el propósito de identificar el comportamiento de la demanda que ha tenido la Entidad en procesos similares, se realizó una consulta en el Modelo de Abastecimiento Estratégico el día 24 de noviembre de 2025, utilizando el código UNSPSC 80131500, correspondiente a Alquiler y arrendamiento de propiedad o edificaciones, el cual se considera el código principal para analizar este tipo de contrataciones. Por lo anterior, la consulta arrojó el siguiente resultado:



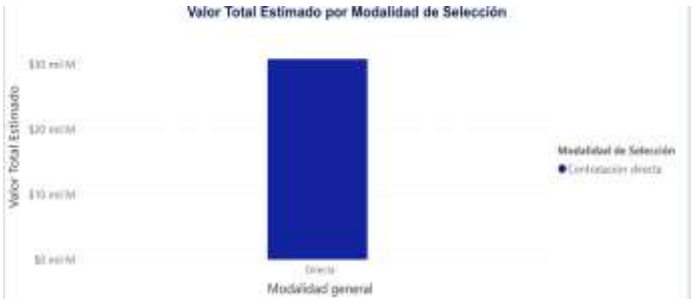
El gasto total ejecutado por la Personería de Bogotá D.C durante el período 2020–2025 asciende a $30.788.522.060. De este valor, la vigencia 2024 registra el mayor nivel de ejecución presupuestal, con $10.257.111.522, lo que representa la principal concentración del gasto en el periodo analizado. En segundo lugar, se destaca la vigencia 2022, con un monto ejecutado de $5.711.508.551, seguido del 2023 con un valor de $5.008.697.546.

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





En cuanto al número de contratos registrados en la plataforma SECOP las vigencias 2021 y 2024 presentan la mayor cantidad, con veintiún contratos ejecutados en cada una. Les siguen las vigencias 2020 con veinte contratos, 2022 con diecinueve contratos y 2023 y 2025 con dieciocho contratos respectivamente, lo que refleja una dinámica contractual variable a lo largo del periodo analizado.





Por último se observa que la modalidad de selección para el código UNSPSC analizado ha sido la contratación directa con un valor de $ 30.788.522.060. En cuanto al origen de los proveedores, todos han sido nacionales.

A continuación se relacionan los procesos que la Entidad realizó en la vigencia 2025:

PROCESO	OBJETO	VALOR	PLAZO	FECHA DE TERMINACIÓN	CANON MENSUAL	ADJUDICATARIO	ENLACE SECOP
PB-CD-2025-0007	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES - PERSONERIA LOCAL DE CHAPINERO.	86.129.010	10 Meses	5/12/2025	8.612.901	HUMBERTO GOMEZ ECHEVERR	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7513728&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
PB-CD-2025-0009	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES - PERSONERIA LOCAL DE KENNEDY	73.145.980	10 Meses	5/12/2025	7.314.598	RV INMOBILIARIA S.A	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7513733&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
PB-CD-2025-0017	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES -	71.536.000	10 Meses	3/12/2025	7.153.600	MARINA ALVAREZ DE HINCAPIE	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7508710&isFromPublicA

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

PROCESO	OBJETO	VALOR	PLAZO	FECHA DE TERMINACIÓN	CANON MENSUAL	ADJUDICATARIO	ENLACE SECOP
	PERSONERIA LOCAL DE USAQUÉN.						rea=True&isModal=true&asPopupView=true
PB-CD-2025-0006	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES - PERSONERIA LOCAL LA CANDELARIA.	63.292.410	10 Meses	4/12/2025	6.329.241	DORA CELIA TELLEZ GALLEGO	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7513309&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
PB-CD-2025-0013	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES - PERSONERIA LOCAL DE SUBA.	63.229.410	10 Meses	5/12/2025	6.322.941	MARIA DEL ROSARIO BOSA VASCO	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7513713&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
PB-CD-2025-0010	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES - PERSONERIA LOCAL DE LOS MARTIRES	58.422.000	10 Meses	5/02/2026	5.842.200	PROMOTORA CONVIVIENDA S.A.S.	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7508719&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
PB-CD-2025-0003	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES - PERSONERIA LOCAL DE ENGATIVÁ	57.385.130	10 Meses	4/12/2025	5.738.513	ANA CALIXTA REYES ANGARITA	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7508741&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
PB-CD-2025-0002	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES - PERSONERIA LOCAL TEUSAQUILLO.	57.000.000	10 Meses	3/12/2025	5.700.000	GRACIELA RODRIGUEZ DE GARZON	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7498552&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
PB-CD-2025-0011	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES - PERSONERIA LOCAL DE PUENTE ARANDA.	55.337.970	10 Meses	3/12/2025	5.533.797	JOSE FRANCISCO TORRES GUEVARA	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7513311&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
PB-CD-2025-0016	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES - PERSONERIA LOCAL DE ANTONIO NARIÑO	55.127.820	10 Meses	13/03/2026	5.512.782	JAIRO ENRIQUE BONILLA DIAZ	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8103238&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
PB-CD-2025-0008	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES - PERSONERIA LOCAL DE FONTIBON.	53.710.010	10 Meses	6/12/2025	5.371.001	RV INMOBILIARIA S.A.	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7512016&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
PB-CD-2025-0012	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES - PERSONERIA LOCAL DE RAFAEL URIBE URIBE.	49.346.030	10 Meses	4/12/2025	4.934.603	PEDRO HEREDIA RATIVA	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7513310&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
PB-CD-2025-0004	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS	47.831.360	10 Meses	4/12/2025	4.783.136	LUZ INIRIDA PEÑA SILVA	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7508725&isFromPublicA

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

PROCESO	OBJETO	VALOR	PLAZO	FECHA DE TERMINACIÓN	CANON MENSUAL	ADJUDICATARIO	ENLACE SECOP
	LOCALES - PERSONERIA LOCAL DE BARRIOS UNIDOS						rea=True&isModal=true&asPopupView=true
PB-CD-2025-0005	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES - PERSONERIA LOCAL DE BOSA	43.517.160	10 Meses	5/12/2025	4.351.716	MARCO AURELIO HERNANDEZ VELANDIA	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7508746&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
PB-CD-2025-0015	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES - PERSONERIA LOCAL DE TUNJUELITO	42.943.670	10 Meses	5/12/2025	4.294.367	GLORIA PATRICIA MARTINEZ PARRA	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7513736&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
PB-CD-2025-0014	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES - PERSONERIA LOCAL DE USME-SUMAPAZ	26.089.060	10 Meses	*4/12/2025*	4.308.906	GUILLERMO MUÑOZ RAMIREZ	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7513716&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Conclusiones

i) Los procesos analizados evidencian que la Personería de Bogotá mantiene un esquema homogéneo para la contratación de inmuebles destinados a Personerías Locales: todos los contratos tienen una duración de 10 meses, lo que se articula con la planeación presupuestal anual y facilita la continuidad del servicio misional en cada localidad.
ii) La Entidad ha contratado tanto con personas naturales como jurídicas, lo que demuestra una participación amplia del mercado inmobiliario. Se destacan proveedores con experiencia recurrente, como RV Inmobiliaria S.A. y Jairo Enrique Bonilla Díaz, lo cual evidencia que existen oferentes con capacidad técnica y administrativa para cumplir de manera reiterada con las necesidades institucionales.
iii) Los valores del canon mensual presentan un rango amplio, desde $4.294.367 (Tunjuelito) hasta $8.612.901(Chapinero). Esta variación es consistente con las dinámicas del mercado inmobiliario, donde factores como ubicación, accesibilidad, área disponible y condiciones físicas influyen directamente en el precio del arrendamiento.

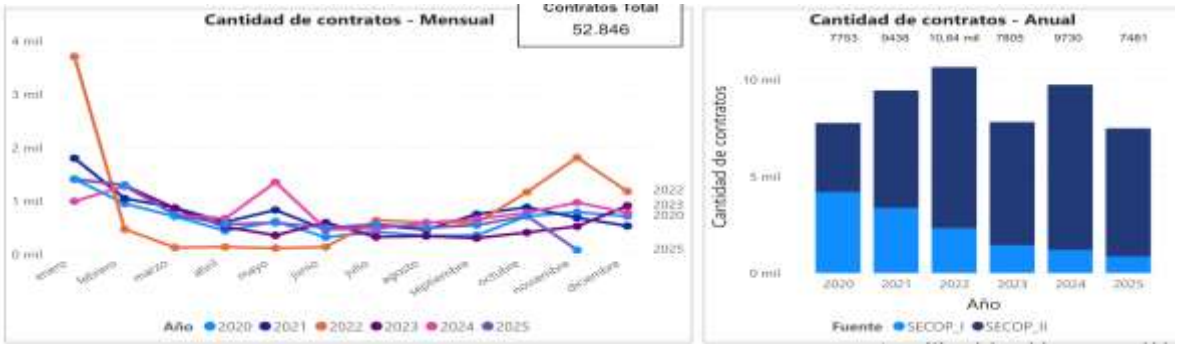
4.2 Modelo de Abastecimiento Estratégico – Otras Entidades

Con el propósito de identificar el comportamiento de la demanda que han tenido otras Entidad en procesos similares, se realizó una consulta en el Modelo de Abastecimiento Estratégico el día 24 de noviembre de 2025, utilizando el código UNSPSC 80131500, correspondiente a Alquiler y arrendamiento de propiedad o edificaciones, el cual se considera el código principal para analizar este tipo de contrataciones. Por lo anterior, la consulta arrojó el siguiente resultado:

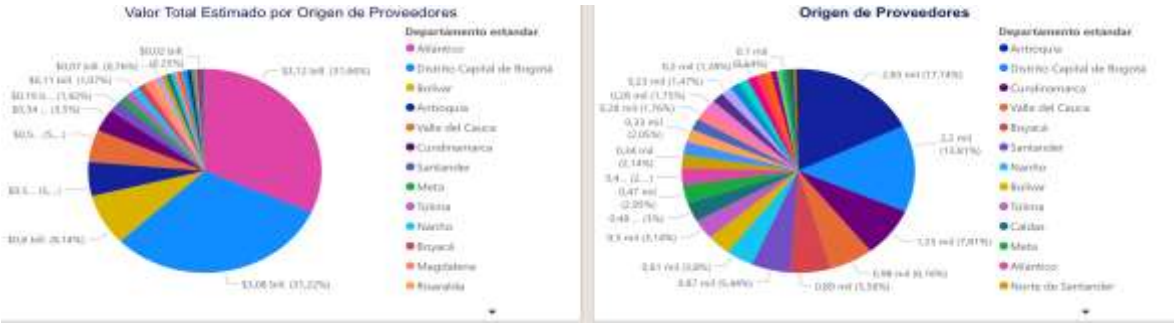
Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co



El gasto total ejecutado durante el período 2020–2025 asciende a $10.284.555.749.813. De este valor, la vigencia 2025 registra el mayor nivel de ejecución presupuestal, con $3.976.861.969.431, lo que representa la principal concentración del gasto en el periodo analizado. En segundo lugar, se destaca la vigencia 2024, con un monto ejecutado de $1.707.197.652.827, seguido del 2022 con un valor de $1.513.521.638.995.



En relación con el número de contratos registrados en la plataforma SECOP II, se evidencia que la vigencia 2024 presenta la mayor cantidad, con 8.548 contratos, seguida de 2022 con 8.333. Posteriormente se ubicaron los años 2025 con 6.637 y 2021 con 6.083 contratos.



Por otra parte, se identifica que el valor total estimado por origen de los proveedores presenta su mayor concentración en el departamento del Atlántico, con 3,12 billones, equivalente al 31,66%. Le siguen Bogotá, con 3,08 billones (31,22%), y Bolívar, con 0,8 billones (8,14%), entre otros. Asimismo, respecto al número de contratos, se observa que Antioquia registra 2,83 mil contratos, correspondiente al 17,74%; Bogotá alcanza 2,2 mil

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

contratos (13,81%); Cundinamarca suma 1,25 mil (7,81%); y el Valle del Cauca 0,98 mil (6,16%), entre otros departamentos.



Por otra parte, se observa que la modalidad de selección para el código UNSPSC analizado ha sido la contratación directa con un valor de $ 6.307.522.609.025, seguido de la Selección Abreviada de Menor Cuantía con un valor de $ 2.918.855.078.289, licitación pública con un valor de $ 3.444.575.025.095.

Ahora bien, el análisis de la ejecución presupuestal asociada al código UNSPSC correspondiente al arrendamiento de bienes inmuebles evidencia que, entre las vigencias 2020 y 2025, varias entidades han concentrado la mayor parte del gasto. En primer lugar, la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia registra la inversión más alta, con $25.435.603.669, seguida por la Secretaría de Educación Distrital, con $20.117.566.974. Asimismo, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) presenta una ejecución significativa por $19.063.476.398, mientras que la Rama Judicial Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá alcanza $12.401.923.946. A su vez, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas registra $11.180.208.728, y la Secretaría Distrital de Integración Social ejecuta $10.845.544.553, entre otras entidades que también evidencian un uso sostenido de este tipo de contratación.

Estos resultados reflejan que el arrendamiento de inmuebles constituye una herramienta ampliamente empleada por diversas entidades públicas para garantizar la adecuada operación de sus sedes y la continuidad en la prestación de servicios misionales, especialmente en aquellas entidades con presencia territorial y alto volumen operativo.

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

Entidad	Valor Total Estimado	Número de Contratos
SECRETARIA DISTRITAL DE SEGURIDAD CONVIVENCIA Y JUSTICIA	$25.435.603.669	11
SECRETARIA DE EDUCACION DEL DISTRITO	$20.117.586.974	56
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES	$19.063.476.398	10
Rama Judicial Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá	$12.401.923.976	8
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS	$11.180.208.728	11
(Secretaría Distrital de Integración Social)	$10.845.544.553	81
UNIDAD DE GESTION PENSIONAL Y PARAFISCALES UGPP	$10.554.364.244	3
SECRETARIA GENERAL Y DE CERCANIA AL CIUDADANO	$10.397.040.598	10
SECRETARIA DISTRITAL DE DESARROLLO ECONOMICO ALCALDIA BOGOTÁ	$8.940.826.000	2
ADRES	$8.654.207.856	2
SENA REGIONAL DISTRITO CAPITAL Grupo de Apoyo Administrativo Mixto CSF	$8.617.589.731	10
RNEC	$8.228.402.907	5
SIC SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO	$7.858.939.961	6
SECRETARÍA DISTRITAL DE MOVILIDAD	$6.542.371.021	3
SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION	$5.240.463.061	1
MINISTERIO DE IGUALDAD Y EQUIDAD	$5.202.223.609	1
IDARTES	$4.966.865.604	48
ICBF REGIONAL BOGOTA	$4.872.714.039	14
CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICIA NACIONAL	$4.655.162.730	23
SENA REGIONAL VALLE Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	$4.194.375.020	5
ALCALDIA DEL DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS	$3.758.318.200	7
DIRECCIÓN ANTISECUESTRO Y ANTIEXTORSIÓN	$3.718.875.480	2
ICBF REGIONAL CUNDINAMARCA	$3.675.590.732	7
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL MIGRACION COLOMBIA	$3.511.499.217	5
ICBF SEDE NACIONAL	$3.399.828.045	2
DIRECCION DE PROTECCION Y SERVICIOS ESPECIALES	$3.360.809.105	4
INSTITUTO DE DEPORTES Y RECREACION DE MEDELLIN	$3.290.317.816	14
MINVIVIENDA	$3.245.198.968	1
CENTRAL ADMINISTRATIVA ESPECIALIZADA INGENIEROS CENAC INGENIEROS	$3.173.502.534	5
IDRD ENTIDAD OFICIAL	$3.172.984.736	3
DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA	$2.927.549.076	9
SECRETARIA DISTRITAL DE LA MUJER	$2.774.004.546	20
INSTITUTO PARA LA ECONOMIA SOCIAL IPES	$2.661.772.640	3
Región Metropolitana	$2.333.419.551	2
INPEC	$1.980.868.194	3
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DIRECCION NACIONAL DE BOMBEROS	$1.753.436.232	2
SENA REGIONAL ANTIOQUIA Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	$1.731.570.184	2
Unidad de Busqueda de Personas Desaparecidas	$1.680.124.932	7
SENA REGIONAL CUNDINAMARCA Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	$1.585.423.341	4
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL	$1.583.201.625	2
CGRNIVEL CENTRAL	$1.526.437.038	1
MINISTERIO DEL INTERIOR	$1.500.162.769	1
PERSONERÍA DE BOGOTÁ	$1.464.839.360	18
AGENCIA DISTRITAL PARA LA EDUCACIÓN SUPERIOR LA CIENCIA Y LA TECNOLOGÍA ATENEA	$1.447.535.480	1
SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE	$1.406.884.544	16
INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO	$1.356.297.400	2
INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO IDIGER	$1.254.115.168	5
GOBERNACIÓN DE BOYACÁ	$1.233.747.138	6

Por último, se evidencia que diversas entidades del Estado también adelantan contratos de arrendamiento de inmuebles para el desarrollo y prestación de sus servicios misionales. De acuerdo con la información registrada en la plataforma SECOP II, durante las vigencias comprendidas entre 2020 y 2025 se han suscrito 52.486 contratos de esta naturaleza, lo que demuestra que el arrendamiento de espacios físicos constituye una práctica ampliamente utilizada por las entidades públicas para garantizar la continuidad operativa y administrativa en sus territorios.

Procesos de otras entidades registrados en Secop II

A continuación, se relacionan algunos procesos consultados en la plataforma SECOP II, con el propósito de complementar el análisis resultante del MAE y examinar variables relevantes como garantías exigidas, cláusulas de incumplimiento; entre otros aspectos pertinentes para el estudio.

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

Proceso	Objeto	Entidad	Valor	Garantías	Incumplimientos	Plazo	Modalidad	Enlace
SDIS-CD-328852-2025	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 CL 27B SUR 37 06, DE LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA DE LA CIUDAD DE BOGOTA DC	(Secretaría Distrital de Integración Social)	43.815.800	El presente contrato de arrendamiento **NO requiere constitución de garantías** por el/la contratista y/o arrendador, en virtud a que dicha acción no representa un riesgo, por cuanto es la entidad quien recibe el inmueble para el desarrollo y cumplimiento de la prestación del servicio, así mismo el deber de cuidar y mantener en óptimas condiciones el bien, con base a los conceptos técnicos y de funcionalidad emitido por el área técnica de plantas físicas, así como lo contemplado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015.	N/A	7 (Meses)	Contratación directa	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9192782&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
DTN-CD-007-2025 ARRENDAMIENTO SINCELEJO	79250623_A_02_SERVICIOS_INMOBILIARIOS_2025 Arrendamiento de una (1) oficina ubicada en la Carrera 31A # 24E - 30 en el barrio la Toscana, para el funcionamiento de la sede del DANE en la ciudad de Sincelejo, que permita el desarrollo de los diferentes operativos.	DANE - DIRECCION TERRITORIAL NORTE	61.140.800	Como el presente contrato será ejecutado por la naturaleza jurídica de un contrato de arrendamiento que se rige por el derecho privado aceptado y consagrado por la contratación estatal, quien acepta el pago del mismo de acuerdo a los servicios prestados de manera mensual anticipada al comienzo de cada mensualidad, y es la entidad en calidad de arrendataria quien realiza el uso del bien y el pago, **no se considera obligatorio la constitución de garantías, de conformidad con lo dispuesto especialmente en el Artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y en el Articulo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Nacional 1082 de 2015.**	N/A	240 (Días)	Contratación directa	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9189576&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
CD-ARN-1268-2025	Contratar el arrendamiento de la Bodega para el almacenamiento y desarrollo de procesos técnicos de administración del Archivo de la ARN.	ARN	420.700.000	Atendiendo la naturaleza, las características del contrato y de las partes contratantes; y de acuerdo con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, **no se exigirán garantías para el presente proceso.**	N/A	7 (Meses)	Contratación directa	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9189418&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
0261-ARC-CBNL06-2025	ARRENDAMIENTO DE UN (01) INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 20 No. 51-68, BARRIÓ GALERÍAS DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. PARA SER UTILIZADO COMO HOGAR DE PASO DE LA ARMADA NACIONAL	ARMADA NACIONAL BASE NAVAL No. 6 ARC BOGOTA	86.028.956	No se requirieron garantías	**MULTAS:** La Entidad, podrá imponer al CONTRATISTA multas cuyo valor se liquidará con base al uno por ciento (1.0%) de los bienes o servicios dejados de entregar, por cada día de retardo y hasta por quince (15) días en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato. En el evento en que el incumplimiento en que incurra el contratista no deba tasarse en bienes o servicios dejados de entregar/prestar, se determina que se liquidará con base en el en el cero uno (0.1%) del valor total del contrato, por cada día de retardo en el cumplimiento de su (s) obligación (es). Esta sanción se impondrá conforme al procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011 y se reportará a la Cámara de Comercio competente de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1 de la Ley 80 de 1993. De conformidad con el Capítulo VI de la Resolución 6302 de 2014, en caso de incumplimiento parcial de las obligaciones pactadas en el contrato, el proceso será de la siguiente manera: El Funcionario competente del contrato elaborará el documento en el que consignará los antecedentes del contrato, los fundamentos del hecho y de derecho del presunto incumplimiento y sus análisis frente a los mismos. De éste se dará traslado al contratista para que en un plazo máximo de tres (03) días hábiles en audiencia o por escrito controvierta los fundamentos de hecho o de derecho invocadas por la Entidad y exponga los argumentos que considere pertinentes para el adecuado ejercicio de su derecho de defensa. Examinados los argumentos y el presunto incumplimiento se decidirá mediante acto motivado de conformidad con el porcentaje previsto para tal efecto. PARÁGRAFO. No habrá lugar a la aplicación de esta cláusula en el caso de presentarse fuerza mayor o caso fortuito, oportunamente informado por el contratista a la Entidad, debidamente acreditado y soportado. **PENAL PECUNIARIA:** En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones derivadas del presente contrato, el CONTRATISTA pagará a la ****** de	8 (Meses)	Contratación directa	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9173501&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

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

Proceso	Objeto	Entidad	Valor	Garantías	Incumplimientos	Plazo	Modalidad	Enlace
					Operaciones Logísticas de la Armada Nacional, a título de pena pecuniaria, una suma equivalente al DIEZ por ciento (10%) del valor del contrato. La imposición de esta pena pecuniaria se considerará como pago parcial y no definitivo de los perjuicios que cause a la **********. No obstante, la **********se reserva el derecho de cobrar perjuicios adicionales por encima del monto de lo aquí pactado, siempre que los mismos se acrediten. Tanto el valor de las multas, como el de la Cláusula Penal Pecuniaria serán descontados de los pagos que se efectúen al CONTRATISTA. El pago de la Cláusula Penal Pecuniaria estará amparado mediante Póliza de Seguros en las condiciones establecidas en el contrato. Esta sanción se impondrá conforme al procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011 y se reportará a la Procuraduría General de la Nación y a la Cámara de Comercio competente, una vez se encuentre ejecutoriado, de conformidad con el artículo 31 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 218 del Decreto 0019 de 2012, para lo de su competencia en los respectivos registros públicos. PARÁGRAFO. APLICACIÓN DEL VALOR DE LAS SANCIONES PECUNIARIAS: El valor de las multas y de la Cláusula Penal Pecuniaria se tomará del saldo a favor del CONTRATISTA si lo hubiere, o de la Garantía constituida. Si esto último no fuere posible, se cobrará por vía Ejecutiva.			
ANT-20251214 7	La Agencia Nacional de Tierras (ANT) da en arrendamiento el predio denominado "ISLA DEL PIRATA", terreno insular de uno y otro mar, ubicado en el Archipiélago Nuestra Señora del Rosario; al arrendatario, para que, bajo su responsabilidad y autonomía, lo aproveche y lo explote conforme a los usos permitidos.	AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT	1.537.937.280	En el marco del contrato de arrendamiento que se proyecta suscribir, se precisa justificar la no exigencia de garantías a cargo del arrendatario, atendiendo la normativa vigente en materia de contratación en Colombia, considerando: 1. El artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, dispuso: "En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1. al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos." 2. Que, conforme lo argumentado en el presente estudio, la modalidad de selección, con ocasión a la tipología contractual del contrato – de arrendamiento- refiere a la directa, en virtud de lo establecido en el literal i) del numeral 4 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015. 3. Que el contrato de arrendamiento en un negocio jurídico de carácter conmutativo, en el cual las obligaciones recaen en el arrendador (Se obliga a conceder el uso y goce de un bien determinado) y arrendatario (Se obliga a pagar el canon y a conservar el inmueble en el estado pactado). 4. A diferencia de contratos que involucran la ejecución de obras o la prestación de servicios que pueden generar un riesgo directo sobre recursos públicos, el contrato de arrendamiento se limita a un intercambio patrimonial periódico (canon de arrendamiento), sin que implique anticipo de recursos públicos ni ejecución de proyectos que comprometan directamente la hacienda pública. Por su parte, la Agencia Nacional de Tierras, en el presente contrato, está obrando en calidad de arrendadora y no arrendataria, por lo cual, el presente contrato no implica para la Entidad erogación presupuestal alguna. 5. Por lo anterior, el contrato se adelanta bajo la modalidad de contratación directa, prevista en el artículo 2, numeral 4 de la Ley 1150 de 2007 y en el Decreto 1082 de 2015, que permite su celebración cuando se trata de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles. En esta modalidad: No se realiza desembolso de anticipos ni pagos anticipados que comprometan recursos públicos.	**MULTAS:** Cuando EL ARRENDATARIO incurra en incumplimientos parciales de las obligaciones contractuales, retrasos en la ejecución de actividades, incumplimiento en la entrega de informes o soportes de verificación, o cualquier otra obligación distinta al pago del canon, LA AGENCIA podrá imponer multas sucesivas hasta la superación del incumplimiento. Cada multa corresponderá al 0,1% del valor total del contrato por cada día de incumplimiento, sin que en su conjunto las multas superen el equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor total del contrato. El procedimiento para la aplicación de las multas previstas en la presente cláusula será el establecido en el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, lo dispuesto	Duración del contrato: 10 (Año(s))	Contratación directa	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9127622&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

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

Proceso	Objeto	Entidad	Valor	Garantías	Incumplimientos	Plazo	Modalidad	Enlace
				□ La obligación esencial del arrendatario es pagar el canon de arrendamiento, lo cual no genera un riesgo económico directo a favor de la entidad arrendadora. □ Por la calidad de las partes, el contrato no implica erogación presupuestal alguna. El análisis de riesgos demuestra que no existe una exposición significativa del patrimonio público que amerite la constitución de pólizas de cumplimiento, de calidad o de manejo de recursos, por cuanto: □ No se anticipan recursos públicos. □ El riesgo patrimonial para la entidad es inexistente por no existir erogación presupuestal. □ La obligación del arrendatario se reduce al pago del canon y al cumplimiento de deberes de conservación del bien. Por lo anterior, se justifica jurídicamente y técnicamente que no se exijan pólizas o garantías adicionales, decisión que se adopta en estricto cumplimiento de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, y en observancia de los principios de economía, proporcionalidad y responsabilidad.				

Conclusiones:

- La modalidad predominante para contratos de arrendamiento es la contratación directa
- En los procesos analizados, las entidades no exigen garantías**,** con fundamento en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015. Esto se debe principalmente a que: El arrendamiento no genera un riesgo directo sobre los recursos públicos, no existe anticipo de dinero, en arrendamientos, especialmente cuando la entidad es arrendataria, el riesgo recae sobre el arrendador, no sobre la entidad, el intercambio es patrimonial y periódico (canon), lo que disminuye la exposición financiera de la entidad.
- Ahora bien, de los procesos registrados, solo la Armada Nacional y la Agencia Nacional de Tierras contemplan multas y cláusula penal pecuniaria**,** pero aun así no exige pólizas**.**
- Los valores contractuales presentan alta variación según tipo de inmueble y entidad

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

5. ESTUDIO DE LA OFERTA

Con el propósito de identificar una muestra representativa de los potenciales proveedores y fortalecer el análisis de la oferta en el mercado, se realizó una revisión en la herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico de Colombia Compra Eficiente, específicamente en la sección Oferta. Esta búsqueda permitió identificar los proveedores que operan en este sector, tanto aquellos que han participado en procesos contractuales de la Entidad como los que han intervenido en procesos adelantados por otras entidades públicas. De acuerdo con lo anterior se obtuvo los siguientes resultados:

Proveedores	Número de Contratos
RV INMOBILIARIA SA	10
JAIRO ENRIQUE BONILLA DIAZ	7
ANA CALIXTA REYES ANGARITA	6
DORA CELIA TELLEZ GALLEGO	6
GLORIA PATRICIA MARTINEZ PARRA	6
Guillermo Muñoz Ramirez	6
HUMBERTO GOMEZ ECHEVERR	6
jose francisco torres guevara	6
LUZ INRIDA PEÑA SILVA	6
Marco Aurelio Hernandez Velandia	6
PEDRO HEREDIA RATIVA	6
PROMOTORA CONVIVIENDA SAS	5
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA FUTURA SAS	4
ETB SA ESP	4
MARIA BRICEIDA DAZA DUARTE	4
MARIA DEL ROSARIO BOSA VASCO	4
ZERMATT INVERSIONES SAS	4
SINDICATO DE TRABAJADORES DE LA EMPRESA DE TELEFONOS DE BOGOTA DE	3
ULISES GUTIERREZ	3
María de Jesús Torres de Beltrán	2
MARINA ALVAREZ DE HINCAPIE	2
MODERLINE SAS	2
personeria local santafe	2
ROSALBA ROJAS DE ALBA	2
ARCHIVOS DEL ESTADO Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACIÓN SAS	1
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA BOGOTA CENTRO LTDA	1
GRACIELA RODRIGUEZ DE GARZON	1
INVERSIONES ESTRADA GUALDRON S EN C	1
RHI SAS	1

Respecto a los proveedores con los cuales la Entidad ha suscrito contratos de arrendamiento, se evidencia que durante las vigencias 2020 a 2025 se ha contado con una participación recurrente tanto de personas naturales como jurídicas. En particular, el proveedor RV Inmobiliario S.A. registra un total de diez contratos, seguido por Jairo Enrique Bonilla Díaz con siete contratos. Así mismo, proveedores como Ana Calixta Reyes Angarita, Dora Celia Téllez Gallego y Gloria Patricia Martínez Parra, entre otros, han celebrado seis contratos cada uno.

Por otra parte, se evidencia que FAMOC DEPANEL S.A.S. registra el mayor número de contratos en la consulta de procesos adelantados por otras entidades, con un total de 158 contratos, lo que refleja una amplia trayectoria y participación en el mercado. Le siguen el Banco Popular, con 156 contratos, el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. (BBVA) con 103, y Araujo y Segovia con 93 contratos, entre otros proveedores que también presentan una participación significativa. Esta distribución contractual demuestra que las Entidades han mantenido una oferta diversificada de arrendadores y que el mercado dispone de proveedores con experiencia previa y capacidad para atender las necesidades de espacio físico. La participación combinada de personas naturales y jurídicas refleja, además, un

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

acceso amplio y competitivo al mercado inmobiliario, lo cual fortalece la transparencia y la eficiencia en los procesos de contratación adelantados por la Entidad.

6. ANÁLISIS DE COSTOS Y/O PRECIOS DEL MERCADO

Teniendo en cuenta que la Personería de Bogotá D.C. requiere contratar 13 inmuebles para el funcionamiento de las Personerías Locales ubicadas en las siguientes localidades: Candelaria, Chapinero, Barrios Unidos, Bosa, Engativá, Fontibón, Kennedy, Puente Aranda, Rafael Uribe, Usme -Sumapaz, Teusaquillo, Tunjuelito, Usaquén.

Actualmente, las Personerías Locales se encuentran ubicadas en inmuebles que han sido arrendados en años anteriores, lo que ha permitido consolidar un alto nivel de recordación entre los habitantes de cada localidad. Esta permanencia contribuye a que la ciudadanía identifique y acceda con facilidad a los puntos de atención. Adicionalmente, los inmuebles cumplen con las características técnicas y operativas requeridas por la Entidad, destacándose por su adecuada distribución, accesibilidad vial y localización estratégica, factores que garantizan una atención eficiente y oportuna a los usuarios.

Con el fin de evaluar la pertinencia de la continuidad de estos inmuebles y comprender el comportamiento del mercado inmobiliario en cada zona, se procede a realizar un análisis por localidad. Para ello, se tomó una muestra de ofertas disponibles para locales comerciales en las áreas donde actualmente operan las Personerías Locales de Mártires, Usme, Bosa, Fontibón, Kennedy, Chapinero, Puente Aranda, Barrios Unidos, Tunjuelito, Rafael Uribe Uribe, La Candelaria, Engativá y Usaquén. A partir de esta información, se estableció el valor promedio del metro cuadrado por localidad y se comparó con el valor por metro cuadrado de los inmuebles actualmente arrendados. Los resultados se presentan en los cuadros de estudio de mercado por localidad, donde se describen las variaciones observadas y las condiciones relevantes para la toma de decisiones.

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

6.1 ESTUDIO DE MERCADO POR LOCALIDAD

6.1.1 CANDELARIA

PERSONERÍA LOCAL	METROS CUADRADOS INMUEBLE ACTUAL	CANON ARRENDAMIENTO ACTUAL 2025	CANON ARRENDAMIENTO 2026 INCREMENTO (SUPUESTOS MACROECONOMICOS SDH 2026) 3,15%	VALOR METRO CUADRADO	PROYECCIÓN CONTRATO 9 MESES (ESTIMADO)	FOTO	LINK	VALOR MENSUAL	ÁREA METROS (Mts2)	VALOR METRO (Mts2)	ANÁLISIS
CANDELARIA	214	$ 6.329.241	$ 6.528.612	$ 30.508	$ 58.558.137		https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-la-candelaria-bogota/192824323	$ 9.500.000	240	$39.583	El valor ofertado de $30.508 se considera favorable y conveniente, toda vez que se ubica por debajo del límite inferior del rango de referencia ($32.181) calculado a partir del promedio del mercado ($40.687) y su variabilidad (coeficiente de variación del 21%), lo que indica que la oferta es más económica que la mayoría de inmuebles comparables sin que ello implique una desviación atípica o riesgosa frente a las condiciones observadas; en consecuencia, el valor ofertado representa una oportunidad eficiente y competitiva para la Entidad, asegurando ahorro y adecuación al comportamiento del mercado de arrendamientos analizado.
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-la-candelaria-bogota/192377670	$ 6.000.000	183	$ 32.787	
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-la-candelaria-bogota/192020759	$ 8.000.000	161	$49.689	

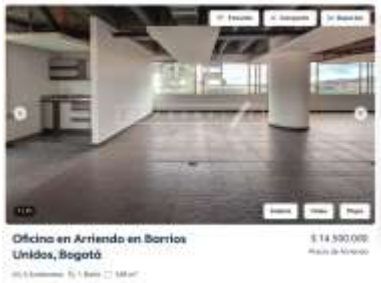
PROMEDIO	$ 40.687
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 8.505
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	21%
LÍMITE INFERIOR	$ 32.181
LÍMITE SUPERIOR	$ 72.868
VALOR OFERTADO	$ 30.508

6.1.2 CHAPINERO

PERSONERÍA LOCAL	METROS CUADRADOS INMUEBLE ACTUAL	CANON ARRENDAMIENTO ACTUAL 2025	CANON ARRENDAMIENTO 2026 INCREMENTO (SUPUESTOS MACROECONOMICOS SDH 2026) 3,15%	VALOR METRO CUADRADO	PROYECCIÓN CONTRATO 9 MESES (ESTIMADO)	FOTO	LINK	VALOR MENSUAL	ÁREA METROS (Mts2)	VALOR METRO (Mts2)	ANÁLISIS
CHAPINERO	112	$ 8.612.901	$ 8.884.207	$ 76.901	$ 79.686.557		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-quinta-camacho-4-banos-3-garajes/3142-M3111965?src_url=%2Foficinas%2Farriendo%2Fbogota%2Fchapinero%2F	$ 15.750.000	195	$ 80.769	El valor ofertado de $76.901 resulta altamente competitivo frente al comportamiento del mercado, ya que, si bien se ubica ligeramente por debajo del límite inferior estimado ($80.284), esta diferencia no representa un riesgo técnico, especialmente considerando que el mercado presenta una baja dispersión con un coeficiente de variación del 7%, lo que indica precios estables y homogéneos. En este contexto, un precio por debajo del rango no refleja una distorsión del mercado, sino una oportunidad económica favorable para la Entidad, al ofrecer un valor más bajo sin apartarse significativamente del promedio ($85.905) ni de la estructura general de precios identificada; por el contrario, se posiciona como una propuesta eficiente y ventajosa en términos de optimización de recursos.
							https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-quinta-camacho-2-banos-4-garajes/20621-M6109168?src_url=%2Foficinas%2Farriendo%2Fbogota%2Fchapinero%2F	$ 37.958.850	413	$ 91.910	
							https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-quinta-camacho-5-banos-4-garajes/3437-M5627256?src_url=%2Foficinas%2Farriendo%2Fbogota%2Fchapinero%2F	$ 20.068.500	236	$ 85.036	
										PROMEDIO	$ 85.905
										DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 5.621
										COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7%
										LÍMITE INFERIOR	$ 80.284
										LÍMITE SUPERIOR	$ 91.526
										VALOR OFERTADO	$ 76.901

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

6.1.3 BARRIOS UNIDOS

PERSONERÍA LOCAL	METROS CUADRADOS INMUEBLE ACTUAL	CANON ARRENDAMIENTO ACTUAL 2025	CANON ARRENDAMIENTO 2026 INCREMENTO (SUPUESTOS MACROECONOMICOS SDH 2026) 3,15%	VALOR METRO CUADRADO	PROYECCIÓN CONTRATO 9 MESES (ESTIMADO)	FOTO	LINK	VALOR MENSUAL	ÁREA METROS (Mts2)	VALOR METRO (Mts2)	ANÁLISIS
BARRIOS UNIDOS	159,55	$ 4.783.136	$ 4.933.805	$ 30.923	$ 44.253.576		https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-la-porciuncula-bogota/192747451	$7.000.000	105	$ 66.667	El valor ofertado de $30.923 se considera favorable en relación con el comportamiento del mercado, ya que se encuentra por debajo del promedio general de $52.798 y también por debajo del límite inferior del rango esperado ($40.075). Por lo cual, se observa que la oferta es competitiva y representa un ahorro significativo frente a los valores que usualmente presenta el mercado para inmuebles de características similares. Además, el coeficiente de variación del 24% evidencia una dispersión moderada entre los precios analizados, por lo que la comparación resulta estadísticamente consistente. En este contexto, el valor ofertado destaca como una alternativa eficiente y económicamente conveniente para la Entidad.
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-engativa-bogota/7872140	$8.360.009	167	$50.060	
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-barrios-unidos-bogota/191292763	$14.500.000	348	$ 41.667	
										PROMEDIO	$ 52.798
										DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 12.723
										COEFICIENTE DE VARIACIÓN	24%
										LÍMITE INFERIOR	$ 40.075
										LÍMITE SUPERIOR	$ 92.873
										VALOR OFERTADO	$ 30.923

6.1.4 BOSA

PERSONERÍA LOCAL	METROS CUADRADOS INMUEBLE ACTUAL	CANON ARRENDAMIENTO ACTUAL 2025	CANON ARRENDAMIENTO 2026 INCREMENTO (SUPUESTOS MACROECONOMICOS SDH 2026) 3,15%	VALOR METRO CUADRADO	PROYECCIÓN CONTRATO 9 MESES (ESTIMADO)	FOTO	LINK	VALOR MENSUAL	ÁREA METROS (Mts2)	VALOR METRO (Mts2)	ANÁLISIS
BOSA	230	$ 4.351.716	$ 4.488.795	$ 19.517	$ 40.262.076		https://www.metrocuadrado.com/mapa/oficinas/arriendo/bogota/	$6.000.000	250	$ 24.000	El valor ofertado de $19.517 resulta altamente favorable frente al comportamiento del mercado, ya que se ubica muy por debajo del promedio de $53.663 y también por debajo del límite inferior del rango esperado ($33.201), lo que refleja una ventaja económica significativa para la Entidad. Aunque el coeficiente de variación del 38% evidencia una dispersión considerable entre los precios analizados, los límites calculados permiten validar la consistencia del análisis y confirmar que la oferta se encuentra en un nivel sustancialmente más competitivo que la tendencia general del mercado. En este sentido, el valor ofertado puede considerarse conveniente, eficiente y alineado con los criterios de racionalidad del gasto público.
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-bogota/10725121	$5.239.000	75	$69.853	
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-bogota/10725105	$3.829.000	60	$63.817	
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-bogota/10725094	$3.419.000	60	$ 56.983	
										PROMEDIO	$ 53.663
										DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 20.463
										COEFICIENTE DE VARIACIÓN	38%
										LÍMITE INFERIOR	$ 33.201
										LÍMITE SUPERIOR	$ 74.126
										VALOR OFERTADO	$ 19.517

6.1.5 ENGATIVA

PERSONERÍA LOCAL	METROS CUADRADOS INMUEBLE ACTUAL	CANON ARRENDAMIENTO ACTUAL 2025	CANON ARRENDAMIENTO 2026 INCREMENTO (SUPUESTOS MACROECONOMICOS SDH 2026) 3,15%	VALOR METRO CUADRADO	PROYECCIÓN CONTRATO 9 MESES (ESTIMADO)	FOTO	LINK	VALOR MENSUAL	ÁREA METROS (Mts2)	VALOR METRO (Mts2)	ANÁLISIS
ENGATIVA	250	$ 5.738.513	$ 5.919.276	$ 23.677	$ 53.092.721		https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-los-monjes-bogota/193089279	$7.700.000	330	$ 23.333	El valor ofertado de $23.677 puede considerarse ventajoso porque se sitúa dentro del intervalo de referencia derivado del estudio (límite inferior $23.377 y límite superior $57.783), apenas $300 por encima del límite inferior (≈1,3%), lo que lo posiciona entre las cotizaciones más económicas del muestreo; además representa una reducción aproximada del 41,7% respecto al promedio del mercado ($40.580), ofreciendo un ahorro significativo para la Entidad.
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-engativa-bogota/191673265	$9.000.000	186	$ 48.387	
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-normandia-bogota/192692160	$7.000.000	115	$ 60.870	
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-normandia-bogota/192983228	$5.500.000	185	$29.730	
										PROMEDIO	$ 40.580
										DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 17.203
										COEFICIENTE DE VARIACIÓN	42%
										LÍMITE INFERIOR	$ 23.377
										LÍMITE SUPERIOR	$ 57.783
										VALOR OFERTADO	$ 23.677

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

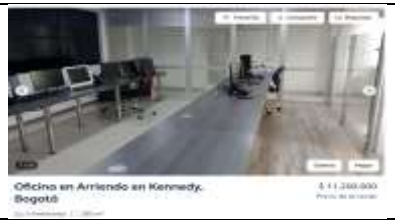
6.1.6 FONTIBON

PERSONERÍA LOCAL	METROS CUADRADOS INMUEBLE ACTUAL	CANON ARRENDAMIENTO ACTUAL 2025	CANON ARRENDAMIENTO 2026 INCREMENTO (SUPUESTOS MACROECONOMICOS SDH 2026) 3,15%	VALOR METRO CUADRADO	PROYECCIÓN CONTRATO 9 MESES (ESTIMADO)	FOTO	LINK	VALOR MENSUAL	ÁREA METROS (Mts2)	VALOR METRO (Mts2)	ANÁLISIS
FONTIBON	499	$ 5.371.001	$ 5.540.188	$ 11.103	$ 49.692.505		https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-puerta-de-teja-bogota/192838882	$7.600.000	200	$38.000	El valor ofertado de $11.103 se considera altamente favorable para la Entidad, ya que se ubica muy por debajo del rango de referencia del mercado ($40.931 – $69.055) y representa una reducción de aproximadamente 79,8% frente al promedio ($54.993). Esta diferencia evidencia un ahorro significativo respecto a los valores usuales en la zona..
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-fontibon-bogota/10684724	$6.000.000	101	$ 59.406	
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-hayuelos-bogota/193074477	$4.500.000	88	$ 51.136	
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-agrupacion-la-cofradia-bogota/191563543	$5.500.000	77	$71.429	

PROMEDIO	$	54.993
DESVIACIÓN ESTANDAR	$	14.062
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		26%
LÍMITE INFERIOR	$	40.931
LÍMITE SUPERIOR	$	69.055
VALOR OFERTADO		$ 11.103

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

6.1.7 KENNEDY

PERSONERÍA LOCAL	METROS CUADRADOS INMUEBLE ACTUAL	CANON ARRENDAMIENTO ACTUAL 2025	CANON ARRENDAMIENTO 2026 INCREMENTO (SUPUESTOS MACROECONOMICOS SDH 2026) 3,15%	VALOR METRO CUADRADO	PROYECCIÓN CONTRATO 9 MESES (ESTIMADO)	FOTO	LINK	VALOR MENSUAL	ÁREA METROS (Mts2)	VALOR METRO (Mts2)	ANÁLISIS
KENNEDY	380	$ 7.314.598	$ 7.545.008	$ 19.855	$ 67.674.662		https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-bogota/10725121	$5.239.000	75	$ 69.853	El valor ofertado de $19.855 resulta favorable para la Entidad, ya que se encuentra significativamente por debajo del valor promedio del mercado ($49.886) y también por debajo del límite inferior del rango de referencia ($34.743 – $65.029), lo que representa un ahorro estimado del 60% frente al promedio. Esta diferencia evidencia una oportunidad económica importante.
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-carvajal-bogota/192418358	$7.000.000	192	$ 36.458	
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-kennedy-central-bogota/191599620	$14.000.000	263	$ 53.232	
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-kennedy-bogota/192155527	$11.200.000	280	$ 40.000	

PROMEDIO	$ 49.886
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 15.143
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	30%
LÍMITE INFERIOR	$ 34.743
LÍMITE SUPERIOR	$ 65.029
VALOR OFERTADO	$ 19.855

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

6.1.8 PUENTE ARANDA

PERSONERÍA LOCAL	METROS CUADRADOS INMUEBLE ACTUAL	CANON ARRENDAMIENTO ACTUAL 2025	CANON ARRENDAMIENTO 2026 INCREMENTO (SUPUESTOS MACROECONOMICOS SDH 2026) 3,15%	VALOR METRO CUADRADO	PROYECCIÓN CONTRATO 9 MESES (ESTIMADO)	FOTO	LINK	VALOR MENSUAL	ÁREA METROS (Mts2)	VALOR METRO (Mts2)	ANÁLISIS
PUENTE ARANDA	305	$ 5.533.797	$ 5.708.112	$ 18.715	$ 51.198.693		https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-santa-isabel-bogota/193047163	$ 8.250.000	330	$ 25.000	El valor ofertado de $18.715 se considera favorable, ya que se sitúa por debajo del promedio del mercado ($24.428) y, además, se encuentra por debajo del límite inferior del rango estadístico ($21.082), lo cual indica que es más competitivo que los valores habituales encontrados en la zona. Adicionalmente, el coeficiente de variación del 14% evidencia un mercado estable y con poca dispersión en los precios, por lo que un valor significativamente menor como el ofertado representa una oportunidad económicamente ventajosa sin riesgos de distorsión, posicionándose como una opción eficiente y alineada con la optimización de recursos institucionales.
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-la-candelaria-bogota/192326138	$ 7.500.000	360	$ 20.833	
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-las-nieves-bogota/193070046	$ 14.000.000	510	$ 27.451	

PROMEDIO	$	24.428
DESVIACIÓN ESTANDAR	$	3.346
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		14%
LÍMITE INFERIOR	$	21.082
LÍMITE SUPERIOR	$	27.774
VALOR OFERTADO		$ 18.715

6.1.9 RAFAEL URIBE

PERSONERÍA LOCAL	METROS CUADRADOS INMUEBLE ACTUAL	CANON ARRENDAMIENTO ACTUAL 2025	CANON ARRENDAMIENTO 2026 INCREMENTO (SUPUESTOS MACROECONOMICOS SDH 2026) 3,15%	VALOR METRO CUADRADO	PROYECCIÓN CONTRATO 9 MESES (ESTIMADO)	FOTO	LINK	VALOR MENSUAL	ÁREA METROS (Mts2)	VALOR METRO (Mts2)	ANÁLISIS
RAFAEL URIBE	180	$ 4.934.603	$ 5.090.043	$ 28.278	$ 45.654.947		https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-quiroga-central-bogota/192876419?_gl=1*at3930*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAiAuIDJBhBoEiwAxhgyFmdQeVmatQ22DQKoM5ItaRpxEa0j-ds8bYa-WM1LCn5N6i9b0NbP9RoCqg4QAvD_BwE&gbraid=0AAAADxcnHiwHBw63OvHyNkcdN47wB9Ky	$ 5.500.000	80	$ 68.750	El valor ofertado de $28.278 se considera favorable dentro del análisis de mercado, pues aunque se sitúa apenas por encima del límite inferior estimado ($27.900), permanece claramente por debajo del promedio general de $47.061, lo que evidencia una oportunidad económica para la Entidad. Si bien el coeficiente de variación del 41% indica una alta dispersión en los valores del mercado, lo que refleja diferencias significativas entre los precios de los inmuebles analizados, los límites calculados permiten determinar que la oferta se encuentra dentro del rango estadístico esperado y representa una alternativa eficiente frente al comportamiento del sector.
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-el-consuelo-bogota/10912235	$ 8.000.000	200	$40.000	
							https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-bravo-paez-bogota/6187139?_gl=1*112yec5*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAiAuIDJBhBoEiwAxhgyFmdQeVmatQ22DQKoM5ItaRpxEa0j-ds8bYa-WM1LCn5N6i9b0NbP9RoCqg4QAvD_BwE&gbraid=0AAAADxcnHiwHBw63OvHyNkcdN47wB9Ky	$ 6.000.000	185	$ 32.432	

PROMEDIO	$	47.061
DESVIACIÓN ESTANDAR	$	19.161
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		41%
LÍMITE INFERIOR	$	27.900
LÍMITE SUPERIOR	$	66.222
VALOR OFERTADO		$ 28.278

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

6.1.10 TEUSAQUILLO

PERSONERÍA LOCAL	METROS CUADRADOS INMUEBLE ACTUAL	CANON ARRENDAMIENTO ACTUAL 2025	CANON ARRENDAMIENTO 2026 INCREMENTO (SUPUESTOS MACROECONOMICOS SDH 2026) 3,15%	VALOR METRO CUADRADO	PROYECCIÓN CONTRATO 9 MESES (ESTIMADO)	FOTO	LINK	VALOR MENSUAL	ÁREA METROS (Mts2)	VALOR METRO (Mts2)	ANÁLISIS
TEUSAQUILLO	206	$ 5.700.000	$ 5.879.550	$ 28.542	$ 52.736.400		https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-la-soledad-bogota/192176787	$5.500.000	145	$ 37.931	El valor ofertado de $28.542 resulta conveniente, ya que se ubica muy por debajo del promedio del mercado ($50.694) y también por debajo del límite inferior del rango estadístico ($40.727), lo que indica que es considerablemente más competitivo que los valores comúnmente encontrados en la zona. Dado que el coeficiente de variación es del 20%, el mercado presenta una dispersión moderada y precios relativamente consistentes; por ello, una oferta que se sitúa tan por debajo del rango esperado representa una alternativa económicamente favorable, permitiendo optimizar recursos sin comprometer la referencia estadística del sector inmobiliario analizado.
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-la-soledad-bogota/192544987	$6.500.000	104,64	$62.118	
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-la-soledad-bogota/192362293	$8.000.000	160	$50.000	
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-la-soledad-bogota/192533846	$5.800.000	110	$ 52.727	

PROMEDIO	$	50.694
DESVIACIÓN ESTANDAR	$	9.967
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		20%
LÍMITE INFERIOR	$	40.727
LÍMITE SUPERIOR	$	60.661
VALOR OFERTADO		$ 28.542

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

6.1.11 TUNJUELITO

PERSONERÍA LOCAL	METROS CUADRADOS INMUEBLE ACTUAL	CANON ARRENDAMIENTO ACTUAL 2025	CANON ARRENDAMIENTO 2026 INCREMENTO (SUPUESTOS MACROECONOMICOS SDH 2026) 3,15%	VALOR METRO CUADRADO	PROYECCIÓN CONTRATO 9 MESES (ESTIMADO)	FOTO	LINK	VALOR MENSUAL	ÁREA METROS (Mts2)	VALOR METRO (Mts2)	ANÁLISIS
TUNJUELITO	153	$ 4.294.367	$ 4.429.640	$ 28.873	$ 39.731.487		https://www.metrocuadrado.com/mapa/oficinas/arriendo/bogota-dc/venecia/	$5.000.000	100	$50.000	El valor ofertado de $28.873 resulta conveniente para la Entidad, dado que, aunque se ubica ligeramente por debajo del límite inferior calculado ($34.626), permanece sustancialmente por debajo del promedio del mercado ($51.881), lo que evidencia una propuesta económicamente favorable. El coeficiente de variación del 33% indica una dispersión moderada en los precios analizados, reflejando variabilidad propia del mercado inmobiliario, pero aun así los límites estadísticos permiten concluir que la oferta se encuentra alineada con el comportamiento general del sector. En ese sentido, el valor ofertado representa una alternativa eficiente, competitiva y ajustada al principio de economía.
							https://www.metrocuadrado.com/mapa/oficinas/arriendo/bogota-dc/venecia/	$7.000.000	100	$70.000	
							https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-fatima-5-banos-4-garajes/3561-M5857342?src_url=%2Foficinas%2Farriendo%2Fbogota%2Fvenecia	$18.000.000	505	$ 35.644	
										PROMEDIO	$ 51.881
										DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 17.255
										COEFICIENTE DE VARIACIÓN	33%
										LÍMITE INFERIOR	$ 34.626
										LÍMITE SUPERIOR	$ 69.136
										VALOR OFERTADO	$ 28.873

6.1.4 USAQUEN

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

PERSONERÍA LOCAL	METROS CUADRADOS INMUEBLE ACTUAL	CANON ARRENDAMIENTO ACTUAL 2025	CANON ARRENDAMIENTO 2026 INCREMENTO (SUPUESTOS MACROECONOMICOS SDH 2026) 3,15%	VALOR METRO CUADRADO	PROYECCIÓN CONTRATO 9 MESES (ESTIMADO)	FOTO	LINK	VALOR MENSUAL	ÁREA METROS (Mts2)	VALOR METRO (Mts2)	ANÁLISIS
USAQUEN	280	$ 7.153.600	$ 7.378.938	$ 26.353	$ 66.185.104		https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-santa-barbara-oriental-bogota/192801805	$7.000.000	161	$ 43.478	El valor ofertado de $26.353 es altamente favorable, pues se encuentra muy por debajo del promedio del mercado ($67.079) y también por debajo del límite inferior del rango esperado ($48.517), lo que evidencia una oferta significativamente más económica frente a los precios habituales de la zona. Considerando que el mercado presenta un coeficiente de variación del 28%, que refleja una dispersión moderada en los valores analizados, el hecho de que la oferta esté tan distanciada del comportamiento estadístico del sector confirma su conveniencia económica para la Entidad, al representar un ahorro sustancial sin contradecir la lógica del estudio de mercado inmobiliario.
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-usaquen-bogota/192614341	$8.500.000	136	$62.500	
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-santa-barbara-bogota/191869401	$10.000.000	132	$ 75.758	
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-santa-barbara-bogota/192097393	$8.737.000	100,91	$ 86.582	
										PROMEDIO	$ 67.079
										DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 18.562
										COEFICIENTE DE VARIACIÓN	28%
										LÍMITE INFERIOR	$ 48.517
										LÍMITE SUPERIOR	$ 85.642
										VALOR OFERTADO	$ 26.353

6.1.4 USME -SUMAPAZ

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

PERSONERÍA LOCAL	METROS CUADRADOS INMUEBLE ACTUAL	CANON ARRENDAMIENTO ACTUAL 2025	CANON ARRENDAMIENTO 2026 INCREMENTO (SUPUESTOS MACROECONOMICOS SDH 2026) 3,15%	VALOR METRO CUADRADO	PROYECCIÓN CONTRATO 9 MESES (ESTIMADO)	FOTO	LINK	VALOR MENSUAL	ÁREA METROS (Mts2)	VALOR METRO (Mts2)	ANÁLISIS
USME - SUMAPAZ	474	$ 4.308.906	$ 4.444.637	$ 9.377	$ 39.866.002		https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-usminia-bogota/193046777	$4.000.000	76	$ 52.632	El valor ofertado de $9.377 resulta altamente favorable y competitivo frente al comportamiento del mercado, ya que se encuentra muy por debajo del límite inferior ($43.414) y dista significativamente del promedio ($58.036). Esta diferencia evidencia una oferta con un costo unitario excepcionalmente bajo en comparación con los valores prevalentes en la zona, lo que representa una oportunidad de ahorro sustancial para la Entidad sin comprometer los criterios técnicos establecidos para el análisis. Por tanto, el valor ofertado puede considerarse eficiente, ventajoso y alineado con los principios de economía y optimización de recursos públicos.
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-el-virrey-bogota/192888604	$7.200.000	107	$ 67.290	
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-bogota/191887813	$6.500.000	90	$ 72.222	
							https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-el-consuelo-bogota/10912235	$8.000.000	200	$ 40.000	

PROMEDIO	$	58.036
DESVIACIÓN ESTANDAR	$	14.622
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		25%
LÍMITE INFERIOR	$	43.414
LÍMITE SUPERIOR	$	72.658
VALOR OFERTADO		$ 9.377

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

CONCLUSIONES GENERALES SOBRE LOS INMUEBLES ANALIZADOS

El análisis consolidado de todos los inmuebles evaluados evidencia que, de manera consistente, los valores ofertados se ubican por debajo del promedio del mercado e, incluso, en varios casos dentro o por debajo del límite inferior del rango estadístico estimado, lo cual demuestra que las ofertas resultan altamente competitivas y económicamente favorables para la Entidad. La relación entre el valor ofertado y los indicadores de referencia como promedio, desviación estándar, coeficiente de variación y límites de confianza, muestra que, aun en contextos donde existe dispersión moderada o alta de precios, las ofertas se mantienen dentro de parámetros razonables y reflejan oportunidades de contratación eficientes.

Asimismo, el hecho de que los valores ofertados se posicionen en niveles inferiores a los precios de mercado no implica desalineación o riesgo, sino que representa una ventaja económica, toda vez que los inmuebles ofertados cumplen con las características técnicas, ubicación y condiciones funcionales requeridas por la Entidad, permitiendo optimizar el uso de los recursos públicos al obtener espacios adecuados a precios favorables, en un entorno inmobiliario donde la variabilidad de los precios podría conducir a valores más elevados.

En conjunto, las ofertas analizadas constituyen opciones sólidas, convenientes, alineadas con el interés institucional y técnico, garantizando que la contratación de los inmuebles se realice bajo criterios de eficiencia, racionalidad del gasto y coherencia con el comportamiento del mercado inmobiliario.

7. PRESUPUESTO OFICIAL

Teniendo en cuenta los cánones de arrendamientos mensuales que se han venido ejecutando en la vigencia 2025 de las Personerías Locales, a continuación, se detallan los valores financieros que se requieren para el proceso de contratación. Para el año 2026 el incremento se calculará de conformidad con los supuestos macroeconómicos de la Secretaría Distrital de Hacienda corresponde al 3.15% (inflación doméstica):

PERSONERIA	FECHA INICIO CONTRATO	CANON ARRENDAMIENTO 2025	CANON ARRENDAMIENTO 2026 INCREMENTO (SUPUESTOS MACROECONOMICOS SDH 2026) 3,15%	PROYECCIÓN CONTRATO 9 MESES (ESTIMADO)
CANDELARIA	6/12/2025	$ 6.329.241	$ 6.528.612	$ 58.558.137
CHAPINERO	6/12/2025	$ 8.612.901	$ 8.884.207	$ 79.686.557
BARRIOS UNIDOS	5/12/2025	$ 4.783.136	$ 4.933.805	$ 44.253.576
BOSA	6/12/2025	$ 4.351.716	$ 4.488.795	$ 40.262.076
ENGATIVA	5/12/2025	$ 5.738.513	$ 5.919.276	$ 53.092.721
FONTIBON	6/12/2025	$ 5.371.001	$ 5.540.188	$ 49.692.505

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

PERSONERIA	FECHA INICIO CONTRATO	CANON ARRENDAMIENTO 2025	CANON ARRENDAMIENTO 2026 INCREMENTO (SUPUESTOS MACROECONOMICOS SDH 2026) 3,15%	PROYECCIÓN CONTRATO 9 MESES (ESTIMADO)
KENNEDY	6/12/2025	$ 7.314.598	$ 7.545.008	$ 67.674.662
PUENTE ARANDA	5/12/2025	$ 5.533.797	$ 5.708.112	$ 51.198.693
RAFAEL URIBE	5/12/2025	$ 4.934.603	$ 5.090.043	$ 45.654.947
TEUSAQUILLO	4/12/2025	$ 5.700.000	$ 5.879.550	$ 52.736.400
TUNJUELITO	6/12/2025	$ 4.294.367	$ 4.429.640	$ 39.731.487
USAQUEN	4/12/2025	$ 7.153.600	$ 7.378.938	$ 66.185.104
USME -SUMAPAZ	5/12/2025	$ 4.308.906	$ 4.444.637	$ 39.866.002
TOTAL				$ 688.592.867

Nota 1: La estimación del contrato se realiza teniendo en cuenta el canon de arrendamiento para la vigencia 2025 y el supuesto macroeconómico para la vigencia 2026 de la Secretaría de Hacienda Distrital, sin embargo, el canon para la vigencia 2026 atenderá al IPC.

Nota 2: Se requiere el inicio de los contratos de arrendamiento por localidad, en las fechas señaladas, a fin de no presentar interrupción en los servicios prestados por las diferentes Personerías Locales.

Por lo anterior, el valor de los 13 contratos de arrendamiento asciende a la suma de **SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($688.592.867),** dentro del cual se encuentran incluidos todos los impuestos nacionales, distritales y los demás a que haya lugar.

Atentamente,

CARLOS JULIO VELANDIA SEPULVEDA
Subdirector de Recursos Físicos

Proyectó: Carolina Cárdenas - Subdirección de Gestión Contractual

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

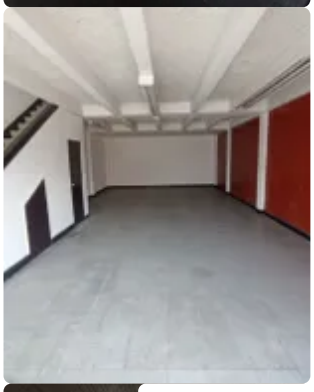
ESTUDIO DE MERCADO DEL SECTOR P.L BARRIOS UNIDOS 2026

SECTOR	TIPO DE LOCAL	AREA / M2	VR CANON MENSUAL	PROMEDIO POR M2
Barrios Unidos - Bogotá Alcazar	Comercial	150	$ 6.500.000	$ 43.333
Barrios Unidos - Bogotá Castellana	Comercial	150	$ 6.000.000	$ 40.000
Barrios Unidos - Bogotá Castellana	Comercial	135	$ 9.000.000	$ 66.667
Barrios Unidos - Bogotá San Felipe	Comercial	111	$ 5.000.000	$ 45.045
				$ 48.761
INMUEBLE ACTUAL BARRIOS UNIDOS calle 74 A No. 62-43 de la localidad 12, Barrios Unidos	Comercial	159,55	$ 4.933.805	$ 30.923

De acuerso el sondeo de mercado en la Localidad de BARRIOS UNIDOS , se observa que el inmueble donde funciona actualmente la localidad es el mas favorable para al entidad, justificando la elección en términos de idoneidad, ubicación, accesibilidad y precio justo de mercado

Fotos Mapa Conocer la zona




WhatsApp Contáctame Llamar

Soy MIA. Puedo ayudarte a encontrar tu Inmueble ideal.

Código: 6961-1227

Compartir

Local en arriendo, Siete de agosto

Bogotá, Barrios unidos, Alcazares

Valor de arriendo

$6.500.000

Barrios cercanos:

Chapinero Central, Quinta Camacho, Lago Gaitan

Área privada:

150.0 m^2

Área construida:

150.0 m^2

El inmueble cuenta con:

Baños	Ascensores
1	0

- **Estrato:** 3
- **Antigüedad:** 33 años

Contactar arrendador

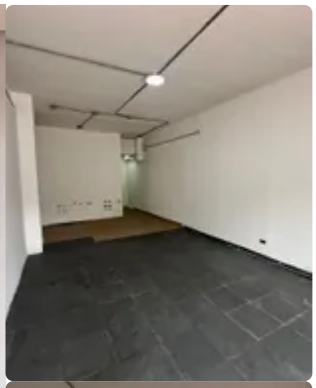
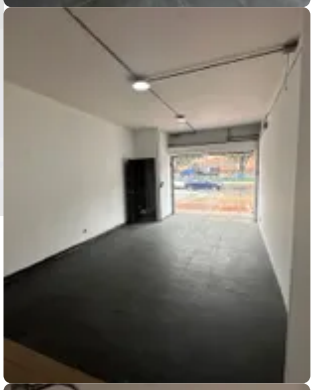
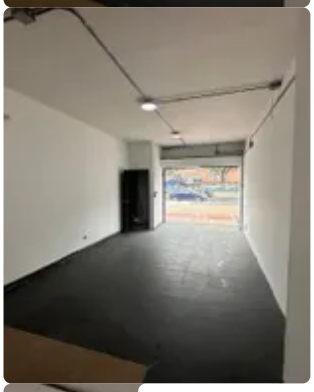
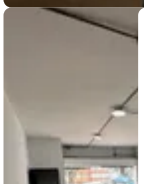
Detalles del inmueble

Descripción

Descubre este amplio LOCAL en Arriendo ubicado en una zona privilegiada. Con 150 metros cuadrados, cuenta con 1 baño y una distribución ideal para tu negocio. Su precio de

Soy MIA. Puedo ayudarte a encontrar tu Inmueble ideal.

Fotos Mapa Conocer la zona

WhatsApp Contáctame Llamar

Soy MIA. Puedo ayudarte a encontrar tu Inmueble ideal.

Código: 21875-3305217

Compartir

Local en arriendo, La castellana

Bogotá, Barrios unidos, La castellana

Valor de arriendo

$6.000.000

Barrios cercanos:

Chicó Norte, Chico Norte Et. Iii, Chico Norte Et. Ii

Área privada:

150.0 m^2

Área construida:

150.0 m^2

El inmueble cuenta con:

Baños

1

- **Estrato:** 5
- **Antigüedad:** 40 años
- **Piso:** 1

Contactar arrendador

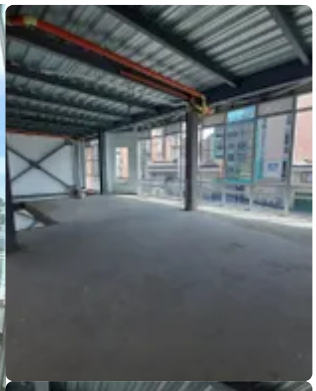
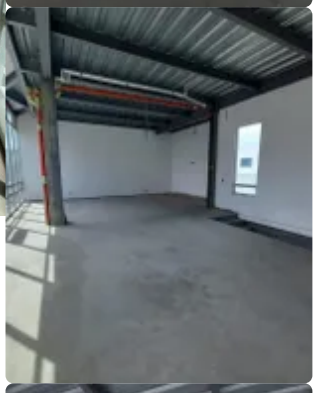
Detalles del inmueble

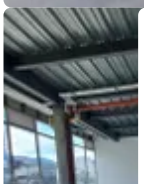
Descripción

Excelente local comercial sobre Av calle 100 cerca autopista norte, excelente vitrina, espacio

Soy MIA. Puedo ayudarte a encontrar tu Inmueble ideal.

Fotos Video Mapa Conocer la zona



WhatsApp Contáctame Llamar

Ver fotos

Privacidad - Términos

Código: 147440-11038430

Compartir

Local en arriendo, La castellana

Bogotá, Barrios unidos, La castellana

Valor de arriendo

$9.000.000

Barrios cercanos:

Chicó Norte, Chico Norte Et. Ii, Chico Norte Et. Iii

Área privada:

135.0 m^2

Área construida:

135.0 m^2

El inmueble cuenta con:

Baños	Ascensores
1	0

- **Estrato:** 5
- **Antigüedad:** 5 años

Contactar arrendador

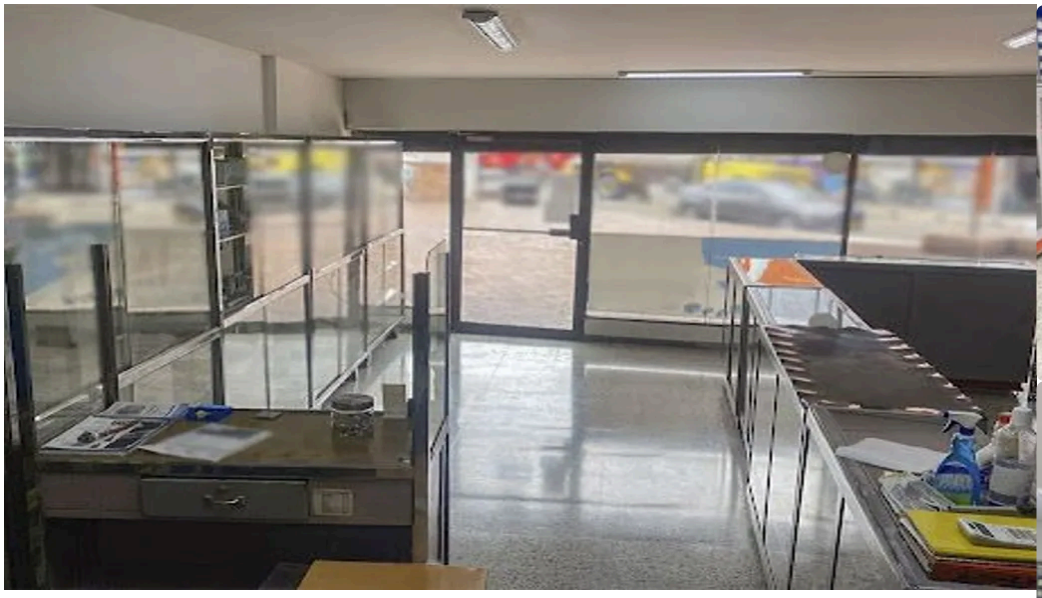
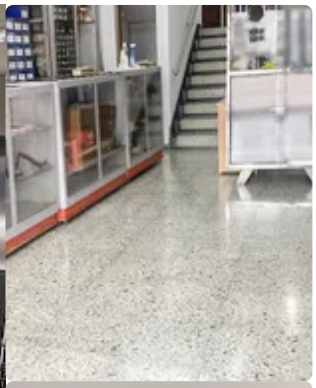
Detalles del inmueble

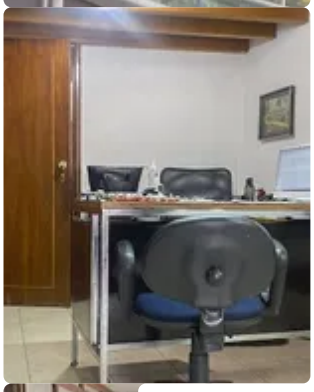
Descripción

Arriendo local con un área de 135 m2 aproximadamente, en obra gris, paredes en blanco de esta manera adecuarse a las necesidades del arrendatario. Ubicado en excelente zona del

de Odontología y El Teatro Nacional la Castellana, lo que nos permite una amplia variada de

Fotos Mapa Conocer la zona




WhatsApp Contáctame Llamar

Soy MIA. Puedo ayudarte a encontrar tu Inmueble ideal.

Código: 338539-9066493

Compartir

Local en arriendo, Chapinero

Bogotá, Barrios unidos, San felipe

Valor de arriendo

$5.000.000

Barrios cercanos:

Chapinero Central, Los Rosales, Quinta Camacho

Área privada:
111.0 m^2
Área construida:
111.0 m^2

El inmueble cuenta con:

Baños	Parqueaderos	Ascensores
2	2	0

- **Estrato:** 5
- **Antigüedad:** 38 años

Contactar arrendador

Detalles del inmueble

Descripción

Local de tres niveles, excelente ubicación, cerca agrocampo

Soy MIA. Puedo ayudarte a encontrar tu Inmueble ideal.