



ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR Y DE LOS  
OFERENTES

CODIGO	GDR-GC-FT-001
VERSION	2
FECHA	15/09/2025

De conformidad con la normatividad vigente, así como: a. el “*modelo de abastecimiento estratégico*”<sup>1</sup>, b. la “*Guía para la Elaboración de Estudios de Sector*”<sup>2</sup>, c. la “*Guía para promover la participación de las MiPymes en los procesos de compra y contratación pública*”<sup>3</sup>, d. La “*Guía de contratación pública sostenible y socialmente responsable*”<sup>4</sup> y e. el “*manual de uso de las herramientas de visualización para el análisis de la demanda y la oferta*”<sup>5</sup> documentos elaborados por Colombia Compra Eficiente, la UPRA procede a dejar constancia del análisis económico del sector y de los oferentes, para lo cual evaluó lo siguiente:

### 1. FECHA DEL ANÁLISIS

16 de enero de 2025.

### 2. OBJETO DEL PROCESO

Arrendamiento del bien inmueble para el funcionamiento de la sede administrativa de la UPRA.

### 3. CÓDIGO DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131502	Servicio de Gestión, Servicios profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

### 4. ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, y siguiendo los lineamientos de la Guía para la Elaboración de Estudio de Sector G-EES-02 expedida por el ente rector de la contratación pública “Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente”, la Secretaría General en su condición de estructurador dentro de la planeación del proceso de contratación, realiza el análisis del sector relativo a la contratación que se adelantará mediante contratación directa. El análisis se realiza en la etapa

<sup>1</sup> [https://www.colombiacompra.gov.co/wp-content/uploads/2024/10/mae\\_2.0\\_ajustado\\_con\\_links\\_y\\_tabla\\_de\\_ilustraciones\\_1.pdf](https://www.colombiacompra.gov.co/wp-content/uploads/2024/10/mae_2.0_ajustado_con_links_y_tabla_de_ilustraciones_1.pdf)

<sup>2</sup> <https://www.colombiacompra.gov.co/wp-content/uploads/2024/08/2022-Guia-para-la-elaboracion-de-Estudios-de-Sector-CCE-EICP-GI-18.pdf>

<sup>3</sup> <https://www.colombiacompra.gov.co/archivos/manual/guia-para-promover-la-participacion-de-las-mipymes-en-los-procesos-de-compra-publica>

<sup>4</sup> <https://www.colombiacompra.gov.co/archivos/manual/guia-de-compras-publicas-sostenibles-y-socialmente-responsables-2>

<sup>5</sup> [https://www.colombiacompra.gov.co/wp-content/uploads/2024/10/cce-ema-e-ma-02\\_manual\\_de\\_herramientas\\_para\\_el\\_analisis\\_de\\_la\\_demanda\\_y\\_oferta\\_v4\\_05-03-2024\\_f\\_1.pdf](https://www.colombiacompra.gov.co/wp-content/uploads/2024/10/cce-ema-e-ma-02_manual_de_herramientas_para_el_analisis_de_la_demanda_y_oferta_v4_05-03-2024_f_1.pdf)



ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR Y DE LOS  
OFERENTES

CODIGO	GDR-GC-FT-001
VERSION	2
FECHA	15/09/2025

de planeación y estructuración de la contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

#### 4.1. ASPECTOS GENERALES

El sector de la construcción en Colombia presenta señales mixtas. A diciembre de 2024, el PIB del sector creció 2,8 % anual, impulsado principalmente por obras civiles, mientras que el subsector inmobiliario —que incluye vivienda y espacios no residenciales— continúa en contracción. Las condiciones financieras han mejorado gracias a la reducción de tasas de interés: en febrero de 2025, las tasas para construcción se ubicaron en 13 %, y para compra de vivienda entre 11,3 % y 11,7 % (VIS y No VIS), lo que favorece la recuperación gradual del mercado.

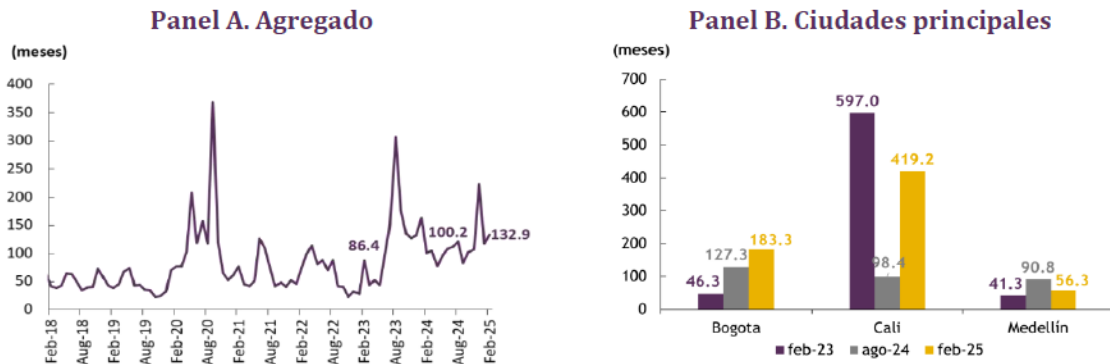
En el segmento residencial, los desembolsos para compra de vivienda crecieron 26,9 %, y los destinados a construcción aumentaron 4,4 %, reflejando una reactivación en la demanda. Sin embargo, la oferta de vivienda nueva sigue disminuyendo, con caídas en Bogotá y Medellín y crecimiento únicamente en Cali. Las unidades aprobadas para construcción se mantienen cerca de mínimos históricos, anticipando una menor oferta futura. Los precios de vivienda nueva presentan variaciones reales negativas desde mayo de 2024, aunque se espera una corrección al alza si la demanda se consolida. El índice de rotación ha mejorado, reduciendo inventarios y acelerando las ventas.

Por su parte, el mercado inmobiliario en general muestra señales de recuperación desde finales de 2024, especialmente en el segmento No VIS, mientras la vivienda VIS continúa rezagada. La construcción mantiene un peso relevante en la economía, aportando 4,3 % del PIB y generando 1,55 millones de empleos. El arrendamiento se consolida como la principal forma de tenencia, con 7,3 millones de hogares arrendatarios frente a 7,1 millones propietarios, lo que ha impulsado el aumento de precios y reducido los tiempos de renta y venta de inmuebles usados.

Factores como la caída de tasas de interés, el crecimiento del PIB y la creación de empleo favorecen el mercado, aunque persisten riesgos como la escasez de suelo urbanizable y el encarecimiento de insumos. Se proyecta que las ventas de vivienda nueva crezcan 9 % en 2025 y 11,5 % en 2026, con mejor desempeño en el segmento No VIS. Además, la sostenibilidad gana relevancia: cerca de 300 mil viviendas nuevas cuentan con certificaciones ambientales y se espera que para 2030 la mitad de la oferta cumpla estos estándares.

En el **segmento no residencial**, el arrendamiento comercial muestra una fase de fortalecimiento. Las tasas de vacancia en oficinas y locales comerciales se mantienen en niveles bajos, reflejando alta ocupación y presión sobre los precios de renta. Se anticipa un incremento en los cánones en todos los segmentos no residenciales, con Bogotá y Medellín liderando los valores más altos. El modelo de oficinas flexibles (coworking) continúa en expansión, impulsado por la transformación laboral y la demanda de espacios híbridos. En locales comerciales, la recuperación del consumo privado y la baja vacancia proyectan aumentos en precios y nuevas construcciones para atender la demanda.

**Gráfico 17. Promedio trimestral del índice de rotación de inmuebles no residenciales**



**Nota 1:** por disponibilidad de la información, el indicador de rotación en este gráfico se calculó utilizando los datos de los metros cuadrados disponibles para la venta (oferta) y los metros cuadrados vendidos (demanda), para Bogotá, Medellín y Cali.

**Fuente:** La Galería Inmobiliaria; cálculos del Banco de la República.

## 4.2. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

Con la aprobación de la Planta de personal de 67 empleos y un promedio de 100 contratistas, la Unidad requirió un mayor espacio para su funcionamiento y tomó en arriendo un inmueble de aproximadamente 400 mts<sup>2</sup> ubicado en la calle 35 No. 5-81 en la Localidad de Teusaquillo, en donde funcionó desde el año 2013 hasta el mes de marzo de 2016. Con las crecientes responsabilidades y desarrollo de los proyectos de la Unidad, rápidamente esta sede fue insuficiente para los espacios requeridos en la gestión institucional.

Para dar una solución definitiva a la falta de sede, la UPRA formuló un proyecto de inversión que permitiera la adquisición de la sede propia. En desarrollo del proyecto, la Entidad vio limitado el proceso de adquirir su sede propia y tener una solución definitiva, considerando el concepto negativo emitido por la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbana “Virgilio Barco Vargas” el 11 de marzo de 2015, quien recomendó arrendar una sede con condiciones adecuadas para el cumplimiento misional de la Entidad. Lo anterior, considerando que la UPRA está incluida en el desarrollo del proyecto urbanístico de relocalización y modernización de la Entidades del Orden Nacional del sector agropecuario localizadas en Bogotá, en la “Ciudad CAN Clúster del Conocimiento”.

La solución para contar con una sede administrativa fue la suscripción de un contrato de arrendamiento por parte de UPRA de diciembre de 2022 a noviembre 30 de 2024, medida que se respaldó en el concepto de la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas, ANIM 2020-EE-0001296 para autorizar este tipo de contratos según lo definido en el Decreto 2556 de 2015; en ese mismo sentido la UPRA nuevamente solicitó en la presente vigencia a dicha Agencia, la viabilidad de suscribir un nuevo contrato, cuya respuesta mediante oficio No. ANIM-2024-EE-0000942 del 10 de julio de 2024, señaló que no está facultada para dar concepto favorable o no previo a la celebración de contratos de arrendamiento que requieran las entidades públicas, ni consulta de disponibilidad de inmuebles para comodato o arrendamiento en la Central de Inversiones S.A – CISA.

Para la vigencia 2024, la UPRA después de haber realizado los estudios necesarios para el arrendamiento de inmueble que le permitiera albergar al personal vinculado a la Entidad y



## ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR Y DE LOS OFERENTES

CODIGO	GDR-GC-FT-001
VERSION	2
FECHA	15/09/2025

después de verificar varias alternativas, se firmó un contrato de arrendamiento de bien inmueble ubicado en la carrera 10 No. 28-49 “Edificio Club Colombia, Pisos 11, 12 y 19 y los 12 parqueaderos que hacen parte del mismo, con la firma FAMOC DE PANEL, el cual tiene vigencia hasta el 17 de enero de 2026, negocio jurídico que se modificará en el sentido de adicionar por valor de \$26.513.394 y prorrogar el contrato hasta el 22 de enero de 2026, con el fin de suscribir el nuevo contrato a partir del 23 de enero de 2026 hasta el 31 de diciembre de 2026.

### 4.3. ESTUDIO DE LA OFERTA

El mercado no residencial muestra señales positivas en oficinas y locales comerciales, con tasas de vacancia bajas y una recuperación sostenida en la demanda. Sin embargo, la oferta nueva cayó en todos los segmentos (oficinas, locales y bodegas), siendo más marcada en bodegas, donde la ocupación se ha debilitado por menor actividad económica. En contraste, oficinas y locales se comportan mejor, impulsados por la recuperación del consumo privado y la transformación del trabajo hacia modelos híbridos. Bogotá concentra el 45 % del interés inversionista en oficinas, con proyectos como Torre 86-11 y Artié 84, que sumarán más de 50.000 m<sup>2</sup> <sup>6</sup>.

Durante el segundo trimestre de 2025, los arriendos comerciales crecieron entre 9,5 % y 10,2 %, una moderación frente a 2024, cuando las variaciones eran más altas. Este comportamiento refleja un ajuste saludable en costos de ocupación, favorecido por menor vacancia y mayor estabilidad en la demanda<sup>7</sup>.

Por tipo de inmueble:

- Locales comerciales: lideran el crecimiento con 10,2 %.
- Oficinas: presentan el incremento más moderado (9,5 %), aunque con alta demanda en ciudades principales.
- Bodegas: suben 10,1 %, con mayor presión en Cali (11,1 %) y Medellín (10,9 %).

Por ciudades:

- Medellín y Cartagena: mayores aumentos en el canon general (11 %).
- Bogotá: incrementos más bajos en oficinas (7,8 %), lo que indica un mercado más estable en la capital.
- Bucaramanga: menor ajuste (9,1 %).

Finalmente, según el Banco de la República <sup>8</sup>, el mercado no residencial ha mostrado una contracción en la oferta durante el último año. A febrero de 2025, el total de metros cuadrados

<sup>6</sup> Fuente: BBVA Research – Situación Inmobiliaria Colombia 2025.

<sup>7</sup> Fuente: Informe Trimestral del Sector Inmobiliario en Colombia – Ciencuadras, Davivienda, El Libertador (Q1 2025).

<sup>8</sup> Fuente: Banco de la República – Informe Especial “Análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en Colombia”, abril 2025.



ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR Y DE LOS OFERENTES

CODIGO	GDR-GC-FT-001
VERSION	2
FECHA	15/09/2025

disponibles para venta en Bogotá, Medellín y Cali disminuyó: Cali presentó la caída más pronunciada (-23,2 %), mientras que Bogotá y Medellín registraron reducciones leves (-2,6 % y -1,4 %, respectivamente). Esta reducción está asociada a la menor aprobación de proyectos nuevos y a incrementos en los costos de construcción (medidos por el Índice de Costos de Construcción de Edificaciones, ICOCED), lo que ha llevado a los desarrolladores a ser más cautelosos ante la volatilidad del mercado.

En atención al vencimiento del término de vigencia del actual contrato de arrendamiento, el cual finaliza el día 22 de enero de 2026, y considerando las necesidades locativas e institucionales que garantizan la adecuada prestación del servicio, la UPRA adelantó un estudio de mercado en la ciudad de Bogotá, D.C. Dicho estudio se realizó con base en las características y requerimientos institucionales, tomando como referencia el canon de arrendamiento y el área en metros cuadrados, consultados en la plataforma SECOP II, revisando los contratos que se encuentran en proceso, adjudicados y celebrados. Como resultado de este análisis, se obtuvo la información que se presenta en el cuadro siguiente:

No Proceso	Entidad	Objeto	DURACIÓN Meses	m2	Valor	Valor mensual	Valor total m2	Valor mensual m2
ANT-202512446	AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT	ARRIENDO INMUEBLE SEDE BOGOTA-SAN JUAN DE DIOS	7,3	1800	\$ 1.688.794.167,00	\$ 231.341.666,71	\$ 938.218,98	\$ 128.523,15
ADRES-CD-579-2025	ADRES	Arriendo SITUANDO	12	1235,13	\$ 2.149.291.800,00	\$ 179.107.650,00	\$ 1.740.134,07	\$ 145.011,17
CD-URT-7-2026	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS	ARRENDAMIENTO DT BOGOTA 2026	7	750	\$ 605.182.781,00	\$ 86.454.683,00	\$ 806.910,37	\$ 115.272,91
CD-CA-ACC-001-2026	AGENCIA CATASTRAL DE CUNDINAMARCA	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SEDE CENTRAL	12	2050	\$ 1.047.580.800,00	\$ 87.298.400,00	\$ 511.015,02	\$ 42.584,59
ANT-202512496	AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO sede de Chapinero-Bogotá	7,3	2290	\$ 2.240.524.511,00	\$ 306.921.165,89	\$ 978.394,98	\$ 134.026,71
ICBF-246700-2025-SEN	ICBF NACIONAL SEDE	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	7,16	2000	\$ 1.510.247.990,58	\$ 210.928.490,30	\$ 755.124,00	\$ 105.464,25
196-MDN-COGFM-JEMCO-DIGSA-2025	DIRECCIÓN GENERAL DE SANIDAD MILITAR+	ARRENDAMIENTO EDIFICIO ELEMENTO	6,3	2645	\$ 1.977.249.385,71	\$ 313.849.108,84	\$ 747.542,30	\$ 118.657,51
CD-2473 DE 2025	MINISTERIO DEL INTERIOR	CONTRATO ARRENDAMIENTO FAMOC 2025-2026	7	1980	\$ 1.521.622.974,00	\$ 217.374.710,57	\$ 768.496,45	\$ 109.785,21
CD-594-2025-CNCS	COMISIÓN NACIONAL DEL SERVICIO CIVIL	ARRENDAMIENTO	8	1.189,84	\$ 942.509.720,00	\$ 117.813.715,00	\$ 792.131,48	\$ 99.016,43
113 de 2025	AGENCIA NACIONAL INMOBILIARIA VIRGILIO BARCO VARGAS	ARRENDAMIENTO SEDE ANIM	8	1090	\$ 684.123.665,00	\$ 85.515.458,13	\$ 627.636,39	\$ 78.454,55



ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR Y DE LOS OFERENTES

CODIGO	GDR-GC-FT-001
VERSION	2
FECHA	15/09/2025

DNI-CD-06-2025	DIRECCION NACIONAL INTELIGENCIA DE	Arrendamiento de un inmueble para oficinas con parqueaderos y dotación integral de mobiliario en la ciudad de Bogotá, D.C.	7,5	1099	\$ 738.540.525,00	\$ 98.472.070,00	\$ 672.011,40	\$ 89.601,52
----------------	------------------------------------	--	-----	------	-------------------	------------------	---------------	--------------

Métrica	Canon arrendamiento	Valor total m2	M2	Valor mensual m2	Canon arrendamiento mensual
Promedio	\$1.373.242.574,48	\$848.874,13	1.648	\$106.036,18	\$175.916.101,68
Mediana	\$1.510.247.990,58	\$768.496,45		\$109.785,21	

En el mercado existen ofertas que se ajustan a la necesidad de la UPRA en cuanto a disponibilidad de área, ubicación geográfica y cumplimientos de las normas de Seguridad y Salud en el Trabajo, sismo resistencia y movilidad, entre otros.

La alternativa que seleccionará la UPRA considerará las siguientes variables: el área disponible, la ubicación geográfica, el estado y mantenimiento del bien, y los servicios empresariales de la copropiedad en áreas comunes, confortabilidad, seguridad, valor y posibilidad de adecuaciones requeridas para cumplir la normatividad vigente en materia de SST.

Conforme a las cotizaciones consultadas, se evidencia que el valor promedio del metro cuadrado es \$848.874, mientras que la mediana se ubica en \$768.496, lo que indica una ligera dispersión en los precios según ubicación y características del inmueble. El valor mensual por metro cuadrado presenta un promedio de \$106.036, con una mediana de \$109.785, reflejando estabilidad en los costos recurrentes.

La UPRA, de acuerdo con su necesidad operativa, requiere un área aproximada entre 1.000 y 1.300 m<sup>2</sup> para garantizar la instalación de 120 puestos de trabajo y espacios complementarios. Bajo estas condiciones, el canon de arrendamiento promedio estimado asciende a \$1.373 millones, incluyendo servicios asociados como administración, vigilancia y mantenimiento del inmueble. Este valor se traduce en un costo mensual promedio de \$175,9 millones.

En términos de mercado, los valores analizados son consistentes con inmuebles de características similares en Bogotá, considerando factores como ubicación estratégica, accesibilidad y condiciones técnicas para albergar operaciones administrativas. La mediana superior al promedio en el canon de arrendamiento sugiere que existen ofertas con valores más altos, posiblemente asociadas a inmuebles con especificaciones premium o ubicaciones privilegiadas.

El arrendamiento para el funcionamiento de la UPRA entre el periodo de enero de 2026 a diciembre de 2026 contempla las siguientes características:

1. El área requerida por la UPRA para su funcionamiento y el cumplimiento de las normas vigentes en materia de SST se incrementa en un 37 %, lo que mejorará el bienestar de sus funcionarios, contratistas, visitantes y en la prestación del servicio.



ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR Y DE LOS  
OFERENTES

CODIGO GDR-GC-FT-001

VERSION 2

FECHA 15/09/2025

2. La sede se encuentra en un sector comercial institucional del centro de Bogotá que permite el acceso a diferentes tipos de servicios como: los bancarios, los institucionales y los comerciales. Adicionalmente, existe una cercanía en promedio de 15 minutos de traslado a entidades gubernamentales con las cuales se mantienen múltiples relaciones como: el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, el Departamento Nacional de Planeación, el Ministerio de Hacienda y Crédito y Público, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, la Agencia de Desarrollo Rural y la Agencia Nacional de Tierras, la Unidad de Restitución de Tierras y la Autoridad Nacional de Pesca y Acuicultura. Así mismo, es importante mencionar la accesibilidad a las vías principales entre ellas la calle 26 y la Av. Esperanza para el acceso al Aeropuerto Internacional El Dorado.
3. La sede que se pretende arrendar presenta condiciones locativas tales como áreas comunes, batería de baños, salas de reuniones, cafetería, sala de junta, Dirección General, recepción de visitantes, área de almacén, centro de cómputo, áreas de coworking, sala de lactancia, área de gestión documental o archivo central, deposito y parqueaderos para vehículos, motos y bicicletas.
4. La sede para arrendar tendrá las ventajas de instalaciones modernas en cuanto a iluminación, redes eléctricas, hidráulicas, áreas de circulación y sistemas contra incendios y de comunicaciones. También habrá un mobiliario nuevo que garantiza el cumplimiento de los estándares legales en ergonomía y de espacio para las oficinas y puestos de trabajo para funcionarios y contratistas, brindando un mejor ambiente y confort para el desarrollo de las funciones.
5. La solución propuesta incorpora los servicios de administración y vigilancia en el edificio y mantenimiento locativo y de los bienes y equipos, utilizando la ventaja de estos servicios integrales ya que contratados individualmente aumentarían los costos de la operación y de la administración.
6. El valor propuesto para el canon de arrendamiento responde al mercado para este tipo de inmuebles de carácter institucional en la actual vigencia, el cual se encuentra en un rango medio del valor del metro cuadrado y de puestos de trabajo ofertados, respecto a otras entidades públicas que prestan servicios en las zonas aledañas a la ubicación del inmueble.
7. La sede para arrendar brinda espacios con posibilidad de adecuaciones futuras requeridas por la entidad para el cumplimiento de planes de mejoramiento en Seguridad y Salud en el Trabajo y normas de atención para personas con discapacidad.
8. Las zonas comunes de la copropiedad donde se ubica el inmueble brindan alternativas para la satisfacción de necesidades relacionadas con servicios adicionales de auditorios para reuniones y áreas de reuniones para el aire libre.
9. Con la nueva sede se cumplirá con los compromisos derivados de los puestos de trabajo del estudio de rediseño institucional que incorpora un número importante en la ampliación de la planta de personal, atendiendo las orientaciones normativas, de política pública y del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 en cuanto a la formalización del empleo público.
10. Se cumple con la solicitud realizada por el Sindicato de Trabajadores de la UPRA.

#### 4.4. ESTUDIO DE LA DEMANDA


MEDIO	MARQUE CON UNA "X"
CONSULTA DE BASES DE DATOS ESPECIALIZADAS	x
PRECIOS HISTÓRICOS O DE OTRAS ENTIDADES	x
COTIZACIONES POR CORREO ELECTRÓNICO	
COTIZACIONES PERSONALMENTE	
COMUNICACIONES	
OTRAS	

En 2025, el mercado inmobiliario colombiano confirma un cambio estructural hacia el arrendamiento como principal forma de tenencia, tanto en el segmento residencial como en el no residencial. Casi el **50 % de los hogares viven en alquiler**, lo que equivale a **7,3 millones de arrendatarios frente a 7,1 millones propietarios**, impulsado por factores como la dificultad para acceder a vivienda propia, la preferencia por flexibilidad y movilidad, y el incremento en los precios de compra. Esta tendencia ha reducido los tiempos de renta y ha fortalecido la inversión en proyectos destinados al alquiler, especialmente en zonas urbanas con alta demanda. (*Portafolio, 2025; Álvarez, 2025*).

En el segmento no residencial, el arrendamiento comercial se consolida como uno de los motores más dinámicos del sector. Las tasas de vacancia en oficinas y locales se mantienen bajas, reflejando una alta ocupación y presión sobre los precios. Durante el primer trimestre de 2025, los cánones de arriendo comercial crecieron entre **9,5 % y 10,2 %**, con locales liderando el incremento (**10,2 %**) y bodegas mostrando variaciones significativas en Cali (**11,1 %**) y Medellín (**10,9 %**). Bogotá, aunque más estable, registró un aumento del **7,8 % en oficinas**, lo que indica un mercado competitivo en zonas premium. (*Informe Trimestral del Sector Inmobiliario – Ciencuadras, Davivienda, El Libertador, 2025*).

Este comportamiento responde a factores como la recuperación del consumo privado, la expansión de oficinas flexibles y la creciente demanda de bodegas para logística y comercio electrónico. Ciudades como Medellín y Cartagena lideran los aumentos en cánones (**11 %**), mientras Cali se posiciona como un hub logístico clave. La tendencia apunta a un incremento en la inversión institucional en renta comercial, con foco en sostenibilidad, digitalización y modelos flexibles como coworking y proyectos Build to Suit. (*Camacol Bogotá y Cundinamarca, 2025*).

Sin embargo, la oferta limitada y la caída en licenciamiento anticipan un escenario de **mayor presión sobre precios y menor vacancia hacia 2025 y 2026**. A febrero de 2025, el total de metros cuadrados disponibles para venta en Bogotá, Medellín y Cali disminuyó: Cali presentó la caída más pronunciada (**-23,2 %**), mientras Bogotá y Medellín registraron reducciones leves (**-2,6 % y -1,4 %**, respectivamente). Esta contracción, sumada al encarecimiento de insumos y la cautela de los desarrolladores, refuerza la necesidad de estrategias orientadas a proyectos de renta institucional y gestión eficiente de costos. (*Banco de la República, abril 2025*).

	ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR Y DE LOS OFERENTES	CODIGO	GDR-GC-FT-001
		VERSION	2
		FECHA	15/09/2025

En síntesis, el arrendamiento no residencial se posiciona como el segmento más atractivo del mercado inmobiliario colombiano en 2025, con perspectivas de crecimiento sostenido y retornos competitivos para inversionistas y desarrolladores que logren anticipar la evolución de la demanda y las restricciones de oferta. Las oportunidades se concentran en oficinas flexibles, locales comerciales en zonas de alta demanda y bodegas para logística, bajo un enfoque de sostenibilidad y digitalización.

Con el fin de identificar a los proveedores del mercado relacionado con el arrendamiento de inmuebles, se acudió al geoportal del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) donde se consultó las actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados en Colombia, registrando que 42.303 empresas tienen su objeto social relacionado con dicha actividad.



Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)

De estas 42.303 empresas, 15.924 se encuentran en Bogotá, D.C., únicas que eventualmente podrían cumplir las necesidades de la UPRA, atendiendo que su sede es en esta ciudad.

En el sector inmobiliario, respecto del arrendamiento de inmuebles con destinación comercial, es importante tener en cuenta los siguientes aspectos que pueden influenciar en el costo del canon de arrendamiento:

- Menor terreno para la construcción de finca raíz, lo que ha provocado un aumento del valor por metro cuadrado del terreno, y por ende de los precios de los cánones.
- El aumento sostenido en los últimos años del índice de Precios al Productor (IPP), principalmente el aumento de los costos de acero y otros elementos de construcción, impactando la inversión que los propietarios realizan en los inmuebles, con el propósito de arrendarlos a un mejor precio; este aspecto hace que el canon de arrendamiento sufra afectaciones directas en su valor y así aumente su precio.
- Respecto al comportamiento del mercado, es importante mencionar que los propietarios en menor medida arriendan los inmuebles directamente, ya que en su gran mayoría consignan el inmueble para su administración a las denominadas “inmobiliarias” o intermediarios, para evitar trámites administrativos y mitigar el riesgo de no pago de los cánones propuestos, por lo anterior, inmuebles como el requerido por la UPRA, la prima y comisiones suelen oscilar entre el 3% y el 4%.



ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR Y DE LOS  
OFERENTES

CODIGO GDR-GC-FT-001

VERSION 2

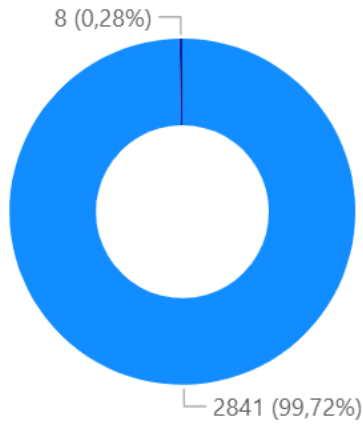
FECHA 15/09/2025

La especificación del inmueble requerido por la UPRA comprende un área entre 1.000 y 1.300 m<sup>2</sup>, número de puestos, adecuaciones de los elementos de cómputo, adecuaciones de los elementos de archivo, número de oficinas con espacios cerrados, espacios de reuniones, cafetería, almacén, bodega, entre otros, son elementos que definen el presupuesto a partir de las cotizaciones presentadas o estudio de mercado realizado a través de las siguientes fuentes abiertas, así:

- Ofrecer como mínimo 12 cupos de parqueadero de uso exclusivo de la UPRA.
- El inmueble debe contener un área mínima de 1000 metros cuadrados.
- El inmueble en su diseño interior debe desarrollar un espacio adecuado en el cual desarrollar las actividades misionales y administrativas que impacten positivamente en el ambiente y el espacio físico de los funcionarios, contratistas y usuarios contribuyendo a mejorar aún más la calidad de la prestación del servicio y a la evolución de ambiente corporativo, basado en las nuevas tendencias de diseños a nivel corporativo.
- Debe procurar los elementos físicos fundamentales para el bienestar del empleado y el rendimiento y desarrollo de las actividades laborales diarias tales como: Ventilación e iluminación adecuada, control de ruidos, ambiente cálido, espacios de encuentro y distensión, materiales cálidos y de fácil mantenimiento, espacios amplios y con buena altura.
- El inmueble debe contar con los servicios sanitarios acorde con el número de personas, debe contar un área de cafetería en cual los funcionarios puedan almorzar, dotado con hornos microondas, mobiliario de fácil limpieza, iluminación natural y un ambiente cálido y moderno que también funcione como coworking en las horas que no están destinadas para alimentación.
- El inmueble debe cumplir con las condiciones de infraestructura accesible atendiendo a la obligación legal, normativa y al compromiso social que como entidad del estado corresponde a la UPRA.
- Debe lograr una alta optimización del espacio buscando una correcta proporción entre las áreas de circulación y las permanencias, buscar el máximo aprovechamiento de la iluminación natural para generar una mayor amplitud y un ambiente que cumpla con las tendencias de bienestar y criterios Wellness.
- Crear espacios armónicos que logren una correcta relación entre las oficinas abiertas y las oficinas cerradas, buscando mantener la jerarquía organizacional, pero creando un vínculo laboral mayor entre las diferentes dependencias.
- Implementación de áreas de trabajo colaborativo y coworking y áreas transitorias para las personas que realicen home office.
- Es esencial que el diseño interior refleje la personalidad de la entidad, mostrando la evolución en la cual se encuentra buscando estar a la vanguardia y reforzando la percepción de solidez, credibilidad y eficiencia de la entidad.

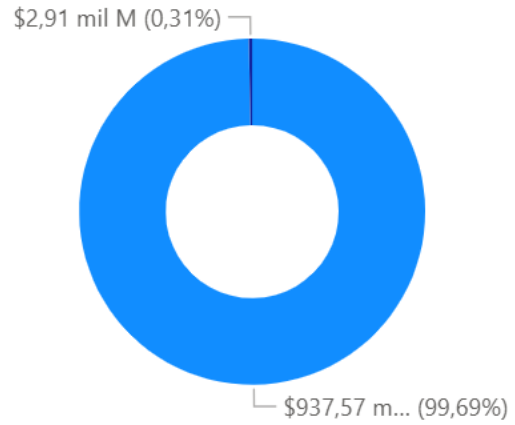
De igual forma se consultó el Modelo de Abastecimiento Estratégico MAE de Colombia Compra Eficiente, con el fin de identificar el comportamiento de la oferta relacionada con el alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones (código UNSPSC 801315), durante el periodo comprendido entre enero 2024 y diciembre 2025, en la ciudad de Bogotá donde se suscribieron 2.841 contratos por valor de \$937.567.884.640, cuya modalidad directa ocupa un valor de \$882.644.362.876 ilustrados en las siguientes gráficas:

### Cantidad de Contratos con proveedores plurales en SECOP II



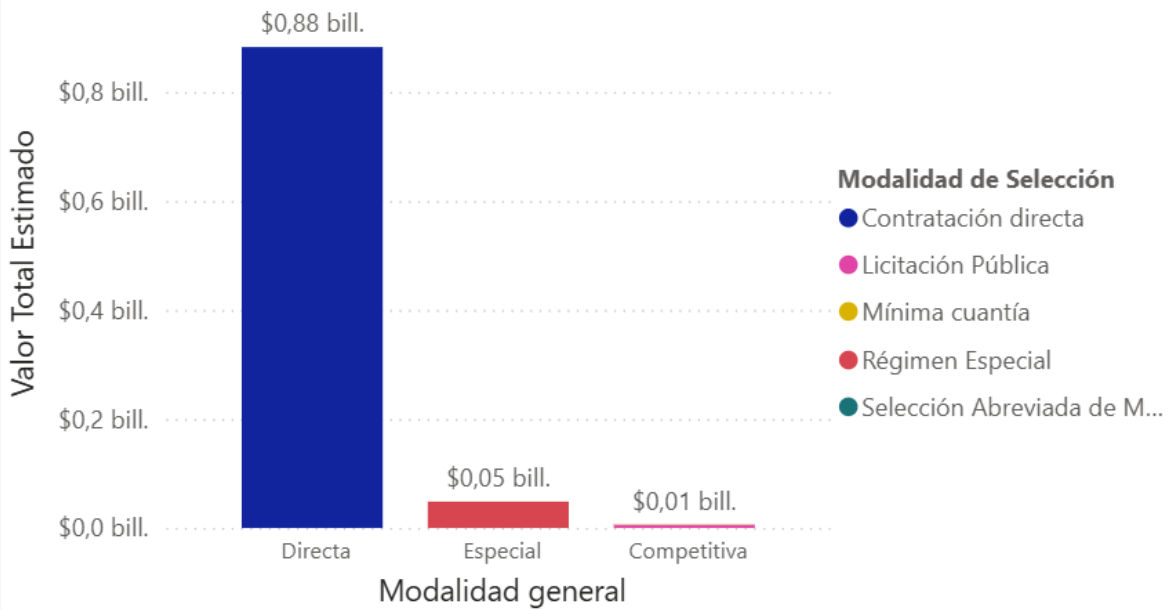
Tipo: ● No es plural ● Proponente plural

### Valor de Contratos con proveedor plurales en SECOP II



Tipo: ● No es plural ● Proponente plural

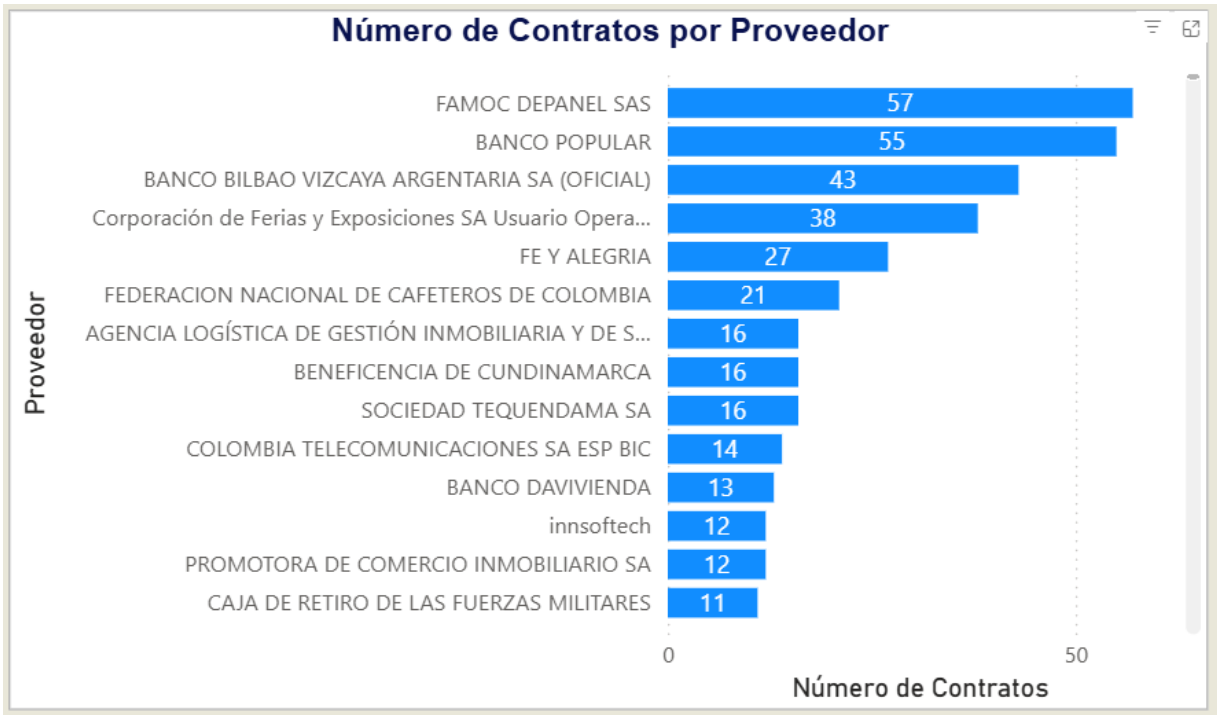
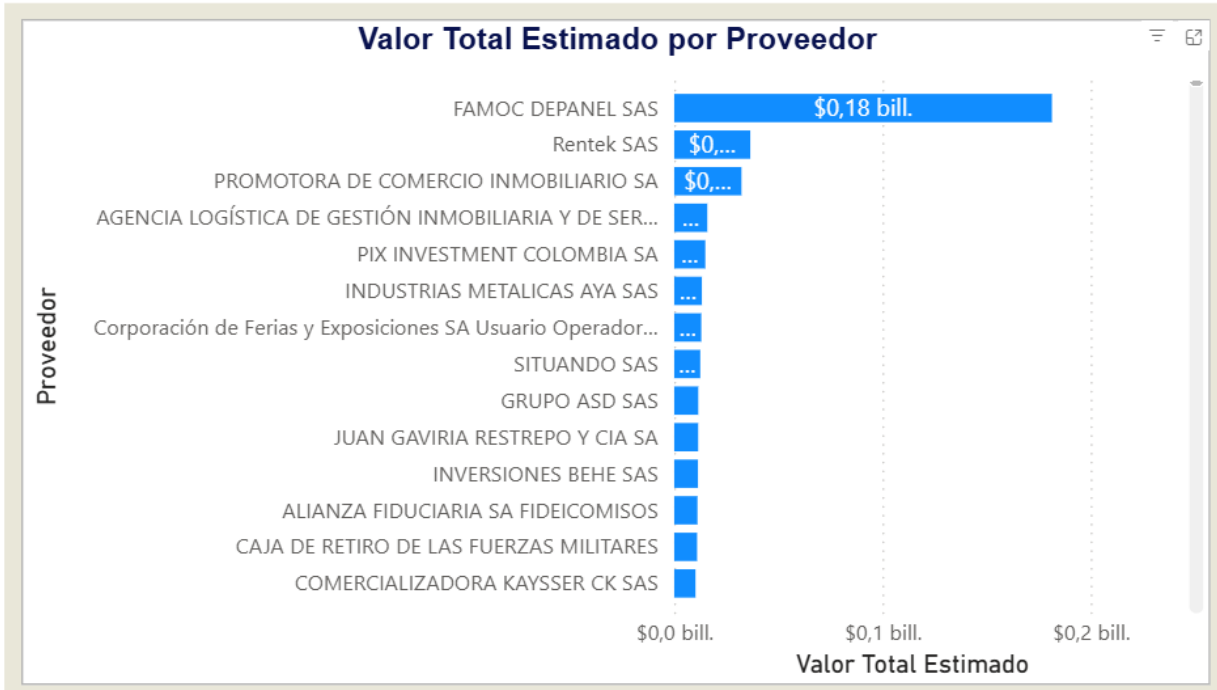
### Valor Total Estimado por Modalidad de Selección





# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR Y DE LOS OFERENTES

CODIGO	GDR-GC-FT-001
VERSION	2
FECHA	15/09/2025



La anterior gráfica señala que la empresa que lidera los arrendamientos es FAMOC DE PANEL SAS con 57 contrataciones por valor de \$181.367.418.463.

Desde otra óptica y, de conformidad con lo anterior, para el periodo comprendido entre enero 2024 y diciembre 2025, la entidad que registra el mayor valor por concepto de arrendamiento



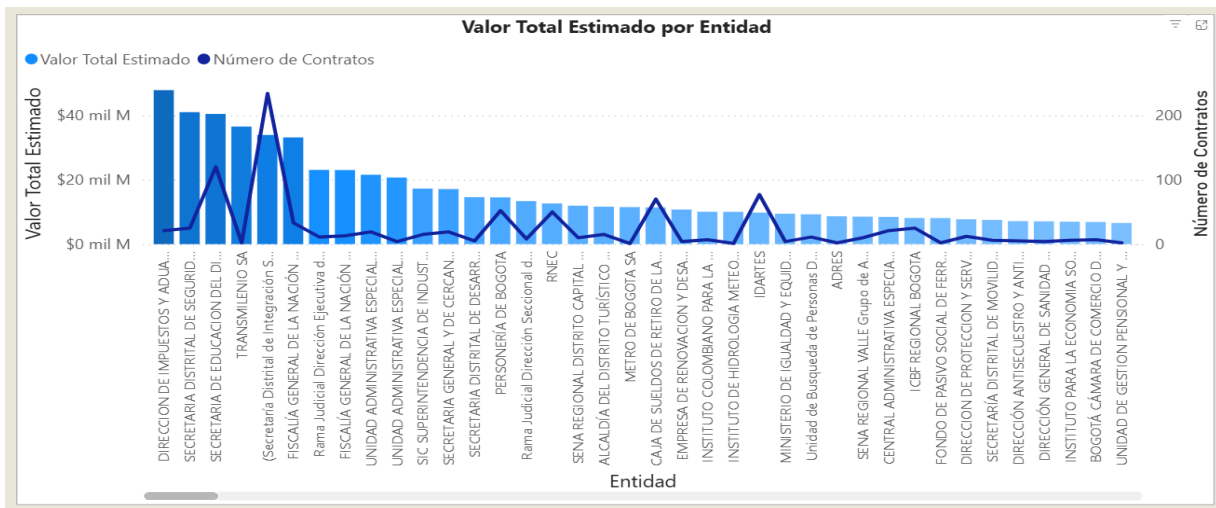
ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR Y DE LOS OFERENTES


CODIGO	GDR-GC-FT-001
VERSION	2
FECHA	15/09/2025

es la DIAN \$47.835.794.249, seguido por la SECRETARIA DISTRITAL DE SEGURIDAD \$40.993.216.870 y SECRETARIA DE EDUCACION DEL DISTRITO \$40.442.138.912, respecto a la UPRA registra contratación por concepto de arrendamiento por valor de \$2.078.770.600.

Para la vigencia 2024, la UPRA después de haber realizado los estudios necesarios para el arrendamiento de inmueble que le permitiera albergar al personal vinculado a la Entidad y después de verificar varias alternativas, se firmó un contrato de arrendamiento de bien inmueble ubicado en la carrera 10 No. 28-49 “Edificio Club Colombia, Pisos 11, 12 y 19 y los 12 parqueaderos que hacen parte del mismo, con la firma FAMOC DE PANEL, el cual tiene vigencia hasta el 17 de enero de 2025, negocio jurídico que se modificará en el sentido de adicionar por valor de \$26.513.394 y prorrogar el contrato hasta el 22 de enero de 2026 con el fin de suscribir el nuevo contrato a partir del 23 de enero de 2026 hasta el 31 de diciembre de 2026.

Ante las circunstancias descritas se ha desarrollado la relación contractual con la firma FAMOC DE PANEL hasta la fecha, la que se propone se continúe, dada las opciones que plantea el arrendador de en el sentido de mantener las mismas condiciones de arrendamiento que actualmente se tienen. En suma, bajo los principios de anualidad del presupuesto y de planificación del gasto público y para garantizar la prestación del servicio de la UPRA se requiere para su funcionamiento administrativo y técnico de instalaciones físicas que cuenten con amplios espacios debidamente dotados: equipamiento en las áreas de trabajo requeridas, mobiliario, mantenimiento de las áreas de funcionamiento, en las que los distintos equipos de trabajo puedan desarrollar sus actividades de conformidad con las finalidades de cada una y cumplir con las funciones asignadas en la Ley. Es así, que se debe garantizar la contratación de un inmueble que cuente con la infraestructura para generar las condiciones y características ambientales, higiénicas y de salud ocupacional e industrial y así como de bienestar necesarias, para las personas que en ella laboren. La permanencia en el inmueble actual elimina el riesgo de tener que incurrir en procesos de adecuación y garantiza la continuidad del servicio, a su vez la UPRA evita incurrir en nuevos costos de adecuación y traslado, para lograr que un inmueble distinto cumpla con los estándares técnicos y SST ya alcanzados. En conclusión, la decisión de mantener el inmueble responde a una estrategia de planeación contractual que asegura la continuidad del servicio, optimiza el gasto público.



	ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR Y DE LOS OFERENTES	CODIGO	GDR-GC-FT-001
		VERSION	2
		FECHA	15/09/2025

#### 4.4.1. EMPRESAS U ORGANIZACIONES COTIZANTES

Para el presente Proceso de Contratación, el 15 de enero de 2026 se realizó consulta a la Central de Inversiones CISA SA<sup>9</sup> como agente inmobiliario del Estado de inmuebles para arrendar en la ciudad de Bogotá, D.C. no encontrándose inmuebles disponibles.

### Explora las ofertas

Filtra por las diferentes opciones que tenemos y encuentra el tipo que deseas

Entidad

Limpiar

- BANCOREPUBLICA
- CISA
- DIAN
- FODESEP
- ICBF

Portafolio

Limpiar

- EN ARRIENDO
- EN PUJA
- EN VENTA
- PRÓXIMO EN VENTA
- PUJA CERRADA

Tipo

Limpiar

- DEPOSITO OFICINAS
- DEPOSITO VIVIENDA
- EDIFICIO
- EDIFICIO CONSULTORIOS
- EDIFICIO OFICINAS

Ubicación

BOGOTÁ, D.C. ▼

BOGOTÁ, D.C. ▼

Buscar por ID

Su búsqueda está orientada a las entidades **CISA**, que tengan estado de portafolio **EN ARRIENDO**, que tengan tipo como **EDIFICIO OFICINAS**, ubicados en el departamento **BOGOTÁ, D.C.**, y en la ciudad **BOGOTÁ, D.C.**, para esta opción podrá comunicarse 573143686037

No hay inmuebles con el/los filtro(s) seleccionado(s)

#### 4.5. ANÁLISIS DE INDICADORES CAPACIDAD FINANCIERA Y DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL (REQUISITOS HABILITANTES)-CUANDO APLIQUEN

NO APLICA.

#### 4.6. PROMOCIÓN DE ACCESO A LAS COMPRAS PÚBLICAS, CRITERIOS DIFERENCIALES, AMBIENTALES, FOMENTOS, DIVISIÓN EN LOTES O SEGMENTOS Y COMPRAS LOCALES O CONTRATACIÓN DE MANO DE OBRA LOCAL:

NO APLICA.

##### 4.6.1. PROVEEDORES MIPYME - ANALISIS SOBRE PROMOCIÓN DEL ACCESO DE LAS MIPYMES AL MERCADO DE COMPRAS PÚBLICAS (ART. 33 DE LA LEY 2069 DE 2020) Y CRITERIOS DIFERENCIALES PARA EMPRENDIMIENTOS y EMPRESAS DE MUJERES EN EL SISTEMA DE COMPRAS PÚBLICAS

NO APLICA.

<sup>9</sup> <https://inmuebles.cisa.gov.co/PortalComercializacion/#/landing>



ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR Y DE LOS  
OFERENTES

CODIGO GDR-GC-FT-001

VERSION 2

FECHA 15/09/2025

**4.6.2. PROVEEDORES EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES Y JOVENES EGRESADOS DEL SISTEMA DE PROTECCION DEL ICBF**

NO APLICA.

**4.6.3. CRITERIOS AMBIENTALES Y SOCIALES**

- Deberá garantizar eco-productos sin reducir calidad a los mismos para fines donde se puedan aplicar.
- Las pinturas a utilizar para el mantenimiento de las instalaciones deben ser libres de metales pesados, como plomo, mercurio y libres de cloro. Además, deben tener un bajo contenido de Compuestos Orgánicos Volátiles COV's. Es decir, entre (50 g / L de pintura líquida) y (30 g / L Pintura Líquida).
- Las luminarias que ofrezca el proveedor deberán cumplir con requisitos RETILAP (Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público).

**4.6.4. FOMENTO A LA EJECUCIÓN DE CONTRATOS ESTATALES POR PARTE DE POBLACIÓN EN POBREZA EXTREMA, DESPLAZADOS POR LA VIOLENCIA, PERSONAS EN PROCESO DE REINTEGRACIÓN O REINCORPORACIÓN Y SUJETOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL**

NO APLICA.

**4.6.5. DIVISION EN LOTES O SEGMENTOS**

NO APLICA.

**4.6.6. COMPRAS LOCALES O CONTRATACION DE MANO DE OBRA LOCAL**

En la LEY 2294 DE 2023 “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida” específicamente en el artículo 80 establece lo siguiente: “ARTÍCULO 80. CONTRATACIÓN DE MANO DE OBRA LOCAL. Todas las inversiones y programas proyectados a ejecutarse en las regiones deberán contratar como mínimo el 50% de mano de obra local, siempre y cuando exista la mano de obra con las capacidades que requiere la ejecución de las inversiones y programas” (énfasis nuestro).

Del anterior artículo es posible concluir que, para el presente proceso de contratación, no se requiere mano de obra local.

**5. ANÁLISIS Y CONCLUSIÓN**

Por todo lo anterior y para garantizar la prestación del servicio de la UPR, es fundamental suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, a partir del 23 de enero de 2026, utilizando los recursos disponibles en el presupuesto de 2026.

Con lo anterior se permite bajo los principios de anualidad del presupuesto y de planificación del gasto público, encontrar una solución de sede para la Entidad y cumplir con el objeto



ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR Y DE LOS  
OFERENTES

CODIGO GDR-GC-FT-001

VERSION 2

FECHA 15/09/2025

misional y funciones de la Unidad, Decreto 4145 de 2011, Resolución MADR 299 de 2019, artículos 32, 36, y 61 de la Ley 2294 de 2023, artículo 29 del Decreto Ley 902 de 2017 y artículo 10 Ley 2183 de 2022.

La UPRA cuenta con el CDP No. 8426 por \$1.953.327.067 el cual ampara el valor del canon de arrendamiento previsto en el presente proceso y en el futuro contrato, en consecuencia, se dispone de dicho valor total del presupuesto oficial para la Modalidad de Selección que se adelante.

**NOTA 1:** Este precio incluye los costos directos e indirectos en que se incurre para la ejecución del contrato, así como gastos de legalización y suscripción de la contratación, impuestos y demás erogaciones inherentes al mismo.

6. Validado por:

**ANDRÉS FELIPE VELASCO TORRES**  
Secretario General UPRA (E)

7. Revisó

**WILSON GIOVANNI GALINDO GONZALEZ**  
Profesional – Secretaría General

8. Elaborado por:

**BRANDON ESTIVEN AVILA MALAGÓN**  
Técnico Administrativo