ANEXO 2 — ANÁLISIS DEL SECTOR

"ARRENDAMIENTO DE ESPACIO PARA EL ALMACENAMIENTO DEL ARCHIVO DEL INSTITUTO DE ACCIÓN COMUNAL Y CAPITAL SOCIAL DE CUNDINAMARCA – IDACO, GARANTIZANDO SU CONFIDENCIALIDAD Y CONSERVACIÓN "

Atendiendo a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 sobre el deber de las entidades estatales de efectuar el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso y en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 (específico para arrendamiento) del mencionado decreto, el IDACO adoptará los lineamientos establecidos en los manuales y guías diseñados e implementados por Colombia Compra Eficiente.

El análisis del sector cubre cuatro áreas adaptadas a la naturaleza del objeto:

1. Aspectos generales: Contexto del mercado inmobiliario corporativo en Bogotá.
2. Análisis de la oferta: Identificación de las condiciones técnicas y de ubicación de los inmuebles disponibles.
3. Estudio de la demanda: Comportamiento de las entidades públicas en la contratación de sedes administrativas.
4. Estudio de Mercado y presupuesto Oficial: Determinación del canon de arrendamiento basado en valores de referencia y peritajes.

1. Aspectos Generales

1.1 Identificación del Sector de estudio

El sector objeto del presente análisis corresponde al Sector Inmobiliario, específicamente al segmento de Arrendamiento de Inmuebles para Uso Industrial, Almacenamiento y Logística en la ciudad de Bogotá D.C. Este sector se caracteriza por la provisión de espacios físicos que permitan la custodia técnica de activos, cumpliendo con estándares de resistencia de placas (capacidad de carga), ventilación, seguridad contra incendios y control de humedad.

Para el caso del IDACO, el estudio se centra en el mercado de bodegas y centros de depósito que permitan el cumplimiento de la Ley 594 de 2000 (Ley General de Archivo), garantizando que el archivo central y las historias laborales de la entidad se mantengan en condiciones óptimas de conservación y seguridad.

Clasificación del sector: De acuerdo con el clasificador de bienes y servicios (UNSPSC), el sector se identifica bajo los siguientes parámetros:

- Segmento: Servicios de gestión, científicos y de fotografía (80)
- Familia: Servicios Inmobiliarios (8013)

- Clase: Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones (801315)
- Producto: Arrendamiento de Espacio de almacenamiento (80131502)

SECTORES ECONOMICOS	DEFINICION	ACTIVIDADES DEL SECTOR
SECTOR PRIMARIO O AGROPECUARIO	Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial	Agropecuario, caza y pesca
SECTOR SECUNDARIO O INDUSTRIAL	Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos. Se divide en dos sub-sectores: industrial extractivo e industrial de transformación: INDUSTRIAL EXTRACTIVO: Extracción minera y de petroleo. INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIÓN: Envasado de legumbres y furtas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos cmentos, aparatos electrodomésticos, etc	Sector Minería
		Sector Construcción
		Sector Industria manufacturera
		Sector electrico, gas y vapor
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.	Sector Transportes
		Sector comunicaciones
		Sector comercio, restaurante y hoteles
		Sector Financiero

Fuente: Elaboración propia.

El objeto de la presente contratación corresponde al sector terciario de la economía o sector de servicios, específicamente al segmento de servicios inmobiliarios de almacenamiento y custodia de bienes. Este sector es fundamental para el funcionamiento del Estado, ya que provee la infraestructura física necesaria para la prestación de servicios públicos y la gestión documental.

El sector de servicios inmobiliarios en Colombia contribuye de manera significativa al Producto Interno Bruto (PIB). Según información publicada por el DANE, el segmento de actividades inmobiliarias y de almacenamiento ha mantenido una dinámica de crecimiento estable, impulsado por la demanda de espacios logísticos que cumplen con estándares de seguridad industrial y optimización de espacios para la custodia de activos.

A nivel local, este proceso atiende la necesidad de contar con una bodega para el archivo central del IDACO en la ciudad de Bogotá D.C. El análisis del contexto actual del mercado de bodegas de archivo evidencia variables críticas que justifican la contratación bajo la modalidad de arrendamiento:

- Especialización de la Oferta Logística: Bogotá cuenta con zonas industriales consolidadas que ofrecen infraestructuras diseñadas específicamente para el almacenamiento, con capacidad de carga en placa (kg/m²) adecuada para soportar el peso de estanterías de archivo de alta densidad.
- Cumplimiento Normativo (Ley General de Archivo): El arrendamiento de espacios especializados permite al Instituto cumplir con la Ley 594 de 2000, garantizando

condiciones de ventilación, control de humedad y sistemas de detección y extinción de incendios indispensables para la protección de documentos de valor histórico y administrativo.

- Optimización del Patrimonio Institucional: El arrendamiento permite al Instituto delegar el mantenimiento preventivo del inmueble y el cumplimiento de normas de sismorresistencia (NSR-10) al propietario, concentrando los recursos de la entidad en su misión misional de acción comunal.
- Seguridad y Custodia Física**:** El mercado de bodegas en zonas industriales asegura perímetros de seguridad, vigilancia privada y muelles de carga/descarga que facilitan la logística de transferencia documental sin exponer la información sensible de la entidad a riesgos externos.

1.2 IDENTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

De conformidad con el análisis del objeto contractual y la naturaleza de la necesidad, la modalidad de selección aplicable para el presente proceso es la Contratación Directa, fundamentada en las siguientes disposiciones legales:

- Fundamento Legal Principal: Literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el cual establece que la modalidad de contratación directa procede para el arrendamiento o adquisición de inmuebles.
- Reglamentación Técnica: El Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el cual dispone que las entidades estatales pueden arrendar inmuebles mediante contratación directa, previa verificación de las condiciones de mercado y el análisis de la idoneidad del bien respecto a las necesidades de la entidad.
- Procedimiento Interno: El IDACO, en cumplimiento de los principios de transparencia y economía, realizará un estudio de mercado que compare las ofertas disponibles en el sector industrial y logístico de interés (Bogotá D.C.) para asegurar que el canon de arrendamiento sea acorde a los precios comerciales actuales para bodegas de almacenamiento.
- Justificación de la Modalidad: Esta modalidad se justifica debido a que la selección de un inmueble para archivo central no depende únicamente del precio, sino de factores técnicos determinantes como la resistencia estructural de las placas (capacidad de carga por m2), las condiciones ambientales (ventilación y control de humedad) para la preservación del papel, la seguridad contra incendios y la adecuación a las normas de gestión documental (Ley 594 de 2000).

1.3 CONTEXTO ECONÓMICO

El mercado de arrendamiento de bodegas y espacios industriales en Bogotá para 2026 se caracteriza por una demanda creciente de infraestructura logística. Este sector se rige por el cierre de indicadores

de 2025, donde el IPC (5,10%) establece la base para el incremento de los cánones y costos operativos.

A diferencia del sector de oficinas, este mercado prioriza la resistencia estructural de suelos y la seguridad perimetral. La estabilidad en la oferta de zonas industriales (como Fontibón o Puente Aranda) permite al IDACO asegurar un inmueble que cumpla con la Ley 594 de 2000 (Ley de Archivo) bajo condiciones de precios competitivos y ajustados a la realidad macroeconómica actual.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2024 - 2025 (noviembre)

IPC	Noviembre					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,27	**0,07**	4,72	**4,82**	5,20	**5,30**

Como se observa en la gráfica anterior, el comportamiento de los precios al consumidor con corte a noviembre de 2025 presenta los siguientes datos clave para la estructuración del presupuesto de arrendamiento:

- Estabilización de la Inflación: La variación mensual del 0,07% en noviembre de 2025 es significativamente menor al 0,27% registrado en el mismo mes de 2024, lo que indica un entorno de precios más estable para iniciar la contratación.
- Referencia para el Canon: La variación anual del 5,30% se establece como el parámetro técnico para proyectar el incremento del canon de arrendamiento y los costos de servicios asociados para la vigencia 2026.
- Tendencia Acumulada: El indicador año corrido del 4,82% confirma que el sector servicios ha mantenido una dinámica de crecimiento moderado, permitiendo que el presupuesto oficial del IDACO sea coherente con la realidad del mercado inmobiliario en Bogotá.

1.3.1 COMPORTAMIENTO DE LA INFLACIÓN (IPC)

De acuerdo con el reporte del DANE para noviembre de 2025, los indicadores de inflación muestran una tendencia de estabilización en comparación con el año anterior, lo cual impacta directamente en la proyección de costos del arrendamiento:

- Variación Anual (Referente de Reajuste): La inflación anualizada del 5,30% representa el tope técnico sugerido para los incrementos de los cánones de arrendamiento que se negocien para la vigencia 2026.
- Comparativa de Estabilidad: Se observa una desaceleración en el ritmo de crecimiento mensual de los precios, pasando de un 0,27% en noviembre de 2024 a un 0,07% en noviembre de 2025, lo cual favorece la estabilidad económica del contrato durante su primer año de ejecución.
- Acumulado de la Vigencia: El indicador año corrido (4,82%) refleja que el costo de vida y la prestación de servicios en la capital han mantenido un crecimiento moderado, facilitando el cálculo del presupuesto oficial para el IDACO bajo condiciones de mercado reales.

1.3.2 Mercado Inmobiliario Institucional en Bogotá.

Para determinar el valor del canon y los costos operativos de la Bodega de archivo central en Bogotá, es imperativo analizar el comportamiento de los rubros específicos de arrendamiento no residencial y servicios públicos industriales del reporte del DANE a noviembre de 2025. Este análisis permite indexar el costo del metro cuadrado a las condiciones técnicas de seguridad y conservación documental exigidas por la normativa vigente:

Cuadro 2. IPC Variación y contribución mensual
Por principales subclases
Noviembre 2025

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	0,23	0,03
Suministro de agua	1,26	0,03
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,32	0,02
Carne de res y derivados	0,95	0,02
Arriendo efectivo	0,21	0,02
Combustibles para vehículos	0,53	0,02
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	0,61	0,01
Papas	4,18	0,01
Vehículo particular nuevo o usado	0,48	0,01
Productos farmacéuticos y dermatológicos	0,93	0,01

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Del análisis detallado de la tabla anterior, se extraen las siguientes conclusiones para el estudio de sector:

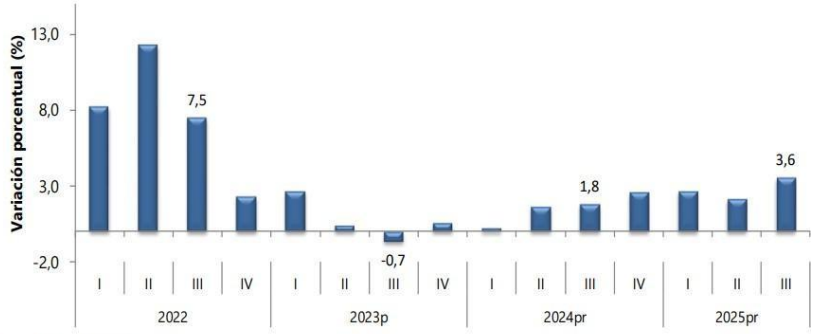
- La curva de crecimiento demuestra que los costos de arrendamiento en Bogotá han seguido una trayectoria ascendente pero controlada, alineada con el IPC.

- Esta tendencia justifica que el valor propuesto para la vigencia 2026 en el sector logístico y de almacenamiento guarde proporción con los incrementos legales, garantizando que la entidad no incurra en sobrecostos y mantenga el equilibrio económico del contrato frente a la inflación acumulada.

1.3.3 Producto Interno Bruto (PIB)

Para el análisis de la viabilidad económica del contrato de arrendamiento, se toma como referencia el comportamiento del valor agregado de las actividades económicas en el tercer trimestre de 2025pr, donde el PIB creció un 3,6% respecto al mismo periodo de 2024.

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2022-I / 2025[pr]-III



Fuente: DANE, PIB_T
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[pr]preliminar
[p]provisional

De acuerdo con el Anexo A del Boletín Técnico del DANE, las actividades que mayor incidencia tienen en el sector que nos ocupa presentan el siguiente comportamiento:

- Administración Pública, Defensa, Educación y Salud: Este rubro presentó un crecimiento anual sobresaliente del 8,0%. Este indicador es clave para el IDACO, pues refleja la dinámica de inversión y funcionamiento del aparato estatal, del cual la Bodega de archivo central es parte esencial.
- Actividades Artísticas, de Entretenimiento y Otros Servicios: Este sector creció un 5,7% anual. La alta dinámica en servicios confirma una oferta robusta de terceros proveedores para la gestión de bienes inmuebles.
- Comercio, Transporte y Alojamiento: Presentó un crecimiento del 5,6% (contribuyendo 1,1 p.p.). Este subsector es un termómetro para el mercado de locales y Espacio de

almacenamiento, sugiriendo una presión al alza en los cánones de arrendamiento debido a la alta demanda de espacios operativos.

- Actividades Inmobiliarias: Según el desglose del reporte, el valor agregado de las actividades inmobiliarias creció un 2,1% anual. Esto asegura que el mercado de arrendamiento en Bogotá cuenta con la estabilidad necesaria para suscribir contratos de largo plazo sin riesgos de contracción de oferta**.**

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-III / 2024[pr]-III	2025[pr]/ 2024[pr]	2025[pr]-III / 2025[pr]-II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2,4	4,1	1,0
Explotación de minas y canteras	-5,7	-7,2	0,8
Industrias manufactureras	4,1	2,1	1,5
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,3	0,7	0,7
Construcción	-1,5	-2,7	1,1
Comercio al por mayor y al por menor[3]	5,6	5,1	0,2
Información y comunicaciones	1,9	1,8	0,4
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,5	2,3
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,1	1,3	-0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	8,0	4,4	3,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	5,7	9,4	1,0
Valor agregado bruto	**3,6**	**2,8**	**1,3**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,7	2,5	0,9
Producto Interno Bruto	**3,6**	**2,8**	**1,2**

Fuente: DANE, PIB_T

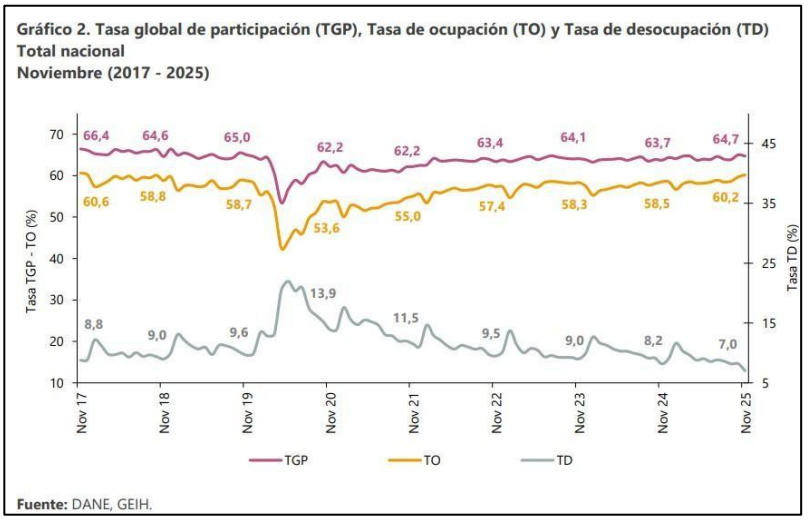
Fuente: DANE 2025

Es importante destacar el comportamiento de la categoría 'Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo'. Este sector, que incluye servicios directamente relacionados con la gestión administrativa, la arquitectura y las actividades de alquiler y arrendamiento, presentó un crecimiento anual del 1,5% en su serie original y un crecimiento trimestral del 0,7% en la serie ajustada por efecto estacional. Esto confirma una dinámica positiva y una estabilidad operativa en el segmento de servicios específico donde se ejecutará el contrato de arrendamiento para el IDACO.

1.3.4 Mercado Laboral

El análisis del mercado laboral permite identificar la estabilidad del entorno socioeconómico en el que se ejecutará el contrato de arrendamiento. Según los datos del DANE con corte a noviembre de

2025, los indicadores presentan una tendencia de recuperación sostenida que favorece la operatividad institucional.



Fuente: DANE 2025

De acuerdo con el Gráfico 2, el comportamiento de los indicadores laborales al cierre de noviembre de 2025 muestra los siguientes datos clave para el análisis del sector:

- Tasa de Desocupación (TD): Se situó en el $7,0%, registrando una disminución significativa frente al $8,2\%$ del mismo mes en 2024 y continuando la senda descendente desde el pico de la pandemia. Una tasa de desempleo baja en Bogotá sugiere un mercado competitivo para la contratación de servicios de apoyo a la sede[1].
- Tasa de Ocupación (TO): Alcanzó el 60,2%, superando el 58,5% del año anterior, lo que refleja un aumento en la dinámica productiva nacional y local.
- Tasa Global de Participación (TGP): Se ubicó en el 64,7%, demostrando una mayor presión de la oferta laboral que ha sido absorbida eficientemente por el mercado de servicios.

1.3.5 Población ocupada según rama de actividad

A nivel nacional, para el mes de noviembre de 2025, la población ocupada alcanzó los 24,5 millones de personas, lo que representa un incremento significativo frente a los 23,6 millones del mismo periodo del año anterior, con una variación absoluta de 993 mil personas adicionales en el mercado laboral.

De acuerdo con el boletín técnico de la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH), la distribución de la población ocupada es la siguiente:

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad. Total nacional Noviembre (2024 - 2025)

Rama de actividad	Total nacional				
	Noviembre 2024	Noviembre 2025	Distribución % 2025	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.605**	**24.599**	**100**	**993**	
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.286	3.598	14,6	312	1,3
Alojamiento y servicios de comida	1.680	1.927	7,8	247	1,0
Construcción	1.496	1.680	6,8	184	0,8
Transporte y almacenamiento	1.777	1.876	7,6	98	0,4
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	2.078	2.158	8,8	80	0,3
Comercio y reparación de vehículos	4.078	4.140	16,8	62	0,3
Actividades inmobiliarias	290	339	1,4	49	0,2
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.972	3.015	12,3	43	0,2
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	609	643	2,6	34	0,1
Actividades financieras y de seguros	418	449	1,8	31	0,1
Información y comunicaciones	497	499	2,0	2	0,0
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.892	1.843	7,5	-49	-0,2
Industrias manufactureras	2.532	2.430	9,9	-102	-0,4

Fuente: DANE, GEIH.

Fuente: DANE 2025

1.3.6 Población ocupada según posición ocupacional

Este indicador permite desglosar la naturaleza del empleo en el país, identificando la participación de los empleados particulares y los trabajadores por cuenta propia, factores que inciden en la dinámica de servicios y la estabilidad del mercado inmobiliario. De acuerdo con el boletín del DANE a noviembre de 2025, se presenta el siguiente comportamiento:

Tabla 2. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según posición ocupacional. Total nacional Noviembre (2024 - 2025)

Posición ocupacional	Total nacional				
	Noviembre 2024	Noviembre 2025	Distribución % 2025	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.605**	**24.599**	**100**	**993**	
Obrero, empleado particular	10.280	10.783	43,8	503	2,1
Trabajador por cuenta propia	9.750	10.238	41,6	487	2,1
Jornalero o Peón	807	879	3,6	72	0,3
Empleado doméstico	730	786	3,2	56	0,2
Patrón o empleador	678	650	2,6	-28	-0,1
Trabajador familiar sin remuneración	419	376	1,5	-43	-0,2
Obrero, empleado del gobierno	928	881	3,6	-47	-0,2

Fuente: DANE, GEIH.

Fuente: DANE 2025

Al analizar la composición de los 24,5 millones de ocupados a noviembre de 2025, se identifican los siguientes aspectos clave:

- Obrero, empleado particular: Esta es la posición con mayor peso en el mercado, representando el 43,8% de la distribución total. Registró un crecimiento de 503 mil personas adicionales respecto al año anterior, lo que indica un fortalecimiento del empleo formal en el sector privado, consumidor de servicios inmobiliarios.
- Trabajador por cuenta propia: Representa el 41,6% de los ocupados, con un incremento de 487 mil personas. Esta categoría es relevante para el IDACO, ya que una parte de los líderes y organizaciones de las OAC operan bajo estas dinámicas de autogestión y emprendimiento.
- Obrero, empleado del gobierno: Esta categoría, directamente relacionada con la naturaleza institucional de la entidad, registró una leve disminución de 47 mil personas, situándose en una participación del 3,6% del total nacional.
- Patrón o empleador: Se observa una reducción de 28 mil personas en esta posición ocupacional en comparación con noviembre de 2024.

El incremento masivo en las categorías de Empleados Particulares y Trabajadores por cuenta propia (que sumados contribuyeron con 4,2 puntos porcentuales a la variación total) confirma que el entorno económico presenta una alta actividad laboral. Para el IDACO, esto se traduce en un mercado de servicios robusto y una población usuaria con participación en la economía.

1.3.7 Indicador a seguimiento a la Economía (ISE)

El Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE) permite monitorear la evolución de la actividad económica del país en el corto plazo, proporcionando una visión dinámica del dinamismo sectorial antes de los reportes consolidados del PIB. Según el boletín técnico del DANE con corte a octubre de 2025, la economía colombiana mantiene una senda de crecimiento estable.

Gráfico 1. Tasa de crecimiento anual del índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2023p - 2025pr (octubre)



Fuente: DANE, ISE

Al analizar el comportamiento del ISE a octubre de 2025, se extraen las siguientes conclusiones relevantes para la viabilidad del proceso:

- Crecimiento Anual: Para el mes de octubre de 2025, el ISE en su serie original registró un crecimiento del 2,95% respecto al mismo mes de 2024.
- Ajuste Estacional: La serie ajustada por efecto estacional y calendario presentó una variación del 2,83%, lo que confirma que el crecimiento no es coyuntural sino estructural dentro del ciclo económico actual.
- Tendencia: A pesar de las fluctuaciones observadas entre 2023 y 2025, el indicador muestra una recuperación sostenida desde los valores negativos de finales de 2023, situándose en una zona de expansión por encima del 2,0% durante la mayor parte de la vigencia 2025.

El desempeño positivo del ISE (2,95%), sumado a la estabilidad en las actividades inmobiliarias y de servicios analizadas previamente, garantiza un entorno económico favorable para que el IDACO adelante la contratación de su Bodega de archivo central. La resiliencia de la economía nacional asegura que el mercado inmobiliario cuenta con el respaldo necesario para garantizar la continuidad en la prestación de los servicios objeto del contrato.

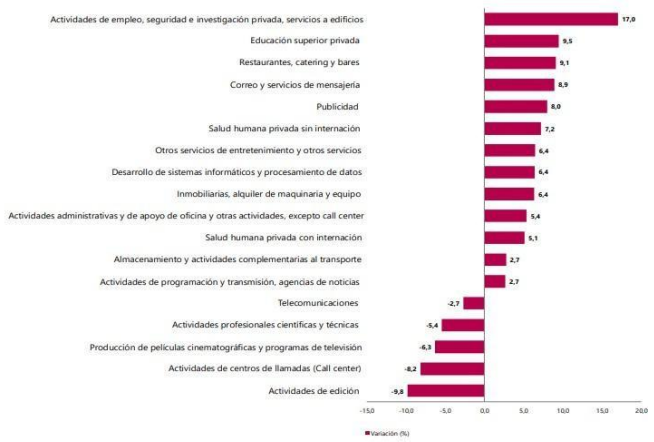
1.3.8 Encuesta Mensual de Servicios

La Encuesta Mensual de Servicios (EMS) permite analizar la evolución de los ingresos nominales en los subsectores que componen el sector terciario de la economía. Este indicador es fundamental para el IDACO, toda vez que el arrendamiento de bienes inmuebles y la custodia de activos documentales dependen de la salud financiera y operativa de estas ramas de actividad.

De acuerdo con el boletín técnico del DANE para octubre de 2025, la variación anual de los ingresos nominales por subsector presenta el siguiente comportamiento:

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios. Total nacional. Octubre 2025p / octubre 2024

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2025ᵖ / octubre 2024



Fuente: DANE, EMS.

Al observar el desempeño de los sectores directamente relacionados con el objeto contractual, se destacan los siguientes datos:

- Servicios a Edificios y Seguridad: El rubro de *"Actividades de empleo, seguridad e investigación privada; servicios a edificios"* registró el mayor crecimiento de toda la encuesta con una variación positiva del 17,0%. Este dato es crítico, ya que garantiza una oferta robusta y creciente de servicios de mantenimiento y vigilancia para la futura sede.
- Inmobiliarias y Alquiler: El subsector de *"Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo"* presentó un crecimiento anual del 6,4%. Esta variación positiva confirma que el mercado de arrendamiento en el país mantiene una dinámica de ingresos al alza, asegurando la existencia de oferentes con capacidad financiera.
- Servicios Administrativos: Las *"Actividades administrativas y de apoyo de oficina"* crecieron un 5,4%, lo que refuerza la estabilidad en la prestación de servicios complementarios para el funcionamiento institucional.
- Actividades Profesionales: A pesar de una contracción del -5,4% en actividades científicas y técnicas, los sectores operativos (inmobiliario y servicios a edificios) muestran cifras de expansión que favorecen la selección de la sede.

Con la integración de la EMS, se finaliza el diagnóstico macroeconómico evidenciando que el IDACO contratará en un mercado donde los servicios a edificios y las actividades inmobiliarias lideran el crecimiento sectorial (17,0% y 6,4% respectivamente). Esto garantiza que el proceso de selección contará con un entorno de mercado competitivo y solvente.

1.3.9 Análisis por tipo de ingresos

Para complementar el estudio, se analiza la procedencia de los ingresos en los subsectores clave, lo cual permite verificar la especialidad de los posibles oferentes en la prestación de servicios inmobiliarios y de soporte administrativo.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios. Octubre 2025

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	2,7	2,6	-0,2	0,3
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	8,9	8,8	-0,0	0,1
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	9,1	8,9	0,5	-0,4
J	División 58	Actividades de edición	-9,8	-8,6	-1,9	0,6
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-6,3	-4,7	-2,8	1,2
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	2,7	3,4	0,0	-0,8
J	División 61	Telecomunicaciones	-2,7	-2,2	-0,8	0,2
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	6,4	7,0	-0,6	-0,0
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	6,4	7,1	-0,5	-0,2
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-5,4	-5,4	-0,0	-0,0
M	Clase 7310	Publicidad	8,0	8,2	-0,1	-0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	17,0	16,9	0,0	0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-8,2	-8,2	0,0	0,1
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	5,4	5,3	0,0	0,1
P	Grupo 854	Educación superior privada	9,5	8,3	0,1	1,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,1	5,2	-0,2	0,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	7,2	6,7	0,3	0,3
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	6,4	7,3	0,1	-1,0

Fuente: DANE, EMS.

- Sector Inmobiliario: Creció un 6,4%, lo que demuestra un mercado de alquileres activo y con oferta disponible.

- Mantenimiento y Seguridad: El rubro de servicios a edificios registró el mayor aumento (17,0%), garantizando que existen proveedores sólidos para el cuidado de la infraestructura.

- Apoyo Administrativo: Creció un 5,4%, asegurando estabilidad en los servicios de oficina necesarios para el IDACO.

1.3.10 Análisis de personal ocupado en el sector servicios (EMS)

La Tabla 2 de la EMS complementa el análisis económico al mostrar la variación en la fuerza laboral de los subsectores relacionados con el almacenamiento, custodia y logística de activos:

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado total*	Permanente	Temporal directo	Agencias	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	4,7	2,7	1,0	1,0	- -
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	-0,2	-0,5	1,6	-1,2	- -
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	-0,5	2,0	-1,8	-0,8	- -
J	División 58	Actividades de edición	-5,3	-3,3	-2,4	0,4	- -
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-0,6	2,3	0,5	-3,5	- -
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-0,1	-0,9	-0,7	1,6	- -
J	División 61	Telecomunicaciones	-6,9	-4,2	-2,4	-0,3	- -
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	0,0	0,0	0,1	-0,1	- -
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	-0,5	0,8	-0,1	-1,3	- -
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-5,2	-3,2	-2,4	0,4	- -
M	Clase 7310	Publicidad	3,9	0,7	2,6	0,7	- -
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	0,7	-0,0	2,2	0,2	-1,7
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-6,1	-2,5	-3,5	-0,1	- -
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	3,1	-0,3	4,8	-1,3	- -
P	Grupo 854	Educación superior privada	-0,6	-0,0	-0,7	0,0	0,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	-1,7	-2,8	1,5	-0,3	- -
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	0,3	-1,4	1,5	0,1	- -
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-0,1	-0,4	0,6	-0,3	- -

Fuente: DANE, EMS.

El subsector de Actividades administrativas y de apoyo de oficina registró un crecimiento del 3,1% en su personal ocupado total. Este incremento estuvo impulsado principalmente por la contratación de personal temporal directo, lo que garantiza flexibilidad y capacidad de respuesta inmediata para servicios de oficina.

- Sector Inmobiliario: El personal ocupado en actividades inmobiliarias y de alquiler se mantuvo estable, con una variación del -0,5%, compensada por un aporte positivo del 0,8% en personal permanente. Esto indica una base sólida de empleados de planta en las empresas del sector.

- Servicios a Edificios: El rubro de seguridad y servicios a edificios muestra un crecimiento del 0,7% en personal, lo cual asegura que las empresas que cuidan y mantienen los inmuebles conservan su capacidad operativa.

1.3.11 Variación de salarios en el sector servicios (EMS)

La Tabla 3 detalla el incremento en la remuneración del personal, lo cual es un indicador de la presión de costos en el mantenimiento y gestión de inmuebles:

Tabla 3. Variación anual de los salarios y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2025ᵖ / octubre 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado sin agencias*	Permanente	Temporal directo	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	5,8	3,2	2,6	--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	12,8	9,3	3,5	--
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	12,4	6,3	6,1	--
J	División 58	Actividades de edición	8,3	4,7	3,6	--
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	4,8	3,3	1,5	--
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	5,0	2,1	2,9	--
J	División 61	Telecomunicaciones	8,2	5,8	2,3	--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	6,3	3,8	2,5	--
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	8,6	7,6	1,0	--
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	6,6	3,0	3,6	--
M	Clase 7310	Publicidad	7,6	4,2	3,3	--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	9,7	3,4	3,6	2,7
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	6,6	3,0	3,6	--
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	10,4	7,7	2,6	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	6,6	1,0	1,3	4,3
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	6,9	2,9	3,9	--
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	9,7	4,8	4,9	--
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	10,7	5,4	5,3	--

Fuente: DANE, EMS.

- Servicios Administrativos: Este subsector registró un incremento salarial del 10,4%, impulsado principalmente por el personal permanente (7,7 p.p.), lo que refleja una profesionalización de los servicios de apoyo a Espacio de almacenamiento.
- Actividades Inmobiliarias: Los salarios en este rubro crecieron un 8,6%, con una contribución mayoritaria del personal de planta (7,6 p.p.), asegurando la estabilidad de los gestores inmobiliarios.
- Seguridad y Mantenimiento: El sector de servicios a edificios presentó un ajuste salarial del 9,7%, factor que debe considerarse en el cálculo de las expensas comunes o cuotas de administración.

1.3.12 Consolidado año corrido del sector servicios (EMS)

Esta tabla permite visualizar la estabilidad estructural del mercado inmobiliario y de servicios de apoyo durante el último año:

Tabla 4. Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Total nacional
Enero - octubre 2025ᵖ / enero - octubre 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Año corrido		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	13,1	3,0	7,3
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	10,6	-1,3	10,7
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	8,8	-0,6	10,8
J	División 58	Actividades de edición	-1,6	-4,7	7,6
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-0,1	-1,7	8,0
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	6,1	-2,4	4,9
J	División 61	Telecomunicaciones	3,6	-7,4	6,9
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	9,1	-1,0	7,2
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	5,8	0,6	8,0
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	2,7	-6,9	8,3
M	Clase 7310	Publicidad	5,8	-1,8	10,0
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	12,9	-1,6	9,4
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-1,3	-4,1	7,9
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	7,8	3,2	8,5
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,5	-1,3	6,8
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	4,1	-2,0	5,3
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	7,0	-0,0	7,4
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	5,7	-0,7	10,3

Fuente: DANE, EMS.

- Actividades Inmobiliarias: En el año corrido, el sector registra un crecimiento sostenido del 5,8% en ingresos y del 8,0% en salarios, manteniendo una dinámica de ocupación positiva (0,6%).
- Servicios a Edificios y Seguridad: Destaca como uno de los subsectores más robustos con un incremento del 12,9% en ingresos y un ajuste salarial del 9,4%, factores que consolidan la oferta de mantenimiento para sedes administrativas.
- Servicios Administrativos: Las actividades de apoyo de oficina presentan un crecimiento del 7,8% en ingresos y una de las mayores variaciones en personal ocupado (3,2%), asegurando disponibilidad operativa.

1.3.13 Variación doce meses del sector servicios (EMS)

Este último indicador confirma la estabilidad del mercado inmobiliario y de servicios de apoyo durante el último año completo de referencia:

Tabla 5. Variación doce meses de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Total nacional
Noviembre 2024 - octubre 2025ᵖ / noviembre 2023 - octubre 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Doce meses		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	14,9	2,7	7,9
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	11,9	-2,0	11,2
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	8,7	-0,6	10,8
J	División 58	Actividades de edición	-2,7	-5,0	7,9
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	3,2	-0,5	8,5
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	2,6	-3,1	5,1
J	División 61	Telecomunicaciones	4,4	-7,0	7,0
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	8,9	-1,0	7,4
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	5,3	0,9	7,6
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	0,6	-7,1	8,7
M	Clase 7310	Publicidad	4,2	-2,4	10,4
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	12,0	-2,3	9,8
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-0,2	-4,1	7,7
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	6,9	3,9	7,9
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,8	-1,5	7,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	4,3	-1,9	5,2
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	6,7	-0,0	7,3
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	6,5	-0,6	10,3

Fuente: DANE, EMS.

- Actividades Inmobiliarias: El sector registra un crecimiento anual del 5,3% en ingresos y del 7,6% en salarios, con una leve variación positiva en el personal ocupado (0,9%), lo que asegura una oferta de servicios constante.
- Servicios a Edificios: Este rubro mantiene su solidez con un incremento del 12,0% en ingresos y del 9,8% en salarios, garantizando la disponibilidad de servicios de seguridad y mantenimiento para la sede.
- Servicios Administrativos: Las actividades de apoyo de oficina crecieron un 6,9% en ingresos y presentan un aumento del 3,9% en personal, reflejando una alta capacidad operativa en el mercado.

1.3.14 Salario Mínimo Legal Vigente SMLV

El Salario Mínimo es un factor determinante en la estructura de costos de los contratos de arrendamiento, especialmente en aquellos sujetos al régimen de propiedad horizontal, dado que el incremento de las cuotas de administración está directamente ligado al ajuste salarial que impacta los servicios de vigilancia, seguridad y mantenimiento.

A continuación, se presenta la evolución del salario mínimo en Colombia, incluyendo el valor decretado para la presente vigencia[1]:

[1] https://www.banrep.gov.co/economia/pli/mercado_laboral.xls

Año	Salario mínimo diario (COP)	Salario mínimo mensual (COP)	Variación porcentual anual %	Decretos del Gobierno Nacional
2026	58.363,50	1.750.905	23	1469 y 1470 de diciembre de 29 de 2025 y
2025	47.450,00	1.423.500	9,54	1572 de diciembre 24 de 2024
2024	43.333,33	1.300.000,00	12,07	2292 de diciembre 29 de 2023
2023	38.666,67	1.160.000,00	16,00	2613 de diciembre 28 de 2022
2022	33.333,33	1.000.000,00	10,07	1724 de diciembre 15 de 2021
2021	30.284,20	908.526,00	3,50	1785 de diciembre 29 de 2020
2020	29.260,10	877.803,00	6,00	2360 de diciembre 26 de 2019
2019	27.603,87	828.116,00	6,00	2451 de diciembre 27 de 2018
2018	26.041,40	781.242,00	5,90	2269 de diciembre 30 de 2017
2017	24.590,57	737.717,00	7,00	2209 de diciembre 30 de 2016
2016	22.981,83	689.455,00	7,00	2552 de diciembre 30 de 2015
2015	21.478,33	644.350,00	4,60	2731 de diciembre 30 de 2014
2014	20.533,33	616.000,00	4,50	3068 de diciembre 30 de 2013
2013	19.650,00	589.500,00	4,02	2738 de diciembre 28 de 2012
2012	18.890,00	566.700,00	5,80	4919 de diciembre 26 de 2011
2011	17.853,33	535.600,00	4,00	033 de enero 11 de 2011
2010	17.166,67	515.000,00	3,60	5053 de diciembre 30 de 2009

Fuente: Banco de la República de Colombia

Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Bodega de archivo central - Torre Salud Piso 3.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 601 7445823
www.idaco.gov.co
enaccioncomunal@cundinamarca.gov.co
idacocundi Idaco_Cundi idaco.cundinamarca

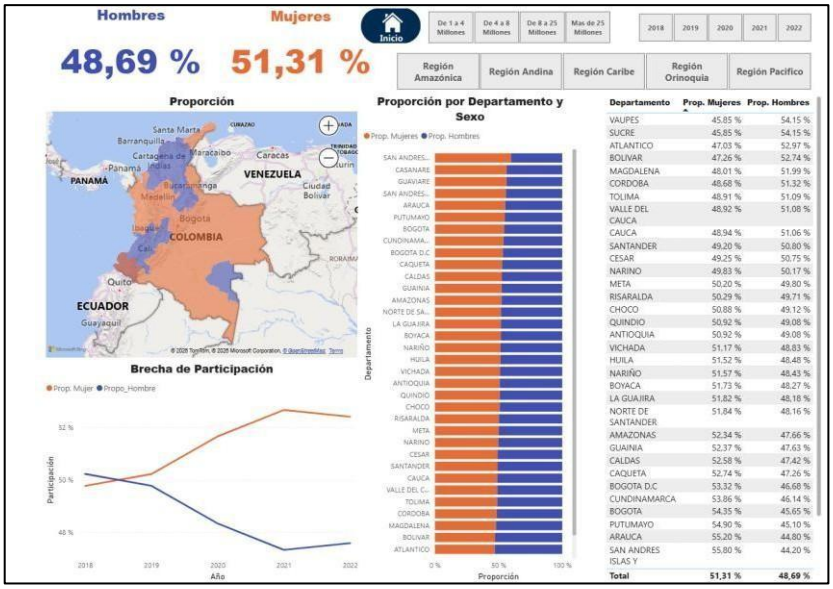
2. Emprendimientos Y Empresas De Mujeres En El Sistema De Compras Publicas

El presente estudio incorpora el análisis de las brechas de género y la reincorporación social, considerando que el IDACO, como entidad promotora de la acción comunal, debe fomentar la equidad y la inclusión en sus procesos de contratación.

2.1. Emprendimiento Femenino y Productividad

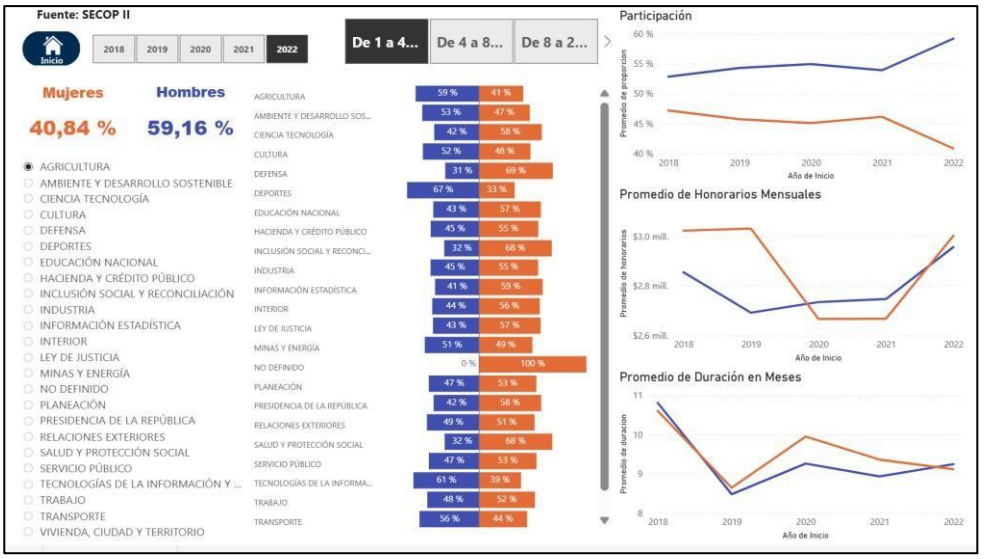
El liderazgo femenino es un factor determinante para superar las brechas de desarrollo productivo. Según el informe de Colombia Productiva (2024), las empresas lideradas por mujeres tienden a ser más eficientes, reportando una mejora en su productividad promedio del 34,3%, superando el desempeño de las organizaciones lideradas por hombres (33,2%). Además, en áreas de gestión de calidad, estas empresas logran reducir hasta en un 55,8% los productos o servicios no conformes.

Este análisis de productividad se ve respaldado por la realidad del mercado de contratación pública. Al observar el Tablero de Análisis con Enfoque de Género de Colombia Compra Eficiente, se identifican métricas que validan la competitividad de la mujer en el SECOP II:



- Liderazgo Regional: En Bogotá y Cundinamarca, la participación femenina en la contratación estatal supera el 53%, lo que garantiza que el IDACO encontrará una oferta amplia de empresas y profesionales lideradas por mujeres para este proceso.
- Tendencia: El tablero confirma que la brecha de género se ha cerrado consistentemente desde 2019, consolidando a la mujer como el principal actor en la prestación de servicios al Estado en la región.
- Impacto Legal: Estos datos respaldan la asignación de puntaje adicional a los oferentes que acrediten vinculación de mujeres, cumpliendo con la política nacional de equidad.

Participación y métricas de contratación por género en el sector público (SECOP II)



- Brechas Sectoriales: En el rubro de Inclusión Social y Reconciliación, sector directamente relacionado con la misionalidad del IDACO, la participación femenina es de solo el 32% frente al 68% de los hombres. Esto justifica técnicamente la aplicación de criterios de desempate para incentivar la equidad en este sector.
- Paridad en Honorarios: El promedio de honorarios mensuales para mujeres ha mostrado una tendencia de recuperación, alcanzando los $3,0 millones, lo que valida que su oferta profesional es altamente competitiva y está alineada con los estándares del mercado.
- Sectores Líderes: Se evidencia un liderazgo femenino marcado en sectores como Deportes (67%), Tecnologías de la Información (61%) y Agricultura (59%), lo que demuestra su capacidad instalada para ejecutar proyectos de alta complejidad.
- Estabilidad Contractual: La duración promedio de los contratos para mujeres se mantiene en 9 meses, asegurando una continuidad operativa equivalente a la de los contratistas masculinos.

3. Información Pobreza Monetaria

3.1. Línea De Pobreza Monetaria

La línea de pobreza monetaria es el costo per cápita mínimo de una canasta básica de bienes y servicios (alimentarios y no alimentarios) en un área geográfica determinada3 . La Tabla 1 presenta los resultados a nivel de dominio que corresponden a las líneas ponderadas por la población de las áreas que integran cada dominio.

En 2024, la línea de pobreza a nivel nacional fue de $460.198, que equivale a un crecimiento de 5,7% respecto a la línea de 2023 ubicada en $435.375. De acuerdo con lo anterior, si un hogar está compuesto por 4 personas, será clasificado como pobre si el ingreso total del hogar está por debajo de $1.840.792. Si la familia vive en las cabeceras este valor es de $2.040.644; si vive en los centros poblados y rural disperso es de $1.167.992; si vive en las trece ciudades y áreas metropolitanas es de $ 2.264.912 y si vive en otras cabeceras es de $1.737.292.

Tabla 1. Comportamiento de la línea de pobreza (pesos corrientes)
Total nacional y grandes dominios
Años 2023 a 2024

Dominio	2023	2024	Crecimiento Nominal (%)
Total Nacional	435.375	460.198	5,70
Cabeceras	483.521	510.161	5,51
Centros poblados y rural disperso	274.160	291.998	6,51
13 ciudades y A.M.	534.507	566.228	5,93
Otras cabeceras[4]	414.314	434.323	4,83

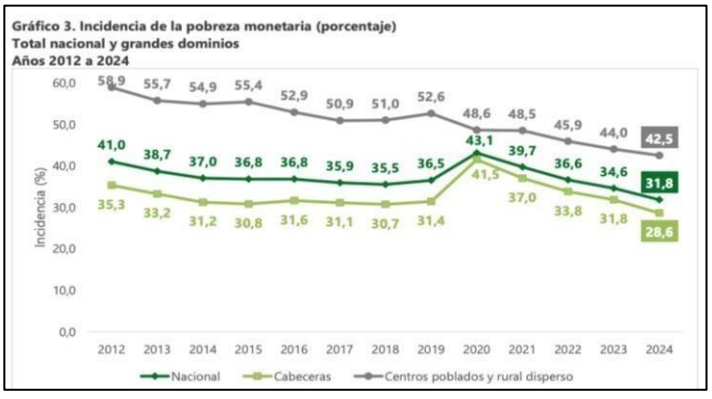
Fuente: DANE - líneas base ENPH 2016-2017, actualizadas con el deflactor especial de las líneas de pobreza.

Fuente: www.dane.gov.co

3.1.1. Incidencia De La Pobreza Monetaria

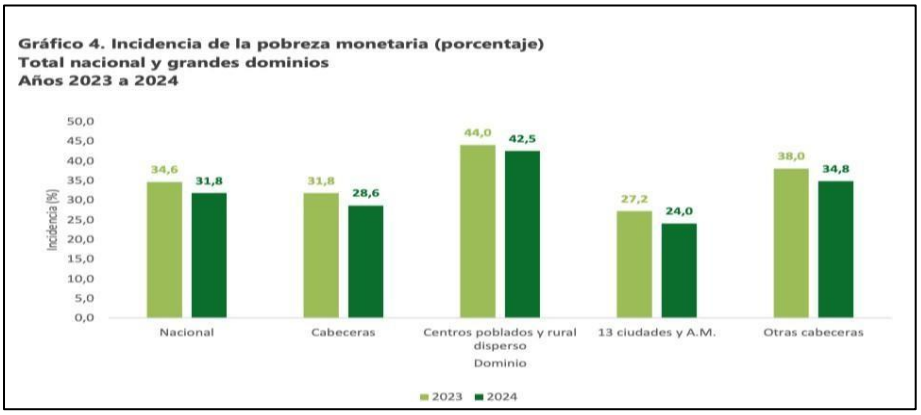
La incidencia de la pobreza monetaria mide el porcentaje de la población que tiene un ingreso per cápita del hogar por debajo de la línea de pobreza según el dominio geográfico.

En 2024, el porcentaje de personas clasificadas como pobres respecto al total de la población nacional fue 31,8%. En las cabeceras esta proporción fue 28,6% y en los centros poblados y rural disperso 42,5%. Así, la incidencia de la pobreza en los centros poblados y rural disperso equivale a 1,5 veces la incidencia en las cabeceras.



Fuente: www.dane.gov.co

Además, en el Gráfico 4 se observan diferencias en la incidencia de pobreza entre las trece áreas y las otras cabeceras que pasan de 27,2% y 38,0% en 2023 a 24,0% y 34,8% en 2024 respectivamente.



Fuente: www.dane.gov.co

3.1.2. Pobreza Monetaria Extrema

Línea De Pobreza Monetaria Extrema

La línea de pobreza extrema es el costo per cápita mensual mínimo necesario para adquirir únicamente una canasta de bienes alimentarios. La Tabla 4 presenta los resultados a nivel de dominio, que corresponden a las líneas ponderadas por la población de las áreas que integran cada dominio.

En 2024, la línea de pobreza extrema nivel nacional fue de $227.220, que equivale a un crecimiento de 3,83% respecto a la línea de 2023 ubicada en $218.846. De acuerdo con lo anterior, si un hogar está compuesto por 4 personas, será clasificado como pobre extremo si el ingreso total del hogar está por debajo de $908.880. Si la familia vive en las cabeceras este valor es de $969.556; si vive en los centros poblados y rural disperso es de $704.616; si vive en las trece ciudades y áreas metropolitanas es de $1.027.688 y si vive en otras cabeceras es de $890.924.

Tabla 4. Comportamiento de la línea de pobreza extrema (pesos corrientes)
Total nacional y grandes dominios
Años 2023 a 2024

Dominio	2023	2024	Crecimiento Nominal (%)
Nacional	218.846	227.220	3,83
Cabeceras	234.425	242.389	3,40
Centros poblados y rural disperso	166.677	176.154	5,69
13 ciudades y A.M.	247.143	256.922	3,96
Otras cabeceras[6]	217.163	222.730	2,56

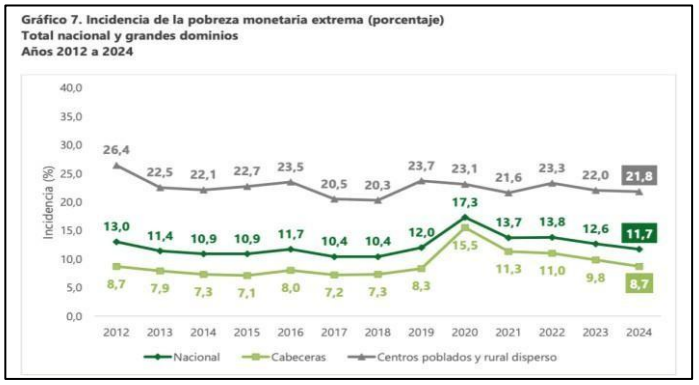
Fuente: DANE - líneas base ENPH 2016-2017, actualizadas con el deflactor especial de las líneas de pobreza.

Fuente: www.dane.gov.co

3.1.3. Incidencia De La Pobreza Monetaria Extrema

La incidencia de la pobreza extrema mide el porcentaje de la población que tiene un ingreso per cápita del hogar por debajo de la línea de pobreza extrema según el dominio geográfico. En 2024, el

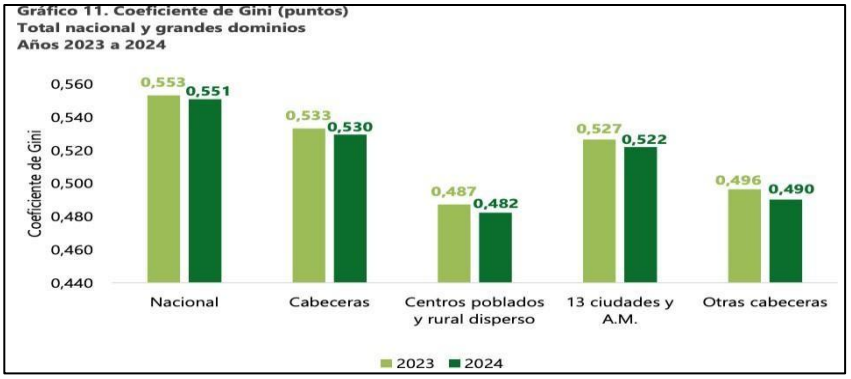
porcentaje de personas clasificadas como pobres extremas respecto al total de la población nacional fue del 11,7%. En las cabeceras esta proporción fue del 8,7% en los centros poblados y rural disperso del 21,8%, así, la incidencia de la pobreza extrema en los centros poblados y rural disperso equivale a 2,5 veces la incidencia en las cabeceras.



Fuente: www.dane.gov.co

Respecto a la incidencia de pobreza monetaria extrema entre las trece ciudades y A.M. y las otras cabeceras, se observa en el Gráfico 8 que, pasan de 7,0% y 13,7% en 2023 a 5,9% y 12,4% en 2024 respectivamente.

3.1.4. Coeficiente De Gini



Fuente: www.dane.gov.co

Para el 2024, el coeficiente de desigualdad de ingresos Gini registró un valor de 0,551 frente 0,553 en 2023 a nivel nacional. En las cabeceras, el coeficiente de Gini fue 0,530, frente a 0,533 en 2023. Por su parte, en las trece ciudades y áreas metropolitanas el Gini fue 0,522 en 2024 mientras que en 2023 fue de 0,527.

En los centros poblados y rural disperso, el coeficiente Gini pasó de 0,487 en 2023 a 0,482 en 2024. Para las otras cabeceras el coeficiente Gini pasó de 0,496 en 2023 a 0,490 en 2024.

Fuente: *https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PM/bol-PM-2024.pdf*

4. Dinámicas Del Conflicto Armado Y Población Víctima

Este numeral analiza la realidad del conflicto en Colombia como factor determinante para la planeación estratégica del IDACO, considerando que la acción comunal es el primer respondiente en el territorio ante hechos victimizantes.

4.1. Registro Único de Víctimas (Corte Noviembre 2025)

De acuerdo con las cifras oficiales de la Unidad para las Víctimas, el panorama nacional exige una infraestructura estatal robusta para la atención y reparación:



Fuente: www.unidaddevicimas.gov.co

Fuente: *https://www.unidadvictimas.gov.co/es/registro-unico-de-victimas-ruv/37394*

- Población Objeto: Se registran 10.170.860 víctimas únicas, de las cuales el 77,2% (7.859.797) son sujetos de atención y reparación integral vigente.

- Hecho Victimizante Crítico: El desplazamiento forzado representa el 89,1% de los hechos victimizantes históricos, con más de 9 millones de personas afectadas, muchas de las cuales se asientan en Bogotá y Cundinamarca.

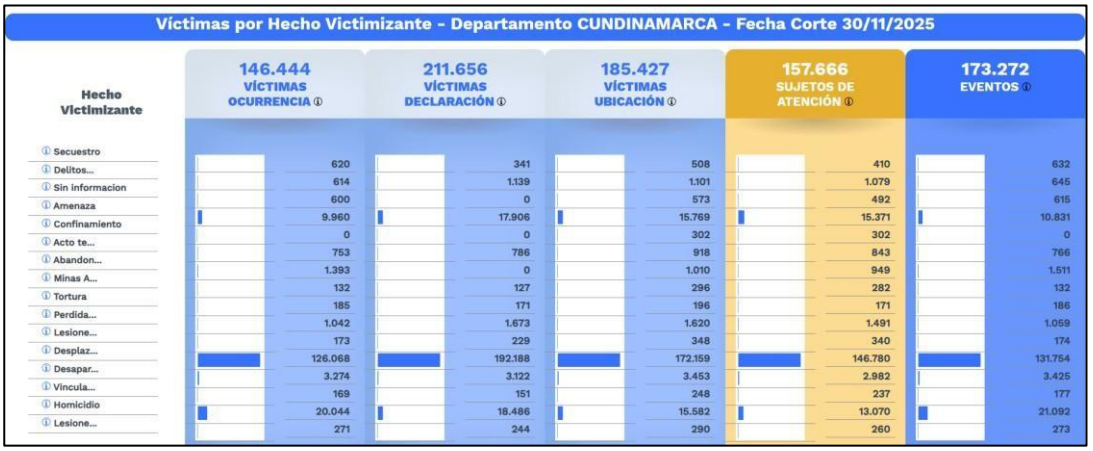
- Multivictimización: Los 13.943.455 eventos registrados superan el número de víctimas únicas, lo que evidencia que la población comunal enfrenta riesgos acumulados de homicidio, amenazas y confinamiento.



Impacto Institucional: La magnitud de estas cifras ratifica que la Bodega de archivo central del IDACO en Bogotá no es solo un espacio de Espacio de almacenamiento, sino un centro de mando para la coordinación de políticas de paz y reconstrucción del tejido social en el departamento, donde la población desplazada busca el apoyo de la Acción Comunal.

4.2. Impacto del Conflicto Armado en Cundinamarca

El análisis de la Red Nacional de Información permite identificar la magnitud de la población afectada dentro de la jurisdicción directa de la entidad:

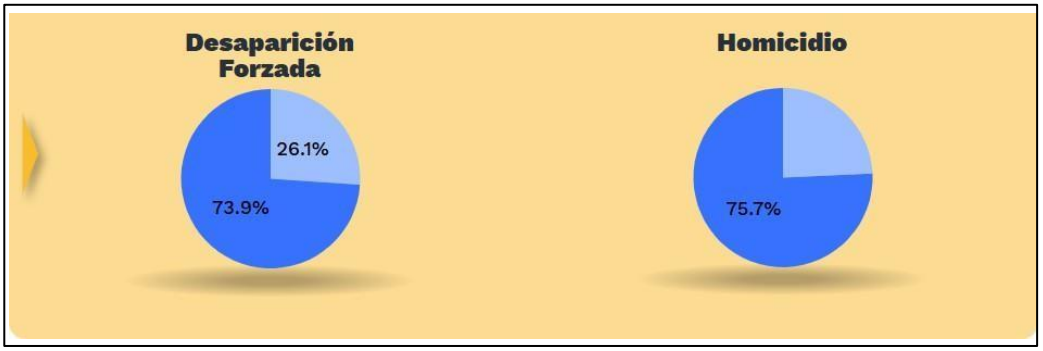


Fuente: www.unidaddevicimas.gov.co

- Población Víctima en el Departamento: En Cundinamarca se registran 146.444 víctimas por ocurrencia y un total de 157.666 sujetos de atención integral.
- Hechos de Mayor Incidencia:

- ✓ Desplazamiento Forzado: Es el hecho prevalente con 126.068 casos por ocurrencia y 146.780 sujetos de atención.
- ✓ Homicidio: Registra 20.044 eventos por ocurrencia, impactando profundamente la estructura familiar de las comunidades rurales.
- ✓ Amenazas: Se reportan 9.960 casos, lo que afecta la libre participación de los líderes comunales en el territorio.

- Dinámica de Declaración: Se observa que el número de víctimas por declaración (211.656) es superior a las de ocurrencia, lo que indica que el departamento y especialmente Bogotá actúan como principales receptores de población desplazada de otras regiones del país.



La alta concentración de sujetos de atención en Cundinamarca (157.666 personas) reafirma la necesidad de que la sede del IDACO esté ubicada en un punto neurálgico que facilite la coordinación con la mesa departamental de víctimas y las organizaciones de base, asegurando que los servicios institucionales lleguen de manera efectiva a los 173.272 eventos registrados en la región.

Fuente: https://datospaz.unidadvictimas.gov.co/registro-unico-de-victimas/

5. Análisis Del Sector Mipyme (DANE / EMICRON)

5.1. Dinámica de Ingresos y Estructura de los Micronegocios

El análisis de la variación anual y de los últimos doce meses (III Trimestre 2025/2024) permite identificar la estabilidad de los proveedores de menor escala en las 24 principales ciudades:

Gráfico 1. Variación anual y variación doce meses de la cantidad de micronegocios, personal ocupado y valor nominal de los ingresos (porcentaje)
24 Ciudades[1]
III Trimestre (2025ᵖ/2024)



Fuente: DANE, EMICRON

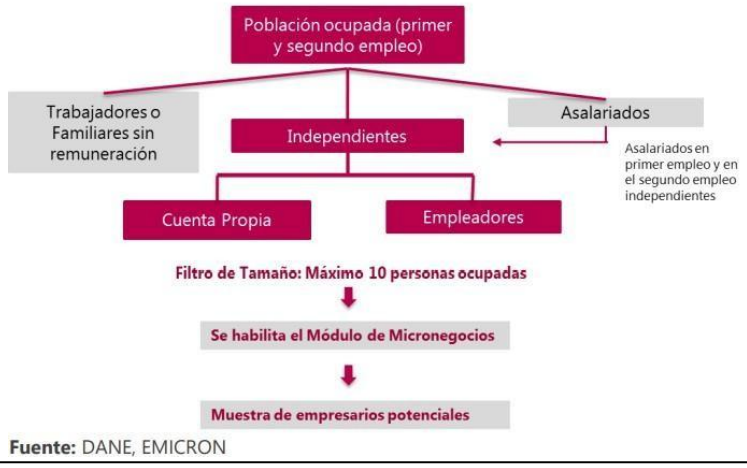
- Recuperación de Ingresos: Se observa una sólida variación anual del 6,4% en el valor nominal de las ventas o ingresos de los micronegocios. Este crecimiento indica una mayor liquidez en el sector de servicios, lo que reduce el riesgo de incumplimiento por insolvencia en contratos de baja cuantía.
- Crecimiento del Tejido Empresarial: La cantidad de micronegocios aumentó un 2,7% anualmente y un 4,4% en el acumulado de doce meses. Para el IDACO, esto se traduce en una mayor pluralidad de oferentes y una oferta más diversificada en el mercado local.
- Desafío en el Empleo: A pesar del aumento en ingresos y unidades productivas, el personal ocupado registró una leve contracción del -0,7% anual. Esto sugiere que los micronegocios están optimizando procesos tecnológicos o aumentando su eficiencia operativa para mantenerse competitivos sin incrementar sus nóminas.

El fortalecimiento de los ingresos de los micronegocios (6,4%) ratifica que el sector servicios está en un ciclo de expansión moderada. El IDACO puede aprovechar esta dinámica para fomentar la participación de estos proveedores en sus procesos de adquisición, apoyando la sostenibilidad de las unidades productivas que, aunque generan más ingresos, aún enfrentan retos para expandir su fuerza laboral.

5.2. Caracterización de la Oferta: Empresarios Potenciales

Para entender la naturaleza de los posibles contratistas del IDACO, es necesario observar cómo el DANE identifica a los micronegocios a partir de la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH):

Diagrama 1. Selección de la muestra de la EMICRON a partir del módulo de la GEIH



Fuente: DANE, EMICRON

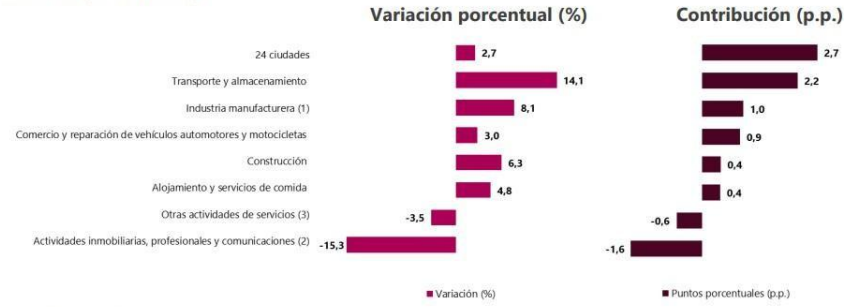
- Composición de la Muestra: El universo de empresarios potenciales se filtra a partir de la población ocupada, centrándose en dos perfiles críticos: los Trabajadores por Cuenta Propia y los Empleadores.
- Límite de Escala: Se define técnicamente como micronegocio a aquella unidad económica que tiene un máximo de 10 personas ocupadas. Esto confirma que la gran mayoría de la oferta de servicios locales (aseo, mantenimiento, papelería) proviene de estructuras ágiles y pequeñas.
- Inclusión de Asalariados: El modelo reconoce que algunos asalariados también operan como independientes en segundos empleos, ampliando la base de emprendimiento que el IDACO puede impactar positivamente con su contratación.

Este diagrama demuestra que los procesos de contratación de la entidad deben estar diseñados para ser accesibles a Cuenta Propistas y pequeños Empleadores (hasta 10 trabajadores). Al simplificar los requisitos de participación, el IDACO cumple con su misión de fortalecer el tejido empresarial local, permitiendo que esta "Muestra de empresarios potenciales" se convierta en proveedores efectivos del Estado.

5.3. Variación del Mercado por Actividad Económica

El comportamiento sectorial de los micronegocios en las 24 principales ciudades refleja una dinámica de reacomodación del mercado, con variaciones significativas que impactan la disponibilidad de oferentes:

Gráfico 2. Variación anual de la cantidad de micronegocios según actividad económica (porcentaje)
24 Ciudades[1]
III Trimestre (2025ᵖ/2024)



Fuente: DANE, EMICRON

- Auge en Logística y Producción: El sector de Transporte y almacenamiento lidera el crecimiento con un 14,1%, seguido por la Industria manufacturera (8,1%) y la Construcción (6,3%). Esto indica una amplia oferta para servicios de mudanza, adecuaciones físicas y suministro de mobiliario para la nueva sede.
- Contracción en Servicios Profesionales e Inmobiliarios: Se observa una caída crítica del -15,3% en la cantidad de micronegocios dedicados a Actividades inmobiliarias, profesionales y comunicaciones. Esta reducción de unidades productivas restringe la oferta de intermediarios inmobiliarios y servicios técnicos especializados, lo que podría dificultar la búsqueda de opciones de arrendamiento a través de microempresas.
- Otras Actividades de Servicios: Este rubro también presenta una variación negativa del -3,5%, afectando potencialmente la disponibilidad de pequeños proveedores de servicios generales.

La contracción del 15,3% en el sector inmobiliario y profesional sugiere que el IDACO encontrará un mercado de arrendamiento más concentrado en medianas y grandes empresas, o directamente con propietarios. Dado que hay menos micronegocios en este rubro, la entidad debe fortalecer la difusión de su convocatoria para asegurar que la limitada oferta actual se entere del proceso y participe, garantizando la pluralidad de oferentes en un sector que hoy muestra signos de reducción.

6. Técnico

El IDACO requiere la contratación de un bien inmueble en Bogotá D.C. que no solo funcione como espacio de almacenamiento, sino como el centro técnico de custodia y preservación documental, garantizando la integridad de la memoria institucional y la eficiencia en la gestión de archivos administrativos y sociales del departamento.

6.1. Justificación

Bogotá D.C. es el centro administrativo de Cundinamarca. La ubicación de la bodega de archivo debe responder a criterios de funcionalidad logística para:

- Articulación de la Gestión Documental**:** Facilitar el traslado de expedientes e historias laborales desde la sede administrativa hacia el archivo central, asegurando la trazabilidad de la información institucional.
- Cumplimiento de la Ley General de Archivo**:** Garantizar que el inmueble seleccionado permita la aplicación de procesos técnicos de organización, consulta y disposición final de documentos, facilitando el acceso a la información cuando las dependencias del Instituto o entes de control lo requieran para procesos de auditoría y transparencia.
- La bodega o sitio en donde se prestará el servicio de custodia, deberá estar localizada dentro de un parque o centro empresarial, que cuente con una portería que controle el acceso de personal y vehículos, únicamente autorizados, con sistemas de vigilancia y cerramiento perimetral, no se aceptan inmuebles en vía pública.
- La custodia se debe realizar en áreas totalmente independientes, no puede estar mezclada nuestra documentación con documentos de otras entidades o clientes del proveedor de este servicio, no se pueden compartir en ningún momento estanterías, en ninguno de sus niveles, el área de custodia debe ser exclusiva e independiente.
- Para garantizar la mayor seguridad de las áreas, sobre posibles riesgos de generación de fuego al interior de la bodega en donde se realizará la custodia, se protegerá de las condiciones exteriores que pudiesen generar campos magnéticos o inclusive igniciones por rayos, para lo cual se debe contar un robusto sistema de apantallamiento como se detalló anteriormente.
- La plataforma deberá estar instalada sobre una red de cableado, debe incluir sistema de grabación DVR, las cámaras de acuerdo a su ubicación deberán contar con tecnología WDR ID, que además de contrastar las variaciones por exceso de iluminación permiten reconocimiento facial.
- El área de custodia debe tener un nivel de acceso restringido y contar con un sistema de control e acceso que registre el acceso a personal no autorizado, En los casos en que exista la necesidad, se debe poder implementar un sistema de control de acceso biométrico en las áreas o zonas específicas en las que se considere importante aumentar el sistema de seguridad que de acceso a la documentación.

7. Regulatorio.

A continuación, se identifica la regulación aplicable al objeto del Proceso de Contratación:

NORMA	OBJETO
La Ley 80 de 1993	Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública
Ley 1474 de 2011	Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.

Decreto 1082 de 2015	Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional" Y demás normas que reglamenten la materia.
Ley 2166 de 2021	Por la cual se deroga la Ley 743 de 2002, se desarrolla el Artículo 38 de la Constitución Política de Colombia en lo referente a los organismos de acción comunal y se establecen lineamientos para la formulación e implementación de la política pública de los organismos de acción comunal y de sus afiliados, y se dictan otras disposiciones.
Ley 1551 2012	Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios
Decreto 142 de 2023	*Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional para promover el acceso al sistema de Compras Públicas de las MiPymes, las Cooperativas y demás entidades de la economía solidaria, se incorporan criterios sociales y ambientales en los Procesos de Contratación de las Entidades Estatales, se incluye el Título de emprendimiento comunal y se dictan otras disposiciones.*

Fuente: Elaboración Propia

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍA

En cumplimiento de lo estudiado en la normatividad vigente, DATACORP HOLDING S.A.S. otorgará a favor del IDACO, como mecanismo de cobertura del riesgo y en calidad de garantía una póliza de seguros que ampare los riesgos derivados del incumplimiento de las obligaciones, así:

CON LAS SIGUIENTES GARANTÍAS:

Cumplimiento: Su cuantía será equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato y cubrirá el plazo transcurrido desde la suscripción del contrato hasta la ejecución del mismo y cuatro (4) meses más. En caso de prórrogas se extenderá por el mismo término y de las prórrogas que hubiere.

Calidad del servicio: Su cuantía será equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato y cubrirá el plazo transcurrido desde la suscripción del contrato hasta la ejecución del mismo y tres (3) años más. En caso de prórrogas se extenderá por el mismo término y de las prórrogas que hubiere.

9. Estudio De La Demanda

El análisis de la demanda para este proceso se divide en dos vertientes: la demanda de los servicios misionales que el Instituto coordina (maquinaria y obras) y la demanda específica del espacio físico para su operación.

9.1. Demanda de Gestión Documental y Memoria Institucional

La demanda de una Bodega de archivo central en la ciudad de Bogotá responde a la necesidad de gestionar el alto volumen documental generado por la misionalidad del Instituto en el territorio. Como evidencia de esta demanda, se identifican tres flujos documentales críticos que requieren custodia técnica:

1. Expedientes de Convenios Solidarios: Documentación técnica, jurídica y financiera de las obras ejecutadas por las Juntas de Acción Comunal en las 15 provincias. Estos archivos demandan una custodia organizada para responder a procesos de liquidación y auditorías de entes de control.
2. Historias Laborales y Administrativas: Información sensible y de conservación permanente relacionada con la planta de personal y la gestión contractual del Instituto, que requiere condiciones ambientales controladas para evitar su deterioro físico.
3. Acervo Normativo y de Personerías Jurídicas: Archivos históricos y actuales de los organismos de acción comunal que, por su valor legal, deben estar centralizados en un punto de consulta técnico que facilite la certificación y el seguimiento jurídico permanente.

9.2. Evidencia de la Dinámica de Contratación

9.3. Histórico De La Entidad

A continuación, se relacionan algunos de los contratos o convenios interadministrativos representativos que el IDACO ha suscrito para satisfacer la necesidad del presente contrato y/o convenio interadministrativo y donde se evidencia el histórico de los trámites contractuales que ha celebrado el IDACO para la vigencia 2025:

No. DE CONTRATO	ENTIDAD	MODALIDAD DE SELECCIÓN	OBJETO DEL CONTRATO	VALOR DEL CONTRATO
IDACO-CD-0276-2025	IDACO	DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE ESPACIO PARA EL ALMACENAMIENTO DEL ARCHIVO DEL INSTITUTO DE ACCION COMUNAL Y CAPITAL SOCIAL DE CUNDINAMARCA IDACO	$ 11.590.713

			GARANTIZANDO SU CONFIDENCIALIDAD Y CONSERVACION.	
IDACO-CD-0338-2025	IDACO	DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE ESPACIO PARA EL ALMACENAMIENTO DEL ARCHIVO DEL INSTITUTO DE ACCION COMUNAL Y CAPITAL SOCIAL DE CUNDINAMARCA IDACO GARANTIZANDO SU CONFIDENCIALIDAD Y CONSERVACION.	$ 18.158.784
IDACO-CD-1194-2025	IDACO	DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE ESPACIO PARA EL ALMACENAMIENTO DEL ARCHIVO DEL INSTITUTO DE ACCION COMUNAL Y CAPITAL SOCIAL DE CUNDINAMARCA IDACO GARANTIZANDO SU CONFIDENCIALIDAD Y CONSERVACION.	$7.727.142

9.4. Histórico De Otras Entidades

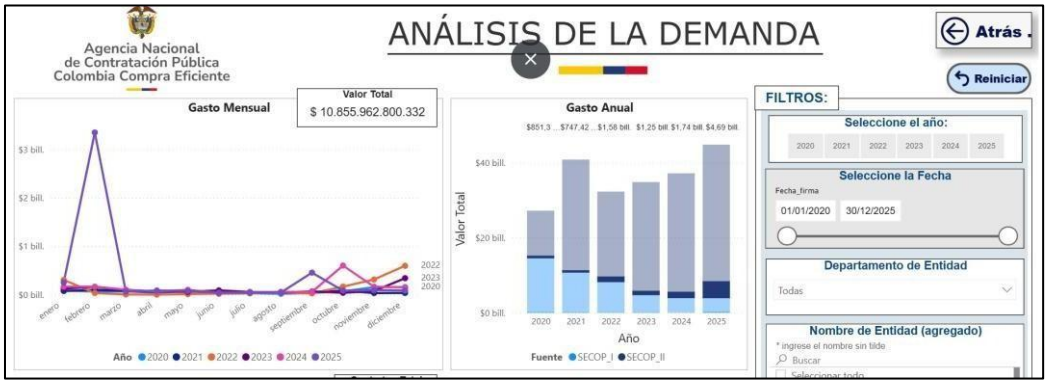
En relación con el comportamiento de esos servicios en el mercado corresponde a lo suministrado por los proveedores, además mediante la búsqueda realizada a través del portal de SECOP, se identificó que entidades públicas han adelantado contratos con objeto contractual y modalidad similar al de la Entidad, como se muestra a continuación.

CONTRATO NO.	ENTIDAD	MODALIDAD DE SELECCIÓN	OBJETO DEL CONTRATO	VALOR DEL CONTRATO
CTO-151-2025-MDN-UGG-DA	MINDEFENSA	DIRECTA	EL ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS FÍSICOS PARA EL ALMACENAMIENTO, CONSERVACIÓN Y CUSTODIA DEL ARCHIVO FÍSICO Y MICROFILMADO QUE CONTIENEN INFORMACIÓN RESERVADA DEL GRUPO	$ 72.263.550

CONTRATO NO.	ENTIDAD	MODALIDAD DE SELECCIÓN	OBJETO DEL CONTRATO	VALOR DEL CONTRATO
			DE ATENCIÓN HUMANITARIA AL DESMOVILIZADO Y APOYO AL SOMETIMIENTO INDIVIDUAL A LA JUSTICIA (GAHDASIJ), DE LA UNIDAD DE GESTIÓN GENERAL DEL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL	
C-081-2025	RAMA JUDICIAL	DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA AVENIDA GRAN COLOMBIA #3E-32 CÚCUTA, IDENTIFICADO CON CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN N.º DE MATRICULA 260-185164 EXPEDIDO POR LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CÚCUTA, CÓDIGO CATASTRAL 54001010601580083901 PARA EL FUNCIONAMIENTO Y EL ALMACENAMIENTO DEL ARCHIVO DEL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO, TRIBUNAL SUPERIOR, SECRETARIA SALA DISCIPLINARIA, Y DESPACHOS JUDICIALES DE CÚCUTA..	$ 65.695.168

10. Análisis del Gasto Público en Arrendamientos

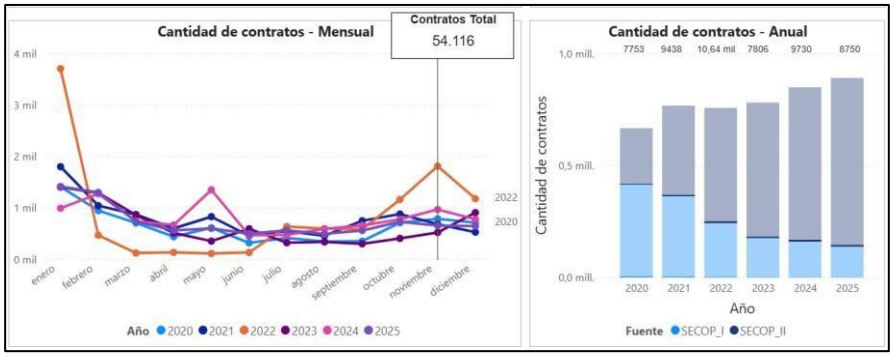
De acuerdo con el tablero de Análisis de la Demanda de Colombia Compra Eficiente, el comportamiento del gasto estatal para el servicio de alquiler de bienes inmuebles refleja la magnitud de este mercado en el país:



- Gasto Consolidado: El valor total contratado en el sistema para este código alcanza los $10,85 billones de pesos. Esta cifra demuestra que el arrendamiento es una de las modalidades de adquisición de planta física más recurrentes y validadas por las entidades públicas para su funcionamiento.
- Tendencia Anual de Crecimiento: El gráfico de *"Gasto Anual"* muestra una tendencia incremental sostenida. Para el año 2025, el gasto superó los niveles de vigencias anteriores (ubicándose cerca de los $4,69 billones solo en ese año), lo que confirma una alta demanda institucional por espacios administrativos y una dinámica de mercado activa.
- Estacionalidad del Gasto: En el comportamiento mensual de 2025, se observa un pico excepcional de contratación en el mes de febrero, superando los $3 billones. Esto indica que el primer trimestre es el periodo donde las entidades aseguran sus sedes administrativas para el resto de la vigencia, coincidiendo con el cronograma actual del IDACO.
- Distribución por Sistema: Se evidencia una transición masiva hacia el SECOP II, donde el volumen de contratación en esta plataforma ya supera significativamente al SECOP I, garantizando mayor transparencia y trazabilidad en los precios de arrendamiento transados.

10.1. Frecuencia y Volumen de Procesos de Arrendamiento

El análisis de la cantidad de contratos celebrados bajo este rubro es fundamental para entender la competitividad y los tiempos de respuesta del mercado inmobiliario corporativo frente a las entidades públicas:

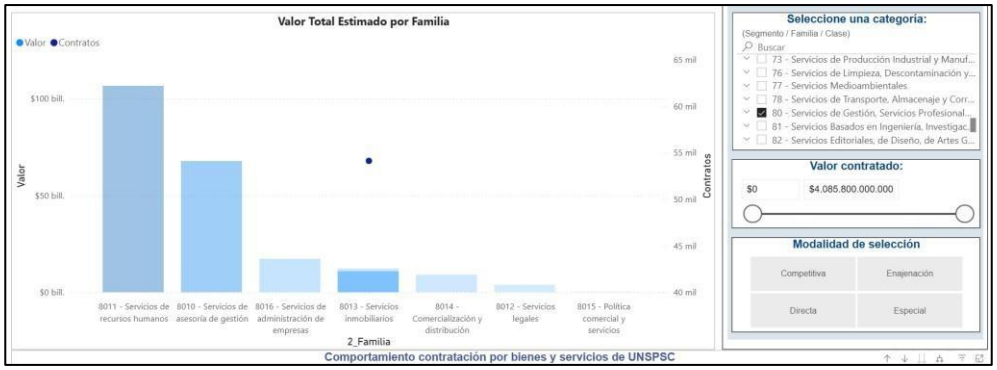


Esta segunda gráfica de la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente permite analizar el volumen transaccional para el código UNSPSC 80131500, aportando datos sobre la frecuencia de estos procesos en el mercado estatal.

- Histórico de Cantidad de Contratos: Se registra un total de 54.116 contratos celebrados bajo este código en el periodo analizado. Esta alta rotación confirma que existe un mercado de oferta robusto y con experiencia previa en el cumplimiento de los requisitos legales y contractuales exigidos por el Estado.
- Comportamiento Anual: En el año 2025, se formalizaron 8.750 contratos, manteniendo un volumen estable respecto a vigencias anteriores (9.730 en 2024 y 10.640 en 2022). Este flujo constante garantiza que el IDACO pueda encontrar referentes de precio recientes para sustentar su presupuesto.
- Dinámica Mensual: La gráfica *"Cantidad de contratos - Mensual"* ratifica que el primer trimestre (enero-marzo) concentra la mayor actividad de formalización, con picos que superan los 1.500 procesos mensuales en años anteriores y se mantienen dinámicos en 2025. Esto valida la pertinencia de iniciar el proceso de arrendamiento de la sede en este momento para alinearse con los tiempos de respuesta habituales del mercado inmobiliario.
- Plataforma de Contratación: El gráfico anual muestra que la inmensa mayoría de estos contratos ya se gestionan a través de SECOP II (barras grises), lo que facilita al IDACO la realización de un estudio de mercado transparente comparando pliegos y actas de liquidación de entidades similares.

10.2. Relevancia de los Servicios Inmobiliarios en la Gestión Pública

El análisis por familias del segmento de Servicios de Gestión, Servicios Profesionales y de Empresa muestra la jerarquía del gasto y la especialización de la demanda institucional:



- Posicionamiento de la Familia 8013: Los Servicios Inmobiliarios (8013) ocupan el cuarto lugar en valor contratado dentro de su segmento, superando a categorías como servicios comerciales, legales y de distribución. Esto ratifica que el arrendamiento de sedes es una necesidad operativa crítica y constante para las entidades del Estado.

- Concentración de Contratos: Aunque el valor total es inferior a servicios de recursos humanos o asesoría, la familia 8013 registra un punto de alta densidad en número de contratos (indicado por el punto azul en la gráfica), lo que refleja un mercado con una base de proveedores muy amplia y una atomización de la oferta que beneficia la competitividad en precios.
- Modalidades de Selección: El tablero indica que para este tipo de servicios, las modalidades predominantes incluyen la Contratación Directa (especialmente para arrendamientos de sedes únicas por razones de ubicación estratégica) y regímenes especiales, lo cual es coherente con la naturaleza del proceso que adelanta el IDACO para su Bodega de archivo central.
- Referencia de Valor: El sistema reporta un valor contratado de referencia de $4.085.800.000.000 para el rango filtrado, lo que permite al IDACO validar que su presupuesto de arrendamiento se encuentra dentro de los parámetros de mercado gestionados por el Estado colombiano para servicios de infraestructura administrativa.

10.3. Análisis Comparativo de la Contratación por Clases (2023-2025)

El desglose detallado del clasificador de bienes y servicios (UNSPSC) evidencia el peso relativo de la clase de arrendamiento dentro del presupuesto público nacional:

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

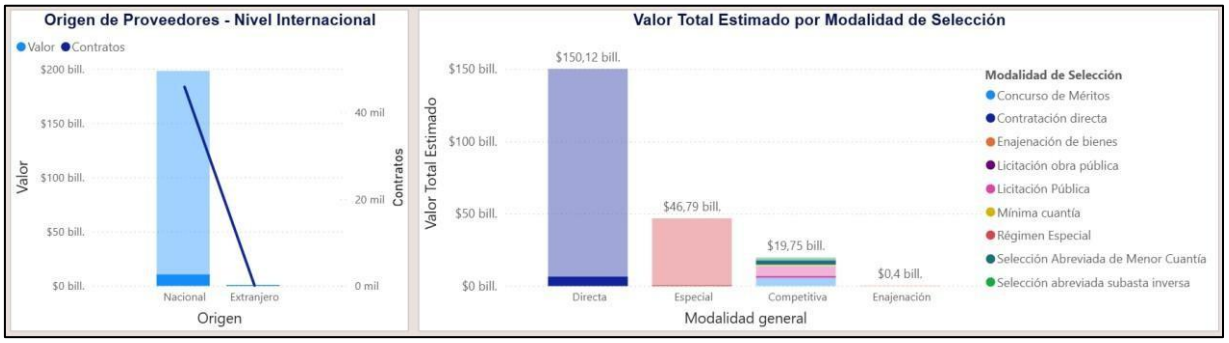
Año	2023		2024			2025		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos
8011 - Servicios de recursos humanos	8,03%	751841	$19.893.902.692.772	9,16%	801129	$24.288.875.179.438	11,19%	4057408
8010 - Servicios de asesoría de gestión	5,25%	34913	$10.894.824.496.647	5,02%	33284	$11.650.911.251.482	5,37%	249329
8016 - Servicios de administración de empresas	1,05%	33423	$1.745.914.687.815	0,80%	30018	$1.561.526.377.116	0,72%	233494
8013 - Servicios inmobiliarios	0,68%	11041	$1.958.208.464.854	0,90%	10056	$4.954.574.813.282	2,28%	61764
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	0,57%	9730	$1.736.725.045.504	0,80%	8750	$4.694.119.666.718	2,16%	54116
801318 - Servicios de administración inmobiliaria	0,04%	811	$170.241.892.753	0,08%	946	$181.762.464.202	0,08%	5045
801316 - Ventas de propiedades y edificios	0,06%	48	$28.635.843.838	0,01%	49	$74.350.599.308	0,03%	550
801317 - Servicios de custodia y título	0,00%	452	$22.605.682.759	0,01%	311	$4.342.083.054	0,00%	2053
8014 - Comercialización y distribución	0,72%	5233	$2.020.983.402.198	0,93%	5284	$1.521.143.261.980	0,70%	29276
8012 - Servicios legales	0,29%	12051	$582.773.126.458	0,27%	10764	$781.596.398.975	0,36%	77811
8015 - Política comercial y servicios	0,02%	445	$56.660.750.704	0,03%	442	$40.301.306.424	0,02%	2605
Total	16,04%	848947	$37.153.267.621.448	17,12%	890977	$44.798.928.588.697	20,64%	4711687

- Predominio del Alquiler y Arrendamiento (801315): Dentro de la familia de Servicios Inmobiliarios (8013), la clase 801315 (Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones) es la más representativa. En 2025, esta clase concentró un valor de $4,69 billones de pesos, representando el 2,16% de la participación total del segmento analizado.
- Crecimiento Exponencial en 2025: Al comparar el valor contratado en 2024 ($1,73 billones) frente al reportado en 2025 ($4,69 billones), se observa un incremento superior al 170% en la inversión estatal para el arrendamiento de propiedades. Esto indica un mercado en expansión donde las entidades están priorizando el alquiler de infraestructuras sobre la adquisición directa.
- Volumen de Contratos: La clase 801315 registra un acumulado histórico de 54.116 contratos, consolidándose como la actividad inmobiliaria con mayor frecuencia operativa en el sistema de contratación pública.
- Otros Servicios Relacionados: En contraste, rubros como los *Servicios de administración inmobiliaria (801318)* o *Ventas de propiedades (801316)* presentan participaciones marginales

inferiores al 0,1%, lo que reafirma que el modelo de arrendamiento es el estándar técnico y administrativo para la provisión de sedes institucionales.

10.4. Comportamiento de la Demanda por Modalidad de Selección

El análisis de cómo el Estado adquiere estos servicios inmobiliarios (Código UNSPSC 80131500) permite validar el procedimiento administrativo del IDACO:



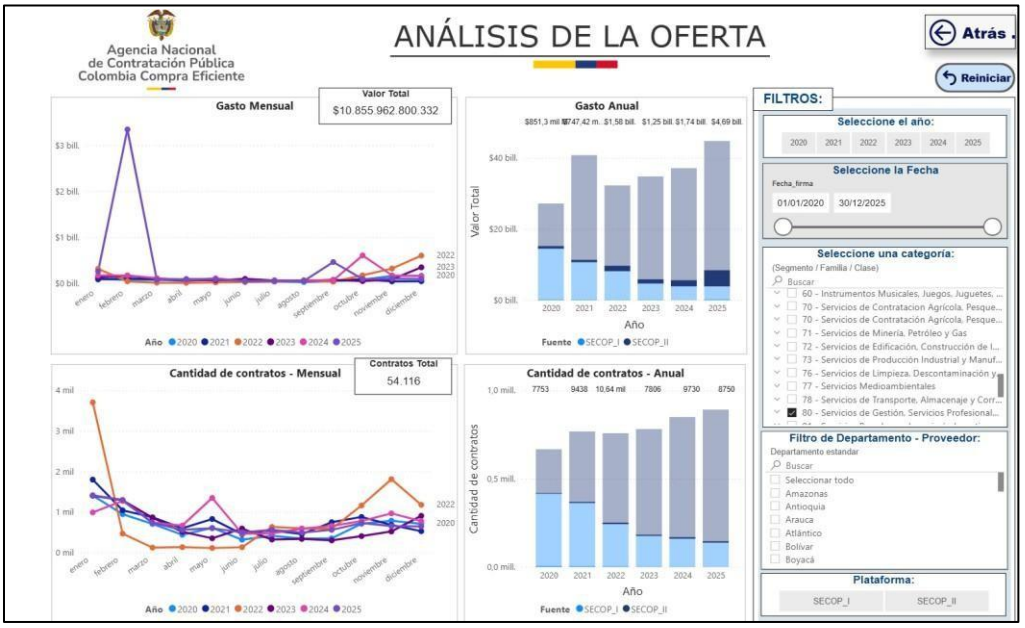
- Predominio de la Contratación Directa: La modalidad de Contratación Directa es la más utilizada en términos de valor, alcanzando los $150,12 billones en el acumulado del sistema. Esto se debe a que el arrendamiento de sedes administrativas suele responder a condiciones de "bien único" por ubicación estratégica, lo que justifica técnica y legalmente esta modalidad para el IDACO.
- Origen de los Proveedores: El 99% de la oferta es de origen Nacional, con una participación extranjera casi inexistente. Esto confirma que el IDACO interactúa con un mercado local (Bogotá/Cundinamarca) altamente especializado en la provisión de infraestructura para el sector público.
- Otras Modalidades: El sistema registra valores significativos en "Régimen Especial" ($46,79 billones) y modalidades competitivas ($19,75 billones), lo que demuestra que, aunque la contratación directa lidera, existe un marco de referencia de precios competitivos para realizar el estudio de mercado.

11. Análisis de la Oferta

El análisis de la oferta permite al IDACO identificar el comportamiento de los proveedores en el sistema de contratación pública y las modalidades que rigen este mercado.

11.1. Dinámica Mensual y Anual de la Oferta

La oferta de inmuebles para arrendamiento ha mostrado un crecimiento excepcional durante el último año:



- Crecimiento del Gasto: El valor total contratado en el rubro alcanzó los $10,85 billones de pesos. Se destaca que el año 2025 registró el pico más alto de los últimos seis años con $4,69 billones, lo que indica que hay una oferta de mercado activa y con alta capacidad de respuesta ante las necesidades del Estado.
- Volumen de Oferentes: La existencia de 54.116 contratos acumulados refleja un mercado plural y diversificado. Durante 2025 se celebraron 8.750 contratos, demostrando que el IDACO cuenta con un universo amplio de posibles proveedores para su Bodega de archivo central.
- Temporalidad: La mayor concentración de oferta y formalización de contratos ocurre en el mes de febrero, con valores transados que superan los $3 billones. Esto confirma que el primer trimestre es el periodo de mayor competencia inmobiliaria institucional en el país.

11.2. Caracterización de los Oferentes y Perfil del Proveedor

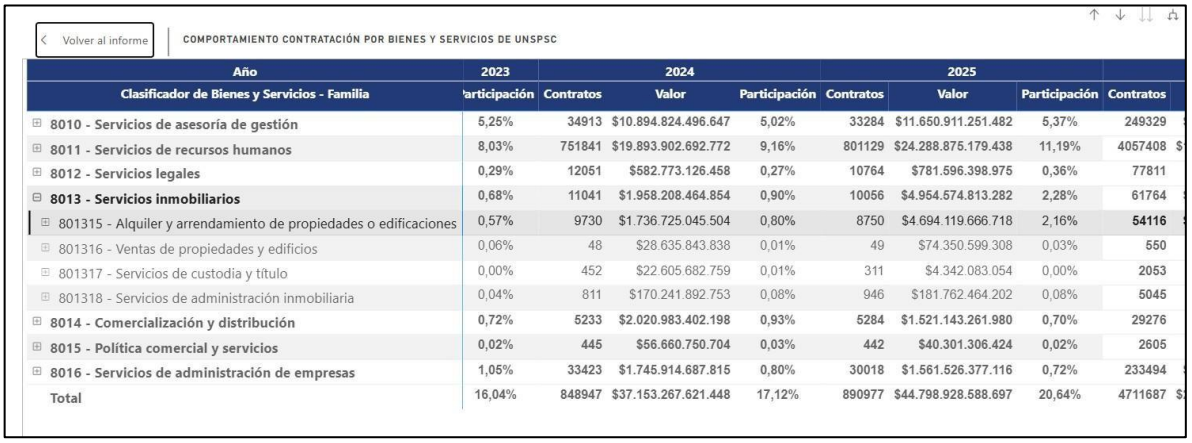
El análisis detallado de los datos de Colombia Compra Eficiente permite establecer quiénes son los actores principales que satisfacen la demanda del código UNSPSC 80131500:



- Predominio de Personas Naturales: En cuanto al número de contratos, las Personas Naturales son el grupo de proveedores más numeroso, superando ampliamente a los entes municipales y otros proveedores corporativos. Esto indica que el IDACO tiene una alta probabilidad de encontrar ofertas competitivas directamente con propietarios particulares.
- Concentración de Valor por Proveedor: A nivel de valor total estimado, se destacan entidades como el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Itagüí, el Municipio de Medellín y la Financiera de Desarrollo Territorial SA (Findeter) como grandes arrendadores o gestores de infraestructura. Esto sugiere que, además de los particulares, existen entidades paraestatales y gestores de activos que ofrecen grandes superficies administrativas.
- Baja Participación de Proponentes Plurales: El sistema reporta que solo el 1,15% (45.816) de los contratos en SECOP II se realizan con proveedores plurales (Consorcios o Uniones Temporales). En el rubro de arrendamiento inmobiliario, el 98,85% de las transacciones se realizan con un único dueño o representante legal, lo que simplifica la gestión contractual para el Instituto.
- Validación de la Modalidad de Selección: Se ratifica que la Contratación Directa es el eje del mercado, con un valor total de $150,12 billones. Este comportamiento del mercado valida la intención del IDACO de seleccionar un inmueble específico que cumpla con las condiciones de "Bien Único" por su ubicación y características técnicas, tal como lo hace la gran mayoría de las entidades estatales en este segmento.

11.3. Evolución de la Participación de la Oferta Inmobiliaria (2023-2025)

El análisis del comportamiento del mercado para el clasificador UNSPSC 8013 (Servicios Inmobiliarios) permite identificar una tendencia de crecimiento acelerado en la disponibilidad y formalización de contratos de arrendamiento:



Volver al informe | COMPORTAMIENTO CONTRATACIÓN POR BIENES Y SERVICIOS DE UNSPSC

Año	2023	2024			2025			
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos
8010 - Servicios de asesoría de gestión	5,25%	34913	$10.894.824.496.647	5,02%	33284	$11.650.911.251.482	5,37%	249329
8011 - Servicios de recursos humanos	8,03%	751841	$19.893.902.692.772	9,16%	801129	$24.288.875.179.438	11,19%	4057408
8012 - Servicios legales	0,29%	12051	$582.773.126.458	0,27%	10764	$781.596.398.975	0,36%	77811
8013 - Servicios inmobiliarios	0,68%	11041	$1.958.208.464.854	0,90%	10056	$4.954.574.813.282	2,28%	61764
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	0,57%	9730	$1.736.725.045.504	0,80%	8750	$4.694.119.666.718	2,16%	54116
801316 - Ventas de propiedades y edificios	0,06%	48	$28.635.843.838	0,01%	49	$74.350.599.308	0,03%	550
801317 - Servicios de custodia y título	0,00%	452	$22.605.682.759	0,01%	311	$4.342.083.054	0,00%	2053
801318 - Servicios de administración inmobiliaria	0,04%	811	$170.241.892.753	0,08%	946	$181.762.464.202	0,08%	5045
8014 - Comercialización y distribución	0,72%	5233	$2.020.983.402.198	0,93%	5284	$1.521.143.261.980	0,70%	29276
8015 - Política comercial y servicios	0,02%	445	$56.660.750.704	0,03%	442	$40.301.306.424	0,02%	2605
8016 - Servicios de administración de empresas	1,05%	33423	$1.745.914.687.815	0,80%	30018	$1.561.526.377.116	0,72%	233494
Total	16,04%	848947	$37.153.267.621.448	17,12%	890977	$44.798.928.588.697	20,64%	4711687

- Dominancia de la Clase de Arrendamiento: La clase 801315 (Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones) se consolida como el rubro más relevante de su familia. En 2025, esta clase representó un valor de $4,69 billones de pesos, con una participación del 2,16% en el total del segmento de servicios profesionales analizado.
- Crecimiento en el Volumen de Contratos: Se registra un aumento sostenido en el número de contratos celebrados anualmente para este rubro, pasando de 9.730 en 2024 a 54.116 contratos acumulados al cierre de 2025. Esta dinámica ratifica que la oferta ha respondido de manera eficiente a las crecientes necesidades de infraestructura de las entidades estatales.
- Comparativa con otros Rubros Inmobiliarios: Mientras que el arrendamiento (801315) muestra un crecimiento explosivo, otras clases como los *Servicios de administración inmobiliaria (801318)* mantienen una participación marginal del 0,08%. Esto confirma que el modelo de negocio predominante de la oferta para el sector público es el arrendamiento directo de inmuebles.
- Aumento del Valor Contratado: El valor total contratado para arrendamientos en 2025 ($4,69 billones) supera significativamente los $1,73 billones registrados en 2024, evidenciando que los oferentes están gestionando inmuebles de mayor valor y mejores especificaciones técnicas para satisfacer la demanda institucional.

12. Estudio De Mercado Y Presupuesto Oficial

En atención a la necesidad del Instituto para tomar a título de arrendamiento el uso y goce de espacios destinados al almacenamiento administrativo, el IDACO adelantó un estudio de mercado, con el fin de identificar condiciones económicas representativas del sector y establecer un presupuesto acorde con los valores observados.

Como resultado del análisis realizado, se evaluaron tres (3) cotizaciones que cumplen con los requisitos mínimos técnicos y administrativos definidos por la Entidad. Los valores obtenidos en el estudio de mercado fueron los siguientes:

Proveedor	Valor Mensual vigencia 2026	Valor Mensual (Con IVA)	Valor Total (11 meses)
Meridian Consulting	3.863.571	$ 4.456.550	$ 49.022.050
Datacorp Holding		$ 3.979.478	$ 43.774.256
Blue One Solutions		$ 4.653.126	$ 51.184.387

En aplicación de los principios de eficiencia y optimización de los recursos públicos, el IDACO adopta como referencia para la estimación presupuestal el menor valor observado en el estudio de mercado. La cotización presentada por la firma Datacorp Holding, por un valor anual de **CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($43.774.256)**, se constituye como la oferta económicamente más favorable para la Entidad.

Es de resaltar que, al contrastar la presente propuesta con el costo del servicio en la vigencia anterior (2025), se identifica un incremento de apenas el tres por ciento (3 %), porcentaje que resulta altamente eficiente para la administración, en la medida en que se sitúa por debajo del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado para la vigencia 2026, el cual fue del cinco coma diez por ciento (5,10 %). En ese sentido, el ajuste propuesto se encuentra alineado con los principios de eficiencia, economía y racionalidad del gasto público, al no trasladar de manera plena el impacto inflacionario al presupuesto institucional. Por su parte, las demás propuestas analizadas (Meridian Consulting y Blue One Solutions) representan un mayor impacto presupuestal para la Entidad, al ubicarse por encima de dicha referencia inflacionaria.

En conclusión, la adopción del menor precio identificado asegura un presupuesto oficial ajustado a criterios de economía y racionalidad del gasto. Esta decisión permite al IDACO contar con un servicio que cumple estrictamente con las especificaciones técnicas requeridas, bajo un esquema de ahorro institucional y en total concordancia con los principios que rigen la contratación pública.

ADUL GUEVARA BAYONA
SUBGERENTE ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO

Elaboro: Jeisson Andrés Herrera Camelo - Contratista IDACO.
Reviso: Michael Andrés Salamanca Rodríguez – Contratista IDACO.
Aprobó: Danny Enrique Rico Zamora Jefe OAJ