ANÁLISIS DEL SECTOR PARA EL ARREDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LA PERSONERIA LOCAL DE MARTIRES

1. INTRODUCCION

La Personería De Bogotá D.C, es una entidad de derecho público perteneciente a los órganos de control y vigilancia del Estado, que según lo consagrado en el artículo 117 y 118 de la Constitución Política, tiene a su cargo la guarda y promoción de los derechos humanos, la protección del interés público y la vigilancia de la conducta oficial de quienes desempeñan funciones públicas. Para el cabal cumplimiento de sus obligaciones constitucionales y legales, de acuerdo con el manual de contratación de la entidad según el ítem 11. Normatividad; el Acuerdo 978 de 2025 en su artículo 5, y el artículo 104 del Decreto Ley1421 de 1993, confirieron a la Personería Distrital autonomía administrativa, facultad que le permite ejecutar su presupuesto, es decir, dictar los actos y celebrar los contratos necesarios para el desarrollo normal de sus funciones

De igual modo para el desarrollo de su misión los artículos 99, 100 y 101 del Decreto 1421 de 1993, en concordancia con el artículo 96 del Acuerdo 978 de 2025, le atribuyen a la Personería de Bogotá D.C., funciones de agente del ministerio público, veedor ciudadano y defensor de los derechos humanos, teniendo en cuenta las necesidades que surgen en el marco de la prestación de un servicio eficiente a toda la ciudadanía de las localidades del Distrito Capital.

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

De conformidad con lo anterior y dado que la Personería de Bogotá, D.C., no cuenta con infraestructura propia en las localidades, se hace necesario recurrir a la contratación de inmuebles, que se encuentren cercanos a las alcaldías locales, cuenten el espacio suficiente para la atención a los ciudadanos y la instalación de oficinas para los funcionarios de la personería local, tengan accesos para personas con movilidad reducida y cumplan con los requerimientos técnicos de iluminación servicios públicos y vías de acceso adecuadas; que satisfagan en debida forma las necesidades de la Entidad en la localidad correspondiente.

Teniendo en cuenta lo anterior, y para garantizar la atención real y efectiva a los ciudadanos residentes en la localidad de Mártires, dando cumplimiento a la normatividad y necesidad antes expuesta; se hace necesario realizar el proceso contractual con el fin de contratar **"0676 - ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERÍAS LOCALES - PERSONERIA LOCAL DE MARTIRES"**

De otro lado, en cumplimiento del Decreto 1082 de 2015 donde se establece que es deber de las entidades estatales hacer durante la etapa de planeación de sus contrataciones el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgos", se

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

elabora el presente análisis del sector teniendo en cuenta la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector del sitio web de Colombia Compra Eficiente, donde se especifica que para tal fin se debe cubrir las siguientes tres áreas:

• Análisis de los aspectos generales del sector.
• Estudio de la oferta.
• Estudio de la demanda.

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

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

2. DEFINICIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

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

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

En conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, que establece*: "Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe llevar a cabo, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para comprender el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso".*

Identificación del sector

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

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

- **Sector primario:** Comprende la producción básica asociada a las actividades agropecuarias, agrícolas, ganaderas, mineras y demás procesos de extracción directa de recursos naturales

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

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

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

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

Clasificación UNSPSC:

Conforme a lo establecido en el Decreto 1082 de 2025, el servicio a adquirir por la Personería de Bogotá D.C se enmarca en la siguiente clasificación UNSPSC:

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

3.1 ASPECTO REGULATORIO

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

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

Para el arrendamiento de bienes inmuebles por parte de entidades públicas, se debe tener en cuenta el siguiente marco normativo: Contratación Directa de conformidad con lo señalado en el literal (i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y teniendo en cuenta lo establecido en la sección 4 del Decreto 1082 de 2015, específicamente en el artículo 2.2.1.2.1.4.11, referente al "Arrendamiento de bienes inmuebles", se evidencia la viabilidad legal del presente proceso de selección. El objeto que respalda la ejecución del contrato se considera lícito y está respaldado por los artículos 1518 y 1519, así como por las disposiciones contenidas en los artículos 1973 al 2035, que se encuentran dentro del título XXVI del Código Civil colombiano.

En consonancia con la normativa contractual del Decreto 1082 de 2021, anteriormente mencionada, se promueve la aplicación del principio de transparencia, conforme al artículo 24 de la Ley 80 de 1993. El objeto del proceso se ajusta al desarrollo y consecución de los fines específicos de la PERSONERÍA DE BOGOTÁ D.C., esto habilita la entidad para llevar a cabo contratos de arrendamiento necesarios, contribuyendo así a satisfacer los intereses institucionales de manera transparente y legalmente respaldada. Este enfoque asegura que el proceso contractual se desarrolle en concordancia con los preceptos legales, garantizando la idoneidad y pertinencia del arrendamiento para cumplir con los propósitos de la entidad.

3.2 ASPECTO TÉCNICO

3.2.1. Especificaciones técnicas.

Con el propósito de atender la demanda de espacio físico para la prestación de servicio en la localidad de MARTIRES, la entidad busca identificar inmuebles que cumplan con criterios específicos. Estos incluyen la proximidad a la Alcaldía Local, facilidad de acceso para usuarios y personas con movilidad reducida, así como la mejora de los entornos físico-laborales donde se brindan el servicio en dicha localidad.

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

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

Las especificaciones técnicas del inmueble requerido para atender la necesidad institucional se encuentran detallada en el documento “**condiciones de contratación**”, en el cual se describe las condiciones físicas, funcionales y operativas que deben cumplir los espacios a contratar.

Este anexo constituye un insumo fundamental para orientar el proceso de selección, garantizar la correspondencia entre la necesidad identificada y las características del inmueble a arrendar,

y asegurar que las condiciones exigidas sean verificables y acordes con los estándares necesarios para el adecuado funcionamiento de la Entidad.

3.2.2. ASPECTO AMBIENTAL

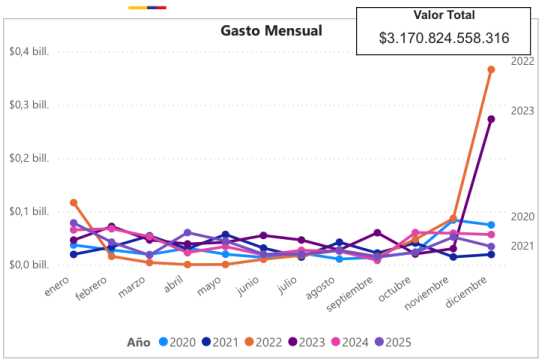
Con el objetivo de integrar la actividad contractual a las buenas prácticas ambientales definidas por la Personería de Bogotá D.C., se establecen obligaciones adicionales para el contratista. Estas responsabilidades se incorporan como parte integral de las obligaciones generales del contrato, las cuales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

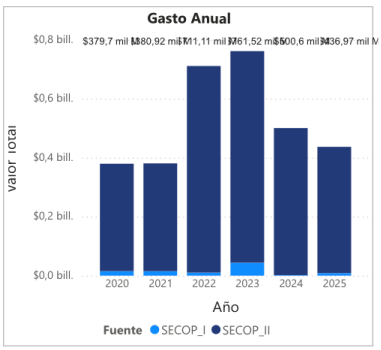
En este contexto, el contratista se compromete a adoptar medidas específicas que contribuyan a la preservación del medio ambiente y al cumplimiento de los estándares ambientales establecidos por la entidad. Esto implica, entre otras cosas, la implementación de prácticas sostenibles, la gestión adecuada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

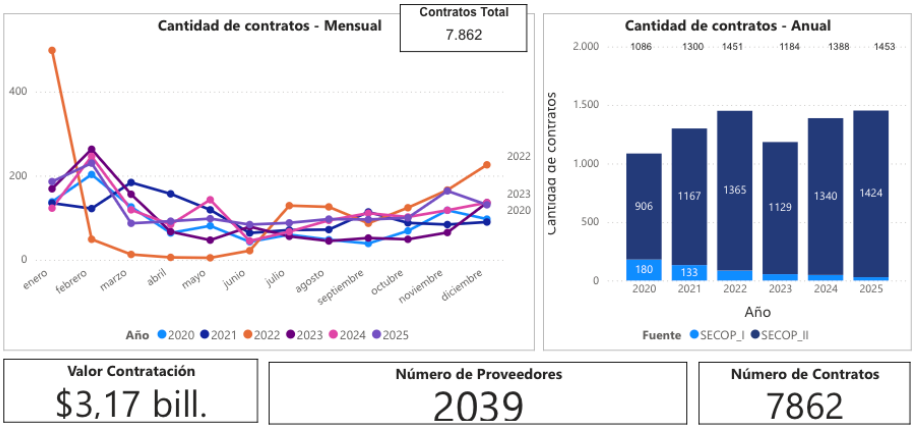
Este enfoque ambiental no solo refuerza el compromiso de la Personería de Bogotá D.C. con la responsabilidad social y ambiental, sino que también promueve la coherencia entre las acciones contractuales y los principios de sostenibilidad. Asimismo, busca garantizar que el desarrollo de la actividad contractual no genere impactos negativos en el entorno, sino que, por el contrario, fomente prácticas que contribuyan al cuidado y respeto del medio ambiente.

4. ESTUDIO DE LA OFERTA

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







Se puede evidenciar que se destinaron recursos por la suma aproximada de $3,17 billones de pesos en el Distrito capital por el periodo 2020- 2025 con destinación a contratos relacionados con arrendamientos de inmuebles. Lo cual demuestra la oferta que se tiene para la suscripción de este tipo de contratos en la ciudad de Bogotá.

Ahora bien, al revisar los proveedores que se han presentado a este tipo de procesos, se evidencia lo siguiente:

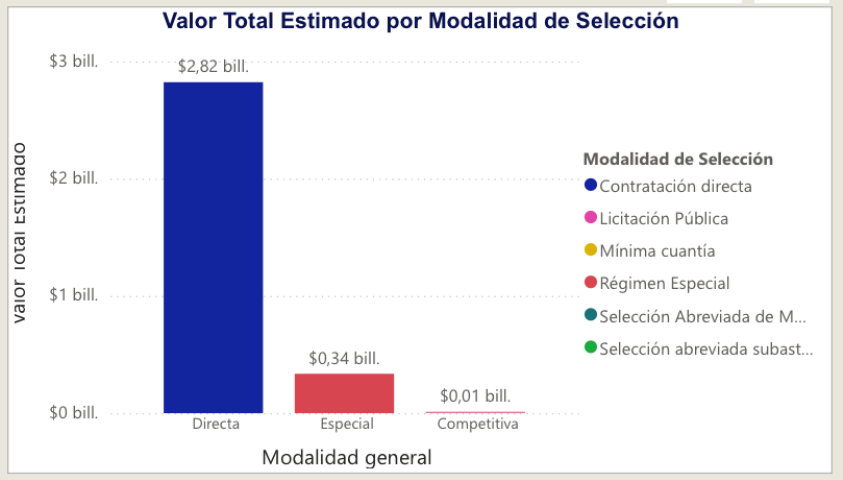
Prov_nombre	Valor Total Estimado	Número de Contratos
FAMOC DEPANEL SAS	$627.282.780.867	166
PROMOTORA DE COMERCIO INMOBILIARIO SA	$203.471.753.820	35
JUAN GAVIRIA RESTREPO Y CIA SA	$136.676.827.754	10
SITUANDO SAS	$83.166.039.158	30
GRUPO ASD SAS	$70.796.091.812	13
Rentek SAS	$58.794.745.014	3
COMCEL SA	$54.290.003.410	29
COMERCIALIZADORA KAYSSER CK SAS	$51.737.706.190	22
AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS DE CUNDINAMARCA	$47.475.662.678	67
LA FLORESTA Y CIA S EN C	$47.450.406.379	1
Corporación de Ferias y Exposiciones SA Usuario Operador Zona Franca	$41.582.734.964	80
CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES	$40.543.243.197	40
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS	$38.903.270.211	18
FIDUCIARIA DE OCCIDENTEENOUS	$37.067.968.843	1
INVERSIONES BEHE SAS	$33.766.746.242	11
PIX INVESTMENT COLOMBIA SA	$33.670.556.047	4
DOCUMENTOS INTELIGENTES SAS	$29.171.076.248	24
ALIANZA FIDUCIARIA SA FIDEICOMISOS	$28.865.507.023	5
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE COLOMBIA SAS	$25.637.162.421	2
AMPLEX DE COLOMBIA SAS	$25.077.939.716	19
ORGANIZACIÓN SANTAMARÍA SAS	$24.691.981.935	4
FONDO DE PENSIONES PUBLICAS DE CUNDINAMARCA	$20.249.634.676	25
SECAM JR SAS	$17.509.124.024	3
FE Y ALEGRIA	$17.127.732.577	70
SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS	$16.875.577.795	8
MULTIPACK MS SAS	$16.070.402.215	15
CI ALLIANCE SA	$16.008.707.982	7
PALOSA SAS	$15.431.750.463	4
INMORENT7 SAS	$15.093.834.353	10
innsoftech	$14.812.712.028	27
COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO	$13.969.163.594	10
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA FUTURA SAS	$13.747.387.775	4
INDUSTRIAS METALICAS AYA SAS	$13.276.835.573	2
HNN ARANGO CIA S C A	$12.960.097.914	7
INVERSIONES PYXIS SAS	$12.924.625.445	8
CONPORTOFINO SAS	$12.833.240.784	3
62SAS	$12.613.751.954	3
SERVICIOS Y MERCADEO INMOBILIARIA SAS	$12.319.362.990	4
TERRAFRANCO S A S	$10.713.714.112	6
TELEPUNTO COLOMBIA SAS	$10.222.911.316	4

Se observa una contratación de proveedores considerable, alrededor de 2.039, siendo FAMOC DEPANEL SAS el principal contratista, con un valor total estimado de $627.282.780.867 y 166

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

contratos, seguido por PROMOTORA DE COMERCIO INMOBILIARIO S.A., JUAN GAVIRIA RESTREPO Y CÍA S.A. y SITIJANDO S.A.S., los cuales concentran montos significativamente superiores frente al resto de proveedores. Así mismo, se observa que algunos proveedores presentan un alto número de contratos con valores promedio moderados, mientras que otros, con pocos contratos, concentran valores elevados, lo que refleja distintos esquemas de contratación según el tipo de bien o servicio. En términos generales, este comportamiento sugiere un mercado con recurrencia de proveedores habituales, lo cual depende del inmueble que requiera la entidad.

Por otro lado, este tipo de contratación se ejecuta por la modalidad de contratación directa, el cual se observa que por dicha modalidad ha tenido un valor total $ 2.823.123.095.317, seguido de la modalidad de régimen especial por valor $ 336.263.998.746. A continuación se relaciona el gráfico:



ESTUDIO DE LA DEMANDA

En el ejercicio de sus funciones y con el propósito de atender la necesidad permanente de ubicación de la Personería Local, la Entidad ha celebrado de manera recurrente contratos de arrendamiento de inmueble en los últimos años. Esta contratación ha tenido como finalidad garantizar la continuidad, oportunidad y eficacia en la prestación de los servicios misionales en la respectiva localidad, asegurando condiciones adecuadas para el desarrollo de las actividades administrativas y de atención a la ciudadanía.

De conformidad con los presupuestos anuales asignados, los contratos de arrendamiento suscritos han tenido, de manera general, una duración aproximada de doce (12) meses, en coherencia con la vigencia fiscal correspondiente y el principio de planeación. A continuación, se relacionan los contratos celebrados por la Entidad durante los últimos tres (3) años.

CONTRATO	CONTRATISTA	VALOR DEL CANON	PLAZO

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

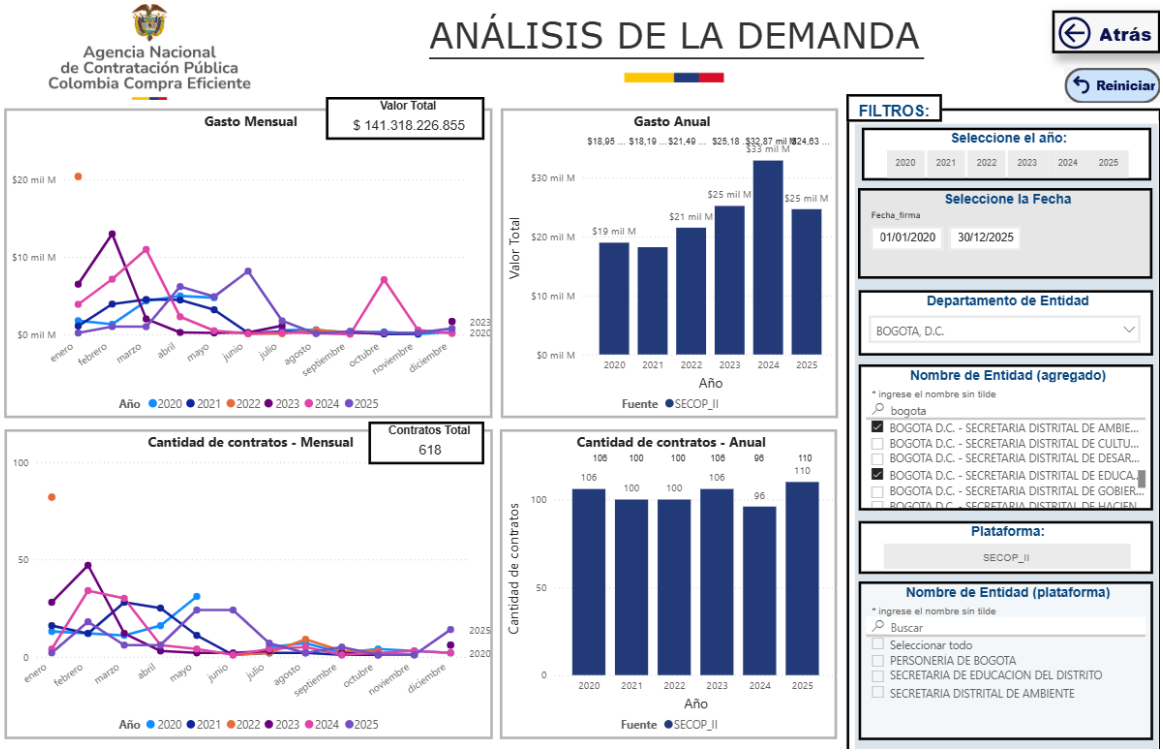
0190-2025	PROMOTORA CONVIVIENDA SAS	$ 5.842.200	12 meses
0138-2024	PROMOTORA CONVIVIENDA SAS	$ 5.564.000	12 meses
1427-2023	PROMOTORA CONVIVIENDA SAS	$5.200.000	12 meses y 19 días

Del análisis comparativo de los valores pactados, se evidencia un incremento progresivo del canon de arrendamiento a lo largo del periodo analizado. Entre la vigencia 2023 y 2024 el canon presentó un aumento de $364.000, equivalente aproximadamente al 7,0 %, mientras que entre las vigencias 2024 y 2025 el incremento fue de $278.200, correspondiente a cerca del 5,0 %. Estos incrementos resultan razonables y acordes con la dinámica del mercado inmobiliario, así como con los ajustes usuales por inflación y actualización de condiciones contractuales.

Como se puede evidenciar, la Personería de Bogotá D.C. ha mantenido una contratación recurrente del inmueble, la cual se encuentra debidamente justificada en la necesidad permanente de contar con un espacio físico idóneo para el desarrollo de sus funciones misionales y administrativas, garantizando la continuidad del servicio y la atención a la ciudadanía bajo condiciones estables y adecuadas.

Para respaldar y verificar esta práctica, se ha realizado una validación en el Sitio Web de Colombia Compra Eficiente (https://www.colombiacompra.gov.co/). A través de esta plataforma, se ha constatado que tanto la Personería de Bogotá D.C. como otras entidades han suscrito contratos de arrendamiento de inmuebles similares durante las vigencias anteriores. Esta revisión y análisis de experiencias previas proporcionan una base jurídica sólida para la toma de decisiones, demostrando una estrategia coherente con las prácticas aconsejadas en la gestión de arrendamientos.

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



Realizada la consulta para conocer la demanda de este tipo de contratos, se encontró que entidades a nivel distrital como la SECRETRIA DISTRITAL DE AMBIENTE, LA SECRETARIA DE EDUCACION, han destinado recursos durante las vigencias 2020 al 2025 por valor de 141.318.226.855, lo cual demuestra que entidades estatales destinan para el ejercicio de su misionalidad recursos suficientes para contratación de arrendamientos y similares.

Esta distribución contractual demuestra que las Entidades han mantenido una oferta diversificada de arrendadores y que el mercado dispone de proveedores con experiencia previa y capacidad para atender las necesidades de espacio físico. La participación combinada de personas naturales y jurídicas refleja, además, un acceso amplio y competitivo al mercado inmobiliario, lo cual fortalece la transparencia y la eficiencia en los procesos de contratación adelantados por la Entidad.

ANÁLISIS DE COSTOS Y/O PRECIOS DEL MERCADO

Actualmente, la Personería Local se encuentra ubicada en inmueble carrera 29ª bis No. 22C-45 barrio Usatama (Centro Comercial USATAMA), que ha sido arrendado durante las vigencias 2021 al 2025, lo que ha permitido consolidar un alto nivel de recordación entre los habitantes de la localidad. Esta permanencia contribuye a que la ciudadanía identifique y acceda con facilidad a los puntos de atención. Adicionalmente, el inmueble cumple con las características técnicas y operativas requeridas por la Entidad, destacándose por su adecuada distribución,

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

accesibilidad vial y localización estratégica, factores que garantizan una atención eficiente y oportuna a los usuarios.

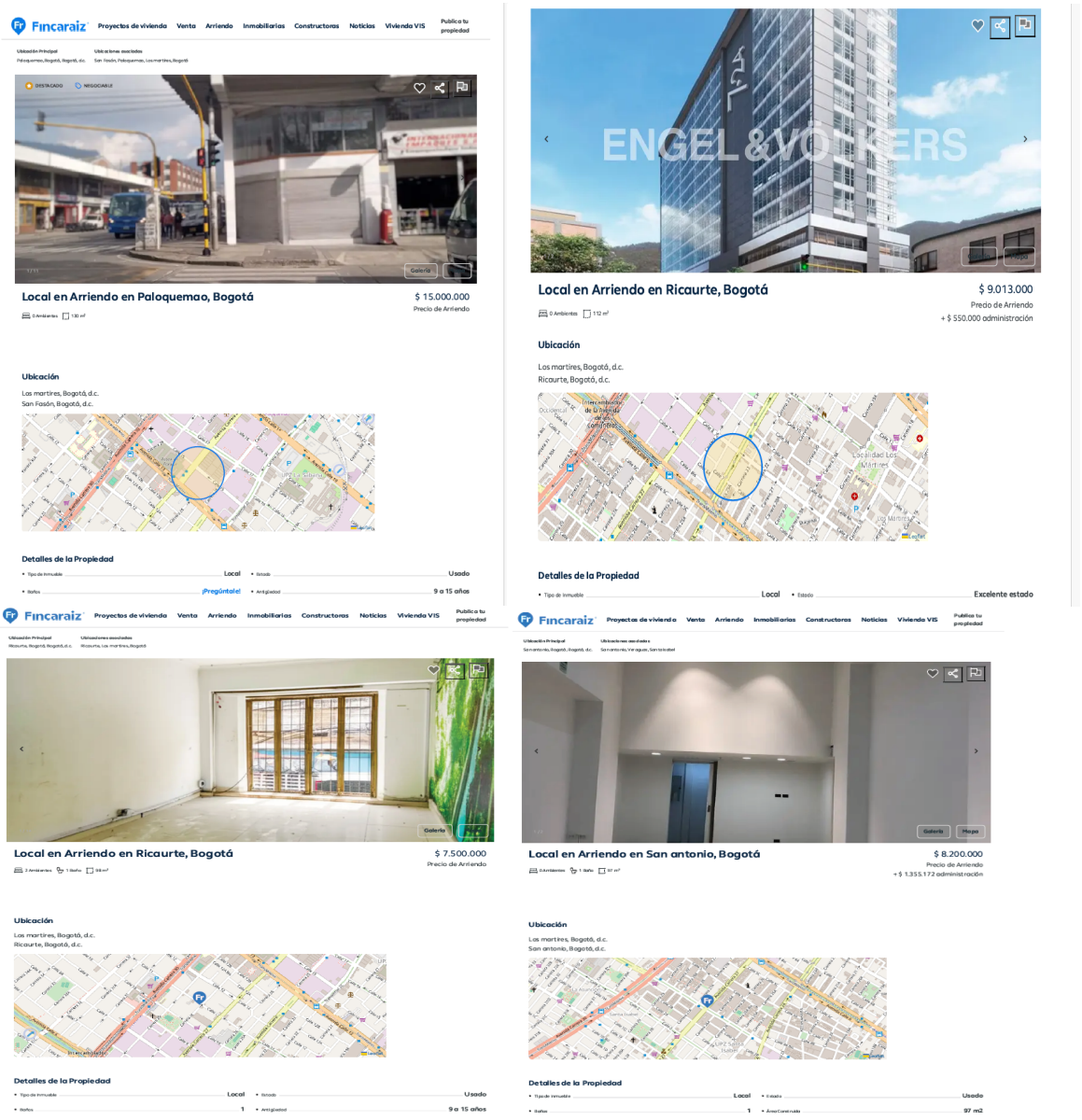
Con el fin de evaluar la pertinencia de la continuidad de este inmueble y comprender el comportamiento del mercado inmobiliario en la zona, se procede a realizar un análisis de la localidad. Para ello, se tomó una muestra de ofertas disponibles para locales comerciales en las áreas donde actualmente opera la Personería Local de Mártires.

ESTUDIO DE MERCADO DEL SECTOR P.L. LOS MARTIRES

SECTOR	TIPO DE LOCAL	AREA / M2	VR CANON MENSUAL	PROMEDIO POR M2
Los Mártires - Bogotá Paloquemao	Comercial	130	$ 15.000.000	$ 115.385
Los Mártires - Bogotá Ricaurte	Comercial	112	$ 9.013.000	$ 80.473
Los Mártires - Bogotá Ricaurte	Comercial	98	$ 7.500.000	$ 76.531
Los Mártires - Bogotá San Antonio	Comercial	97	$ 8.200.000	$ 84.536
				$ 89.231

INMUEBLE ACTUAL OFERTADO carrera 29ª bis No. 22C-45 barrio Usatama (Centro Comercial USATAMA)	Comercial	103,83	$ 6.140.152	$ 59.137

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



En concordancia con lo anterior, se verifica que el inmueble ofertado en el cual ha venido funcionando la Personería local de los Mártires, se ajusta a las condiciones del mercado del sector, toda vez que se encuentra por debajo del valor promedio del metro cuadrado en esta localidad de acuerdo con el estudio realizado, teniendo en cuenta que la oferta del canon de arrendamiento del inmueble es por $ 6.140.152, incluidos la administración y los impuestos y retenciones a que haya lugar, convirtiéndolo en el inmueble más favorable para la entidad en relación con el valor del canon, su ubicación y características técnicas ofertadas.

De lo anterior, se logró evidenciar que el inmueble, cumple las necesidades de la entidad y representa la mejor opción para la ubicación de la Personería Local de Mártires, dada su relación área, ubicación y costo por metro cuadrado del canon de arrendamiento, es las más favorables para la Personería de Bogotá D.C. Por otra parte el inmueble cumple con lo solicitado por la Entidad, mostrando condiciones propicias para la atención al público y mejorando los ambientes físico-laborales, representado la mejor opción para la Entidad, evitando traumatismos en la atención y gastos administrativos adicionales, como consecuencias del traslado de instalaciones.

CONCLUSIONES GENERALES SOBRE EL INMUEBLE ANALIZADO

En atención a lo anteriormente expuesto se colige que el inmueble ubicado en la carrera 29ª bis No. 22C-45 barrio Usatama (Centro Comercial USATAMA), de la localidad de Los Mártires; que corresponde al local No. 28 de 69.70 M2 y parte del local No, 27 A de 33.83 M2, con las siguientes especificaciones: paredes estucadas y pintadas en color blanco, piso laminado en PVC, divisiones en drywall, cielo raso en drywall con iluminaciones, piso de los baños en chapados cerámica de 20X20 color blanco, sanitarios y lavamanos en color blanco, puertas del baño oficina del personero y sala de reuniones en triple entamborado, instalaciones eléctricas en las paredes del local y mueble de cafetería con mesón en acero inoxidable y una poceta, para un área total 103.53 mt2, satisface los requerimientos de la Entidad, de acuerdo con el valor ofertado que asciende a **TREINTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS M/CTE ($ 36.840.912)**, incluido los impuestos y retenciones aplicables y la administración, para un plazo de ejecución de seis (6) meses, evitando traumatismos en la atención y gastos administrativos adicionales, como consecuencia del traslado de instalaciones.

Analizada la oferta, constituye opción sólida, conveniente, alineada con el interés institucional y técnico, garantizando que la contratación del inmueble se realice bajo criterios de eficiencia, racionalidad del gasto y coherencia con el comportamiento del mercado inmobiliario.

PRESUPUESTO OFICIAL

Teniendo en cuenta los cánones de arrendamientos mensuales que se han venido ejecutando para la vigencia 2025 de la Personería Local de Mártires, a continuación, se detallan los valores financieros que se requieren para el proceso de contratación.

Para el año 2026 el incremento se calculará de conformidad con el informe publicado por el DANE el 09 de enero de 2026 en sus portales web el IPC Nacional corresponde a 5.10%[2]

Dado lo anterior, los recursos presupuestados para el contrato corresponden a:

[2] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

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

CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL PL MÁRTIRES CTO 190-2025	IPC VIGENCIA 2026	VALOR INCREMENTO	TOTAL MENSUAL 2026
$ 5.842.200	5,10%	$ 297.952	$ 6.140.152

SEDE PERSONERIA	FECHA INICIO CONTRATO	CANON ARRENDAMIENTO 2026	PROYECCIÓN CONTRATO 6 MESES
PL MARTIRES	06/02/2026	$ 6.140.152	$ 36.840.912

Nota : Se requiere el inicio del contrato de arrendamiento de la localidad PL MARTIRES , en las fechas señaladas, a fin de no presentar interrupción en los servicios prestados por la Personería Local.

Por lo anterior, el valor del contrato de arrendamiento asciende a la suma **TREINTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS M/CTE ($ 36.840.912),** dentro del cual se encuentran incluidos todos los impuestos nacionales, distritales y los demás a que haya lugar.

Atentamente,

MICHAEL ANDRES RUIZ FALACH
Firmado digitalmente por MICHAEL ANDRES RUIZ FALACH
Fecha: 2026.01.28 14:16:42 -05'00'

MICHAEL ANDRES RUIZ FALACH
Director Administrativo y Financiero

Proyectó: Carmen Cecilia Moreno - Subdirección de Recursos Físicos

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