

ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO PARA ARRENDAMIENTO DE UNA OFICINA PARA LA SECRETARÍA DISTRITAL DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA

1. CONTENIDO

2. OBJETIVO DEL ESTUDIO	1
3. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR.....	2
2.1. CONTEXTO ECONÓMICO.....	2
3.1.1.Contexto macroeconómico y evolución del PIB	2
3.1.2.Actividades inmobiliarias.....	4
3.2. CONTEXTO TÉCNICO DEL MERCADO	5
3.3. ASPECTOS REGULATORIOS	7
4. ESTUDIO DE LA DEMANDA.....	12
5. ESTUDIO DE LA OFERTA	18
6. PRECIOS DEL MERCADO.....	20
6.1. ANÁLISIS PRECIOS DE MERCADO	21
6.2. CONTRATOS DE REFERENCIA (VERIFICACIÓN SECOP II)	22
6.3. ANÁLISIS DE VALORES DE REFERENCIA.....	26
7. PROPUESTA ECONÓMICA DE FAMOC DE PANEL.....	26
6.1. VENTAJAS DE LA CONTRATACIÓN	27
8. CONCLUSIONES	27

2. OBJETIVO DEL ESTUDIO

El presente estudio de sector tiene como objetivo analizar la oferta y la demanda del sector relativo al objeto de contratación, teniendo en cuenta la justificación de la necesidad establecida por la Entidad y los bienes y servicios requeridos detallados en la FICHA DE CONDICIONES TÉCNICAS.

Lo anterior en aras de que la Secretaría obtenga la mejor oferta económica y seleccione el contratista idóneo para suplir las necesidades del Instituto, mitigando el riesgo de incumplimiento por parte del contratista seleccionado. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 y la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector de la Agencia Nacional para la Contratación Pública – ANCP Colombia Compra Eficiente¹, la Entidad realiza el presente estudio del sector.

¹ Agencia Nacional para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente -CCE- (24 de junio de 2022), *Guía para la Elaboración de Estudios de Sector (GEES) versión 2* [documento en PDF], consultado marzo de <https://www.colombiacompra.gov.co>

3. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

A continuación, se realiza un análisis del sector de actividades inmobiliarias, en el cual se encuentran las empresas que prestan el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles requerido por la Entidad.

3.1. CONTEXTO ECONÓMICO

Según la teoría económica clásica, los sectores de la economía son los siguientes: sector primario (agropecuario), sector secundario (industrial) y sector terciario (de servicios). El sector terciario o de servicios *“Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc.”*². Teniendo en cuenta lo anterior y la necesidad de la Entidad, los potenciales contratistas se encuentran en el sector terciario o de servicios.

De acuerdo con la clasificación industrial internacional uniforme de todas las actividades económicas, revisión cuarta, adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4 A.C. 2020)³, las empresas que pueden prestar el servicio de intervectoría requeridas por la Entidad se pueden clasificar en los códigos CIIU listados en la Tabla 1. Actividades económicas – Códigos CIIU principales.

Tabla 1. Actividades económicas – Códigos CIIU principales sector inmobiliario

Actividades económicas en las que se encuentran clasificadas la mayoría de las empresas que comercializan los bienes o prestan los servicios requeridos Clasificación CIIU Rev. 4 A.C		
Sección	L	Actividades Inmobiliarias
División	68	Actividades Inmobiliarias
Grupo	681	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
Clase	6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

Esta clase incluye:

- *La compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones,*
- *Salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos.*

3.1.1. Contexto macroeconómico y evolución del PIB

En el marco del análisis de la viabilidad del arrendamiento de una oficina para el programa, resulta indispensable observar el comportamiento general de la economía nacional, así como el específico de las ramas que inciden directamente en el sector inmobiliario y de arrendamiento. En ese sentido, los recientes datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) permiten identificar algunas tendencias relevantes.

²Banco de la República de Colombia (BanRep), Disponible en internet en https://enciclopedia.banrepcultural.org/index.php/Sectores_econ%C3%B3micos. Fecha de consulta: marzo de 2025

³Fuente: Elaboración propia a partir de la información consultada en el DANE, CIIU Rev. 4 A.C. (2020). Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas, revisión 4 adaptada para Colombia. Consultado en línea en marzo de 2025. Disponible en: https://www.dane.gov.co/files/sen/nomenclatura/ciiu/CIIU_Rev_4_AC2022.pdf

Según el Boletín Técnico del PIB Trimestral para el segundo trimestre de 2025 (preliminar) del DANE, la economía colombiana presentó un crecimiento interanual del **2,1 %** en volumen respecto al segundo trimestre de 2024. En el acumulado del primer semestre de 2025, la expansión fue de **2,4 %** frente al mismo período del año anterior.

En cuanto a la serie ajustada por efecto estacional y calendario, también se reportó un crecimiento positivo de **0,5 %** en el segundo trimestre de 2025 respecto al trimestre anterior.

Este escenario macroeconómico muestra una economía que se está recuperando, aunque a un ritmo moderado, lo que tiene implicaciones importantes para el sector de arrendamiento de oficinas: la demanda corporativa, la confianza de las empresas, la inversión en bienes raíces y la dinámica de precios de alquiler pueden verse condicionadas por este nivel de crecimiento.

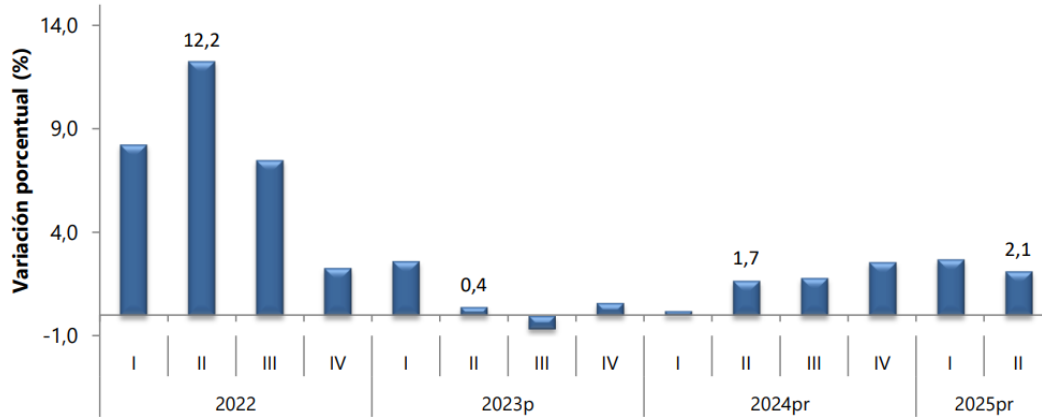
En relación con la rama de “actividades inmobiliarias”, que comprende directa o tangencialmente el arrendamiento de bienes inmuebles, algunos indicadores apuntan a una evolución más contenida. Por ejemplo, en el primer trimestre de 2025 se reportó un crecimiento de **2,1 %** en serie original para las actividades inmobiliarias respecto al mismo período del año anterior, y **0,5 %** en la serie ajustada por efecto estacional respecto al trimestre anterior.

En adición, cabe destacar que un análisis del mercado inmobiliario colombiano sugiere que el sector contribuye aproximadamente entre el **8,5 % y 8,8 %** del PIB nacional, según datos anteriores, lo que evidencia su relevancia económica.

Para efectos del arrendamiento de oficina, este contexto implica lo siguiente:

- Un crecimiento general del PIB del 2,1 % (Q2 2025) indica que la actividad económica aún no está en pleno ciclo expansivo, lo que puede moderar la demanda de espacios de oficinas nuevos o de alto estándar.
- La rama inmobiliaria experimenta crecimientos moderados ($\approx 2\%$ en el primer trimestre de 2025) lo que sugiere que el alza de los valores de arrendamiento puede no estar siendo impulsada por un boom inmobiliario, sino por ajustes más pausados.
- Dada esta moderación, los arrendatarios podrían tener un margen más favorable de negociación, contratación y condiciones en el mercado de oficinas, en comparación con un período de fuerte expansión.
- Por otro lado, los costos asociados (inflación, tasas de interés, construcción, mantenimiento) siguen siendo relevantes, en tanto que la inversión privada y la formación de capital en la construcción permanecen relativamente rezagadas, lo cual puede afectar la oferta de nuevas oficinas y, por tanto, generar presión en ciertos mercados locales.

En resumen, el perfil macroeconómico que se desprende de los datos hasta el segundo trimestre de 2025 es positivo pero cauteloso.



Fuentes: DANE, Boletín técnico PIB Trimestral, II trimestre 2025 pr.

3.1.2. Actividades inmobiliarias

En el primer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior

Tasas de crecimiento en volumen¹
Primer trimestre 2025^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2025 ^{pr} -I / 2024 ^{pr} -I	2025 ^{pr} -I / 2024 ^{pr} -IV
Actividades inmobiliarias	2,1	0,5

Fuente: DANE, PIB_T

Fuente: DANE, Boletín técnico PIB Trimestral, I trimestre 2025 pr (ramas, actividades inmobiliarias).

- Datos sobre la contribución del sector inmobiliario al PIB nacional.

Indicadores clave del mercado de oficinas en Bogotá

- La tasa de vacancia para oficinas en Bogotá se ubicó en **9,1 %** al cierre del tercer trimestre de 2025. colombiaconstruye.com+1
- El precio promedio de renta pedido para oficinas de clase A alcanzó aproximadamente **COP 82.683 por m² al mes**. colombiaconstruye.com
- Según otro informe, para el primer semestre de 2025 la vacancia cayó a **9,8 %**, el nivel más bajo desde 2020. jll.com+1
- Los segmentos de alta calidad ("Prime") registran vacancias por debajo del **3 %**, mientras que los activos de calidad inferior presentan vacancias superiores al **16 %**. jll.com

- Un reporte señaló también que el precio promedio de renta para oficinas en sectores exclusivos de Bogotá creció alrededor de **10 %** y la tasa de vacancia se mantenía cercana al **11 %** en el primer trimestre de 2025. [Forbes Colombia](#)
- En cuanto a previsiones y nuevas construcciones: se estima que entre 2025 y 2027 se ejecutarán nuevos edificios de oficinas en Bogotá, concentrándose en el Distrito Central de Negocios (CBD); también se señala que la tasa de vacancia general podría ubicarse por debajo del **9 %**. [Valora Analitik+1](#)

3.2. CONTEXTO TÉCNICO DEL MERCADO⁴

El mercado de oficinas de clase A en Bogotá presenta al cierre del tercer trimestre de 2025 una tendencia de consolidación y estabilidad, reflejada en indicadores de vacancia, absorción y precios que evidencian la recuperación progresiva del sector corporativo. De acuerdo con el informe de mercado elaborado por Cushman & Wakefield (Q3 2025), la tasa de vacancia se ubicó en 9,1 %, mientras que la absorción neta acumulada alcanzó 34.083 m², lo que denota una mayor dinámica en la ocupación de espacios y una preferencia creciente por inmuebles con condiciones de eficiencia, flexibilidad y sostenibilidad.

El precio promedio de renta pedido se situó en COP 82.683 por m² mensual, lo que representa un incremento interanual del 11 %. Este aumento se asocia con la limitada disponibilidad de espacios tipo “premium” y con la reactivación de esquemas laborales híbridos por parte de empresas nacionales e internacionales. En el Distrito Central de Negocios (CBD), las rentas promedio se ubicaron en COP 83.785 por m², mientras que en los corredores no centrales (Non-CBD) alcanzaron COP 77.071 por m², evidenciando un mercado competitivo y equilibrado entre zonas tradicionales y nuevos polos empresariales.

La información disponible muestra que Bogotá cuenta actualmente con 130.892 m² en construcción y un portafolio proyectado (“pipeline”) de 668.538 m² en desarrollo, concentrado principalmente en los corredores de Calle 100, Salitre y Nogal-Andino. Esta oferta futura responde a la creciente demanda por espacios con certificaciones ambientales, eficiencia energética y conectividad urbana, en línea con estándares internacionales de sostenibilidad.

Desde el punto de vista macroeconómico, las condiciones del entorno nacional favorecen la consolidación del mercado inmobiliario corporativo. Durante el tercer trimestre de 2025, la tasa de desempleo se situó en 8,7 %, la inflación anual fue de 5,2 % y la tasa de interés de política monetaria se mantuvo en 9,25 %, en un contexto de normalización gradual de la política monetaria y una proyección de crecimiento económico de 2,8 % al cierre del año. Estos factores contribuyen a mejorar la confianza empresarial y a estimular decisiones de inversión de largo plazo en bienes inmuebles para uso corporativo.

En el análisis por submercados, Salitre se mantiene como uno de los corredores más atractivos por su equilibrio entre oferta técnica y costos competitivos, registrando una vacancia del 11,6 % y precios promedio de COP 73.980 por m² mensual. Los sectores Chicó y Nogal-Andino presentan las rentas más elevadas de la ciudad, superiores a COP 95.000 por m², asociadas a su localización estratégica y estándares de construcción clase A+. Por su parte, el Centro de la ciudad continúa evidenciando una vacancia del 35,7 %, lo que plantea

⁴ [Vacancia del 9,1% y aumento del 11% en precios consolidan recuperación del mercado de oficinas en Bogotá - colombiaconstruye.com](#)

oportunidades para procesos de reconversión y renovación urbana orientados a nuevos usos corporativos o mixtos.

El informe identifica una tendencia hacia un modelo policéntrico y diversificado del mercado de oficinas, impulsado por la expansión de corredores emergentes como Avenida Chile y Noroccidente, que destacan por su oferta reciente, costos moderados y desempeño técnico favorable. Esta transformación refleja un proceso de descentralización progresiva del tejido empresarial bogotano, en el que se consolidan nuevas centralidades corporativas articuladas a la red de movilidad y servicios urbanos.

En síntesis, los indicadores del tercer trimestre de 2025 confirman una recuperación estructural del mercado de oficinas en Bogotá, caracterizada por un equilibrio entre oferta y demanda, estabilidad de precios y orientación hacia criterios de bienestar, eficiencia y sostenibilidad. Bajo estas condiciones, la ciudad se consolida como una de las principales plazas de inversión y ocupación corporativa en América Latina, con perspectivas favorables para la expansión de operaciones públicas y privadas en el corto y mediano plazo.

Tabla. Indicadores globales del mercado de oficinas en Bogotá (2.º trimestre 2025)

Indicador	Valor	Comentarios	Fuente
Tasa de disponibilidad (= vacancia)	8,8 %	Inventario ~1,696,602 m², disponibilidad ~148,458 m².	Newmark Reporte 2Q 2025
Precio promedio de renta pedido	COP 83.411 / m² mes	U\$ 20,24/m²/mes equivalente.	Newmark Reporte 2Q 2025
Absorción neta acumulada (YTD)	15.823 m²	Para todo el mercado en 2T 2025.)	Newmark Reporte 2Q 2025
Vacancia "Prime" (corridor CBD)	≈ 2,3 %	Ejemplo: CBD inventario 710.749 m², disponibilidad 16.368 m². (nrmk.imgix.net)	Newmark Reporte 2Q 2025

Tabla 2. Indicadores de submercados seleccionados (Bogotá, 2.º trimestre 2025)

Submercado	Inventario (m²)	Disponibilidad (m²)	Tasa de disponibilidad	Precio renta (COP / m² mes)
CBD total	710.749	16.368	2,3 %	COP 88.964 / m² mes
Andino	159.705	2.903	1,8 %	COP 103.383 / m² mes
Calle 100	181.322	7.743	4,3 %	COP 89.509 / m² mes
Periférico total	985.853	64.433	7,9 %	COP 71.213 / m² mes

El mercado inmobiliario es el conjunto de las acciones de oferta y demanda de bienes inmuebles. La naturaleza de estos bienes puede ser muy distinta, diferenciándose entre bienes de naturaleza residencial, comercial, industrial, urbano, etc. Todas las operaciones que se produzcan relacionadas con la compra y venta de este tipo de inmuebles forman el sector inmobiliario, esencial para el desarrollo de una economía sostenible de un país.

El mercado inmobiliario, sin embargo, no solamente incluye esta oferta y demanda de bienes inmuebles, sino que comprende otros muchos ámbitos importantes para el sector. Nos referimos, sobre todo, a la promoción inmobiliaria, a la inversión que puede ser realizada por empresas o particulares y la financiación, es decir, la acción que permite la adquisición o desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Debemos destacar que el mercado inmobiliario no es inmóvil, sino que está sujeto a cambios y evoluciones que pueden afectar directamente a la propia economía, tanto a nivel general como particular. En este sentido, estas fluctuaciones de auge y caídas del mercado y sector inmobiliario también influyen en los cambios del precio de la vivienda, que puede sufrir variaciones importantes tanto al alza como a la baja.

3.3. ASPECTOS REGULATORIOS

Normatividad aplicable al contrato de arrendamiento suscrito por entidades estatales:

De conformidad con los artículos, 39⁵ y 40⁶ de la Ley 80 de 1993, los contratos de arrendamiento celebrados por las entidades estatales se rigen por el régimen general de las obligaciones y de los contratos previsto en las disposiciones comerciales y civiles aplicables, en tanto no se oponga a "las materias particularmente reguladas" en el Estatuto General de Contratación (Ley 80 de 1993, modificada por las Leyes 1150 de 2007, 1474 de 2011, D.L.19 de 2012, L.1882 de 2018 y decretos que la reglamenten).

Así las cosas, como el contrato de arrendamiento de bien inmueble solo fue regulado de manera especial en cuanto a la modalidad de adjudicación en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007, regulado por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, debemos remitirnos a las disposiciones comerciales y civiles en lo que no esté regulado de manera especial en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

⁵ ARTICULO 39. DE LOS CONTRATOS ESTATALES. <Ver Notas del Editor> Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad, así como los que, a título enunciativo, le definen a continuación: 1. Contrato de obra (...) 2. Contrato de consultoría (...) 3. Contratos de prestación de servicios (...) 4. Contrato de concesión (...) 5. Encargos Fiduciarios y Fiducia Pública (..)

⁶ ARTÍCULO 40, DEL CONTENIDO DEL. CONTRATO. ESTATAL. Las estipulaciones de los contratos serán las que de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza. / Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales. f En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse. las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no. sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración. I En los contratos de empréstito o cualquier otra forma de financiación de organismos Multilaterales, podrán incluirse las previsiones y particularidades contempladas en los reglamentos de tales entidades que no sean contrarias a la Constitución o a la ley. / **PARÁGRAFO.** En los contratos que celebren las entidades estatales se podrá pactar el pago anticipado y la entrega de anticipos, pero su monto no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) del valor del respectivo contrato. 1 Los contratos no podrán adicionarse en más del cincuenta por ciento (50%) de su valor inicial, expresado éste en salarios mínimos legales mensuales

En este orden, si se trata del *arrendamiento de bien mueble* o del *arrendamiento de inmueble o mueble para subarrendarlo*, por tratarse de un acto mercantil (Art.20, Num.2⁷, C.Co.), le serían aplicables en principio las reglas del Código de Comercio y subsidiariamente las del Código Civil (Art. 822⁸, C.Co.).

En los demás contratos de arrendamiento, se debe aplicar en principio el Código Civil en los asuntos no regulados por el Código de Comercio (Art.2, C.Co.).

Sin embargo, el experto en contratación estatal *Gonzalo Suarez Beltrán*⁹ respecto de la normatividad aplicable a los contratos de arrendamiento suscritos por las entidades estatales, concluyó:

"(...) En nuestro criterio, la normatividad aplicable a los contratos de arrendamiento celebrados por las entidades estatales es la comercial, en atención a la naturaleza mercantil que el legislador otorgó al arrendamiento de bienes, por lo cual, tales contratos deben regirse primeramente por las disposiciones normativas contenidas en el Código de Comercio, y en subsidio de estas, por las establecidas en el Código Civil".

Y luego de transcribir los artículos 1, 2, 10,11, 20 (numeral 2) y 22 del Código de Comercio, *Gonzalo Suarez Beltrán* concluyó:

"(...) A la luz de las disposiciones transcritas, es claro lo siguiente:

Que en Colombia predomina un criterio objetivo de aplicabilidad de la Ley mercantil, cuyo uso se impone en presencia de los actos que el legislador tipificó como mercantiles a través del artículo 20 del Código de Comercio, con independencia de que estos sean desarrollados por comerciantes o por personas que no ostenten tal calidad.

Que la adquisición de bienes a título oneroso con destino al arrendarlos (num.2, art. 20 C. de Co.) es considerada como un acto de comercio y por ende, la misma se somete a las disposiciones que sobre arrendamiento establece el Estatuto Mercantil. - Que "si el acto fuere mercantil para una de las partes", el mismo se rige por el Código de Comercio.

Que por todo lo anterior, los contratos de arrendamiento celebrados por las entidades estatales con personas naturales o jurídicas, se consideran en nuestro ordenamiento como actos mercantiles, y por ende, a los mismos les es aplicable la ley comercial y en subsidio de ésta la ley civil.

El Profesor *José Alejandro Bonivento Fernández*¹⁰, respecto de los vacíos de la regulación del contrato de arrendamiento en el Código de Comercio, consideró:

⁷ ARTICULO 20. OPERACIONES EMPRESAS MERCANTILES - CONCEPTO. Son Mercantiles para todos los efectos

legales: (...) 2) La adquisición a título oneroso de bienes muebles con destino a arrendarlos; el arrendamiento de los mismos; el arrendamiento de toda clase de bienes para subarrendarlos, y el subarrendamiento de los mismos; (...)

⁸ <ARTÍCULO 822 APLICACION DEL DERECHO CIVIL>. Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las Obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa. La prueba en derecho comercial se regirá por las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, salvo las reglas especiales establecidas en la ley.

⁹ Suarez Beltrán, Gonzalo, Estudios de Derecho Contractual Público, Primera Edición, Ed. Legis, 2014, pág. 248.

¹⁰ Bonivento Fernández, José Alejandro, Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales, Tomo 1, 16° ed., Bogotá-Colombia, Librería Ediciones el Profesional, 2004

"Mientras el Código de Comercio desarrolla otros contratos de manera prolija y amplia, el arrendamiento lo somete a una restricción literal, absurda e inadmisibles. Inclusive, no le destina una reglamentación separada, sino que dentro del título "Del establecimiento de Comercio" trata sobre arriendo. Y lo más particular es que solamente regula el arrendamiento de inmuebles ocupados para establecimientos de comercio. Es decir, se refiere al arrendamiento como un bien mercantil. Deja pues, grandes vacíos normativos que deberán ser llenados con las normas generales del Código Civil, en atención a lo dispuesto en el artículo 2 del Código de Comercio que dice: "en las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior (del artículo 1 sobre el tratamiento analógico de normas), se aplicarán las disposiciones de la legislación civil", y en el artículo 822 *ejusdem* reitera.

Igualmente, se tendrán en cuenta las reglas relativas a la cesión de contratos, por ser normas aplicables a esta materia del arrendamiento. En lo restante se someterá el contrato de arrendamiento comercial a las disposiciones de la legislación civil (...)"

- **Regulación del contrato de arrendamiento en el Código Civil:**

El Código Civil define al arrendamiento como el contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado (Art. 1973, C. C.).

En cuanto a la periodicidad de los pagos, establece que la renta de los predios urbanos se paga por meses, mientras que la de los predios rústicos es por años (Art. 2002, C.C.).

En cuanto a la obligación del arrendador de mantener la cosa arrendada en buen estado, aclara que consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias a excepción de las locativas, que en principio corresponden al arrendatario -salvo pacto en contrario-; y establece que el arrendador será obligado aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad de la cosa arrendada (Art. 1985, C.C.).

En cuanto a la obligación del arrendador de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, establece que no podrá sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos que pueden turbarle o embarazarle el goce de ella; y que si se trata de reparaciones que no pueden sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada, pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta a proporción de la parte que fuere; y que si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento. El arrendatario tendrá además derecho para que se le abonen los perjuicios si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla. Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario (Art. 1986, C.C.).

En cuanto a la necesidad del desahucio aclara que no se requiere cuando en el contrato se haya fijado tiempo para la duración del arriendo, o cuando la duración sea determinada por el servicio especial a que se destinó la cosa arrendada o por la costumbre (Art. 2012, C.C.).

En cuanto al plazo de ejecución, establece que, si se arrienda un inmueble amoblado, se entenderá que el arriendo de los muebles es por el mismo tiempo que el edificio, a menos de estipulación en contrario (Art.2032, C.C.)

En cuanto a las causales de terminación del contrato de arrendamiento estableció que las siguientes: (i) por la destrucción total de la cosa arrendada, (ii) por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo; (iii) por la extinción del derecho del arrendador; y (iv) por sentencia judicial (Art.2008, C.C.). A estas causales las partes pueden agregar la terminación por mutuo acuerdo.

- **Regulación del canon de arrendamiento y reajuste del precio:**

El contrato a suscribir como resultado del mismo, estarán sometidos a la legislación y jurisdicción colombiana y se rigen por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015 (**Artículo 2.2.1.2.1.4.1. y siguientes**) y las demás normas que las complementen, modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del presente proceso de selección.

El artículo 2 numeral 4 de la ley 1150 de 2007 establece los casos en los cuales procede la contratación directa.

Que la presente contratación se encuentra enmarcada dentro de lo previsto en el literal i) de la ley 1150 de 2007 que establece:

“...Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:

i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.

Por otra parte, el numeral 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 reglamenta las causales de contratación directa señalando:

Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. *Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Teniendo en cuenta que la normatividad aplicable a los contratos de arrendamiento de oficinas suscritos por las entidades estatales para su funcionamiento, es en principio el Código Civil¹¹ salvo en las materias expresamente reguladas por el Código de Comercio y Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, para el establecimiento del precio del contrato de arrendamiento y su reajuste se debe aplicar el artículo 1976 del Código Civil que establece:

Para el efecto, toda persona natural o jurídica entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces "destinados a vivienda urbana", de su propiedad o de terceros o a labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de 15.000 habitantes deberá matricularse ante la

¹¹ Debe aplicar el Código Civil bien sea porque no se trata de un acto mercantil a los que hace referencia el artículo 20 del Código de Comercio o porque este último Código solo reguló el arrendamiento para establecimientos de comercio

autoridad administrativa competente (Art.28, L.820/2003) y para anunciarse al público como arrendador deberá indicar el número de su matrícula vigente (Art.31, L820/2003).

Así mismo encontramos que de conformidad con el artículo 518 del Decreto ley 410 de 1971¹² el empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos (2) años consecutivos un inmueble con el mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, y a su vez, el artículo 520 de la misma normatividad advierte que el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial.

Sin embargo, las normas del contrato de arrendamiento de vivienda urbana no le son aplicables al arrendamiento de oficinas, y las normas del contrato de arrendamiento del Código de Comercio solo le serían aplicables al contrato de arrendamiento suscrito por una entidad estatal si el arrendador es comerciante o la celebración y ejecución del contrato puede ser considerada como un acto mercantil para el arrendador de conformidad con el artículo 20 del Código de Comercio.

Se evidencia que en las últimas 4 décadas ha existido la tendencia a limitar el valor del canon de arrendamiento mensual, teniendo como referencia el avalúo catastral o el avalúo comercial del inmueble objeto de arrendamiento, así:

D.2221/1983 (Art.1)	Derogado por L.56/1985, y L.820/2003	Destinado a vivienda	Avalúo catastral	Hasta 1.3% del avalúo catastral
D.2221/1983 (Art.1)	Vigente	Destinados a fines distintos a vivienda y no regulados por el Código de Comercio	Avalúo catastral inferior a \$5.000.000	Hasta 1.5% del avalúo catastral
D.2221/1983 (Art.2)	Vigente		Avalúo catastral igual o superior a \$5.000.000 del año 1982 que equivalen a \$368.100.000 en la vigencia 2020	Excluidos del límite del Ad. 1
D.344411985 (Art.3)	Subrogado por Art.14 D.1376/1986	Arrendamiento celebrado por entidades públicas	Avalúo especial del IGAC	Hasta el 1% del avalúo especial del IGAC.
D.1376/1986 (Art.2)	Derogatoria tácita.	Arrendamiento celebrado por entidades públicas	Avalúo catastral inferior a \$5.000.000	Hasta 1.5% del avalúo catastral
D.137611986 (Art.4)	concepto 1200-E2-122634 del 22/10/2009 Min Vivienda	Arrendamiento celebrado por entidades públicas	Avalúo catastral igual o superior a \$5.000.000	Hasta 1.8% del avalúo catastral
D.1376/1986 (Art.3 y 5)		Arrendamiento celebrado por entidades públicas	Avalúo especial del IGAC	Hasta el 1% del avalúo especial del IGAC
L.820/2003	Vigente	Destinado a vivienda	Avalúo comercial.	Hasta el 1% del avalúo comercial (que no puede exceder a dos veces el avalúo catastral)

Cuando el contrato de arrendamiento se suscribe por un plazo superior a doce meses, si se trata de arrendamiento de vivienda urbana su incremento está limitado al IPC del año anterior (Art.20, L.820/2003) y si se trata del arrendamiento de un local comercial u oficina, las partes deben regular el incremento en el contrato.

¹² Por el cual se expide el Código de Comercio

Solo cuando las partes no hayan pactado el incremento, éste debe ser definido judicialmente (Art.519, C.Co), sin embargo en los contratos estatales dicho pacto necesariamente debe existir por las formalidades que la normatividad vigente existe para su perfeccionamiento y ejecución, toda vez que la contratación estatal exige que el contrato conste por escrito (Art.40, L.80/93) y para su ejecución requiere registro presupuestal para garantizar el pago de los compromisos asumidos (Art.41, L.80/93 y Art.23,L.1150/2007).

Cuando se trata de contratos a largo plazo, para fijar contractualmente el incremento del canon de arrendamiento se deben considerar variables como la inflación, posible valorización o desvalorización futura del inmueble por distintas razones. En este tipo de contratos a largo plazo (más de 2 vigencias) los arrendadores prefieren pactar el incremento en función de la inflación más determinados puntos porcentuales.

4. ESTUDIO DE LA DEMANDA

En este numeral se analizan los procesos de selección adelantados por la Entidad y por otras entidades con objetos similares al del presente estudio, con el fin de identificar las modalidades de selección comúnmente utilizadas, las principales variables de los contratos, los precios contratados y los oferentes adjudicatarios. Lo anterior con el fin de obtener información relevante para el proceso de contratación. Se analizó el histórico de contratación de la Secretaría con base en información del Modelo de Abastecimiento Estratégico de CCE (MAE), bases de datos internas e información del Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP). De igual forma, se realizaron consultas en el MAE, SECOP, y en el portal Datos Abiertos Colombia, identificando contrataciones similares adelantadas por otras entidades. Los resultados del análisis se presentan a continuación.

Se consultó en la Herramienta Análisis de la Demanda del MAE los procesos adelantados por la entidad durante el periodo 01/Ene/2021 –20/MAR/2025, identificados con los códigos UNSPSC relacionados con los bienes y servicios descritos.

A continuación, se listan los códigos UNSPSC analizados:

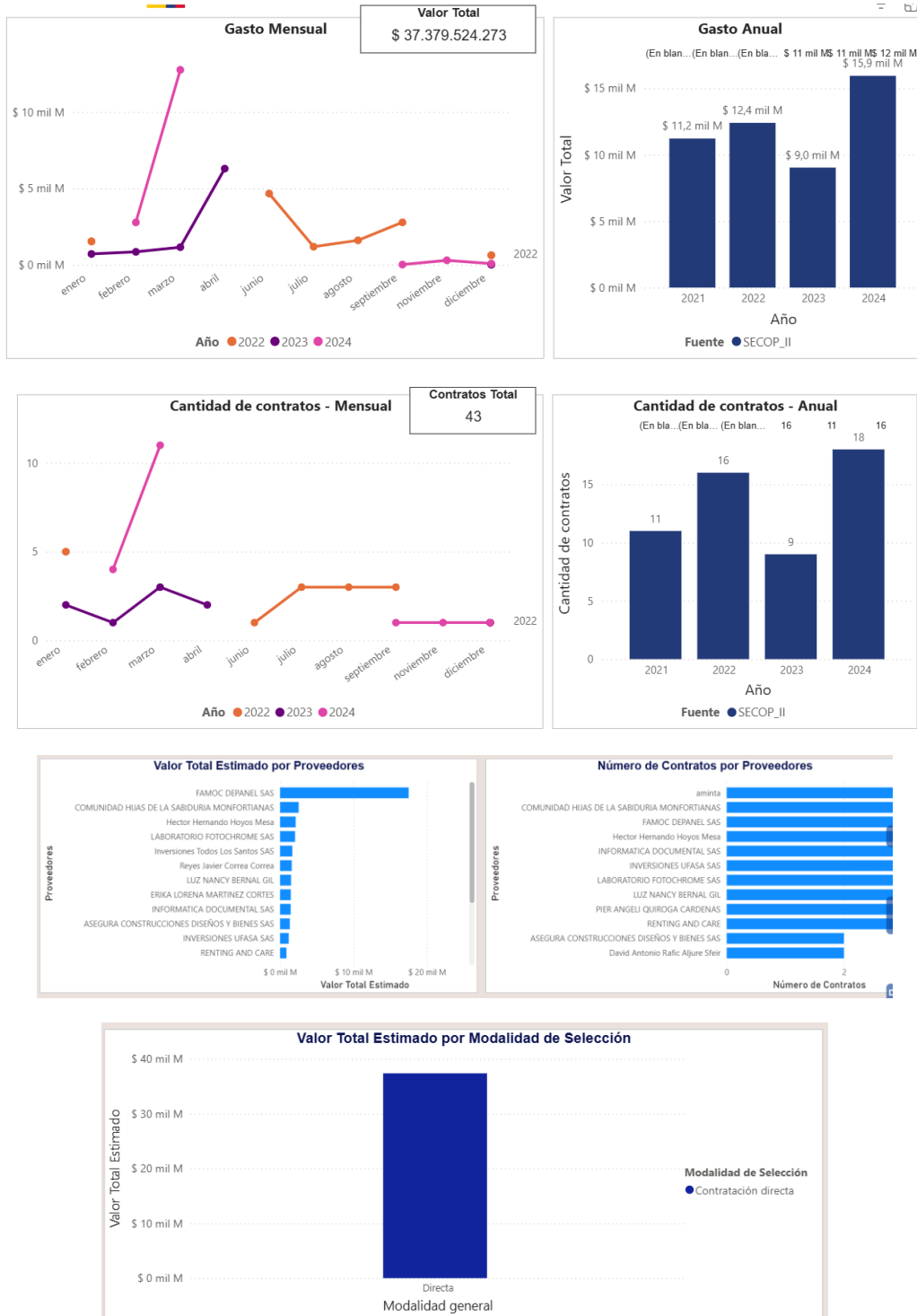
Tabla 2. Códigos UNSPSC relacionados con los bienes y servicios requeridos

#	Código UNSPSC	Descripción
1	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

Fuente: Elaboración propia.

En la se presentan las gráficas con información sobre el gasto mensual, anual, valor total por código UNSPSC (agrupados por familia), número de contratos por proveedor y el valor estimado por modalidad de selección:

Ilustración 1. Resumen gráficas demanda de la Entidad



Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), CCE, <https://www.colombiacompra.gov.co/colombia-compra/modelo-de-abastecimiento-estrategico>.

De la información obtenida en la Herramienta análisis de la demanda del MAE se concluye:

- Durante los últimos cuatro años, la Entidad suscribió un (43) contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en los últimos 3 años.
- El proceso se identificó con el código UNSPSC: 801315 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.
- Los contratos suscritos y ejecutados, se llevaron a cabo por medio de contratación directa.
- Frente a los recursos comprometidos, se puede evidenciar con el proveedor FAMOC DEPANEL SAS, se suscribieron la mayoría de los contratos.

A continuación, se relacionan algunos de los procesos de selección que ha adelantado la Entidad para contratar los servicios de arrendamiento de bienes inmuebles resultantes de los mismos de los cuales se concluye:

- Los procesos se identificaron con el código UNSPSC: 801315 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.
- El 100% de los procesos contratación se adelantaron mediante la modalidad de contratación directa.

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

La Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia ha funcionado en calidad de arrendataria desde hace 9 años en el Edificio ubicado en la Ciudadela Luis Carlos Sarmiento Angulo - Avenida Calle 26 N O 57 — 41 - Torre 7, pisos 6, 13,14 y 16, descritos de la siguiente manera: Piso 6, escritura pública No. 1988 del 25-08-2015 de la Notaría 23 del círculo de Bogotá D.C, con la matrícula inmobiliaria No 50C-1942750. Piso 13. Escritura pública No. 1798 del 03-08-2015 de la Notaría 23 del círculo de Bogotá D.C, con la matrícula inmobiliaria No 50C-1942764. Piso 14, escritura pública No. 1799 del 03-08-2015 de la Notaría 23 del círculo de Bogotá D.C, con la matrícula inmobiliaria No 50C-1942766. Piso 16, escritura pública No. 1780 del 03-08-2015 de la Notaría 23 del círculo de Bogotá D.C con la matrícula inmobiliaria No 50C-1942770", inmueble construido en el año 2015.

El área en arriendo mencionada dentro de la edificación cuenta con un área de 4.160 m², en los cuales se incluyen áreas para el estacionamiento de 85 vehículos, áreas para la salvaguarda de archivos y para 525 funcionarios que laboran en la actualidad en esta sede. Se debe considerar que esta edificación no ha necesitado ser sometida a intervenciones de fondo, tendientes a mejorar sus condiciones estructurales, espaciales, ambientales y de seguridad laboral.

Es de anotar que el inmueble que cumple con los requerimientos físicos y arquitectónicos necesarios para el funcionamiento de la Secretaría, además que por su ubicación estratégica permite un fácil acceso a vías principales, al Palacio Liévano donde funciona la Alcaldía Mayor de Bogotá y Entidades Públicas de interés para la Secretaría Distrital de Seguridad Convivencia y Justicia; como son la Fiscalía General de la Nación, el C-4 Línea de Atención 123, El Edificio en construcción del Nuevo Comando MEBOG, Secretaria de la Mujer, Secretaría de Educación, CTP, entre otros, contrato que se ha venido ejecutando hasta la fecha por la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia, a través de los contratos:

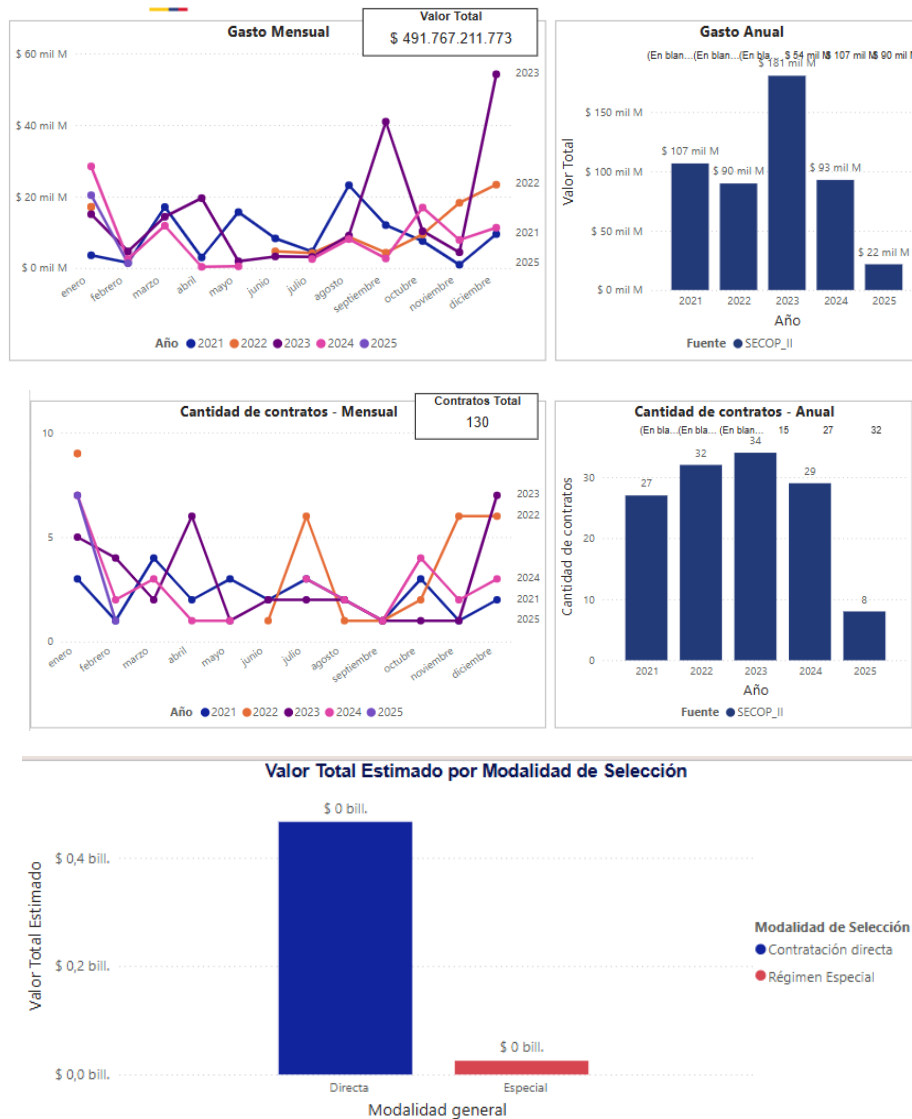
CONTRATO No	OBJETO	FECHA INICIO	FECHA FINAL	TIEMPO MESES	VALOR	VALOR MENSUAL	VALOR M2
SCJ-1437- 2025	13107- EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., EN LA CIUADADELA LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO - AVENIDA CALLE 26 NO. 57 41 - TORRE 7, PISOS 6, 13,14,16 Y LOCAL 103.	01/05/2025	30/11/2027	31	\$18.604.775.324	2025: \$574.618.728 2026: \$597.603.477 2027: \$621.507.616	2025 \$135.131,28 2026 \$140.536,53 2027 \$146.157,99
SCJ-452- 2024	ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C, EN LA CIUADADELA LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO - AVENIDA CALLE 26 No. 57 41 - TORRE 7, PISOS 6, 13,14, 16 Y LOCAL 103	1/04/2024	31/01/2025 Adición: 28/02/2025 31/03/2025	10 1 2	\$ 5.525.180.080 \$ 552.518.008 \$ 1.105.036.016	\$ 552.518.008 \$ 552.518.008 \$ 552.518.008	\$ 129.934 \$ 129.934 \$ 129.934
1467-2023	EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C, EN LA CIUADADELA LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO - AVENIDA CALLE 26 No. 57 41 - TORRE 7 PISOS 6 13 14 16 Y LOCAL 103.	1/05/2023	31/01/2024 Adición: 31/03/2024	9 Adición: 2	\$ 4.550.386.230 Adición: \$ 1.105.036.016	\$ 505.598.470 Adición: \$552.518.008	\$ 118.900 Adición: \$ 129.934
1285-2022	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C, EN LA CIUADADELA LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO - AVENIDA CALLE 26 No. 57 — 41 - TORRE 7, PISOS 6, 13,14, 16 Y LOCAL 103	01/07/2022	30/04/2023	10	\$ 4.587.806.470	\$ 458.780.647	\$ 107.890
478-2021	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C, EN LA CIUADADELA LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO - AVENIDA CALLE 26 No. 57 — 41 - TORRE 7, PISOS 6, 13,14, 16 Y LOCAL 103	01-03- 2021	31/01/2022 Adición: 30/06/2022	11 Adición: 5	\$4.655.685.936 Adición: \$2.191.703.722	\$423.244.176	\$ 104.510
616-2020	EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C, EN LA SIGUIENTE DIRECCIÓN: CIUADADELA LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO- AVENIDA CALLE 26 NO. 57 - 41 TORRE 7 PISOS 6, 13, 14 Y 13	1/05/2020	28/02/2021	9	\$ 4.544.029.512	\$ 479.343.932	\$ 115.221
710 de 2019	EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C, EN LA SIGUIENTE DIRECCIÓN: CIUADADELA LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO- AVENIDA CALLE 26 NO. 57 - 41 TORRE 7 PISOS 6, 13, 14 Y 14	1/03/2019	30/04/2020	10	\$ 4.865.843.060	\$ 486.584.306	\$ 116.967
407 de 2018	EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C, EN LA SIGUIENTE DIRECCIÓN: CIUADADELA LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO- AVENIDA CALLE 26 NO. 57 - 41 TORRE 7 PISOS 6, 13, 14 Y 15	23/01/2018	29/02/2019	11	\$ 5.714.715.100	\$ 505.727.016	\$ 121.569
0199-2017	EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C, EN LA SIGUIENTE DIRECCIÓN: CIUADADELA LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO- AVENIDA CALLE 26 NO. 57 - 41 TORRE 7 PISOS 6, 13, 14 Y 16	17/02/2017	22/01/2018	10,6	\$ 5.117.103.371	\$ 481.232.292	\$ 115.675
FVS-CD-09- 2016	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LOS PISOS 6,13,14 Y 16 XIB EW SW 4.16021 METROS CUADRADOS, UBICADOS EN EL INMUEBLE DE LA CIUADADELA LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO-AVENIDA CALLE 26 NO. 57-41 TORRE 7	6/10/2016	5/01/2017	2	\$ 913.582.144	\$ 456.791.072	\$ 109.805

Contrataciones adelantadas por otras entidades

Se consultó en la Herramienta Análisis de la Demanda del MAE los procesos adelantados durante el periodo 01/Ene/2021 – 03/03/2025, identificados con los códigos UNSPSC relacionados con los bienes y servicios descritos.

En las otras entidades públicas, se presenta el gasto mensual, anual, valor total por código UNSPSC (agrupados por familia), número de contratos por proveedor y el valor estimado por modalidad de selección, entre otras variables:

Ilustración 2. Resumen gráficas demanda otras entidades públicas



Filtros: Periodo: 01/01/2021 – 03/03/2025, Entidad: Todas.

Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), CCE, <https://www.colombiacompra.gov.co/colombia-compra/modelo-de-abastecimiento-estrategico>, fecha de consulta: marzo de 2025.

De acuerdo con la información del MAE, para los códigos UNSPSC requeridos por la Entidad, durante el período analizado, se suscribieron 130 contratos con FAMOC DEPANEL por un valor de \$491.767.211.773 millones.

Al analizar el valor estimado por modalidad de selección, se encuentra que la mayoría de los contratos han sido suscritos mediante contratación directa (\$466.396.422.419) y régimen especial (\$25.370.789.354).

Finalmente, se incluyen tres (03) procesos de contratación que se consideran relevantes para el análisis de la demanda teniendo en cuenta las similitudes que presentan con el proceso que pretende adelantar la entidad, se mencionan las principales variables de dichos contratos:

Entidad contratante	SIC SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO		
Año proceso de selección	2024	No. Proceso de selección	CONTRATO 874 DE 2024
Objeto	CONTRATAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 7 # 31ª - 42/46 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO LOCATIVO DE LOS FUNCIONARIOS Y CONTRATISTAS DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.		
Modalidad de selección	Contratación Directa	Plazo de ejecución en meses	8 meses
Presupuesto oficial (P.O.)	\$ 1.382.885.536	UNSPSC principal	801315
No. Contrato y Contratista	FAMOC DEPANEL S.A.S.		
Valor del contrato	\$ 1.382.885.536		
Forma de pago	Pago mes anticipado		
Fuente	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5565204		

Entidad contratante	INSTITUTO COLOMBIANO PARA LA EVALUACIÓN DE LA EDUCACIÓN - ICFES		
Año proceso de selección	2023	No. Proceso de selección	ICFES-CD-381-2023
Objeto	Contratar el arrendamiento de los pisos 16, 17 Y 18 de la Torre 2, con un área total de 3.718,60 M2, del Edificio Elemento ubicado en la Avenida Calle 26 No. 69-76, completamente dotados para el uso exclusivo y funcionamiento del Icfes, incluido mantenimiento, adecuaciones, mobiliario necesario, así como los equipos para el funcionamiento de la red WiFi de conformidad con las especificaciones técnicas y las necesidades planteadas por la Entidad y 77 parqueaderos asignados a estas áreas		
Modalidad de selección	Contratación Directa	Plazo de ejecución en meses	31,66 meses
Presupuesto oficial (P.O.)	Total: \$ 5.929.123.992 Valor del contrato: \$5.230.644.515 Adición: \$698.484.041	UNSPSC principal	801315
No. Contrato y Contratista	FAMOC DEPANEL S.A.S.		
Valor del contrato	\$ 5.929.123.992		
Forma de pago	Pago mes anticipado		
Fuente	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4894360		

Entidad contratante	MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL (MEN)		
Año proceso de selección	2022	No. Proceso de selección	ARRI-MEN-0748-2022
Objeto	ARRENDAMIENTO BODEGA PARA EL ARCHIVO CENTRAL DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE NEIVA		
Modalidad de selección	Contratación Directa	Plazo de ejecución en meses	11,75 meses
Presupuesto oficial (P.O.)	TOTAL: \$ 162.914.169 Valor del contrato: \$107.570.121 1ra adición \$23.384.809 2da adición \$31.959.239	UNSPSC principal	801315

No. Contrato y Contratista	FAMOC DEPANEL S.A.S.
Valor del contrato	\$ 162.914.169
Forma de pago	Pago mes anticipado
Fuente	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=C01.NTC.3020218

5. ESTUDIO DE LA OFERTA

En el informe de Dinámica de Creación de Empresas en Colombia, publicado por la Red de Cámaras de Comercio – Confecámaras señala que, “en 2024 se registraron 297.475 nuevas empresas, lo que representa una ligera disminución del 2,8% en comparación con las 305.997 creadas en 2023. Del total registrado, el 72,3% correspondió a personas naturales y el 27,7% a sociedades. La creación de empresas por personas naturales disminuyó un 5,5%, pasando de 227.569 en 2023 a 214.953 en 2024. Por el contrario, las sociedades mostraron un crecimiento del 5,2%, aumentando de 78.428 en 2023 a 82.522 en 2024”¹³. Dentro del sector servicios, las Actividades inmobiliarias presentaron un incremento del 8,6%, como se muestra en la Ilustración Unidades productivas por ramas de actividad económica.

Ilustración 3. Unidades productivas por ramas de actividad económica

Tabla 5. Empresas creadas por subsectores económicos

Actividad económica	2023	2024	Variación %	Contribución
Actividades inmobiliarias	6.006	6.521	8,6%	0,2%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	18.763	19.260	2,6%	0,2%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación	6.288	6.372	1,3%	0,0%
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	5.243	5.315	1,4%	0,0%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	4.678	4.722	0,9%	0,0%
Actividades de los hogares individuales	31	38	22,6%	0,0%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	104	100	-3,8%	0,0%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	468	433	-7,5%	0,0%
Actividades financieras y de seguros	2.762	2.679	-3,0%	0,0%
Información y comunicaciones	6.271	6.184	-1,4%	0,0%
Educación	2.881	2.754	-4,4%	0,0%
Construcción	13.424	13.281	-1,1%	0,0%
Alojamiento y servicios de comida	49.868	49.687	-0,4%	-0,1%
Explotación de minas y canteras	1.044	861	-17,5%	-0,1%
Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental	1.729	1.545	-10,6%	-0,1%
Industrias manufactureras	29.616	29.137	-1,6%	-0,2%
Transporte y almacenamiento	8.632	8.036	-6,9%	-0,2%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	14.666	13.842	-5,6%	-0,3%
Otras actividades de servicios	16.192	15.059	-7,0%	-0,4%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	117.023	111.435	-4,8%	-1,8%
Total	305.997	297.475	-2,8%	-2,8%

Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.

Dinámica de Creación de Empresas en Colombia. Consultado en línea en marzo de 2025. Disponible en: <https://confecamaras.org.co/wp-content/uploads/2025/01/dinamica-creacion-empresas-colombia-2025.pdf>

¹³ Fuente: Red de Cámaras de Comercio – Confecámaras (enero a diciembre de 2024). Dinámica de Creación de Empresas en Colombia. Consultado en línea marzo de 2025. Disponible en: <https://confecamaras.org.co/wp-content/uploads/2025/01/dinamica-creacion-empresas-colombia-2025.pdf>

De igual manera, se analizan los principales oferentes de los bienes y servicios requeridos de acuerdo con los UNSPSC relacionados a la necesidad de contratación. De acuerdo con la información de la Herramientas del análisis de la Demanda y la Oferta del MAE, para los códigos UNSPSC enlistados en el numeral 2.2.3. Estudio de la Demanda, durante el periodo 01/01/2022 a 03/03/2025 se han suscrito 30.263 contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por \$7.9 Billones de pesos.

Ilustración 4. Resumen gráficas análisis de la demanda (MAE).

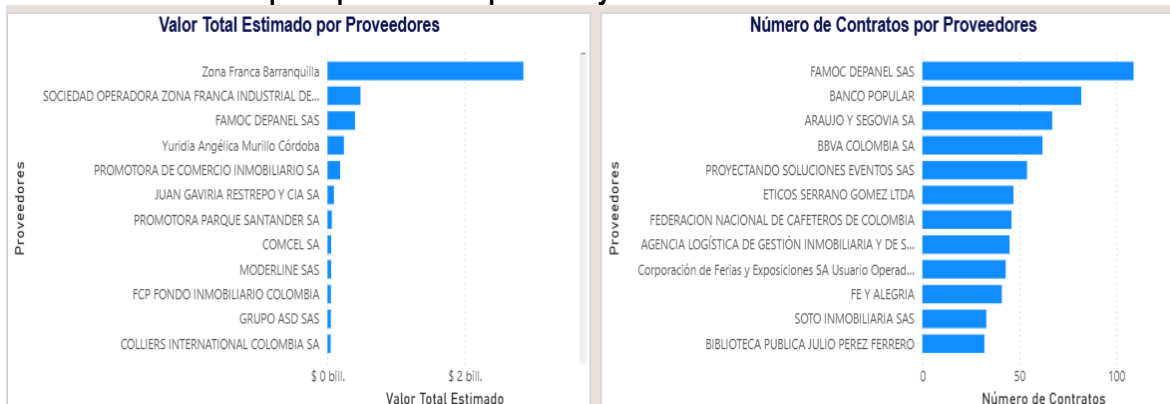


Filtros: UNSPSC listados en la Tabla 2.

Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), CCE, <https://www.colombiacompra.gov.co/colombia-compra/modelo-de-abastecimiento-estrategico>,

De acuerdo con los resultados del MAE, los proveedores con la mayor cantidad de recursos comprometidos mediante la suscripción de contratos para los códigos UNSPSC y periodo analizado son: ZONA FRANCA BARRANQUILLA con \$2.858 millones, SOCIEDAD OPERADORA ZONA FRANCA DE CARTAGENA DE INDIAS con \$481 millones FAMOC DEPANEL con \$401 millones. Las empresas con mayor cantidad de contratos suscritos son FAMOC DEPANEL SAS con 109 contratos, BANCO POPULAR SA con 82 contratos y ARAUJO Y SEGOVIA con 67 contratos.

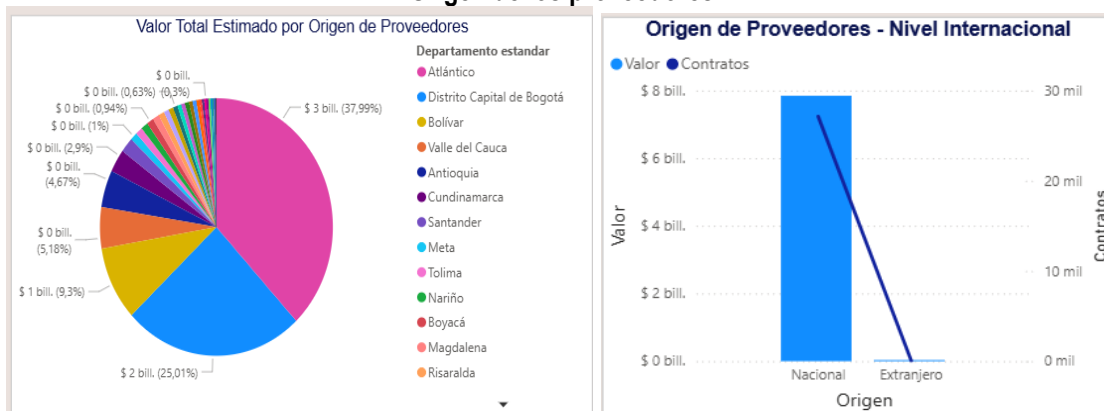
**Ilustración 12. Resumen gráficas análisis de la demanda (MAE).
Principales proveedores por valor y cantidad de contratos suscritos.**



Filtros: Periodo: UNSPSC listados en la Tabla 2. Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), CCE, <https://www.colombiacompra.gov.co/colombia-compra/modelo-de-abastecimiento-estrategico>, fecha de consulta: marzo de 2025.

Con respecto al origen de las empresas inscritas en los códigos UNSPSC analizados, se concluye que mayor cantidad de empresas del sector se encuentran ubicadas en Atlántico (37,99%), Bogotá (25,01%) y Bolívar (9,3%). De igual forma se evidencia que la mayoría de los proveedores son de origen nacional. Tal como se muestra en la Ilustración 13. Resumen gráficas análisis de la oferta (MAE).

**Ilustración 13. Resumen gráficas análisis de la oferta (MAE).
Origen de los proveedores**



Filtros: Periodo: UNSPSC listados en la Tabla 2. Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), CCE, <https://www.colombiacompra.gov.co/colombia-compra/modelo-de-abastecimiento-estrategico>, fecha de consulta: marzo de 2025.

6. PRECIOS DEL MERCADO

Con el fin de determinar los precios promedio del mercado para el arrendamiento de un inmueble destinado a la operación del Programa Gestores del Orden, la Entidad adelantó un ejercicio de consulta directa con brokers e integradores inmobiliarios especializados, a quienes se remitió la ficha técnica del requerimiento institucional,

detallando las condiciones de área, dotación, especificaciones técnicas y servicios exigidos para la sede administrativa.

De acuerdo con lo establecido en la *Guía para la Elaboración de Estudios de Sector* de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente (numeral 1.3.4), la metodología aplicada corresponde a la solicitud directa de cotizaciones en el mercado, la verificación de precios por metro cuadrado (COP/m²/mes) y la comparación de condiciones técnicas y económicas entre alternativas de características equivalentes.

En desarrollo de esta gestión, se recibieron propuestas de diferentes actores del mercado corporativo, entre ellos FAMOC DE PANEL S.A.S., Solinoff Corporation, PEI Asset Management (Edificio ATRIO) y Engel & Völkers Commercial, esta última con una presentación consolidada que incluyó tres alternativas de inmuebles localizados en el corredor empresarial del occidente de Bogotá: CEMSA Torre 7 – Piso 8, CEMSA Torre 3 – Piso 6 y Centro Empresarial Elemento – Torre Fuego Piso 15. También se incluyó una propuesta referencial de JLL Colombia (Plaza Claro Torre 3 – Piso 7).

Las propuestas fueron verificadas en función de su nivel de adecuación, área disponible, servicios incluidos y condiciones de ocupación. Se evidenció que no todas las alternativas incluían adecuaciones, mobiliario o los componentes de administración e impuestos, elementos indispensables para garantizar la comparabilidad técnica entre opciones.

Para efectos del análisis, se aplicaron los siguientes criterios:

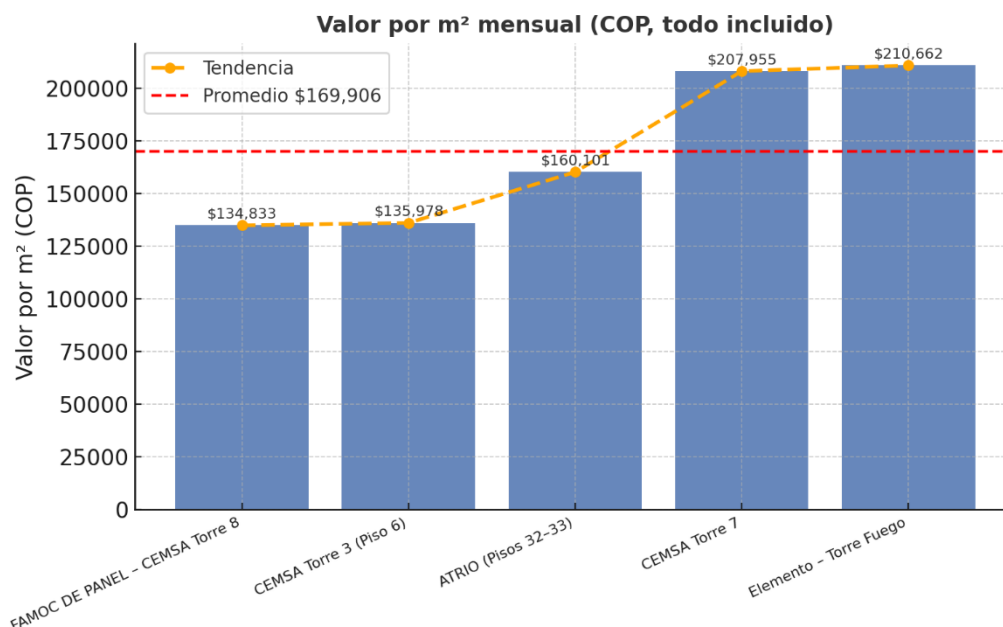
- Se incorporó el IVA del 19 % y, cuando fue necesario, los costos de administración estimados, con el fin de consolidar valores todo incluido y homogéneos por metro cuadrado.
- Se resaltaron las ofertas que incluyen adecuaciones completas, dotación y administración, bajo esquemas de entrega "llave en mano", es decir, en condiciones de uso inmediato.
- Las propuestas en condición obra gris o core & shell se consideraron referencias de mercado, pero no fueron incluidas en el cálculo del promedio final por no ser directamente comparables con la necesidad institucional.

A partir de las cotizaciones recibidas y los criterios de comparación aplicados, se consolidó el siguiente cuadro resumen con los valores totales mensuales y unitarios por metro cuadrado, calculados todo incluido (canon, administración e IVA), así como las condiciones de entrega y nivel de adecuación de cada alternativa:

Alternativa / Edificio	Broker / Fuente	Área (m ²)	Canon total mensual (COP)	Valor por m ² (COP/m ² /mes, todo incluido)	Condición / Observaciones
FAMOC DE PANEL S.A.S. – Piso 16 Torre 8 (CEMSA)	FAMOC DE PANEL S.A.S. (14-oct-2025)	717	\$96.632.471	\$134.833	Adecuado y dotado, incluye IVA y administración. Entrega tipo llave en mano.
ATRIO (Pisos 32–33)	PEI Asset Management (06-oct-2025)	1.517	\$242.889.400	\$160.101	Oficinas totalmente adecuadas y amobladas, incluye IVA y llave en mano.
CEMSA Torre 7 (Piso 8)	SOLINOFF CORPORATION / Engel & Völkers (oct-2025)	1.033	\$214.817.884	\$207.955	Adecuado y dotado, incluye IVA y administración. Entrega tipo llave en mano.
Centro Empresarial Elemento – Torre Fuego	FAMOC DE PANEL / Engel & Völkers (oct-2025)	1.313	\$276.691.897	\$210.662	Adecuado y dotado, incluye IVA y administración. Entrega tipo llave en mano.
CEMSA Torre 3 (Piso 6)	Engel & Völkers FONDO PATRIA Investments (oct-2025)/	1.000	\$135.978.026	\$135.978*	Adecuado y dotado, incluye IVA y administración. Entrega tipo llave en mano..
Plaza Claro – Torre 3 (Piso 7)	JLL Colombia (presentación)	2.546	\$293.884.780	\$115.430*	Core & shell, sin adecuaciones ni mobiliario. Solo referencia.

6.1. ANÁLISIS PRECIOS DE MERCADO

Del análisis se concluye que los valores por metro cuadrado de las ofertas con adecuaciones completas oscilan entre \$134.833/m² y \$210.662/m², con un promedio de \$ 169.906/m² todo incluido. Tal como se ven en la siguiente gráfica:



Las propuestas que no contemplan adecuaciones (como Plaza Claro) se presentan únicamente como referencias de mercado, al no cumplir las condiciones de entrega requeridas por la Entidad.

El resultado refleja la estructura actual del mercado de oficinas clase A en Bogotá, caracterizado por una oferta limitada de espacios con adecuaciones completas y servicios integrales, así como por un incremento moderado de los cánones respecto al año 2024, asociado a los costos de construcción, administración y adecuaciones técnicas exigidas por los usuarios institucionales.

En conclusión, el estudio permite establecer que el valor promedio de referencia para inmuebles corporativos con adecuaciones completas, mobiliario y administración incluida, correspondiente a las condiciones exigidas por la Entidad, se ubica en \$170.706 por metro cuadrado mensual (todo incluido, IVA incluido). Este rango constituye el parámetro técnico para la determinación del valor de mercado aplicable al presente proceso de arrendamiento.

Por otro lado, se verificaron contratos 2025 en SECOP II

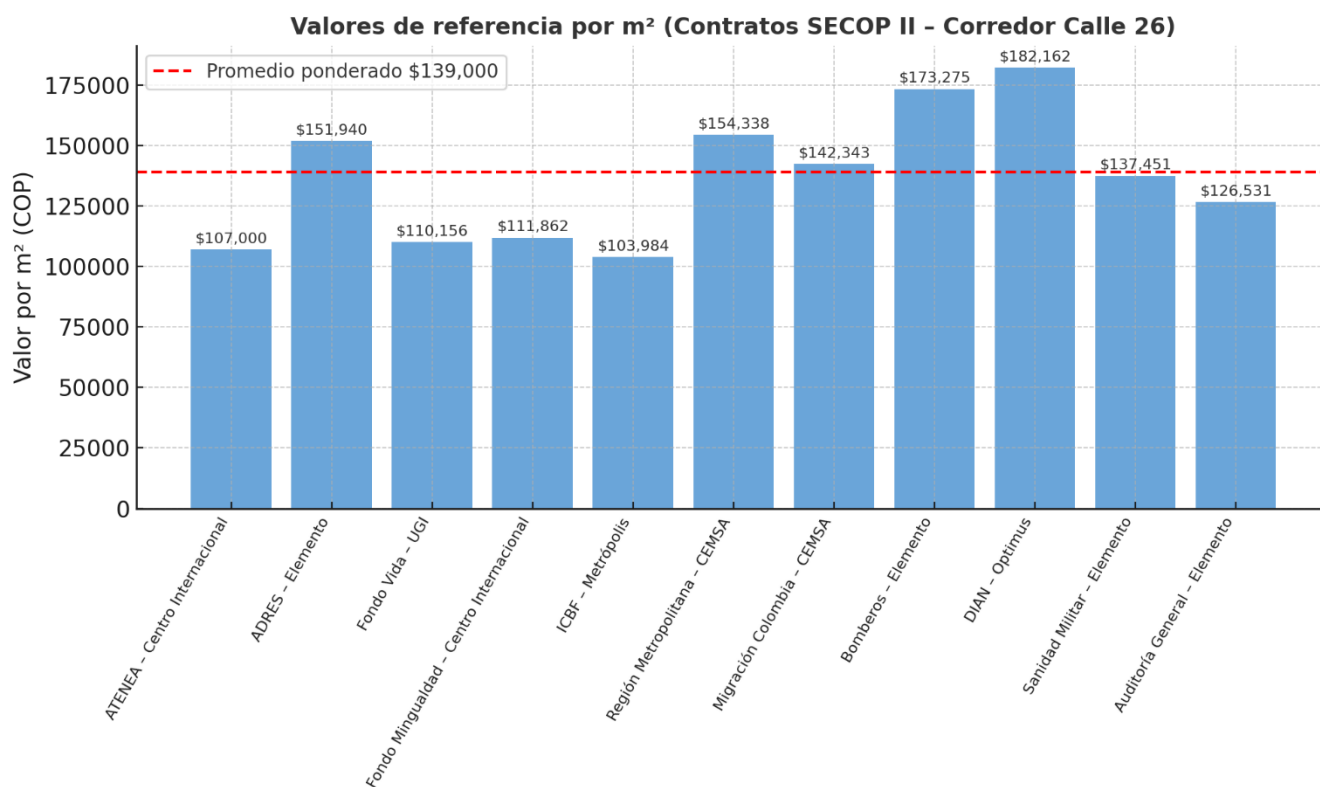
6.2. CONTRATOS DE REFERENCIA (VERIFICACIÓN SECOP II)

Con el fin de verificar la razonabilidad del valor de arrendamiento establecido para el programa Gestores del Orden, se adelantó una revisión en la plataforma SECOP II de los contratos vigentes y recientes (2024-2026) suscritos por entidades públicas que arriendan inmuebles con características similares en el corredor de la Avenida Calle 26 (El Dorado), zona en la que se concentra una parte significativa de la oferta de oficinas tipo A y A+ destinadas a uso institucional y administrativo en la ciudad de Bogotá D.C.

La búsqueda se realizó a partir de las palabras clave “arrendamiento oficinas”, “Calle 26”, “Edificio Elemento”, “CEMSA”, “Centro Internacional” y “Metrópolis”, filtrando exclusivamente los procesos asociados a entidades del orden nacional y distrital. Como resultado, se identificaron once (11) contratos vigentes o con ejecución reciente, cuyos valores de canon y áreas arrendadas permiten establecer un rango representativo del mercado institucional en este corredor estratégico.

Los contratos identificados corresponden a las siguientes entidades y edificaciones: ADRES, Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, Dirección General de Sanidad Militar, Agencia Distrital ATENEA, Patrimonio Autónomo Fondo Vida y Biodiversidad, Patrimonio Autónomo Fondo Mingualidad, Unidad Administrativa Especial Migración Colombia, Unidad Administrativa Especial Dirección Nacional de Bomberos, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF), Región Metropolitana Bogotá-Cundinamarca y Auditoría General de la República.

Las edificaciones objeto de arrendamiento incluyen el Centro Empresarial Elemento, la Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo – CEMSA, el Edificio Centro Internacional, el Edificio Metrópolis, el Edificio UGI y el Edificio Optimus, todos localizados sobre el eje de la Calle 26 o en sus inmediaciones, con especificaciones técnicas de categoría A o A+.



Fuente Secop II, elaboración propia

Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Dirección	EDIFICIO	Inicio	Fin	Valor Total	Valor Mensual	Tiempo Meses	ÁREA M2	Valor M2	Contratista
AGENCIA DISTRITAL PARA LA EDUCACIÓN SUPERIOR, LA CIENCIA Y LA TECNOLOGÍA, ATENEA	ATENEA-489-2025	CONTRATAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO INTEGRAL INMUEBLES EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA AGENCIA DISTRITAL PARA LA EDUCACIÓN SUPERIOR, LA CIENCIA Y LA TECNOLOGÍA ATENEA.	carrera 10 # 28-49. Torre A. Piso 25, Piso 26 y Piso 27,	Edificio Centro Internacional	01/08/2025	30/04/2026	\$ 1.447.535.480	\$ 160.281.720	9	1.497,96	\$ 107.000	FAMOC DEPANEL SAS
ADRES	ADRES-CD-578-2025	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE OFICINAS UBICADAS EN EL EDIFICIO ELEMENTO, UBICADO EN LA AVENIDA CALLE 26 NO. 69-76 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, COMPLETAMENTE DOTADAS PARA EL USO EXCLUSIVO Y FUNCIONAMIENTO DE LA ADMINISTRADORA DE RECURSOS DEL SISTEMA GENERAL DE SEGURIDAD SOCIAL EN SALUD - ADRES, INCLUIDO EL MOBILIARIO DE CONFORMIDAD CON LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y LAS NECESIDADES PLANTEADAS POR LA ENTIDAD Y LA OFERTA PRESENTADA. ID-002-DAF.	Avenida Calle 26 No. 69 - 76 Piso 17	Edificio Elemento	1/08/2025	31/07/2026	\$ 6.504.916.056	542.076.338	12	3567,70	\$ 151.940	FAMOC DEPANEL SAS
PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO PARA LA VIDA Y LA BIODIVERSIDAD	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO. 093-2025	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE NO. 093-2025 CELEBRADO ENTRE ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO PARA LA VIDA Y LA BIODIVERSIDAD Y FAMOC DEPANEL S.A.S.	Carrera 13 No. 39-17/27/39	Edificio UGI	10/05/2025	31/12/2026	\$ 890.060.480	\$ 44.503.024,00	20	404	\$ 110.156	FAMOC DEPANEL SAS
PATRIMONIO AUTONOMO FONDO MINIGUALDAD	Cto_Arren_F.S. B_016_2024_FAMOC DEPANEL SAS	CELEBRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS TOTALMENTE AMOBLADAS, UBICADAS EN EL PISO 8 DEL EDIFICIO CENTRO DE COMERCIO INTERNACIONAL -CCI- PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DEL FIDEICOMISO FONDO PARA LA SUPERACIÓN DE BRECHAS DE DESIGUALDAD POBLACIONAL E INEQUIDAD TERRITORIAL	CALLE 28 NO. 13A - 15	Edificio Centro Internacional	21/04/2024	16/04/2025	\$ 1.336.065.533	\$ 111.338.794	12	995	\$ 111.862	FAMOC DEPANEL SAS
ICBF SEDE NACIONAL	ICBF-CA-230314-2025-SEN	ARRENDAR UN INMUEBLE, UBICADO EN LA AVENIDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DEPENDENCIAS DEL ICBF"	carrera 68 No. 75 A 50 Local 301	Metrópolis	1/04/2025	15/12/2025	\$ 1.813.628.045	\$ 213.368.005	8,5	2051,93	\$ 103.984	FAMOC DEPANEL SAS
REGIÓN METROPOLITANA	RM-CD-081-2025.	ARRENDAR EL INMUEBLE UBICADO EDIFICIO CEMSA TORRE 8 / PISO 14 Y 15 - AVENIDA CALLE 26 #57-83, JUNTO CON EL DERECHO DE USO A PARQUEADEROS PARA LA REGIÓN METROPOLITANA BOGOTÁ - CUNDINAMARCA.	TORRE 8 / PISO 14 Y 15 - Avenida calle 26 #57-83	CEMSA	28/02/2025	3/08/2025	\$ 1.397.019.604	\$ 232.836.601	6	1.508,6	\$ 154.338	FAMOC DEPANEL SAS
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL MIGRACION COLOMBIA-*	PCD-388-2025	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS 401, 402 Y 404 CON SUS RESPECTIVOS PARQUEADEROS, LOS CUALES SE ENCUENTRAN UBICADOS EN LA CALLE 26 NO. 59-51, TORRE 3, PISO 4 DEL EDIFICIO ARGOS, EN LA CIUDAD	CALLE 26 NO. 59-51	CEMSA	1/08/2025	31/07/2026	\$ 2.436.261.686	\$ 203.021.807	12	1426,29	\$ 142.343	MART INVERSION ES SAS
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DIRECCION	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 001 DE 2025	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA LA SEDE DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE BOMBEROS COLOMBIA, UBICADA EN EL COMPLEJO EMPRESARIAL ELEMENTO,	AV - CALLE 26 # 69 -76 TORRE 4 PISO 15	Edificio Elemento	1/01/2025	31/12/2025	\$ 1.663.436.232	\$ 138.619.686	12	800	\$ 173.275	MULTIPACK MS SAS

Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Dirección	EDIFICIO	Inicio	Fin	Valor Total	Valor Mensual	Tiempo Meses	ÁREA M2	Valor M2	Contratista
NACIONAL DE BOMBEROS												
DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-03-001-2025	Arrendamiento del piso 5° del inmueble ubicado en la Avenida Calle 26 No. 96 J - 90, del Edificio OPTIMUS, para el funcionamiento de la Dirección Seccional de Aduanas de Bogotá Aeropuerto El Dorado.	Avenida Calle 26 No. 96 J - 90	Edificio Optimus	2/01/2025	1/01/2026	\$ 3.411.517.716	\$ 284.293.143	12	1560,66	\$ 182.162	FAMOC DEPANEL S.A.S.
DIRECCIÓN GENERAL DE SANIDAD MILITAR+	195- MDN-COGFM-JEMCO-DIGSA-2024	ARRENDAMIENTO DE LOS PISOS 4, 17 Y MEZZANINE O PISO 18 DE LA TORRE #3 DEL COMPLEJO EMPRESARIAL ELEMENTO, UBICADO EN LA AVENIDA CALLE 26 NO. 69-76, COMPLETAMENTE DOTADO, INCLUIDAS LAS ADECUACIONES NECE	PISOS 4, 17 Y MEZZANINE O PISO 18 DE LA TORRE #3	Edificio Elemento	18/12/2024 5:13 PM (UTC -5 horas)	18/12/2024 6:00 PM (UTC -5 horas)	\$ 4.369.113.927	\$ 364.092.827	12	2.645.92	137.451,12	FAMOC DEPANEL SAS
AUDITORIA GENERAL DE LA REPUBLICA	CD-120-2024	Arrendamiento de un bien inmueble, ubicado en la Avenida Calle 26 No. 69 - 76, Torre 4, oficina 17 dúplex, para el funcionamiento de la sede del Nivel Central y de la Gerencia Seccional II Bogotá de I	Avenida Calle 26 No. 69 - 76, Torre 4, oficina 17 dúplex	Edificio Elemento	1/11/2024	31/07/2026	\$ 4.744.955.901	\$ 225.950.281	21	1785,73	126.531,04	FAMOC DEPANEL SAS

6.3. ANÁLISIS DE VALORES DE REFERENCIA

Los valores de canon mensual observados en los contratos oscilan entre \$44,5 millones y \$542 millones, para áreas arrendadas entre 404 m² y 3.567 m², con precios unitarios que van desde \$103.994 hasta \$173.275 por m²/mes, todos con administración e IVA incluidos.

El promedio ponderado por área arrendada se ubica en torno a los \$139.000 por m² mensual todo incluido, con una dispersión acotada de ± 25 % atribuible principalmente a las condiciones de adecuación, mobiliario y nivel de dotación de cada inmueble.

Se observa que los contratos de mayor valor por m² corresponden a espacios totalmente adecuados, amoblados y cableados (como los suscritos por la Dirección Nacional de Bomberos, la DIAN y la Sanidad Militar en el Edificio Elemento y CEMSA), mientras que los valores inferiores responden a inmuebles en obra blanca o con adecuaciones parciales, tal como ocurre en el caso del ICBF y del Patrimonio Autónomo Fondo Vida y Biodiversidad.

La información verificada permite establecer que los precios de arrendamiento institucional en el corredor de la 26 mantienen estabilidad en rangos coherentes con la oferta de mercado corporativo clase A, con variaciones explicadas por la antigüedad de los edificios, la disponibilidad de parqueaderos, las certificaciones de sostenibilidad y los niveles de adecuación interior.

7. PROPUESTA ECONÓMICA DE FAMOC DE PANEL

Para el análisis económico de la propuesta de FAMOC DE PANEL S.A.S., correspondiente al piso 16 de la Torre 8 del Centro Empresarial Sarmiento Angulo (CEMSA), inmueble actualmente ocupado por la Entidad. La propuesta incorpora las adecuaciones requeridas por la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia, de acuerdo con la ficha técnica remitida, incluyendo ajustes en red eléctrica y de datos, puntos de iluminación, redistribución de espacios y mobiliario complementario.

Asimismo, contempla la entrega del inmueble en condiciones de ocupación inmediata, con mantenimiento de acabados, aire acondicionado, cableado estructurado categoría 6A, sistema de detección de incendios, CCTV básico y red hidráulica y sanitaria en óptimo estado.

El canon de arrendamiento mensual propuesto por FAMOC DE PANEL S.A.S. asciende a \$96.632.471, valor que incluye IVA y administración, y corresponde a un precio unitario de \$134.833 por metro cuadrado mensual (todo incluido), sobre un área arrendada de 716,68 m².

Este valor se encuentra por debajo del promedio de mercado identificado en el presente estudio (\$170.706/m²) y dentro del rango de precios observado en los contratos de referencia de SECOP II (entre \$103.000 y \$173.000/m²), lo que evidencia que la propuesta resulta competitiva, razonable y alineada con las condiciones del mercado inmobiliario corporativo del corredor de la Calle 26.

En consecuencia, la propuesta de FAMOC DE PANEL S.A.S. constituye una alternativa económicamente favorable para la Entidad, garantizando continuidad operativa, cumplimiento de los estándares técnicos y de seguridad requeridos, y coherencia con los valores observados tanto en las cotizaciones privadas como en los contratos públicos de referencia.

6.1. VENTAJAS DE LA CONTRATACIÓN

Dentro de las ventajas derivadas del arrendamiento de las oficinas ofrecidas por FAMOC DE PANEL S.A.S., se destacan los siguientes aspectos:

- a) Disponibilidad de parqueaderos: el inmueble cuenta con catorce (14) celdas de parqueo, cantidad acorde con las necesidades operativas de la Entidad y con la proporción de espacios requerida para inmuebles de uso institucional en edificaciones de categoría A.
- b) Cercanía al Aeropuerto Internacional El Dorado: la localización sobre el corredor de la Avenida Calle 26 (El Dorado) permite un acceso rápido al aeropuerto y a las principales vías arterias de la ciudad, facilitando la movilidad del personal y visitantes.
- c) Accesibilidad y conectividad: el edificio cuenta con acceso directo a vías principales, ciclorrutas y a la troncal de TransMilenio, garantizando condiciones de movilidad óptimas y sostenibles.
- d) Cumplimiento normativo ambiental: el inmueble cumple con estándares de sostenibilidad y eficiencia energética, en coherencia con las políticas ambientales del Distrito y las exigencias de edificaciones de alto desempeño.
- e) Seguridad humana y estructural: la edificación cumple con los requerimientos de la Norma Sismo Resistente NSR-10 y dispone de salidas de evacuación señalizadas, detectores de humo, red contra incendio y sistemas de emergencia, asegurando condiciones adecuadas para la protección de las personas y los bienes.
- f) Ubicación estratégica: el inmueble se encuentra dentro del Centro Empresarial Sarmiento Angulo (CEMSA), un sector de alta consolidación institucional y empresarial, próximo al Centro Administrativo Nacional (CAN) y al centro histórico de la ciudad. Esta localización constituye un punto estratégico por su conectividad, seguridad y cercanía con entidades públicas del orden nacional y distrital.
- g) Optimización de recursos institucionales: al encontrarse el inmueble actualmente en uso por la Entidad, la contratación no implica costos adicionales de traslado ni adecuaciones mayores, lo que garantiza la continuidad operativa y la eficiencia en la administración de los recursos públicos.

Los beneficios derivados tanto de la ubicación como de la infraestructura del inmueble contribuyen a la eficiencia de los procesos y la calidad en la prestación del servicio, asegurando condiciones adecuadas para el desempeño institucional.

En este sentido, la propuesta de arrendamiento presentada por FAMOC DE PANEL S.A.S. representa una alternativa técnicamente viable y económicamente favorable, al permitir la continuidad de las operaciones y el cumplimiento del principio del interés general en la gestión de los recursos públicos distritales.

8. CONCLUSIONES

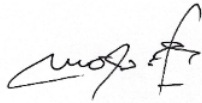
El contraste entre las cotizaciones de mercado obtenidas de brokers e integradores inmobiliarios (CEMSA, ATRIO, Elemento, Plaza Claro, etc.) y los contratos de referencia verificados en SECOP II evidencia una

consistencia general en los valores de arrendamiento para inmuebles institucionales localizados sobre el corredor de la Calle 26.

Tanto las cotizaciones privadas como los contratos públicos muestran precios unitarios dentro del rango \$103.000 – \$210.000 por m²/mes todo incluido, con un promedio aproximado de \$140.000 por m². Los valores más altos se explican por condiciones “llave en mano” con adecuaciones completas y mobiliario, mientras que los valores más bajos corresponden a espacios *core & shell* o semi-amoblados.

En consecuencia, se concluye que el valor de arrendamiento propuesto en el presente Estudio de Sector para el programa Gestores del Orden se encuentra dentro del rango de mercado vigente y validado, sustentado tanto en cotizaciones actualizadas del sector inmobiliario corporativo como en contratos de arrendamiento de entidades públicas comparables.

Esto permite afirmar que el canon estimado es técnica y financieramente razonable, acorde con las condiciones actuales del mercado de oficinas institucionales en Bogotá D.C., particularmente en el corredor de la Calle 26.



RAFAEL MAURICIO SOFO SOLANO

Director de Recursos Físicos y Gestión Documental