 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

ANÁLISIS DEL SECTOR

El ARRENDADOR -entrega a título de arrendamiento y el ARRENDATARIO recibe al mismo título, un área de terreno de sesenta y cinco puntos sesenta y ocho metros cuadrados (65.68 M2), correspondientes al local 104- 11, inmueble de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca, el cual se encuentra ubicado en la calle 26 No. 51 – 53, en el Complejo Arquitectónico de la Gobernación de Cundinamarca en la ciudad de Bogotá, y hace parte del predio de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliario No 50C- 1517877 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro

DESPACHO DE LA SECRETARIA DE HACIENDA

Junio de 2026




 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

Tabla de Contenido

ANÁLISIS DEL SECTOR	1
1. ASPECTOS GENERALES	5
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	8
ENFOQUE DEL GASTO	8
PERSPECTIVAS DEL MERCADO LABORAL DESDE EL REGISTRO ESTADÍSTICO DE RELACIONES LABORALES.....	10
POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN RAMA DE ACTIVIDAD, MES ABRIL 2026.....	13
POBLACIÓN FUERA DE LA FUERZA DE TRABAJO SEGÚN TIPO DE ACTIVIDAD, MES ABRIL 2026.....	15
2. INTRODUCCIÓN.....	16
2.1. IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR.....	20
PANORAMA ACTUALIZADO DEL MERCADO DE OFICINAS EN BOGOTÁ D.C (Corte T1- 2026)	35
3. IMPLICACIÓN PARA EL CANON DEL LOCAL 104-11 (65,68 M²)	37
4. VALOR DEL METRO CUADRADO DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFICINAS EN BOGOTÁ (ACTUALIZACIÓN 2024-2025).....	37
5. VALORES DE REFERENCIA (2024-2025):	38
5.1. VALOR DEL METRO CUADRADO DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFICINAS EN BOGOTÁ ACTUALIZADO A 2026.	39
5.2. VALORES PROMEDIO DE RENTA (2026)	40
6. CONTEXTO ECONÓMICO:	41
6.1. ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR	41
6.2. VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN MENSUAL POR DIVISIONES DE GASTO	42
6.3. VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN MENSUAL POR DIVISIONES DE GASTO	43
6.4. VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN AÑO CORRIDO POR DIVISIONES DE GASTO	45
6.5. VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN DE LAS SUBCLASES EN EL AÑO CORRIDO	46
6.6. PRODUCTO INTERNO BRUTO.....	46
6.7. PIB DESDE EL ENFOQUE DE LA PRODUCCIÓN	48

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

6.8. VALOR AGREGADO POR ACTIVIDAD ECONÓMICA	49
6.8.1. ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	49
6.9. COMPORTAMIENTO DEL DÓLAR (TRM):.....	50
7. FACTOR VARIACIÓN DEL SMMLV:	52
8. OTROS ASPECTOS ECONÓMICOS	54
8.1. ACUERDO MARCO DE PRECIOS	54
8.2. MIPYMES (Aplica para la verificación de los criterios de desempate).....	55
9. CONTEXTO TÉCNICO.....	55
9.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.....	55
10. CONTEXTO LEGAL	55
10.1. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO	56
11. Adquisiciones anteriores por parte de otras entidades públicas.....	58
11.1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA	59
11.2. Análisis de la oferta	62
11.3. Modalidad de Contratación.....	65
11.4. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.....	65
11.5. Plazo del contrato.....	65
11.6. Garantías exigidas.....	65
12. PRESUPUESTO OFICIAL Y SU JUSTIFICACIÓN, VARIABLES UTILIZADAS Y RUBROS QUE LO COMPONENT.....	65


 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Versión: 01
		Fecha aprobación: 18/03/2025

LISTA DE GRAFICAS

Gráfico 1 Comportamiento del dólar	51
Gráfico 2 grafico de histórico del SMMLV	53
Gráfico 3 Auxilio de transporte	53
Gráfico 4 GASTO MENSUAL ¹³	59
Gráfico 5 Modalidad de contratación ¹⁴	60
Gráfico 6 Valor estimado por proveedor	60
Gráfico 7 Cantidad de contratos – Anual	61
Gráfico 8 Gasto anual – mensual	63
Gráfico 9 Cantidad de contratos anual - Mensual	63
Gráfico 10 Valor estimado por proveedor	64

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Contratos relacionados suscritos por el Departamento de Cundinamarca	57
Tabla 2 Procesos de contratación adelantados por entidades nacionales	58

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

1. ASPECTOS GENERALES

En virtud de lo establecido en la Ley de contratación estatal Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y específicamente en el Decreto 1082 de 2015, según sus artículos 2.2.1.1.1.6.1. y 2.2.1.1.1.6.2 que establecen lo siguiente:


“Artículo 2.2.1.1.1.6.1. Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, 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 Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso”.

“Artículo 2.2.1.1.1.6.2. Determinación de los Requisitos Habilitantes. La Entidad Estatal debe establecer los requisitos habilitantes en los pliegos de condiciones o en la invitación, teniendo en cuenta: (a) el Riesgo del Proceso de Contratación; (b) el valor del contrato objeto del Proceso de Contratación; (c) el análisis del sector económico respectivo; y (d) el conocimiento de fondo de los posibles oferentes desde la perspectiva comercial. La Entidad estatal no debe limitarse a la aplicación mecánica fórmulas financieras para verificar los requisitos habilitantes”

Por lo anterior, EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, mediante el presente documento deja constancia sobre el contenido del Estudio del Sector desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo, para el proceso de contratación que tiene por objeto *“El ARRENDADOR -entrega a título de arrendamiento y el ARRENDATARIO recibe al mismo título, un área de terreno de sesenta y cinco puntos sesenta y ocho metros cuadrados (65.68 M2), correspondientes al local 104- 11, inmueble de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca, el cual se encuentra ubicado en la calle 26 No. 51 – 53, en el Complejo Arquitectónico de la Gobernación de Cundinamarca en la ciudad de Bogotá, y hace parte del predio de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliario No 50C-1517877 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro”.* De manera que puedan conocer los lineamientos utilizados para la definición de los diferentes criterios que regirán el proceso que promueve el Despacho de la Secretaria de Hacienda.

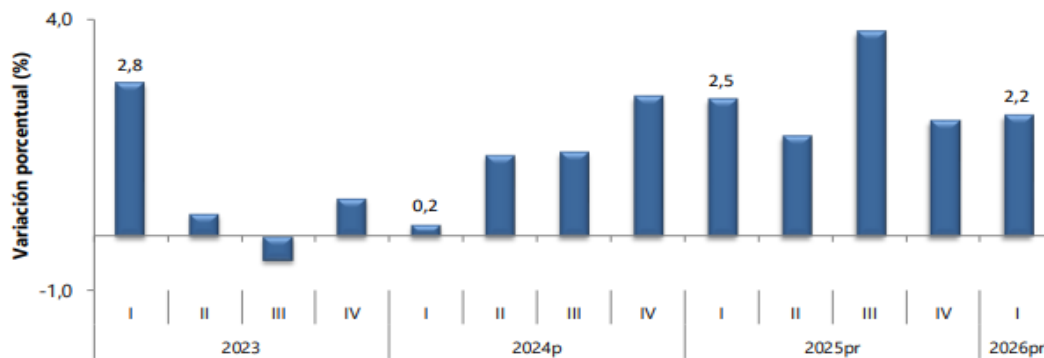
De igual forma, la Entidad aplica en el presente documento la metodología sugerida por la Agencia Nacional de Contratación – Colombia Compra Eficiente, en el Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación y en la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector, en donde si bien es cierto, se calculan las estadísticas más relevantes del sector económico, también se analiza de forma detallada y comparativa el nicho de mercado y el promedio del sector económico.

Inicialmente, con el objetivo de mirar el comportamiento del sector, se referenció la información presentada en el Boletín Técnico – Indicadores Económicos de Cuentas Nacionales, del Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE¹; donde se evidencia el comportamiento de los sectores económicos con respecto al PIB y sectores específicos para la vigencia del 2026.

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

Producto Interno Bruto (PIB) I trimestre 2026 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen¹
2023-I / 2026^{pr}-I



Fuente: DANE, PIB_T

¹Serie encadenadas de volumen con año de referencia 2015

^{pr}preliminar


^pprovisional

¹ Tomado: Del Boletín Técnico – Cuentas Trimestrales – Colombia Producto Interno Bruto – PIB, II Trimestre 2025. Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

² **Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral** Información actualizada el 15 de agosto de 2025 [DANE - PIB Información técnica](#)

En el primer trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,2% respecto al mismo periodo de 2025pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 5,7% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,9% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Versión: 01
		Fecha aprobación: 18/03/2025

- Industrias manufactureras crece 2,9% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,6%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Industrias manufactureras crece 2,3%.
- Actividades financieras y de seguros crece 2,2%.
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 1,4%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen¹
Primer trimestre 2026^{Pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2026 ^{Pr} -I / 2025 ^{Pr} -I	2026 ^{Pr} -I / 2025 ^{Pr} -IV
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-1,4	-0,5
Explotación de minas y canteras	-0,1	0,8
Industrias manufactureras	2,9	2,3
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	2,6	0,3
Construcción	-5,4	-4,6
Comercio al por mayor y al por menor ³	2,9	0,2
Información y comunicaciones	1,3	1,1
Actividades financieras y de seguros	2,8	2,2
Actividades inmobiliarias	2,0	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	2,2	0,5
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	5,7	1,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	3,2	1,4
Valor agregado bruto	2,2	0,6
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,9	0,9
Producto Interno Bruto	2,2	0,6

Fuente: DANE, PIB_T

^{Pr}preliminar

¹Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.


²Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.

³Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.

⁴Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.

⁵Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.

⁶Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

En el primer trimestre de 2026pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen¹
Primer trimestre 2026^{Pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2026^{Pr}-I / 2025^{Pr}-I	2026^{Pr}-I / 2025^{Pr}-IV
Actividades inmobiliarias	2,0	0,5

Fuente: DANE, PIB_T

^{Pr}preliminar


¹Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

ENFOQUE DEL GASTO

En el primer trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original crece 2,2% respecto al mismo periodo de 2025pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos del componente del gasto (ver tabla 14):

- Gasto en consumo final crece 3,4%.
- Formación bruta de capital decrece 3,0%.
- Exportaciones crecen 3,5%.
- Importaciones crecen 3,5%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto crece en 0,6%, en su

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

serie ajustada por efecto estacional y calendario. Cuando se observa el comportamiento de sus componentes:

- Gasto en consumo final crece 0,7%.
- Formación bruta de capital crece 5,5%.
- Exportaciones decrecen 1,7%.
- Importaciones crecen 1,4%.

Tabla 14. Componentes del gasto
Tasas de crecimiento en volumen¹
Primer trimestre 2026^{pr}

Componentes del gasto	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2026^{pr}-I / 2025^{pr}-I	2026^{pr}-I / 2025^{pr}-IV
Gasto de consumo final ²	3,4	0,7
Formación bruta de capital ³	-3,0	5,5
Exportaciones	3,5	-1,7
Importaciones	3,5	1,4
Producto Interno Bruto	2,2	0,6


Fuente: DANE, PIB_T

^{pr}preliminar

¹Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

²El gasto en consumo final incluye el gasto de consumo final individual de los hogares; gasto de consumo final de las instituciones sin fines de lucro que sirven a los hogares y gasto de consumo final del gobierno general.

³La formación bruta de capital incluye la formación bruta de capital fijo, la variación de existencias y la adquisición menos disposición de objetos valiosos.

	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Versión: 01
		Fecha aprobación: 18/03/2025

PERSPECTIVAS DEL MERCADO LABORAL DESDE EL REGISTRO ESTADÍSTICO DE RELACIONES LABORALES


El DANE ofrece información sobre las relaciones laborales dependientes e independientes a través de su Registro Estadístico de Relaciones Laborales (RELAB). Los datos más recientes publicados incluyen análisis por sector económico. Los informes correspondientes a 2025 y 2026 muestran el comportamiento del empleo dependiente en diversas actividades económicas en Colombia

Variación anual de las relaciones laborales por sector económico: dependientes 2025 – 2026

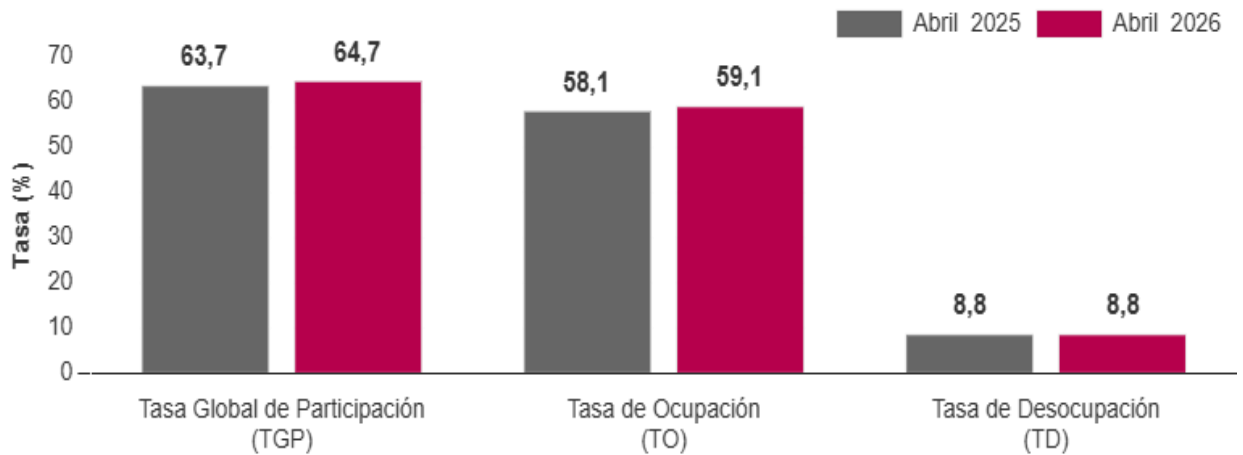
Sector	dic-22	ene-23	feb-23	dic-23	ene-24	feb-24	dic-24	ene-25	feb-25	dic-25	ene-26	feb-26	Variación anual 2024-2025		Variación anual 2023-2026	
													dic-25	ene-26	feb-26	
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	397.787	410.403	415.611	421.367	428.987	428.239	426.071	437.053	436.147	440.089	442.893	429.351	3,3%	1,3%	-	
Explotación de minas y canteras	127.291	129.816	130.769	126.219	129.048	129.614	118.409	122.101	122.100	114.086	115.154	112.631	-3,7%	-5,7%	-	
Industrias manufactureras	1.137.119	1.120.833	1.147.126	1.163.957	1.146.971	1.168.017	1.175.925	1.169.670	1.193.263	1.224.049	1.199.094	1.178.911	4,1%	2,5%	-	
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos	127.792	126.429	128.007	133.596	132.033	132.161	133.535	133.726	134.544	140.082	139.915	138.082	4,9%	4,6%	-	
Construcción	812.268	823.618	857.514	883.204	869.264	886.237	806.216	817.847	818.802	801.292	803.565	770.846	-0,6%	-1,7%	-	
Comercio y reparación de vehículos	1.347.033	1.335.395	1.358.919	1.422.446	1.401.494	1.418.111	1.428.223	1.417.890	1.431.572	1.488.411	1.467.493	1.434.191	4,2%	3,5%	-	
Transporte y almacenamiento	562.065	560.137	568.664	589.490	586.824	592.121	583.119	585.515	590.456	602.134	598.150	588.920	3,3%	2,2%	-	
Alojamiento y servicios de comida	294.738	298.690	316.836	315.318	313.472	327.172	324.608	334.117	344.417	344.532	352.825	346.234	6,1%	5,6%	-	
Información y comunicaciones	323.887	328.125	335.449	338.013	340.312	340.611	335.828	334.977	335.020	345.241	344.031	338.288	2,8%	2,7%	-	
Actividades financieras y de seguros	276.692	275.875	277.142	274.931	273.766	273.645	268.984	270.013	270.591	277.347	278.340	274.781	3,1%	3,1%	-	
Actividades inmobiliarias	97.937	97.859	98.757	101.879	101.591	102.980	102.842	103.769	104.494	109.313	109.129	105.469	6,3%	5,2%	-	
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	2.359.647	2.334.498	2.351.417	2.441.645	2.393.132	2.390.243	2.410.646	2.391.978	2.382.766	2.459.748	2.414.893	2.329.446	2,0%	1,0%	-	
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	1.614.115	1.548.779	1.671.344	1.648.992	1.592.149	1.692.091	1.619.241	1.601.838	1.715.699	1.706.374	1.648.249	1.736.159	5,4%	2,9%	-	
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	410.713	368.215	408.202	414.977	376.397	401.849	426.056	405.906	433.504	442.959	417.034	434.381	4,0%	2,7%	-	

Notas: Los resultados incluyen actualizaciones mensuales hasta doce meses desde el primer día del periodo de cotización diferente al subsistema de salud o hasta el último día del mes de estudio de esta publicación. La información de sector económico proviene de la integración por aportante con el REE (Registro Estadístico de Empresas), actualizado a 30 de octubre de 2025 con una cobertura del 99% y con vigencia de diciembre de 2024, sobre las relaciones laborales dependientes e independientes por mes.

Fuente: DANE, Registro Estadístico de Relaciones Laborales

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

Para abril de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,8%, siendo similar a la registrada en el mismo mes de 2025. La tasa global de participación se ubicó en 64,7%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a abril de 2025 (63,7%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,1%, lo que representó un aumento de 0,9 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,1%).



En abril de 2026, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,8%, mientras que en el mismo mes de 2025 fue 8,7%. La tasa global de participación se ubicó en 66,6% y la tasa de ocupación en 60,7%, en abril de 2025 estas tasas fueron 65,9% y 60,1%, respectivamente.


 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

Gráfico 1. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Abril (2018 - 2026)




Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH).

Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.

Nota: cifras aproximadas a un decimal.

En el total nacional, la tasa de desocupación del trimestre móvil febrero - abril 2026 fue 8,9%, lo que representó una disminución de 0,6 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil febrero - abril 2025 (9,6%). La tasa global de participación se ubicó en 64,8%, mientras que en el mismo periodo del año anterior fue 64,4%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,0%, lo que representó un aumento de 0,8 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil febrero - abril 2025 (58,2%)

En el trimestre móvil febrero - abril 2026, la tasa de desocupación de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 9,1%, mientras que en el trimestre móvil febrero - abril 2025 fue 9,3%. La tasa global de participación se ubicó en 66,7%, siendo similar a la registrada en el mismo periodo del año anterior. Finalmente, la tasa de ocupación fue 60,6%, en tanto que en el trimestre móvil febrero - abril 2025 fue 60,5%.

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN RAMA DE ACTIVIDAD, MES ABRIL 2026

En el mes de abril de 2026, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 24.277 mil personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana (1,0 puntos porcentuales); Construcción (0,6 puntos porcentuales) y Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios (0,6 puntos porcentuales).

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad
Total nacional
Abril (2025 - 2026)

Rama de actividad	Total nacional				
	Abril 2025	Abril 2026	Distribución % 2026	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	23.576	24.277	100	701	
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	3.084	3.319	13,7	234	1,0
Construcción	1.547	1.700	7,0	153	0,6
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.891	2.039	8,4	148	0,6
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.788	1.902	7,8	114	0,5
Transporte y almacenamiento	1.766	1.828	7,5	62	0,3
Actividades inmobiliarias	290	334	1,4	43	0,2
Alojamiento y servicios de comida	1.865	1.895	7,8	30	0,1
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.180	3.206	13,2	26	0,1
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	585	606	2,5	22	0,1
Industrias manufactureras	2.564	2.576	10,6	12	0,0
Actividades financieras y de seguros	417	391	1,6	-26	-0,1
Información y comunicaciones	475	443	1,8	-32	-0,1
Comercio y reparación de vehículos	4.124	4.039	16,6	-85	-0,4

En abril de 2026, Obrero, empleado particular y Empleado doméstico fueron las posiciones ocupacionales que más aportaron positivamente a la variación de los ocupados en el total nacional con 2,1 y 0,6 puntos porcentuales, respectivamente.


 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

Tabla 2. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según posición ocupacional

Total nacional
Abril (2025 - 2026)

Posición ocupacional	Total nacional				
	Abril 2025	Abril 2026	Distribución % 2026	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	23.576	24.277	100	701	
Obrero, empleado particular	10.389	10.890	44,9	501	2,1
Empleado doméstico	613	757	3,1	144	0,6
Trabajador por cuenta propia	9.826	9.942	41,0	115	0,5
Patrón o empleador	576	609	2,5	33	0,1
Jornalero o Peón	749	755	3,1	6	0,0
Obrero, empleado del gobierno	975	931	3,8	-44	-0,2
Trabajador familiar sin remuneración	440	385	1,6	-55	-0,2

Para el trimestre móvil febrero - abril 2026, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (25,1%), Cartagena (13,1%) y Riohacha (12,8%). Las ciudades con menor tasa de desocupación fueron: Bucaramanga A.M. (7,9%), Pereira A.M. (7,6%) y Villavicencio (7,5%).


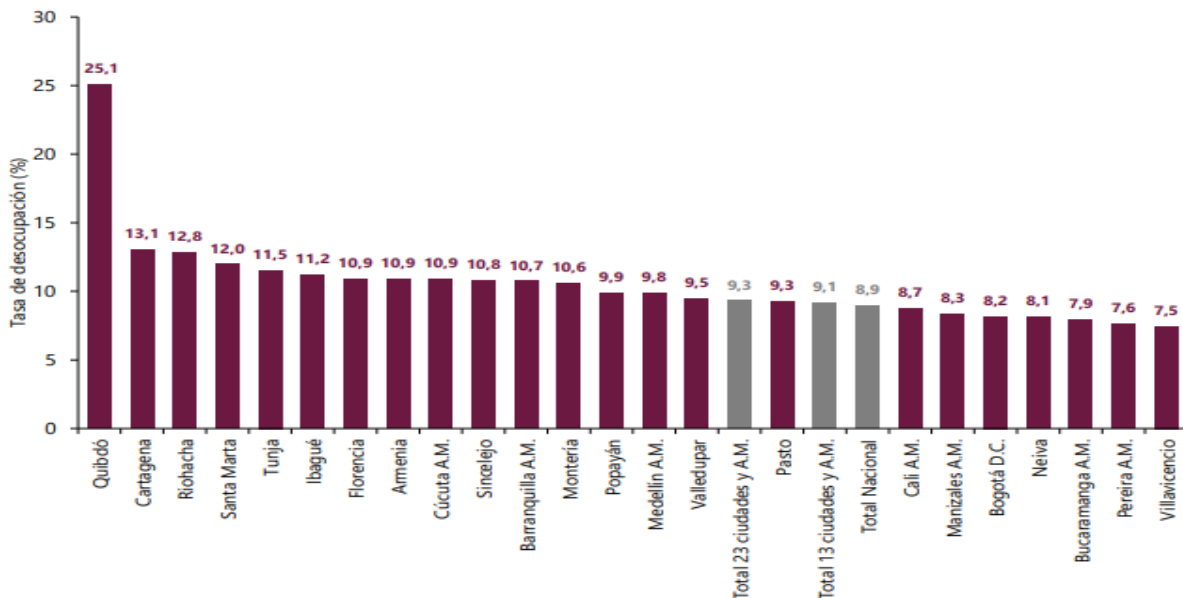
 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Versión: 01
		Fecha aprobación: 18/03/2025

Gráfico 6. Tasa de desocupación según ciudades Total nacional y 23 ciudades y áreas metropolitanas Febrero - abril 2026



POBLACIÓN FUERA DE LA FUERZA DE TRABAJO SEGÚN TIPO DE ACTIVIDAD, MES ABRIL 2026

TOTAL, NACIONAL


Para abril de 2026, la población fuera de la fuerza de trabajo fue 14.494 mil personas en el total nacional. Esta población se concentró principalmente en las actividades de Oficios del hogar (53,7%), y Estudiando (23,6%).

Tabla 3. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población fuera de la fuerza de trabajo

Total nacional

Abril (2025 - 2026)

Tipo de actividad	Total Nacional				
	Abril 2025	Abril 2026	Distribución % 2026	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población fuera de la fuerza de trabajo	14.714	14.494	100	-220	
Oficios del Hogar	8.016	7.778	53,7	-238	-1,6
Estudiando	3.481	3.425	23,6	-56	-0,4
Otros*	3.217	3.292	22,7	74	0,5

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

2. INTRODUCCIÓN

En el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, dispone que las Entidades Públicas tienen la facultad de suscribir Convenios o contratos Interadministrativos bajo la modalidad de contratación directa, el cual les permite en asocio con otra entidad de su misma naturaleza, para articular los esfuerzos y poder cumplir un único fin.


Que el Departamento de Cundinamarca es una entidad territorial con autonomía para la administración de sus asuntos seccionales, para la planificación y promoción del desarrollo económico y social, así como para el ejercicio de sus funciones administrativas, de conformidad con el artículo 298 de la Constitución Política. El artículo 303 ibidem, estableció que en cada departamento habrá un Gobernador, que será el jefe de la administración seccional y representante legal del departamento; circunstancia que reitera el artículo 107 de la Ley Orgánica N.º 2200 de 2022 “Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los departamentos”.

El artículo 119 de la citada Ley establece como atribuciones de los Gobernadores, entre otras, la siguiente: “14. Ordenar los gastos y celebrar los contratos y convenios departamentales de acuerdo con las facultades y autorizaciones establecidas en la Constitución, la Ley y las ordenanzas departamentales”.

Que la actividad contractual del Departamento de Cundinamarca es una manifestación del ejercicio de la función administrativa, razón por la cual, debe ceñirse a los procesos, procedimientos y principios, establecidos en la Constitución Política, el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y demás normatividad vigente.

Que mediante Decreto 424 de noviembre 20 de 2024, el Gobernador del Departamento de Cundinamarca delegó en los Secretarios de Despacho así como en los Jefes de Unidades Administrativas Especiales, sin personería Jurídica, de conformidad con la estructura administrativa establecida en el Decreto 406 del 6 de noviembre de 2024, la facultad de celebrar contratos y convenios cuyo objeto corresponda al ejercicio propio de sus funciones y su pago se efectúe con cargo al presupuesto de gastos de inversión o funcionamiento de la respectiva dependencia, siempre que su valor no supere una suma equivalente en pesos a CINCO MIL (5.000) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES.

En este sentido, el Decreto Ordenanza 406 de 2024 “Por el cual se establece la estructura de la administración pública departamental, se define la organización interna y las funciones de las dependencias del sector central de la administración pública de Cundinamarca y se dictan otras disposiciones”, ubica a la Secretaría de Hacienda en el sector de diligencia institucional. Así mismo, el artículo 54 ibidem, estableció la misión de la Secretaría de Hacienda señalando que: “Es misión de la Secretaría de Hacienda desarrollar la política fiscal para asegurar la gestión integral y eficiente de los ingresos tributarios y rentísticos del Departamento, el pago de los gastos de funcionamiento para el normal funcionamiento de la administración departamental, el

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

“cobrimiento oportuno del servicio de la deuda pública y la financiación de los programas y proyectos de inversión pública contenidos en el Plan Departamental de Desarrollo, y demás acciones destinadas a alcanzar la estabilidad, sostenibilidad y seguridad fiscal del departamento de Cundinamarca.”


De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 del Decreto Ordenanza, la Secretaría de Hacienda está organizada internamente por diversas dependencias que cumplen funciones fundamentales para el buen desempeño de la Entidad. Estas son: el Despacho del Secretario, la Oficina Asesora Jurídica, la Oficina de Análisis Económicos y Financieros, la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria, la Subdirección de Atención al Contribuyente, la Subdirección de Control y Fiscalización, la Subdirección de Liquidación Oficial, la Subdirección de Recursos Tributarios, la Dirección de Procesos Fiscales, la Dirección de Presupuesto, la Dirección de Tesorería y la Dirección de Contabilidad. Cada una de estas dependencias desempeña actividades administrativas esenciales que requieren la conservación y gestión adecuada de una gran cantidad de documentación.

La gestión documental es un aspecto clave en el cumplimiento de principios como la transparencia, el acceso a la información pública y la eficiencia operativa. La entidad debe asegurarse de que sus archivos estén organizados, sean accesibles y estén protegidos de manera que se garanticen tanto la conservación como el manejo adecuado de la información. Para ello, se hace necesario contar con espacios adecuados para el almacenamiento y archivo de los documentos generados y recibidos por las diferentes dependencias de la Secretaría de Hacienda de Cundinamarca.

Que el artículo 16 de la Ley 594 de 2000 establece que es responsabilidad de los funcionarios encargados de los archivos en las Entidades Públicas velar por la integridad, autenticidad, veracidad y fidelidad de la información contenida en los documentos de archivo. Asimismo, estos funcionarios deben garantizar la correcta organización y conservación de dichos documentos. En este sentido, es fundamental cumplir con los requisitos archivísticos que la Ley 594 de 2000 establece para la conformación de un expediente de archivo. Esto es necesario para asegurar la integridad de los documentos y actos administrativos que resuelven un determinado trámite o actuación, así como para garantizar una correcta gestión del expediente a lo largo de sus diferentes fases.

La correcta administración del expediente implica un manejo adecuado durante su etapa activa, lo que asegura que se refleje fielmente la secuencia y el orden con los que los documentos fueron tramitados. Este proceso de gestión incluye la organización interna y el flujo de los documentos dentro del expediente, garantizando que la información se conserve y gestione de manera eficiente, conforme a los principios establecidos por la ley.

Por tal razón, es imprescindible la contratación a título de arrendamiento el local 104 # 11 ubicado en la calle 26 No. 51-53 de la ciudad de Bogotá, inmueble que se encuentra bajo la administración de la Beneficencia de Cundinamarca; este local cuenta con un área de terreno de 65.68 m², se encuentra estratégicamente ubicado dentro del complejo arquitectónico de la

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

Gobernación de Cundinamarca y adecuado conforme las normas archivísticas, lo que permitirá no solo el almacenamiento documental, sino también la intervención por parte de los colaboradores a los que se les haya sido asignada esta labor. Su ubicación en este complejo es particularmente relevante, ya que garantiza una accesibilidad directa y eficiente a la información contenida en los archivos al estar cerca de las oficinas centrales donde se encuentran las principales direcciones y subdirecciones de la Secretaría de Hacienda, como la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria, la Dirección de Tesorería, y las diversas subdirecciones que forman parte integral de la entidad.


La proximidad entre el archivo documental y las dependencias de la Secretaría de Hacienda no solo facilita la consulta y acceso oportuno a la información, sino que también optimiza el flujo de trabajo y permite que la gestión de los documentos se realice de manera más ágil y eficaz. En un contexto administrativo, contar con un espacio de archivo cercano a las unidades responsables de la gestión tributaria y fiscal es crucial para agilizar procesos, especialmente aquellos que requieren un manejo continuo y coordinado de documentos legales, fiscales y contables.

El local en cuestión será destinado exclusivamente para la conservación y almacenamiento de la documentación generada por las diversas dependencias de la Secretaría. Este espacio permitirá una correcta organización de los archivos, lo cual es fundamental para garantizar la conservación de los documentos en condiciones adecuadas, reduciendo riesgos de pérdida o deterioro. Además, facilitará el acceso oportuno a la información cuando sea necesario, cumpliendo con los principios de transparencia y eficiencia administrativa.

La contratación de este local también contribuirá a optimizar los procesos internos de la Secretaría de Hacienda, al proporcionar un lugar adecuado y seguro para el almacenamiento de documentos oficiales lo que permitirá mejorar la gestión documental y el cumplimiento de las normativas relacionadas con la protección y conservación de la información pública. En este sentido, la disponibilidad de un archivo documental organizado y accesible es una pieza clave para el funcionamiento eficiente de la Secretaría y para el cumplimiento de sus obligaciones legales y administrativas.

Por otro lado, el Decreto Ordenanza N°. 430 de 2020 que derogó los Decretos No 0266 de 2016, 310 de 2018, 291 de 2020; fijó como naturaleza jurídica para la Beneficencia, en un establecimiento público del sector descentralizado del Orden Departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y patrimonio independiente, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Social.

Que la Misión de la Beneficencia de Cundinamarca, es prestar servicios sociales de acuerdo con los lineamientos legales, en relación con las destinaciones propias de sus legados y donaciones, a la población infantil, juvenil, de tercera edad y discapacidad más pobre y vulnerable del Departamento de Cundinamarca, y de los territorios que se convenga, mediante programas orientados a la atención integral de población víctima de la violencia, a la protección, prevención, restablecimientos de derechos, reincorporación y reintegración a la vida social y familiar, de

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

conformidad con la normatividad vigente, garantizando el principio de responsabilidad social mediante una eficiente y eficaz administración de los bienes legados, donaciones, rentas y demás recursos financieros que permitan dar sostenibilidad a los programas sociales. La Dirección y administración de la Beneficencia de Cundinamarca, está a cargo del Consejo Directivo, como máxima autoridad de la entidad y la Gerente General es su representante legal.


Que los numerales 6.5 y 6.9 del artículo 6 del mencionado Decreto, fijo dentro de las funciones entre otras la de, "Administrar, en los términos previstos en la Constitución Política, la ley, los reglamentos y los legados, los bienes que a título oneroso o gratuito que posea tales como donaciones o legados, o aquellos que llegue a poseer", así como, "Administrar sus bienes inmuebles, ejerciendo los actos de disposición, con el fin de salvaguardar su patrimonio, hacerlos más rentables y asegurar el cumplimiento de su objeto y de las obligaciones legales a su cargo". La Beneficencia de Cundinamarca actualmente tiene dentro de sus activos, entre otros, un bien inmueble ubicado en la calle 26 No. 51 – 53 local 104, ubicado en el Complejo Arquitectónico de la Gobernación de Cundinamarca en la ciudad de Bogotá, el cual tiene un área privada de 1.388,37 M2., (Predio de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1517877 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y CHIP catastral AAA0180APTO.

Que la Beneficencia de Cundinamarca adquirió la propiedad del bien inmueble anteriormente señalado, por dación en pago realizada por el DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, mediante Escritura Pública No. 222 de fecha 31 de mayo de 2001, protocolizada en la Notaria Única de Cota e inscrita en registro el día 26 de julio de 2001, tal como consta en la anotación segunda del folio de matrícula vinculado con el predio.

Por lo anterior, y conforme a las competencias de la entidad, se hace necesario la generación de ingresos para financiar su objeto misional, con el fin de generar recursos suficientes que respalden su funcionamiento y proyectos de inversión, se llegó a la conclusión de suscribir un contrato de arrendamiento, para que el inmueble no salga del patrimonio, pero si incrementen sus activos, razón por la cual, se dará en arriendo el local 104-11 cuya área consta de sesenta y cinco puntos sesenta y ocho metros cuadrados (65.68 M2), a la Secretaria de Hacienda del Departamento.

Referente al régimen contractual que rige para la Beneficencia de Cundinamarca, se enmarca en lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y demás normas que lo reglamenten. La Secretaría de Hacienda del Departamento de Cundinamarca y La Beneficencia de Cundinamarca son competentes para suscribir un contrato de arrendamiento.

La Secretaría de Hacienda del Departamento de Cundinamarca requiere disponer de un espacio físico adecuado para la custodia, conservación y consulta del archivo documental de sus distintas dependencias. Esta necesidad es permanente, y está orientada a garantizar el cumplimiento de las obligaciones archivísticas establecidas en la Ley 594 de 2000, el Acuerdo 060 de 2001 del Archivo General de la Nación y demás normas complementarias. El inmueble identificado como Local 104-11, ubicado en la Calle 26 No. 51-53, dentro del Complejo Arquitectónico de la

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

Gobernación de Cundinamarca, pertenece a la Beneficencia de Cundinamarca y cuenta con una ubicación estratégica, condiciones físicas apropiadas y facilidades logísticas que hacen viable y eficiente su destinación como archivo institucional. Adicionalmente, este proceso se fundamenta en los principios de coordinación y colaboración entre entidades públicas, consagrados en el artículo 6° de la Ley 489 de 1998, según los cuales las entidades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus funciones y prestarse colaboración para facilitar el cumplimiento de sus fines. En ese sentido, el uso del inmueble propiedad de la Beneficencia por parte de la Secretaría de Hacienda materializa una actuación conjunta orientada al interés público y la eficiencia administrativa.

Celebrar el contrato con la Beneficencia de Cundinamarca no solo garantiza la idoneidad física del inmueble, sino que materializa los principios de coordinación y colaboración consagrados en el artículo 6° de la Ley 489 de 1998, pues dos entidades del mismo nivel territorial armonizan recursos y esfuerzos para alcanzar fines estatales, evitando dispersiones presupuestales y logísticas


2.1. IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR

CONDICIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFICINAS EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ. (2025-2026)

El mercado inmobiliario de oficinas en Bogotá presenta durante 2025 y comienzos de 2026 una fase de recuperación y consolidación, caracterizada por la reducción progresiva de las tasas de vacancia, el incremento en los cánones de arrendamiento, la preferencia por activos corporativos de alta especificación (Clase A y A+) y una creciente demanda por espacios sostenibles, flexibles y tecnológicamente eficientes. Los principales corredores empresariales de la ciudad han mostrado una recuperación sostenida después de los efectos derivados de la pandemia y de la adopción masiva del trabajo remoto. Actualmente, Bogotá se posiciona como uno de los mercados corporativos más dinámicos de América Latina, con perspectivas favorables para inversionistas, desarrolladores y usuarios corporativos.

El mercado inmobiliario corporativo constituye uno de los principales indicadores del desempeño económico de una ciudad, dado que refleja las decisiones de expansión, inversión y localización de las empresas. Bogotá, como principal centro económico y financiero de Colombia, concentra la mayor oferta de oficinas del país y alberga los principales centros de negocios nacionales e internacionales.

Durante los últimos años, el sector enfrentó importantes desafíos derivados de la pandemia de COVID-19, la implementación del trabajo remoto y la incertidumbre económica. Sin embargo, a partir de 2024 y especialmente durante 2025, se observa una recuperación progresiva impulsada por la reactivación empresarial, el retorno parcial a la presencialidad y la necesidad de espacios corporativos modernos y sostenibles.

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Versión: 01
		Fecha aprobación: 18/03/2025

Las ciudades colombianas con mayor atractivo para la inversión en oficinas continúan siendo Bogotá, Medellín y Barranquilla, debido a su concentración empresarial, desarrollo económico y capacidad para atraer inversión nacional e internacional. No obstante, ciudades como Cali, Cartagena, Bucaramanga y Pereira han fortalecido su participación dentro de estrategias de inversión inmobiliaria diversificadas, especialmente en proyectos de uso mixto, servicios empresariales y actividades logísticas.


Bogotá mantiene su liderazgo absoluto dentro del mercado corporativo nacional, concentrando aproximadamente entre el 70% y el 75% del inventario institucional de oficinas Clase A y A+, consolidándose como el principal centro financiero, empresarial y administrativo del país. Medellín continúa fortaleciéndose como hub tecnológico y de innovación, mientras que Barranquilla mantiene una dinámica positiva impulsada por el crecimiento portuario, industrial y de servicios.

El mercado inmobiliario corporativo colombiano ha evolucionado hacia un modelo de mayor calidad y eficiencia, manteniendo la tendencia denominada *Fly to Quality*, mediante la cual las empresas privilegian espacios con mejores especificaciones técnicas, certificaciones de sostenibilidad, conectividad, bienestar ocupacional y ubicación estratégica. De igual manera, los esquemas híbridos de trabajo han llevado a muchas organizaciones a implementar procesos de *right sizing* o racionalización de espacios, migrando hacia oficinas de menor tamaño pero de mayor calidad.

Paralelamente, se observa una consolidación creciente de proyectos de uso mixto que integran oficinas, comercio, vivienda y servicios complementarios, fortaleciendo nuevos polos de desarrollo urbano y empresarial.

Según el último informe de Cushman & Wakefield, firma líder en el sector inmobiliario comercial y logístico, indica que el cierre del año 2025, confirma un punto de inflexión para el mercado de oficinas. La tasa de vacancia registra un descenso que no se observaba desde hace una década, incluso en un contexto de crecimiento del inventario. Esta dinámica refleja que el mercado no se encuentra estático, sino en un proceso activo de reposición de la oferta, con una respuesta positiva por parte de la demanda. La ocupación observada durante el año confirma una ejecución más decidida de las estrategias corporativas, donde la toma de espacios no responde únicamente a necesidades físicas, sino a una redefinición del rol de la oficina dentro de las organizaciones.

Este comportamiento de la demanda no es homogéneo y revela una clara preferencia por activos capaces de responder a nuevas lógicas de uso. La ocupación se concentra en edificios con plantas eficientes, especificaciones técnicas superiores y estándares modernos de conectividad, que permiten esquemas de trabajo híbrido sin sacrificar productividad ni experiencia del usuario. A su vez, la calidad del entorno cobra un peso determinante: accesibilidad multimodal, equipamiento urbano, servicios complementarios y localización estratégica se consolidan como factores clave en los procesos de expansión y relocalización corporativa. Bajo estas condiciones, los activos primen fortalecen su posicionamiento como espacios de alto valor para la atracción y retención de talento, mientras que corredores no tradicionales comienzan a capturar demanda al

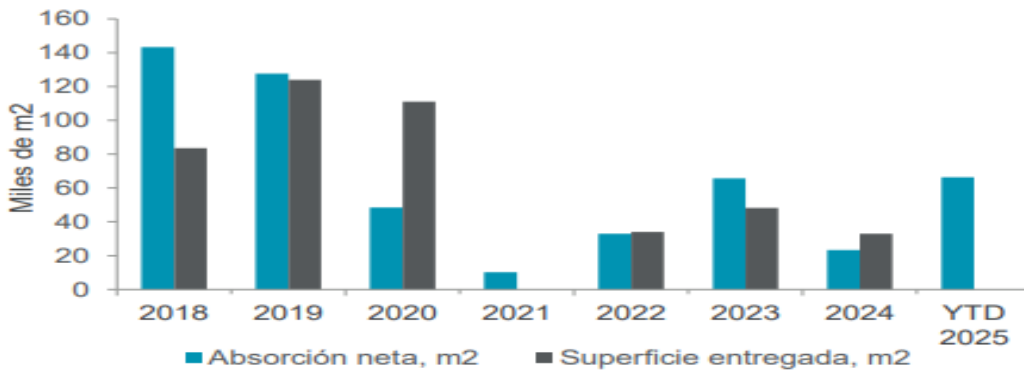
 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

incorporar oferta nueva, competitiva y alineada con estos atributos, ampliando el mapa de oportunidades del mercado sin diluir sus estándares.


La dinámica de ocupación observada durante el año evidencia una aceleración relevante en la toma de espacios corporativos, con más de 66 .000 m² de absorción neta acumulada y una marcada concentración de cierres durante el último trimestre. Submercados como Salitre, Noroccidente y Centro lideraron este comportamiento, apalancados en la disponibilidad de edificios de alto estándar, con plantas eficientes, localización estratégica y especificaciones técnicas alineadas con las nuevas exigencias corporativas, incluyendo certificaciones ambientales y criterios de bienestar. En paralelo, la tasa de vacancia mantuvo una tendencia descendente hasta ubicarse en 6,7%, mientras cerca de 85.000 m² avanzaron de fase de planos a construcción, reflejando una reactivación controlada y selectiva de la oferta futura.

Estos desarrollos incorporan criterios de eficiencia energética, tecnología e integración urbana con usos complementarios, reforzando un mercado de oficinas maduro, dinámico y orientado más a la reposición de inventario que a una expansión acelerada del volumen total.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA

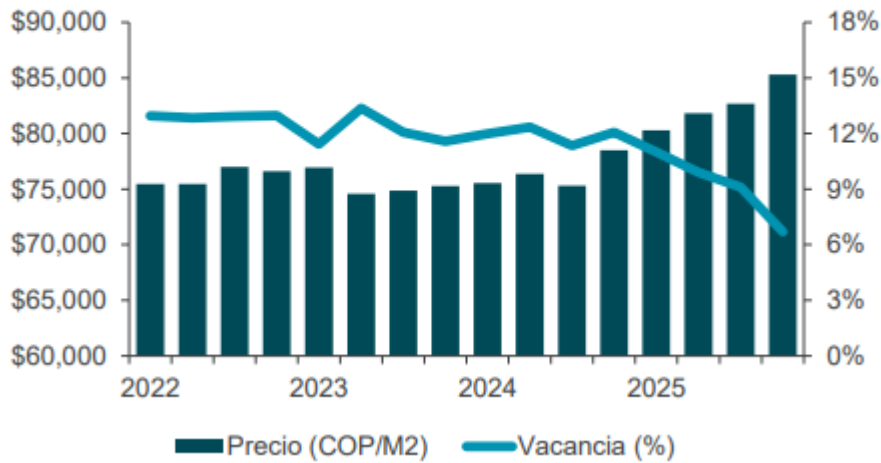



El mercado registró un precio promedio de COP 85 .303 por m²/mes, reflejando un incremento general del 13%, explicado principalmente por la actual relación entre oferta y demanda. La disponibilidad continúa siendo limitada, con mayor presión en los submercados de mayor demanda, mientras que el nuevo inventario incorpora especificaciones técnicas superiores que elevan la referencia de precios. A esto se suma la liberación de espacios de tamaño reducido, en su mayoría inferiores a 400 m², que ingresan al mercado con valores por encima del promedio, reforzando la tendencia alcista. En este contexto, el mercado se mantiene claramente orientado hacia los propietarios, y se prevé que los ajustes en precios continúen en el corto y mediano

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

plazo, sustentados en un pipeline cada vez más especializado y con mayores estándares de calidad.

ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO




 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

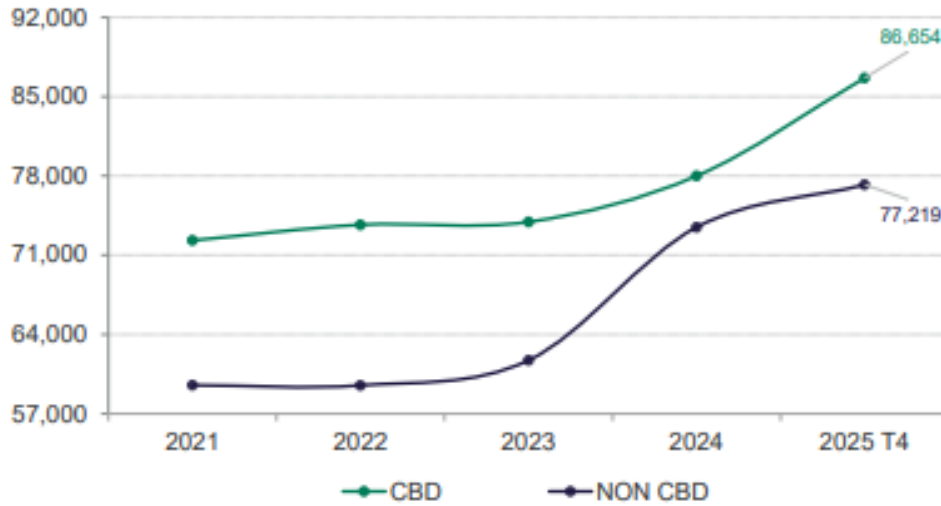


La economía colombiana cerró 2025 mostrando señales de estabilización tras un periodo de fuerte ajuste monetario. El crecimiento cercano al 2,8%, junto con un mercado laboral que mantiene el desempleo alrededor del 8,8%, refleja una actividad que se recupera de manera gradual pese a la persistencia de una inflación por encima del rango meta y una tasa de interés aún restrictiva. La mejora en la confianza de los hogares, la menor volatilidad cambiaria y el repunte del consumo han contribuido a este ambiente de mayor resiliencia, aunque la incertidumbre fiscal y el elevado costo del capital siguen siendo factores que limitan la velocidad de la recuperación.

Dadas las dinámicas recientes de la economía, el sector inmobiliario continúa rezagado frente al resto de la economía, pero empieza a mostrar señales claras de un punto de inflexión. La caída en la actividad constructora durante 2025 contrasta con el repunte sostenido en los permisos para vivienda y proyectos no residenciales, lo que anticipa un mejor desempeño en 2026. La combinación de un mercado laboral más sólido, una gradual mejora en las condiciones crediticias y el impulso de grandes proyectos de infraestructura abre espacio para una recuperación más firme del sector. Aun así, el entorno exige estrategias empresariales centradas en eficiencia, diversificación y una gestión prudente del riesgo para navegar un escenario donde la estabilidad avanza, pero aún convive con desafíos estructurales.

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Versión: 01
		Fecha aprobación: 18/03/2025

PRECIO DE RENTA (COP / m² / Mes) CBD / NON CBD



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

OFICINAS 14 2025

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²) (**)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/m ² mes) (***)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (COP/m ² mes)
Avenida Chile	65.168	4	268	0,4%	3.916	-	-	\$ 20,2	\$ 75.000
Calle 100	147.770	16	1.129	0,8%	1.917	79.200	52.400	\$ 23,6	\$ 87.400
Centro	74.178	2	25.585	34,5%	6.151	-	100.000	\$ 29,0	\$ 107.500
Chicó	175.821	25	2.520	1,4%	4.641	21.389	13.280	\$ 26,9	\$ 99.548
Nogal-Andino	98.989	12	229	0,2%	707	84.725	28.000	\$ 25,6	\$ 95.000
Saltire	613.764	49	47.518	7,7%	29.658	23.700	237.620	\$ 19,9	\$ 73.844
Santa Bárbara	49.329	5	1.128	2,3%	- 572	5.149	49.738	\$ 33,7	\$ 125.000
CBD	1.225.019	113	78.377	6,4%	46.418	214.163	481.038	\$ 23,4	\$ 89.654
Noroccidente	131.106	8	13.101	10,0%	19.941	-	119.229	\$ 20,8	\$ 77.219
NON CBD	131.106	8	13.101	10,0%	19.941	-	119.229	\$ 20,8	\$ 77.219
TOTAL BOGOTÁ	1.356.125	121	91.478	6,7%	66.359	214.163	600.267	\$ 23	\$ 85.303


(*) Cushman & Wakefield realiza correcciones de superficies cada principio de año, por lo que, pueden existir fluctuaciones respecto a los cierres de años anteriores en la superficie de inventario y disponibles.

(**) Corresponde a superficie según información disponible

(***) TRM: 3.707 COP = 1 USD

Nota: CBD: Central Business District corresponde a los principales submercados corporativos Tipo A.

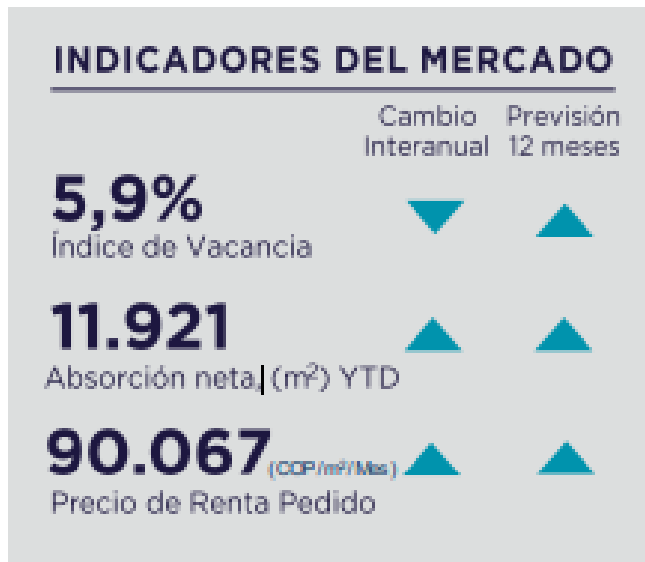
NON CBD: Non-Central Business District corresponde a los submercados corporativos no tradicionales Tipo A.

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025


El informe MarketBeat de Cushman & Wakefield sobre el mercado de oficinas Clase A en Bogotá reporta una consolidación de la reactivación sectorial, con la tasa de desocupación bajando al 9,1%. El estudio, basado en datos al cierre de 2025, indica un incremento de las rentas promedio a \$82.683 COP/m²/mes, impulsado por una alta absorción y reubicación en espacios sostenibles.

El primer trimestre de 2026 confirma la continuidad de un mercado de oficinas activo, respaldado por una demanda que se mantiene firme y una vacancia que sigue retrayéndose hacia niveles históricamente bajos. Este escenario intensifica la presión sobre la oferta disponible y consolida una evolución gradual hacia un mercado de propietarios, donde la escasez de espacios de calidad redefine el equilibrio competitivo. Las decisiones corporativas evidencian una ejecución más consciente y estratégica, en la que la oficina consolida su rol como herramienta clave de productividad, cultura organizacional y posicionamiento empleador, más allá de su función estrictamente operativa.

En el marco de esta dinámica, la demanda continúa concentrándose en activos que combinan conectividad eficiente, accesibilidad y un entorno urbano consolidado, junto con edificios que ofrecen plantas flexibles, eficientes y con alto nivel técnico, hoy plenamente integrados a los requerimientos corporativos. Los corredores que concentran mayor disponibilidad de este tipo de espacios son los que están registrando los niveles más dinámicos de absorción, mientras que la presión sobre la oferta existente pone en valor los proyectos que ingresarán al mercado, aun cuando una parte de este nuevo inventario ya cuenta con compromisos de prearriendo.



El mercado de oficinas inició el año con una señal clara de tracción en la demanda, registrando una absorción neta positiva cercana a los 12.000 m², concentrada principalmente en el corredor de Salitre, que se consolidó como el principal motor de colocación durante el trimestre. En


 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

contraste, en corredores consolidados como Calle 100, Chicó y Nogal –Andino se observó la liberación puntual de algunos espacios, fenómeno asociado a movimientos estratégicos de usuarios más que a un debilitamiento estructural de la demanda. Estos submercados mantienen niveles de vacancia excepcionalmente bajos, por debajo del 2%, lo que permite anticipar una rápida recolocación de las áreas disponibles, apoyada en el sólido desempeño del último año y en una demanda activa por edificios bien ubicados y de alto estándar, evidenciando un mercado equilibrado, con una demanda activa y una disponibilidad limitada en los principales corredores corporativos.

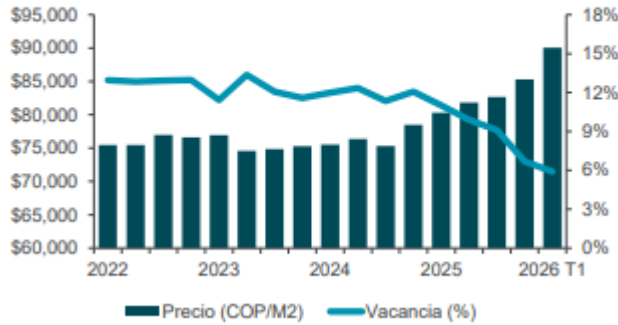
DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



En cuanto al comportamiento de precios, el mercado de oficinas registró un precio pedido promedio de COP 90 .067 por m²/mes, consolidando un incremento anual cercano al 11% y confirmando la continuidad de un entorno de valorización sostenida. Este desempeño responde principalmente al desbalance persistente entre una oferta limitada y una demanda que se mantiene activa en los corredores de mayor consolidación, donde la disponibilidad reducida continúa ejerciendo presión sobre los valores de referencia. En paralelo, los inmuebles que ingresan o se reposicionan en el mercado lo hacen bajo estándares técnicos más exigentes, elevando el umbral de precios aceptados por los usuarios. Adicionalmente, la liberación de superficies de menor metraje, en su mayoría inferiores a 500 m², refuerza esta tendencia, ya que estos espacios suelen comercializarse con primas sobre el promedio del mercado.


 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO

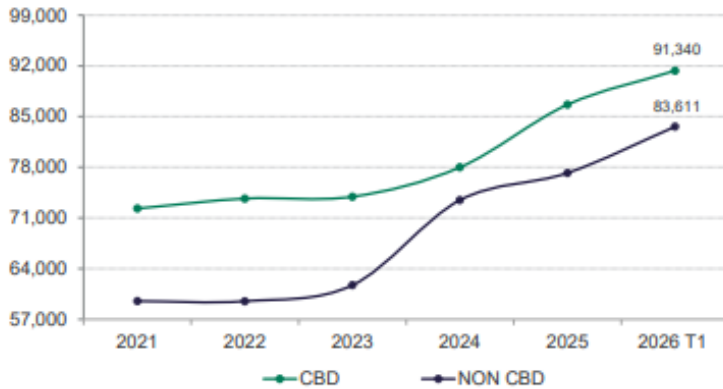


En el corto plazo, el entorno macroeconómico se caracteriza por condiciones financieras y productivas exigentes, consistentes con una fase de crecimiento moderado del PIB, estimado entre 2,6 % y 2,8 %. Los costos asociados a la actividad constructiva muestran incrementos relevantes, con un crecimiento interanual del ICOCED del 5,7 %, impulsado principalmente por la dinámica de la mano de obra. Este comportamiento se da en un contexto de política monetaria restrictiva, con una tasa de intervención ubicada en 11,25 %, y una inflación que, tras cerrar 2025 en 5,1%, se situó en 5,6% en marzo de 2026, lo que pone de manifiesto la persistencia de las presiones inflacionarias y explica la orientación de la política monetaria hacia el anclaje de las expectativas.

En paralelo, la obra civil y la infraestructura pública continúan desempeñando un rol relevante dentro de la dinámica macroeconómica, en un contexto de menor impulso de la inversión privada y de una inversión extranjera directa que se ubicó cerca de USD 11.469 millones (2,5 % del PIB). En Bogotá que concentra alrededor del 25 % del PIB nacional y cerca del 30 % del empleo formal urbano este comportamiento se ve acompañado por proyectos estratégicos como la Primera Línea del Metro, la Avenida 68 y la Calle 13, los cuales aportan continuidad a la actividad económica y generan efectos estructurales sobre la organización urbana. Estas iniciativas fortalecen la conectividad y mejoran la eficiencia de los desplazamientos, contribuyendo a una evolución gradual y ordenada del ciclo económico en el mediano y largo plazo.

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025


PRECIO DE RENTA (COP / m² / Mes) CBD / NON CBD

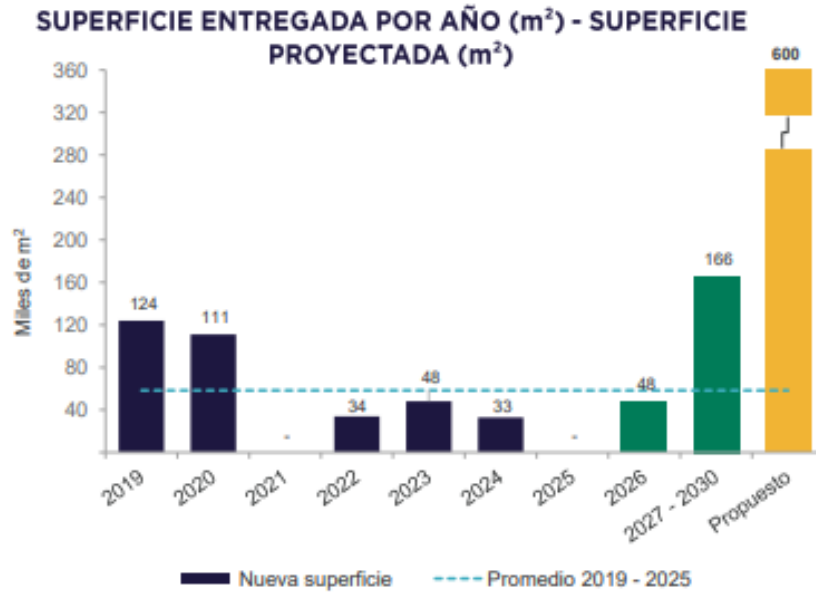


Bogotá cuenta actualmente con 214.163 m² de oficinas en construcción, concentrados principalmente en corredores corporativos consolidados como Chicó, Calle 100, Salitre y Nogal – Andino, los cuales continúan capturando la mayor parte de la inversión y el interés de los desarrolladores. Este inventario refleja una estrategia cada vez más selectiva, enfocada en proyectos con mayor calidad técnica, integración urbana y criterios de sostenibilidad, en línea con una demanda que privilegia espacios eficientes, flexibles y acordes con los estándares más recientes del diseño corporativo.

En el corto plazo, se prevé que durante 2026 ingresen cerca de 48.000 m² al mercado, correspondientes a proyectos que actualmente se encuentran en construcción y que están localizados principalmente en Chicó, Calle 100 y Nogal Andino. Estos submercados presentan hoy niveles de vacancia inferiores al 2%, lo que implica que la nueva oferta se incorporará en un contexto de alta ocupación y disponibilidad limitada. Estas condiciones de mercado contribuirán a mantener cierta presión sobre la oferta existente y a sostener condiciones favorables para la colocación de espacios de alto estándar.


En una perspectiva de largo plazo, el pipeline proyectado asciende a aproximadamente 600.267 m², con horizontes de entrega estimados entre 7 y 10 años. Los corredores de Salitre, Centro y Noroccidente concentran gran parte de esta oferta futura, reforzando una visión de crecimiento urbano más distribuido, conectado y adaptable a nuevas dinámicas de trabajo. En paralelo, avanzan procesos de estructuración de suelo y formulación de planes parciales de uso mixto, que permitirán incorporar nuevas áreas al mercado formal y fomentar la renovación de sectores estratégicos.

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025



SUBMERCADOS DE OFICINAS

El mapa permite entender cómo se relacionan los valores de renta por metro cuadrado con la calidad técnica de los edificios clase A. A través de un indicador integral que reúne 18 variables clave, se analizan aspectos como la antigüedad del activo, certificaciones, estructura de propiedad, conectividad y calidad del entorno urbano. Cada edificio se ubica dentro del mercado mediante percentiles, lo que facilita comparar su desempeño frente al resto del inventario. Más que explicar precios, esta herramienta ayuda a responder si la renta está realmente respaldada por las características del edificio, evidenciando oportunidades de valor y zonas donde los precios podrían estar por encima de lo que su perfil técnico justifica.


 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025



Salitre: Se consolida como el corredor con el mejor desempeño técnico promedio. Su inventario moderno, bien planeado y acompañado de una oferta sólida de servicios y buena conectividad, explica claramente su posición.

Noroccidente: Gana protagonismo por su inventario reciente y puntajes técnicos sólidos, aunque persisten desafíos de percepción y accesibilidad. Los precios por debajo del promedio abren espacio para usuarios que buscan calidad sin comprometer presupuesto.

Chicó y Nogal Andino: Concentran buena parte del inventario considerado “premium”, lo que se refleja en rentas altas. Sin embargo, el análisis muestra que esta prima responde más a la localización que a una homogeneidad técnica real.

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Versión: 01
		Fecha aprobación: 18/03/2025

Santa Bárbara: Presenta buen desempeño técnico en zonas específicas, aunque con variaciones internas marcadas. Las áreas menos conectadas reducen consistencia, mientras los precios se mantienen altos pese a esta dispersión.

Calle 100: Refleja uno de los comportamientos más equilibrados del mercado. La relación entre calidad técnica y renta es más consistente, lo que sugiere un corredor maduro, con menor dispersión entre activos y una valorización más alineada con los fundamentales inmobiliarios.

Avenida Chile: En proceso de renovación, con mejoras técnicas progresivas y precios aún moderados. Es un corredor de transición con potencial para nuevos desarrollos o reposicionamiento de activos existentes.

Centro: Muestra alta dispersión en puntajes y precios, con mezcla de edificios nuevos y tradicionales. Requiere análisis individualizado, pues hay nichos con calidad subvalorada frente al promedio del mercado.

ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

OFICINAS T1 2026

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²) (**)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/m ² /mes) (***)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (COP/m ² /mes)
Avenida Chile	65.168	4	100	0,2%	168	-	-	\$ 21,3	\$ 78.000
Calle 100	147.770	16	2.257	1,5%	-1.128	79.200	52.400	\$ 21,8	\$ 80.092
Centro	74.178	2	25.585	34,5%	-	-	100.000	\$ 29,3	\$ 107.500
Chicó	175.821	25	2.889	1,6%	- 369	21.389	13.280	\$ 26,7	\$ 98.010
Nogal-Andino	98.989	12	643	0,6%	- 414	84.725	28.000	\$ 25,8	\$ 94.661
Salitre	613.764	49	33.854	5,5%	13.664	23.700	237.620	\$ 20,1	\$ 73.844
Santa Bárbara	49.329	5	1.128	2,3%	0	5.149	49.738	\$ 34,1	\$ 125.000
CBD	1.225.019	113	66.456	5,4%	11.921	214.163	481.038	\$ 24,9	\$ 91.340
Noroccidente	131.106	8	13.101	10,0%	-	-	119.229	\$ 22,8	\$ 83.611
NON CBD	131.106	8	13.101	10,0%	-	-	119.229	\$ 22,8	\$ 83.611
TOTAL BOGOTÁ	1.356.125	121	79.557	5,9%	11.921	214.163	600.267	\$ 24,5	\$ 90.067

(*) Cushman & Wakefield realiza correcciones de superficies cada principio de año, por lo que, pueden existir fluctuaciones respecto a los cierres de años anteriores en la superficie de inventario y disponibles.


(**) Corresponde a superficie según información disponible

(***) TRM: 3.669 COP = 1 USD

Nota: CBD: Central Business District corresponde a los principales submercados corporativos Tipo A.

NON CBD: Non-Central Business District corresponde a los submercados corporativos no tradicionales Tipo A.

En submercados prime (CBD), las rentas promedian COP 83.785 /m², mientras que en corredores no centrales, la cifra ronda COP 77.071 /m². Por otro lado, uno de los factores determinantes ha sido la consolidación de submercados emergentes por fuera del Central Business District (CBD), que tradicionalmente ha concentrado la mayor parte de la oferta corporativa.

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

El submercado NON-CBD, por primera vez, lideró la absorción con 13.270 metros cuadrados, superando al propio CBD y reflejando un cambio en el comportamiento de la demanda hacia zonas que combinan acceso, servicios y potencial de desarrollo.

El inventario total de oficinas clase A en Bogotá asciende a 1,36 millones de metros cuadrados. De esta cifra, aproximadamente el 90% se concentra en el corredor CBD, que incluye zonas como el centro financiero de la Calle 72, la Avenida Chile, el sector Nogal-Andino y la Calle 100. No obstante, corredores como Santa Bárbara, Nogal-Andino, Salitre y el noroccidente han cobrado protagonismo al registrar niveles de vacancia inferiores al 2%.

Este comportamiento indica una mayor competencia por espacios bien localizados y técnicamente adecuados, que respondan a criterios de diseño actualizados, buena conectividad y certificaciones sostenibles. La reducción en la disponibilidad ha llevado también a una presión sobre los precios de renta, particularmente en los submercados emergentes.


Según el reporte, el precio de renta pedido en oficinas clase A presentó un incremento promedio del 10% en el último año. En algunos sectores del noroccidente, ese incremento ha llegado hasta el 15%, impulsado por la escasez de espacios de alta especificación técnica y la aparición de nuevos desarrollos que han generado mayor interés en estas zonas.

Los factores que explican este cambio incluyen la adaptación del trabajo híbrido, la búsqueda de mayor calidad ambiental interior, la consolidación de estándares ESG (ambientales, sociales y de gobernanza) y la necesidad de atraer talento mediante espacios que combinen productividad con bienestar. Todo esto ha obligado a los desarrolladores a repensar sus propuestas arquitectónicas y de servicios.

La evolución del mercado de oficinas no puede entenderse de forma aislada del contexto urbano. Proyectos de infraestructura como la Línea 1 del Metro y el Regiotram de Occidente están modificando las dinámicas de movilidad y conectividad, extendiendo la viabilidad de establecer polos corporativos en sectores previamente secundarios. Aunque estas obras aún no generan consolidación inmobiliaria directa, son consideradas factores catalizadores para futuras zonas de desarrollo.

Estos cambios también responden a una mayor conciencia sobre la resiliencia urbana. Las empresas valoran cada vez más la posibilidad de ubicar sus operaciones en entornos con acceso multimodal, servicios complementarios, espacios públicos y una integración con otros usos del suelo como vivienda, comercio y cultura. Este enfoque ha contribuido a que se aceleren los desarrollos en zonas como el Centro Ampliado, el Eje Calle 13 y la Avenida El Dorado, donde se perciben oportunidades de crecimiento con impacto metropolitano.

La vacancia general está en torno a 9,1 % para espacios clase A, mientras que en corredores prime tradicionales es más baja y en zonas periféricas o clase B suele superar el 20 %. En términos de disponibilidad, el mercado de oficinas ha mantenido una tasa de vacancia cercana al 11%. El desarrollo de nuevos proyectos en la ciudad sigue siendo limitado.

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

Según el vicepresidente de Transacciones y Consultoría de CBRE, Andrés Cardona, “en 2025, el mercado industrial y logístico continuará mostrando una estabilidad operativa, con una disponibilidad de espacios que se mantendrá en el rango de 6% a 8%. Para el 2026 se espera que la dinámica comercial del mercado cambie con el ingreso de nuevo inventario especulativo por parte de los fondos inmobiliarios más representativos del país”.

De cara al mercado residencial, Colombia ha experimentado una transformación significativa en la forma en que los hogares acceden a la vivienda. Según la Encuesta Nacional de Calidad de Vida del Dane, actualmente el 40% de los hogares colombianos viven en arriendo, muy por encima del promedio regional de 21%. Esta tendencia ha sido impulsada por factores económicos y culturales, como la urbanización y la dificultad de acceso a vivienda propia debido a los altos costos del suelo y la construcción.

La combinación de la urbanización, los altos costos de la vivienda y las nuevas dinámicas familiares están cambiando el mercado inmobiliario en Colombia. Tanto en Bogotá como en Medellín, la demanda de espacios flexibles y de alta calidad cada vez tiene mayor acogida, mientras que el arriendo se consolida como una opción preferida frente a la compra de vivienda, especialmente para los sectores más vulnerables.


El año 2025 constituyó un período de consolidación y madurez para el mercado inmobiliario corporativo colombiano. En el segmento de oficinas, Bogotá reafirmó su posición como el principal mercado corporativo del país, evidenciando una recuperación sostenida de la demanda y una disminución progresiva de los espacios disponibles para arrendamiento.

Durante este período, la disponibilidad de oficinas en Bogotá presentó una reducción significativa, pasando de niveles cercanos al 8,78 % hasta ubicarse alrededor del 7,01 %, reflejando un mayor nivel de ocupación y una recuperación consistente de la actividad empresarial. Este comportamiento estuvo acompañado por una absorción neta superior a los 40.000 m², lo que evidencia una demanda activa y sostenida por espacios corporativos de calidad.

Los corredores empresariales consolidados, particularmente Salitre, Calle 100, Chicó, Nogal-Andino y Santa Bárbara, concentraron la mayor dinámica de ocupación, fortaleciendo su posición como principales polos corporativos de la ciudad. Esta tendencia se explica por la preferencia de las empresas por ubicaciones estratégicas que ofrecen conectividad, acceso a servicios complementarios y edificaciones con mejores especificaciones técnicas.

Uno de los aspectos más relevantes observados durante 2025 fue el crecimiento sostenido del inventario de oficinas Clase A y A+, que superó el millón de metros cuadrados, consolidando la tendencia denominada *Fly to Quality*, mediante la cual las organizaciones priorizan espacios corporativos con mayores estándares de sostenibilidad, eficiencia energética, bienestar ocupacional y flexibilidad operativa.

La reducción de la oferta disponible ha generado una presión alcista sobre los valores de renta. Este fenómeno se ha visto reforzado por el ingreso de nuevos desarrollos corporativos, cuyos

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

cánones de arrendamiento se estiman aproximadamente un 40 % por encima de los niveles promedio observados en edificios existentes durante 2025. En consecuencia, el mercado evidencia una valorización progresiva de los activos corporativos de alta calidad y una mayor competencia por espacios ubicados en corredores empresariales consolidados.


Asimismo, la evolución reciente del mercado demuestra que la oficina continúa siendo un activo estratégico para las organizaciones, no solo como espacio físico de trabajo, sino como una herramienta para fortalecer la cultura organizacional, atraer talento humano y mejorar la productividad empresarial. Esta realidad ha impulsado una demanda más sofisticada, orientada hacia inmuebles con certificaciones ambientales, infraestructura tecnológica avanzada, flexibilidad arquitectónica y ubicación privilegiada.

Las condiciones observadas en el mercado de oficinas de Bogotá permiten concluir que existe una tendencia sostenida de valorización de los espacios corporativos de alta calidad, especialmente en los corredores empresariales consolidados. La disminución de la disponibilidad, el crecimiento de la absorción neta, la limitada incorporación de nueva oferta y el incremento en los costos de construcción han generado un escenario favorable para el aumento de los cánones de arrendamiento.

En consecuencia, la determinación del canon para inmuebles destinados a actividades administrativas y corporativas debe considerar las condiciones actuales del mercado, caracterizadas por una demanda activa, una oferta cada vez más selectiva y una creciente preferencia por espacios con mayores estándares técnicos, de sostenibilidad y conectividad. Bajo estas circunstancias, los valores de renta ubicados dentro de los rangos superiores del mercado resultan consistentes con el comportamiento observado en el sector inmobiliario corporativo de Bogotá durante los años 2025 y 2026.

PANORAMA ACTUALIZADO DEL MERCADO DE OFICINAS EN BOGOTÁ D.C (Corte T1- 2026)

Indicador Clave	2023	2024	T1 2026
Inventario Oficinas Clase A (m ²)	1.225.000 m ² aprox.	1.330.000 m ² aprox.	1.356.125 m ²
Vacancia Total Bogotá	12,0 %	9,1 % - 10,0 %	5,9 %
Absorción Neta Acumulada	Positiva	34.083 m ²	11.921 m ²
Precio Promedio de Renta Pedido	\$71.700 COP/m ²	\$82.683 COP/m ²	\$90.067 COP/m ²

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Versión: 01
		Fecha aprobación: 18/03/2025

Indicador Clave	2023	2024	T1 2026
Área en Construcción	83.611 m ²	130.892 m ²	214.163 m ²
Área en Proyecto	600.000 m ² aprox.	668.538 m ²	600.267 m ²

Fuente: Cushman & Wakefield MarketBeat Oficinas Bogotá T1 2026.

La incorporación de nuevos espacios corporativos continúa siendo limitada frente al crecimiento de la demanda. Aunque actualmente Bogotá registra 214.163 m² en construcción, el ritmo de incorporación sigue siendo inferior a los niveles observados antes de la pandemia. La oferta futura se concentra principalmente en los corredores de: Chicó, Calle 100, Nogal-Andino y Salitre. Estos proyectos están orientados a edificios con mayores estándares de sostenibilidad, eficiencia energética y flexibilidad operativa.

Vacancia Total


- Vacancia Bogotá: **≈ 5.9%** (1T-2026).
- Vacancia CBD (Central Business District): **5,4 %**
- Vacancia Non-CBD: **10,0 %**

Estos niveles representan los valores más bajos observados durante los últimos años y evidencian un mercado con creciente presión sobre la oferta disponible.

Vacancia por Submercados

Submercado	Vacancia
Nogal-Andino	0,6 %
Avenida Chile	0,2 %
Calle 100	1,5 %
Chicó	1,6 %
Santa Bárbara	2,3 %
Salitre	5,5 %
Noroccidente	10,0 %
Centro	34,5 %

Particularmente, los corredores de Avenida Chile, Calle 100, Chicó y Nogal-Andino presentan niveles de vacancia inferiores al 2 %, reflejando una disponibilidad extremadamente limitada y una alta demanda por espacios corporativos de calidad.

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

Se estima que durante 2026 ingresarán aproximadamente 48.000 m² adicionales, en un contexto de vacancias inferiores al 2 % en los principales corredores corporativos, situación que mantendrá presión alcista sobre los cánones de arrendamiento.

El precio promedio de renta solicitado para oficinas Clase A en Bogotá alcanzó los: \$90.067 COP/m²/mes, lo que representa un incremento cercano al 11 % anual, consolidando una tendencia de valorización sostenida derivada de la escasez de espacios corporativos premium.

En consecuencia, para inmuebles con ubicación estratégica, altos niveles de seguridad, acceso institucional, parqueaderos, conectividad y ausencia de costos de adecuación, los valores de renta ubicados en los rangos superiores del mercado resultan técnicamente justificables y consistentes con el comportamiento actual del sector inmobiliario corporativo de Bogotá


3. IMPLICACIÓN PARA EL CANON DEL LOCAL 104-11 (65,68 M²)

Concepto	Cálculo	Resultado
Rango de mercado 2026 (oficinas A/A+)	\$ 73.000 – \$ 125.000 COP/m ² -mes	Benchmark
Canon propuesto 2026	\$ 6.523.346 ÷ 65,68 m ²	\$ 99.320 COP/m ² -mes
Posición frente al mercado	Dentro del tercio medio-alto prime; < máximo Andino	Razonable

El canon ajustado a \$6.523.346 M/CTE mensuales se alinea con el rango de oficinas prime en Bogotá. Además, incluye ventajas exclusivas (seguridad 24/7, logística “cero km” y sin costos de adecuación) que un inmueble privado no ofrecería sin sobreprecio, lo que refuerza la razonabilidad del precio.

4. VALOR DEL METRO CUADRADO DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFICINAS EN BOGOTÁ (ACTUALIZACIÓN 2024-2025)

El mercado inmobiliario de oficinas en Bogotá ha mostrado una recuperación y transformación significativa en los últimos años, especialmente en el segmento de oficinas premium (Clase A y A+), impulsado por el retorno a la presencialidad y la demanda de espacios modernos y flexibles. La ciudad se mantiene como el cuarto mercado de oficinas más grande de Latinoamérica, con

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

cerca de 2,75 millones de metros cuadrados de espacios corporativos de calidad.

Para el cierre de 2024, la vacancia en oficinas Clase A en Bogotá se ubicó en 10,5%, reflejando un equilibrio entre oferta y demanda y una recuperación estable del sector.

En 2022, la tasa de disponibilidad general en oficinas fue de 11,07%, mostrando una reducción frente a años anteriores, cuando alcanzaba el 14,5% en 2021 y el 11,35% a finales de ese año. El inventario de oficinas de alta gama disponible a finales de 2024 fue de 189.735 m², con una oferta cada vez más limitada, especialmente en espacios premium.

El precio del arriendo de oficinas en Bogotá varía considerablemente según la ubicación y la categoría del inmueble, en zonas premium como Andino, el metro cuadrado puede alcanzar los \$137.407 COP, en Santa Bárbara se ubica en \$100.000 COP/m² y Salitre en \$90.000 COP/m². En corredores más económicos, como avenida El Dorado y North Point, los valores oscilan entre \$65.000 y \$60.923 COP/m². El rango general de renta en la ciudad se sitúa entre \$40.000 y \$130.000 COP/m², dependiendo de la zona y las características del edificio.

Los precios de venta de oficinas también presentan variaciones importantes: En Salitre, el metro cuadrado se vende alrededor de \$13,3 millones de pesos, en Avenida Chile, el precio puede llegar a \$12,6 millones de pesos por metro cuadrado y para oficinas A+ y A, la escasez ha elevado los precios de venta, que pueden superar los \$11 millones de pesos por metro cuadrado en sectores exclusivos.

El canon de arriendo y el precio de venta dependen de múltiples factores:


- Edad y características del edificio (infraestructura, eficiencia energética, servicios internos).
- Ubicación (proximidad a corredores empresariales y zonas de alta demanda).
- Área ofrecida, número de parqueaderos y servicios urbanos o de transporte.

La demanda de oficinas premium sigue al alza, con una oferta cada vez más limitada y precios presionados hacia arriba, especialmente en los corredores empresariales tradicionales del norte de la ciudad. Adicionalmente el trabajo híbrido y la digitalización están impulsando la búsqueda de espacios más flexibles y modernos.

Se espera que la vacancia continúe disminuyendo en el corto y mediano plazo, lo que mantendría la tendencia alcista en los precios de renta y venta.

5. VALORES DE REFERENCIA (2024-2025):

ZONA/SEGMENTO	RENTA (COP/M ²)	VENTA (COP/M ²)
---------------	-----------------------------	-----------------------------

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Versión: 01
		Fecha aprobación: 18/03/2025

Andino	\$137.407	>\$12 millones
Santa Bárbara	\$100.000	>\$11 millones
Salitre	\$90.000	\$13,3 millones
Av. El Dorado/North Pt.	\$60.923-\$65.000	-
Rango general Bogotá	\$40.000-\$100.000	\$11-\$13,3 millones

El mercado de oficinas en Bogotá se encuentra en una fase de recuperación y consolidación, con una vacancia que tiende a la baja y precios de renta y venta en ascenso, especialmente en los segmentos y zonas de mayor demanda. La escasez de espacios premium y la preferencia por ubicaciones estratégicas seguirán siendo los principales motores de valorización en el corto y mediano plazo.


5.1. VALOR DEL METRO CUADRADO DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFICINAS EN BOGOTÁ ACTUALIZADO A 2026.

El mercado inmobiliario de oficinas en Bogotá ha consolidado durante los años 2025 y 2026 una fase de recuperación, crecimiento y madurez, impulsada por la reactivación económica, la estabilización de los modelos híbridos de trabajo y la creciente demanda de espacios corporativos de alta calidad. La ciudad continúa siendo el principal mercado corporativo de Colombia y uno de los más importantes de América Latina, concentrando aproximadamente el 70% del inventario nacional de oficinas de categoría A y A+.

Durante el primer trimestre de 2026, el inventario de oficinas Clase A monitoreado por firmas especializadas alcanzó aproximadamente 1,36 millones de metros cuadrados, mientras que el mercado corporativo total de Bogotá supera los 2,7 millones de metros cuadrados de espacios destinados a oficinas. Este crecimiento ha estado acompañado por una reducción sostenida de la disponibilidad, particularmente en los corredores empresariales consolidados.

La tasa de vacancia general para oficinas Clase A se ubicó en 5,9%, constituyendo uno de los niveles más bajos registrados en la última década. En los submercados Prime o CBD (Central Business District), conformados principalmente por los corredores de Avenida Chile, Chicó, Calle 100, Santa Bárbara y Nogal-Andino, la vacancia se situó alrededor del 5,4%, mientras que algunos corredores específicos registraron niveles inferiores al 2%, reflejando una fuerte presión de demanda sobre los espacios disponibles.

La absorción neta positiva observada durante 2025 y comienzos de 2026 evidencia que las empresas continúan demandando oficinas de calidad superior, especialmente aquellas que ofrecen certificaciones ambientales, eficiencia energética, conectividad, flexibilidad operativa y servicios complementarios. Esta tendencia, conocida internacionalmente como Fly to Quality, ha

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

favorecido la valorización de los edificios Clase A y A+ y ha incrementado la competencia por los espacios ubicados en zonas estratégicas de la ciudad.

En materia de arrendamientos, el precio promedio de renta solicitado para oficinas Clase A en Bogotá alcanzó durante el primer trimestre de 2026 aproximadamente \$90.067 COP/m² mensuales, cifra superior a la observada en años anteriores y que confirma una tendencia alcista derivada de la disminución de la vacancia y la limitada oferta de espacios premium.


Los valores de renta presentan diferencias importantes según la ubicación del inmueble. En los corredores empresariales de mayor prestigio, los cánones superan ampliamente el promedio de la ciudad. Santa Bárbara registra actualmente los valores más altos, seguida por Chicó, Nogal-Andino y el corredor financiero de Avenida Chile. Por su parte, sectores como Salitre y Noroccidente continúan ofreciendo alternativas competitivas con elevados estándares técnicos y menores costos relativos.

Los precios de venta también han mantenido una tendencia favorable. En los corredores corporativos de mayor demanda, los valores de comercialización oscilan entre \$11 millones y \$15 millones por metro cuadrado, pudiendo superar dichos niveles en edificios con certificaciones internacionales, especificaciones AAA y ubicaciones privilegiadas.

La determinación del valor de renta y del valor comercial de una oficina continúa dependiendo de factores como: Ubicación dentro de corredores empresariales consolidados, categoría del edificio (Clase A, A+ o AAA), antigüedad y estado de conservación del inmueble, certificaciones ambientales y estándares de sostenibilidad, disponibilidad de parqueaderos, accesibilidad y conectividad con sistemas de transporte, servicios complementarios y amenidades corporativas. La reducción sostenida de la vacancia, el limitado ingreso de nueva oferta, el aumento de los costos de construcción y la consolidación de nuevos estándares corporativos continúan ejerciendo presión sobre los valores de renta y venta. Adicionalmente, los nuevos desarrollos corporativos que ingresarán al mercado durante los próximos años presentan cánones proyectados entre un 30% y un 40% superiores a los niveles promedio observados en edificios existentes, lo que refuerza las expectativas de valorización del segmento.

5.2. VALORES PROMEDIO DE RENTA (2026)

ZONA / SUBMERCADO	RENTA PROMEDIO (COP/M² MES)	VENTA ESTIMADA (COP/M²)
Santa Bárbara	\$ 125.000	\$13 a \$15 millones
Chicó	\$ 98.010	\$12 a \$14 millones
Nogal – Andino	\$ 94.661	\$12 a \$15 millones
Avenida Chile	\$ 78.000	\$12 a \$14 millones
Calle 100	\$ 80.092	\$11 a \$13 millones
Noroccidente	\$ 83.611	\$10 a \$12 millones

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

Salitre	\$ 73.844	\$12 a \$13,5 millones
Centro	\$ 107.500	\$ 9 a \$11 millones
Promedio CBD	\$ 91.340	\$12 a \$15 millones
Promedio Bogotá Clase A	\$ 90.067	\$11 a \$15 millones

Los valores más altos continúan registrándose en los corredores Andino, Nogal, Chicó y Santa Bárbara, donde algunos contratos superan los **\$90.067** por metro cuadrado mensual.

El mercado inmobiliario de oficinas en Bogotá atraviesa actualmente una fase de consolidación y fortalecimiento. La reducción de la vacancia, el incremento de los cánones de arrendamiento, la limitada incorporación de nueva oferta y la creciente demanda por espacios sostenibles y tecnológicamente avanzados han configurado un escenario favorable para la valorización de activos corporativos.


Los corredores Andino-Nogal, Chicó, Santa Bárbara, Calle 100 y Salitre continúan liderando el mercado, mientras que zonas emergentes como Avenida Chile, Noroccidente y el Centro Ampliado presentan importantes oportunidades de crecimiento. En consecuencia, Bogotá mantiene su posición como el principal mercado corporativo de Colombia y uno de los destinos de inversión inmobiliaria más atractivos de América Latina para el segmento de oficinas premium.

6. CONTEXTO ECONÓMICO:

6.1. ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Cuando se hace referencia al Índice de Precios al Consumidor (IPC) se debe tener en cuenta que este mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base.

Aquí se presentan los datos más recientes y relevantes, con corte a abril 2026:

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Versión: 01
		Fecha aprobación: 18/03/2025

Información abril 2026

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (abril)

IPC	Abril					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,66	0,78	3,30	3,87	5,16	5,68

Fuente: DANE, IPC


En abril de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,78%, la variación año corrido fue 3,87% y la anual 5,68%.

En abril de 2026 la variación anual del IPC fue 5,68%, es decir, 0,52 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,16%.

El comportamiento mensual del IPC total en abril de 2026 (0,78%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,51%) y Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,06%).

6.2. VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN MENSUAL POR DIVISIONES DE GASTO

En el mes de abril de 2026, el IPC registró una variación de 0,78% en comparación con marzo


 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

de 2026, tres divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,78%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,51%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,06%) y por último, Transporte (0,81%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,70%), Salud (0,70%), Bienes y servicios diversos (0,63%), Recreación y cultura (0,58%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,54%), Prendas de vestir y calzado (0,45%), Restaurantes y hoteles (0,34%), Educación (0,07%) y por último, Información y comunicación (-0,05%).

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Restaurantes y hoteles, Transporte y Educación, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,32 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación

6.3. VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN MENSUAL POR DIVISIONES DE GASTO

En el mes de diciembre de 2025, el IPC registró una variación de 0,27% en comparación con noviembre de 2025, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,27%): Restaurantes y hoteles (1,24%), Recreación y cultura (1,04%), Salud (0,45%), Transporte (0,41%), Bienes y servicios diversos (0,36%) y; por último, Bebidas alcohólicas y tabaco (0,34%). Por debajo se ubicaron: Prendas de vestir y calzado (0,24%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,08%), Información y comunicación (0,03%), Educación (0,00%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (-0,07%) y; por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,11%).

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Versión: 01
		Fecha aprobación: 18/03/2025

**Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Abril 2025 - 2026**

Divisiones de Gasto	2025			2026	
	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	1,10	0,21	1,51	0,29
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,53	0,02	1,06	0,04
Transporte	12,93	0,49	0,07	0,81	0,11
TOTAL	100,00	0,66	0,66	0,78	0,78
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,74	0,23	0,70	0,22
Salud	1,71	0,38	0,01	0,70	0,01
Bienes y servicios diversos	5,36	0,61	0,03	0,63	0,03
Recreación y cultura	3,79	0,45	0,01	0,58	0,02
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,38	0,01	0,54	0,01
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,40	0,01	0,45	0,01
Restaurantes y hoteles	9,43	0,63	0,07	0,34	0,04
Educación	4,41	0,03	0,00	0,07	0,00
Información y comunicación	4,33	-0,19	0,00	-0,05	0,00

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.


Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,78%), se ubicaron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Transporte y Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar, las cuales aportaron 0,65 puntos porcentuales a la variación total.

**Cuadro 2. IPC Variación y contribución mensual
Por principales subclases
Abril 2026**

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Frutas frescas	5,52	0,08
Combustibles para vehículos	2,48	0,08
Arriendo imputado	0,55	0,07
Arriendo efectivo	0,61	0,06
Servicios relacionados con la copropiedad	3,82	0,05
Carne de res y derivados	1,68	0,04
Papas	8,05	0,03
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,36	0,03
Huevos	3,92	0,03
Gas	2,13	0,02

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.

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

6.4. VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN AÑO CORRIDO POR DIVISIONES DE GASTO

En lo corrido del año, (enero - abril), cinco divisiones de bienes y servicios se ubicaron por encima del promedio nacional (3,87%): Educación (5,89%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,87%), Restaurantes y hoteles (5,62%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (4,77%) y por último, Salud (3,97%). El resto de las divisiones se ubicaron por debajo del promedio: Transporte (3,85%), Bienes y servicios diversos (3,44%), Bebidas alcohólicas y tabaco (3,12%), Información y comunicación (2,98%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (2,25%), Recreación y cultura (2,06%) y por último, Prendas de vestir y calzado (1,52%).


**Cuadro 3. IPC Variación y contribución año corrido
Según divisiones de gasto
Abril 2025 - 2026**

Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	2025		2026	
			Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	5,68	0,23	5,89	0,24	
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	4,25	0,79	5,87	1,10	
Restaurantes y hoteles	9,43	3,98	0,44	5,62	0,64	
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	2,32	0,09	4,77	0,19	
Salud	1,71	3,00	0,05	3,97	0,07	
TOTAL	100,00	3,30	3,30	3,87	3,87	
Transporte	12,93	4,25	0,57	3,85	0,52	
Bienes y servicios diversos	5,36	2,33	0,12	3,44	0,18	
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	2,59	0,04	3,12	0,05	
Información y comunicación	4,33	-0,61	-0,02	2,98	0,08	
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	2,88	0,90	2,25	0,70	
Recreación y cultura	3,79	1,39	0,04	2,06	0,06	
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,97	0,03	1,52	0,05	

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.

Los mayores aportes a la variación en lo corrido del año (enero - abril), se ubicaron en las divisiones de Alimentos y bebidas no alcohólicas, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Restaurantes y hoteles, Transporte y Educación, las cuales en conjunto contribuyeron con 3,19 puntos porcentuales a la variación total.

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

6.5. VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN DE LAS SUBCLASES EN EL AÑO CORRIDO

En abril de 2026 en comparación con diciembre de 2025, la variación de las subclases que más aportaron al acumulado del año fueron: transporte urbano (10,29%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (5,95%), frutas frescas (20,97%), arriendo imputado (1,95%), arriendo efectivo (2,03%), carne de res y derivados (6,44%), servicio doméstico (12,32%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (5,19%), servicios relacionados con la copropiedad (9,55%) y papas (36,51%). Con contribución negativa a la variación se ubicó: combustibles para vehículos (-2,18%), vehículo particular nuevo o usado (-1,02%), dulces, confites, caramelos, bombones, chocolatinas, chicles, masmelos, cocadas para consumo en el hogar (-17,24%), arroz (-1,94%) y legumbres secas (-3,79%).

Cuadro 4. IPC Variación y contribución año corrido
Por principales subclases
Abril 2026


Subclases	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Transporte urbano	10,29	0,49
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	5,95	0,46
Frutas frescas	20,97	0,27
Arriendo imputado	1,95	0,25
Arriendo efectivo	2,03	0,19
Carne de res y derivados	6,44	0,16
Servicio doméstico	12,32	0,13
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	5,19	0,12
Servicios relacionados con la copropiedad	9,55	0,12
Papas	36,51	0,12

Fuente: DANE, IPC.

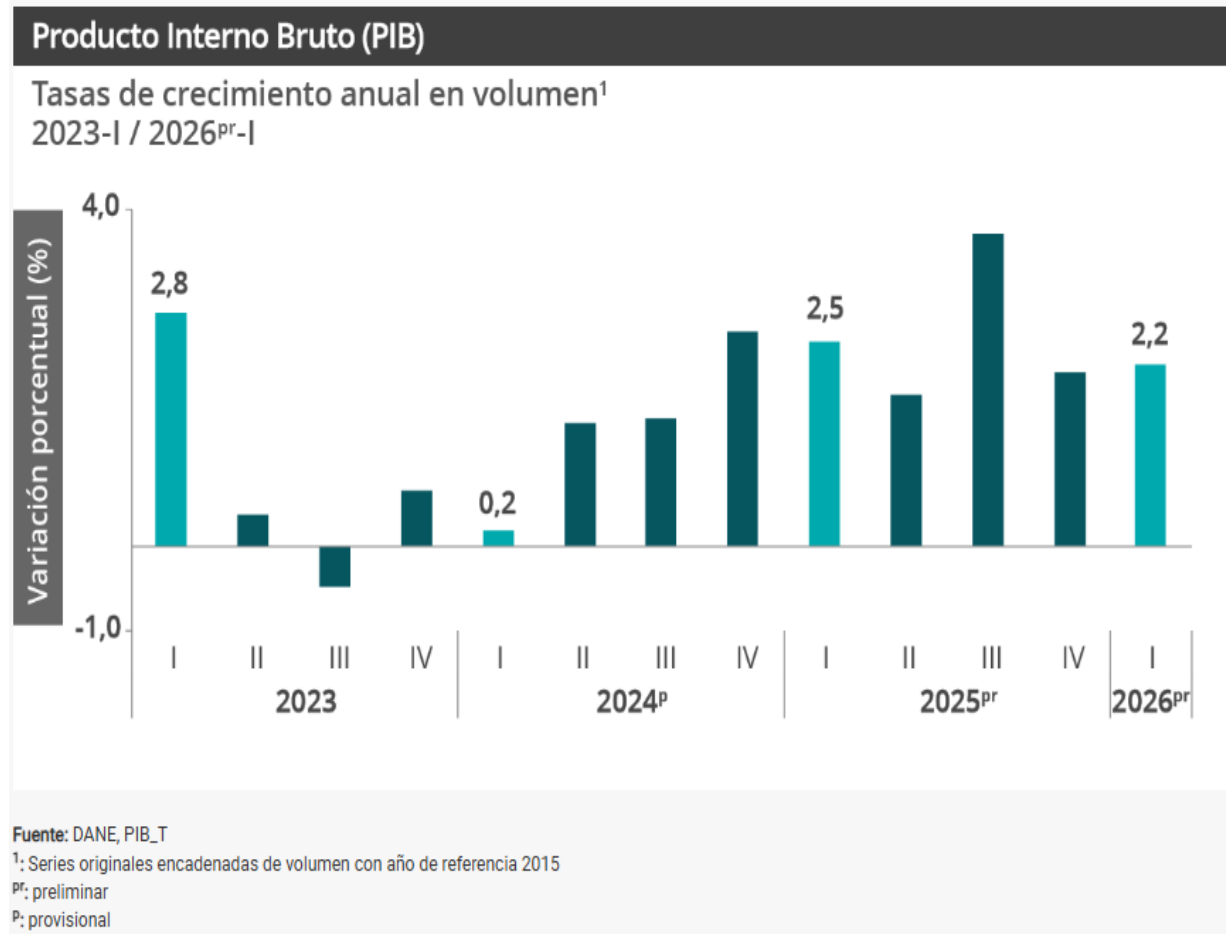
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

6.6. PRODUCTO INTERNO BRUTO

El Producto Interno Bruto (PIB) es el indicador fundamental que refleja la evolución de la actividad económica en Colombia, proporcionando una visión integral del valor agregado generado por los distintos sectores del país. Elaborado y difundido por el DANE, este indicador trimestral permite analizar el comportamiento de actividades como comercio, transporte, alojamiento, agricultura, ganadería y servicios, entre otros.


 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

El PIB es un indicador que permite evaluar el desempeño económico de un país. Se define como PIB el valor total de los bienes y servicios producidos en un país durante un cierto periodo de tiempo (generalmente un trimestre o un año); es decir, el total de lo que se produce con los recursos que se han utilizado en la economía, valorando cada bien final o servicio al precio que se maneja comúnmente en el mercado. Para el cálculo del PIB sólo se tiene en cuenta la producción que se realiza en el país, dentro de las fronteras geográficas de la nación, sin importar si esta producción fue realizada por personas o empresas nacionales o extranjeras.



Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 5,7% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

- motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,9% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 2,9% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,6%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Industrias manufactureras crece 2,3%.
- Actividades financieras y de seguros crece 2,2%.
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 1,4%.

6.7. PIB DESDE EL ENFOQUE DE LA PRODUCCIÓN

En el primer trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,2% respecto al mismo periodo de 2025pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 5,7% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,9% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 2,9% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,6%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Industrias manufactureras crece 2,3%.
- Actividades financieras y de seguros crece 2,2%.
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 1,4%.


 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Versión: 01
		Fecha aprobación: 18/03/2025

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen¹
Primer trimestre 2026^{Pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2026 ^{Pr} -I / 2025 ^{Pr} -I	2026 ^{Pr} -I / 2025 ^{Pr} -IV
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-1,4	-0,5
Explotación de minas y canteras	-0,1	0,8
Industrias manufactureras	2,9	2,3
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	2,6	0,3
Construcción	-5,4	-4,6
Comercio al por mayor y al por menor ³	2,9	0,2
Información y comunicaciones	1,3	1,1
Actividades financieras y de seguros	2,8	2,2
Actividades inmobiliarias	2,0	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	2,2	0,5
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	5,7	1,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	3,2	1,4
Valor agregado bruto	2,2	0,6
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,9	0,9
Producto Interno Bruto	2,2	0,6

Fuente: DANE, PIB_T

^{Pr}preliminar

¹Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

²Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.

³Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.

⁴Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.


⁵Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.

⁶Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.

6.8. VALOR AGREGADO POR ACTIVIDAD ECONÓMICA

6.8.1. ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

En el primer trimestre de 2026pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

**Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen¹
Primer trimestre 2026^{Pr}**

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2026^{Pr}-I / 2025^{Pr}-I	2026^{Pr}-I / 2025^{Pr}-IV
Actividades inmobiliarias	2,0	0,5

Fuente: DANE, PIB_T


^{Pr}preliminar

¹Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

6.9. COMPORTAMIENTO DEL DÓLAR (TRM):

El precio oficial del dólar en Colombia para el **miércoles 3 de junio de 2026** se fijó en una Tasa Representativa del Mercado (TRM) de **\$3.562,00 pesos colombianos**, de acuerdo con el reporte de la Superintendencia Financiera. Esto representó un leve incremento de **\$1,76 (+0,05%)** frente a la jornada anterior, manteniendo la tendencia de la divisa por debajo de la barrera de los \$3.600. El dólar en el mercado interbancario cerró las negociaciones de la jornada en **\$3.566,05**, mostrando presiones al alza de carácter internacional debido a tensiones geopolíticas que afectaron los mercados de la región.

Para transacciones en efectivo, el promedio en los establecimientos de comercio se ubicó en **\$3.583 para la compra** y **\$3.693 para la venta**. La moneda local acumula una apreciación frente al dólar; la TRM de este día es **14,14% menor (\$586,72 pesos menos)** en comparación con la misma fecha del año anterior y se redujo un 2,08% (75,51 Pesos) comparando con el mismo día del mes anterior.

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

TRM VIGENTE AL MIÉRCOLES 3 DE JUNIO DEL 2026- ¿A CÓMO ESTÁ EL DÓLAR HOY?

1 USD = ↑ 3,562.00 COP

Tres Mil Quinientos Sesenta y Dos Pesos

Advertencia: Muestra el avance hasta la fecha del mes en curso.

1 de Junio de 2026

\$ 3,678.15

Variación

▼ -3.16 % (\$ -116.15)

3 de Junio de 2026

\$ 3,562.00

Mínimo

\$ 3,560.24

[\(2026-06-02\)](#)

Promedio

\$ 0.00

Máximo


\$ 3,678.15

[\(2026-06-01\)](#)

← Mayo 2026

^ 2026

Gráfico 1 Comportamiento del dólar

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Versión: 01
		Fecha aprobación: 18/03/2025



Fuente: <https://www.dolar-colombia.com/2026-06-03>


Se evidencia una fuerte caída o corrección bajista en los primeros tres días del mes, acumulando una variación negativa del -3,16%, lo que equivale a un descenso neto de \$116,15 por dólar. Para las empresas extranjeras que reportan a sus casas matrices en dólares pero pagan alquileres fijados en pesos colombianos, la caída de \$116,15 reduce temporalmente su costo operativo real convertido a dólares estadounidenses.

La caída del dólar abarata los costos de importación de equipamiento tecnológico crítico (sistemas de aire acondicionado centralizado, plantas eléctricas, fachadas termoacústicas y automatización) para los proyectos en desarrollo de la ciudad, permitiendo mantener presupuestos estables bajo estándares de certificación LEED.

Para los fondos de inversión internacionales que consolidan balances en dólares, un peso colombiano más fuerte revalúa el valor contable de sus activos inmobiliarios locales en el CBD, compensando la presión de las altas tasas de interés locales.

7. FACTOR VARIACIÓN DEL SMMLV:

De acuerdo con la necesidad que se pretende suplir por parte del proveedor, es indispensable analizar el incremento que ha tenido el salario mínimo en Colombia y las repercusiones que pueda

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

tener en la selección del contratista (valor por hora de honorarios) y la ejecución del contrato.

Gráfico 2 grafico de histórico del SMMLV

AÑO	SALARIO MÍNIMO MENSUAL S.M	VARIACIÓN S.M \$	VARIACIÓN S.M. %	AUXILIO DE TRANSPORTE	NORMATIVIDAD
2026	1.750.905	327.405	23,00%	249.095	1469 de dic 29 de 2025
2025	1.423.500	123.500	9,50%	200.000	1572 de dic 24 de 2024
2024	1.300.000	140.000	12,07%	162.000	2292 de dic 29 de 2023
2023	1.160.000	160.000	16,00%	140.606	2613 de dic 28 de 2022
2022	1.000.000	91.474	10,07%	117.172	1724 de dic 15 de 2021
2021	908.526	30.723	3,50%	106.454	1786 de dic 29 de 2020
2020	877.803	49.687	6,00%	102.854	2360 de dic 26 de 2019
2019	828.116	46.874	6,00%	97.032	2451 de dic 27 de 2018
2018	781.242	43.525	5,90%	88.211	2269 de dic 30 de 2017
2017	737.717	48.262	7,00%	83.140	2209 de dic 30 de 2016
2016	689.455	45.105	7,00%	77.700	2552 de dic 30 de 2015
2015	644.350	28.350	4,60%	74.000	2731 de dic 30 de 2014
2014	616.000	26.500	4,50%	72.000	3068 de dic 30 de 2013

Fuente: MinTrabajo – <https://www.larepublica.co/economia/ingreso-diario-para-un-trabajador-que-gane-el-salario-minimo-en-2024-sera-de-48-719-3774482>


Con un incremento de 23,00% que decretó el Gobierno Nacional, el salario mínimo en el 2026, quedó en \$1.750.905 y el auxilio de transporte se fijó en \$249.095.

Gráfico 3 Auxilio de transporte

El valor del auxilio de transporte en Colombia ha experimentado incrementos significativos en los últimos años, alcanzando para 2026 un monto de \$249.095. Este ajuste representa un aumento del 24,5% respecto al valor de 2025, el más alto registrado en la historia reciente.

A continuación, se presenta la evolución histórica reciente:

Año	Valor (COP)	Mensual	Incremento %
-----	-------------	---------	--------------

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Versión: 01
		Fecha aprobación: 18/03/2025

2026	\$ 249.095	24,50%
2025	\$ 200.000	23,4% (aprox.)
2024	\$ 162.000	15,22%
2023	\$ 140.606	20,00%
2022	\$ 117.172	10,10%
2021	\$ 106.454	3,50%
2020	\$ 102.853	6,00%

Fuente: elaboración propia (Departamento de Cundinamarca)

El salario mínimo al igual que el subsidio de transporte, relacionados anteriormente, se deben tener en cuenta dentro de este estudio, dado que es un indicador de capacidad productiva en el país.


Para calcular el valor del salario mínimo, se tienen en cuenta algunas variables económicas, donde definitivamente la principal variable es la inflación del año inmediatamente anterior. Generalmente el salario mínimo, se toma por parte de los empresarios y el gobierno como la base para el incremento de los salarios de los demás trabajadores que no devenguen este valor. Además del salario final, también se podrían nombrar otras variables de importancia como lo son; prestaciones, tasas y contribuciones, las cuales debe tener en cuenta el futuro proponente al momento de estructurar costos directos e indirectos.

8. OTROS ASPECTOS ECONÓMICOS

8.1. ACUERDO MARCO DE PRECIOS

En Colombia, los Acuerdos Marco de Precios (AMP) son diseñados y publicados por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente. Este Mecanismo de Agregación de Demanda permite a las Entidades adquirir de manera ágil y eficiente los Bienes y Servicios de Características Técnicas Uniformes y no Uniformes de común utilización.

No obstante, al realizar la correspondiente verificación en la página de Colombia Compra¹² Eficiente no se evidencia que se encuentre publicado un Acuerdo Marco de Precios vigente que desarrolle el objeto y/o alcance al objeto contractual, las especificaciones técnicas de la presente contratación cuyo objeto es “El ARRENDADOR -entrega a título de arrendamiento y el ARRENDATARIO recibe al mismo título, un área de terreno de sesenta y cinco puntos sesenta y ocho metros cuadrados (65.68 M2), correspondientes al local 104- 11, inmueble de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca, el cual se encuentra ubicado en la calle 26 No. 51 – 53, en el Complejo Arquitectónico de la Gobernación de Cundinamarca en la ciudad de Bogotá, y hace

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

parte del predio de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliario No 50C-1517877 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, razón por la cual se hace necesario recurrir a la modalidad de Contratación Directa.

8.2. MIPYMES (Aplica para la verificación de los criterios de desempate)

N/A

9. CONTEXTO TÉCNICO

Área de terreno de sesenta y cinco puntos sesenta y ocho metros cuadrados (65.68 M2), correspondientes al local 104- 11, inmueble de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca, el cual se encuentra ubicado en la calle 26 No. 51 – 53, en el Complejo Arquitectónico de la Gobernación de Cundinamarca en la ciudad de Bogotá

9.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS


N/A

10. CONTEXTO LEGAL

El marco legal del contrato adjudicado, está conformado por la Constitución Política, las Leyes de la República de Colombia y específicamente por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, Ley 1882 de 2018 y su Decreto 1082 de 2015 modificado y adicionado por el decreto 1860 de 2021, Ley 1474 de 2011, Decreto Ley 019 de 2012, las normas orgánicas del presupuesto, las disposiciones cambiarias, el Estatuto Tributario y las demás normas concordantes con la materia, que rijan o lleguen a regir los aspectos del presente Contrato. Las normas actualmente vigentes que resulten pertinentes de acuerdo con la ley colombiana, se presumen conocidas por todos los proponentes.

El presente proceso de contratación se rige por los principios de la Constitución Política; el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la Ley 1150 de 2007, el Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, los Decretos Reglamentarios y la normatividad aplicable relacionada con la materia.

El artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, consagra las modalidades de selección que se pueden utilizar para realizar la escogencia de un contratista, estableciendo cinco (5) modalidades principales, que son: Licitación pública, como regla general, la Selección Abreviada; el Concurso de Méritos, la Contratación Directa y la Mínima Cuantía.

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

Con la expedición de esta Ley, se dotó a las entidades estatales de las reglas y principios que rigen la contratación estatal, para su adecuado desarrollo. Con la expedición del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, adicionalmente, se establecieron criterios que pretenden garantizar a las entidades la reducción de costos del proceso contractual, la selección objetiva de sus contratistas y el cumplimiento de los fines de la contratación estatal.

La modalidad de selección para este caso corresponde a la contratación directa, toda vez que el Artículo 2.2.1.2.1.4.11, del Decreto 1082 de 2015, establece que las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública Teniendo en cuenta lo anterior es viable celebrar la presente contratación por medio de la modalidad de Contratación Directa.


El arrendamiento de bienes inmuebles puede celebrarse mediante contratación directa, conforme al literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo

2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. Es obligatorio verificar las condiciones del mercado inmobiliario y comparar las opciones disponibles, asegurando que la decisión responda a la satisfacción de las necesidades institucionales y a la eficiencia en el uso de los recursos públicos, deben respetar los principios de transparencia, selección objetiva, economía y responsabilidad, además de cumplir con la publicidad en el SECOP

En conclusión, el contrato por suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas que la complementen, modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del contrato.

10.1. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO


Teniendo en cuenta la necesidad que pretende satisfacer la Secretaria de hacienda Departamento de Cundinamarca con el contrato de arrendamiento a continuación, se detalla información de contratos suscritos por la Entidad relacionados con el objeto contractual de: “El ARRENDADOR -entrega a título de arrendamiento y el ARRENDATARIO recibe al mismo título, un área de terreno de sesenta y cinco puntos sesenta y ocho metros cuadrados (65.68 M2), correspondientes al local 104- 11, inmueble de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca, el cual se encuentra ubicado en la calle 26 No. 51 – 53, en el Complejo Arquitectónico de la Gobernación de Cundinamarca en la ciudad de Bogotá, y hace parte del predio de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliario No 50C-1517877 de la Oficina de

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro”

Tabla 1 Contratos relacionados suscritos por el Departamento de Cundinamarca

CONTRATO	PROVEEDOR	OBJETO	VALOR	PLAZO
CD-079-2024/SHDCTI-426-2024	BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA.	ARREDAMIENTO UN ÁREA DE TERRENO DE SESENTA Y CINCO PUNTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (65.68 M2), CORRESPONDIENTES AL LOCAL 104 11, INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LA BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA, EL CUAL SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CALLE 26 No.51 - 53, EN EL COMPLEJO ARQUITECTÓNICO DE LA GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, Y HACE PARTE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN, IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIO N 50C- 1517877 DE LA ORI BOGOTÁ CENTRO	\$19.387.000 COP	61 DÍAS
CD-A-020 DE 2025 / SH-CD- ARR-132-2025	BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA.	EL ARRENDADOR ENTREGA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO Y EL ARRENDATARIO RECIBE AL MISMO TÍTULO, UN ÁREA DE TERRENO DE SESENTA Y CINCO PUNTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (65.68 M2), CORRESPONDIENTES AL LOCAL 104-11, INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LA BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA,	\$61.437.600 COP	5 MESES
Nº CD-A-098-2025/SH-CD-ARR-310-2025	BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA.	EL ARRENDADOR ENTREGA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO Y EL ARRENDATARIO RECIBE AL MISMO TÍTULO, UN ÁREA DE TERRENO DE SESENTA Y CINCO PUNTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (65.68 M2), CORRESPONDIENTES AL LOCAL 104-11, INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LA BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA,, EL CUAL SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CALLE 26 No.51 - 53, EN EL COMPLEJO ARQUITECTÓNICO DE LA GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, Y HACE PARTE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN, IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIO N 50C- 1517877 DE LA ORI BOGOTÁ CENTRO	\$39.495.600 COP	3 MESES

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

011-2020	AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS DE CUNDINAMARCA	MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO LA INMOBILIARIA ENTREGA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO A LA SECRETARÍA EL USO Y GOCE DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 24 NO. 22 A - 84. BARRIO SAMPER MENDOZA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C	\$119.720.160 COP	1 AÑO
----------	--	---	----------------------	-------


Fuente: elaboración propia (Departamento de Cundinamarca)

11. Adquisiciones anteriores por parte de otras entidades públicas

A continuación, se presentan los procesos de contratación adelantados por otras Entidades que se encuentran relacionados con el objeto de la presente contratación y que se encuentran publicados en las plataformas del SECOP II:

Tabla 2 Procesos de contratación adelantados por entidades nacionales

ENTIDAD	PROCESO	OBJETO	VALOR (COP\$)	MODALIDAD DE CONTRATACIÓN
MUNICIPIO DE TUNJA	CD-AMT00288 2025	GBS-44 ARRIENDO DE INMUEBLE PARA EL ALMACENAMIENTO DE ARCHIVO Y DOCUMENTOS QUE PRODUCEN LAS DIFERENTES ÁREAS Y DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA MAYOR DE TUNJA.	\$149.490.000 COP	Contratación Directa
MUNICIPIO DE TUNJA	CD-AMT00217 2025	GBS-08 ARRIENDO DE INMUEBLE, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE DESPACHO DE MOVILIDAD Y VIDA TERRITORIAL Y UN PUNTO DE ATENCIÓN AL CIUDADANO DE LA ALCALDÍA MAYOR DE TUNJA	\$107.494.762,67 COP	Contratación Directa

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Versión: 01
		Fecha aprobación: 18/03/2025

ESE HOSPITAL LOCAL CARTAGENA DE INDIAS	CTCCDSF P-002-25.	ARRIENDO DE INMUEBLE UBICADO EN EL BARRIO NUEVO PORVENIR PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIO DE CONSULTA EXTERNA MÉDICA, ODONTOLOGÍA Y PROMOCIÓN Y PREVENCIÓN A LOS USUARIOS DE OLAYA HERRERA ALEDAÑOS.	\$128.256.792 COP	Contratación Directa
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL NORORIENTAL	FGN-RNO-CD-0020-2024	ARRIENDO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 30 No 27-04/08 EN EL MUNICIPIO DE GIRÓN	\$172.996.242 COP	Contratación Directa
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL NORORIENTAL	FGN-RNO-CD-0027-2024	ARRIENDO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 8A NO. 8-22 PISO 2, MUNICIPIO DE BARBOSA (SANTANDER)	\$ 160.979.508 COP	Contratación Directa
GOBERNACIÓN DE CALDAS - Primero la Gente	CD-SG-408-2024	ARRIENDO DE INMUEBLE URBANO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA UNIDAD DE TRANSITO DEL DEPARTAMENTO	\$101.895.429 COP	Contratación Directa

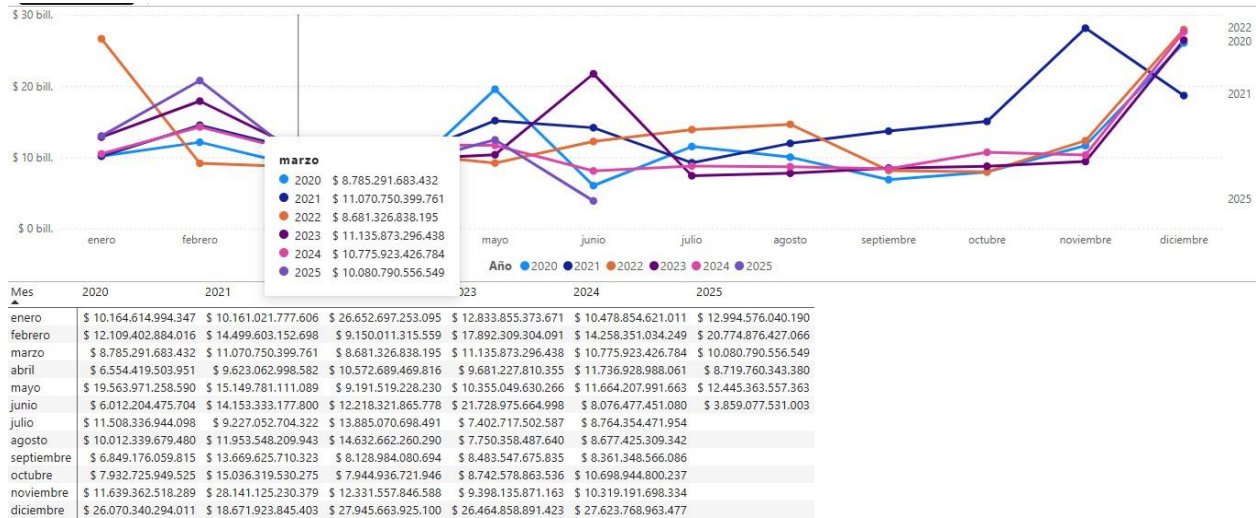
Fuente: elaboración propia (Departamento de Cundinamarca)

Con base en la información registrada en los procesos de contratación listados previamente, se puede identificar la modalidad de Contratación Directa.

11.1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

De acuerdo con el Modelo de Abastecimiento Estratégico - DEMANDA, de la Agencia de Contratación Pública del período de enero 2020 al 2025, a continuación, se muestran, las cifras generales acordes con el objeto contractual “El ARRENDADOR -entrega a título de arrendamiento y el ARRENDATARIO recibe al mismo título, un área de terreno de sesenta y cinco puntos sesenta y ocho metros cuadrados (65.68 M2), correspondientes al local 104- 11, inmueble de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca, el cual se encuentra ubicado en la calle 26 No. 51 – 53, en el Complejo Arquitectónico de la Gobernación de Cundinamarca en la ciudad de Bogotá, y hace parte del predio de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliario No 50C-1517877 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro” Código 80131500, correspondiente a: Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

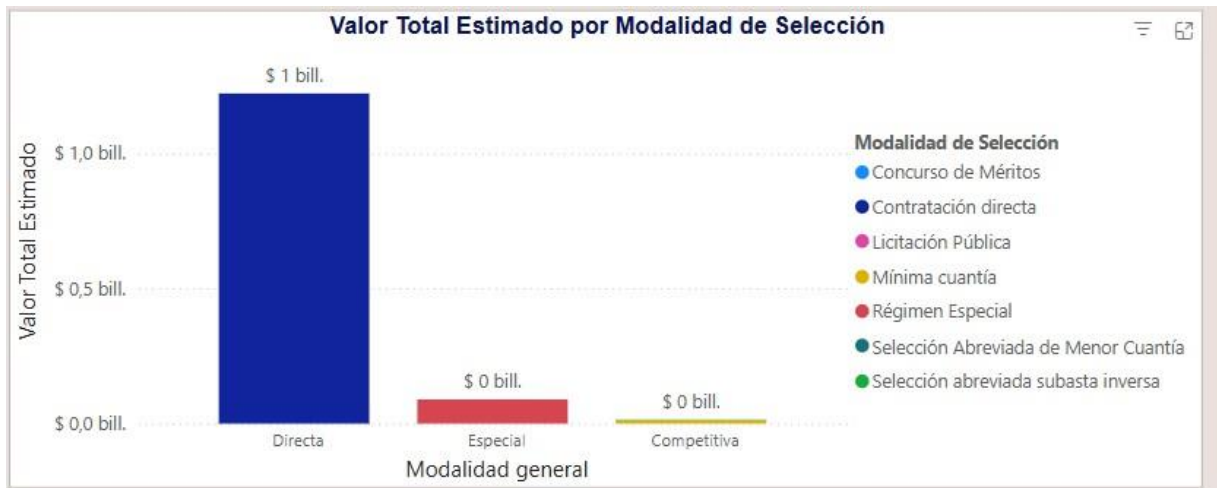
Gráfico 4 GASTO MENSUAL ¹³



De conformidad con el Gráfico 6 GASTO MENSUAL se puede evidenciar que el gasto por contratos corresponde al valor de \$1.221.719.821.954, en el período de enero 2020 al 2025


Gráfico 5 Modalidad de contratación¹⁴

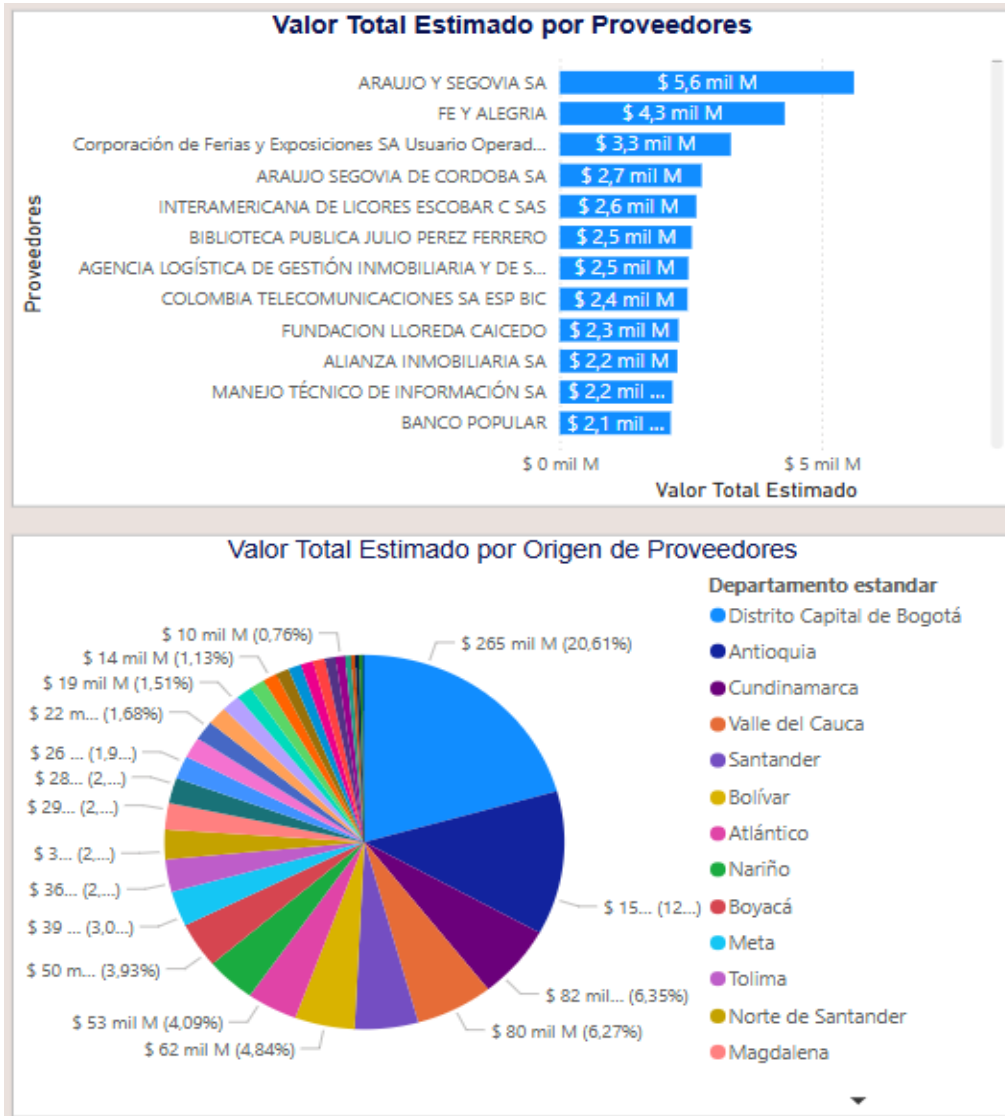
Fuente: Colombia Compra Eficiente – Análisis de la Oferta –



Como se puede evidenciar en el enero 2020 al 2025. Gráfico 5 **Modalidad de contratación**, se han ofertado procesos por la modalidad de Contratación directa por un valor que asciende a los \$1.325.787.889.420 M/CTE en 44.919 contratos.

Gráfico 6 Valor estimado por proveedor


 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

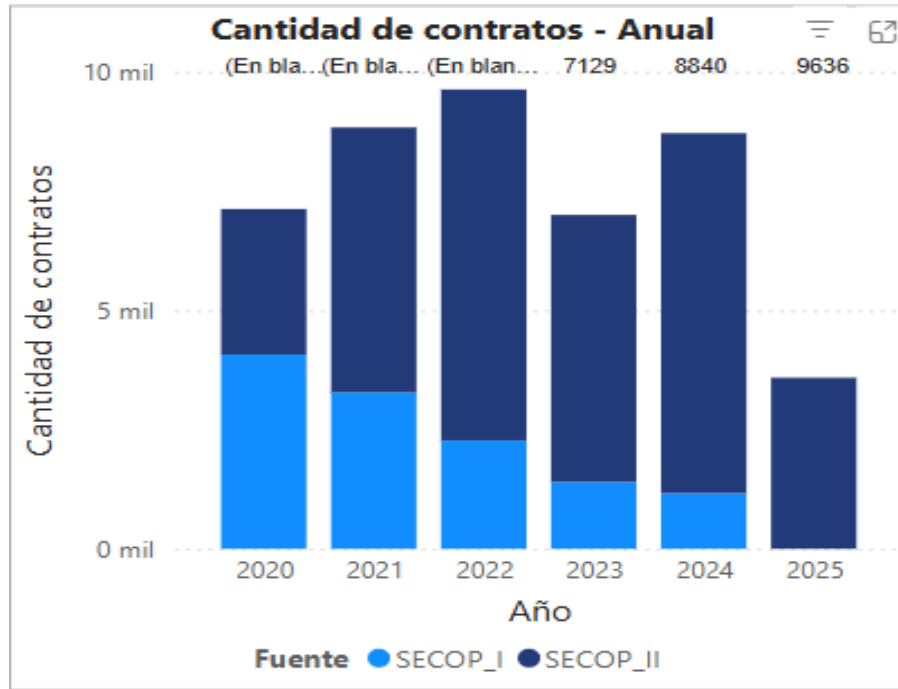


Fuente: Colombia Compra Eficiente – Análisis de la Oferta –

Se observa que el Distrito capital de Bogotá D.C abarca el 20.61% de los proveedores de este servicio en el país, reflejando un monto contratado que asciende a los \$ 265 mil millones de pesos.

Gráfico 7 Cantidad de contratos – Anual

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025



Fuente: Colombia Compra Eficiente – Análisis de la Oferta –

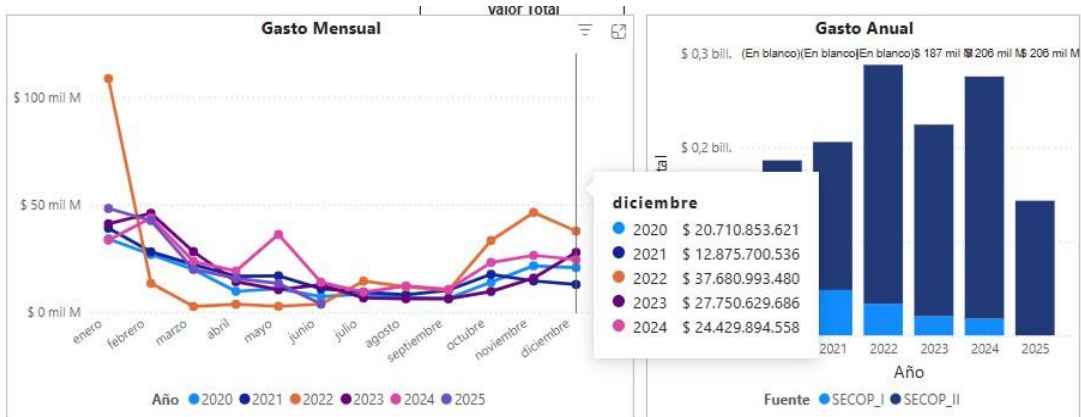
Como se puede evidenciar, el año en el que las Entidades suscribieron más contratos corresponde al 2022, haciendo uso de la plataforma transaccional del SECOP I y SECOP II.

11.2. Análisis de la oferta

De acuerdo con el Modelo de Abastecimiento Estratégico - OFERTA, de la Agencia de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente para el periodo enero 2020 a diciembre de 2025, se muestran, las cifras generales relacionadas al gasto de la entidades públicas cuyo objeto contractual se encuentra relacionado a: “El ARRENDADOR -entrega a título de arrendamiento y el ARRENDATARIO recibe al mismo título, un área de terreno de sesenta y cinco puntos sesenta y ocho metros cuadrados (65.68 M2), correspondientes al local 104- 11, inmueble de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca, el cual se encuentra ubicado en la calle 26 No. 51 – 53, en el Complejo Arquitectónico de la Gobernación de Cundinamarca

en la ciudad de Bogotá, y hace parte del predio de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliario No 50C-1517877 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro” Código 80131500, correspondiente a: Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

Gráfico 8 Gasto anual – mensual




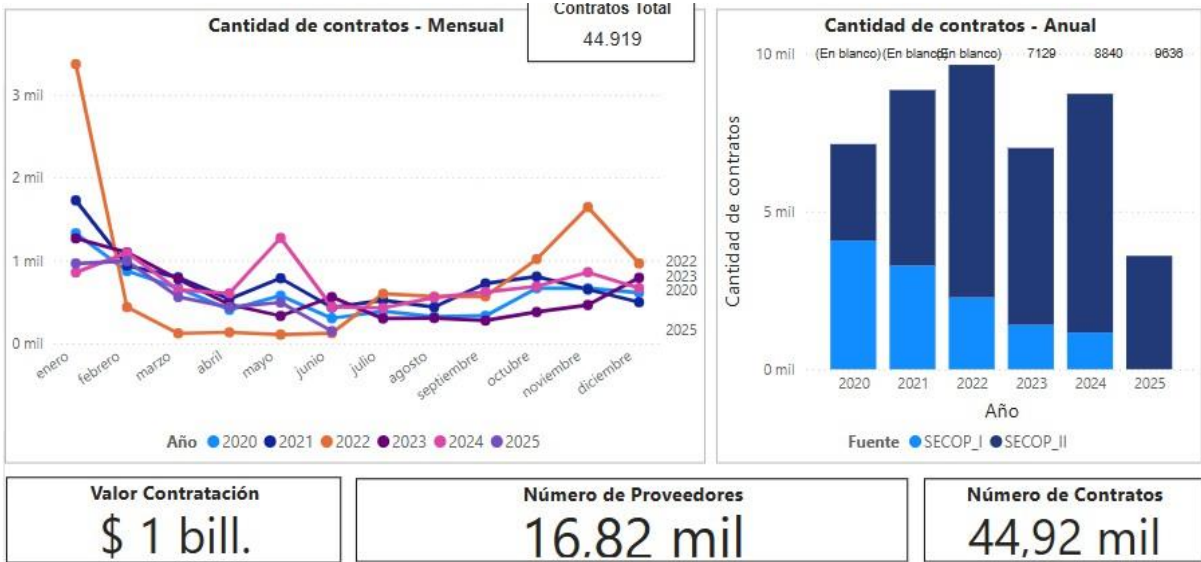
Mes	2020	2021	2022	2023	2024	2025
enero	\$ 34.088.344.467	\$ 39.042.044.231	\$ 108.598.907.714	\$ 41.047.816.236	\$ 33.456.048.154	\$ 48.229.112.545
febrero	\$ 26.797.775.649	\$ 28.031.659.856	\$ 13.409.503.738	\$ 45.942.473.207	\$ 43.849.305.360	\$ 42.596.421.339
marzo	\$ 19.928.966.224	\$ 22.105.588.076	\$ 2.645.088.671	\$ 28.173.077.204	\$ 23.581.556.702	\$ 19.950.107.359
abril	\$ 9.697.875.812	\$ 16.732.228.002	\$ 3.631.865.438	\$ 14.162.817.312	\$ 19.125.301.930	\$ 15.725.318.739
mayo	\$ 10.933.324.032	\$ 16.874.113.222	\$ 2.731.357.299	\$ 10.426.911.667	\$ 36.134.224.975	\$ 13.317.121.089
junio	\$ 7.214.448.498	\$ 10.872.879.912	\$ 3.724.756.193	\$ 12.761.069.364	\$ 13.891.359.837	\$ 3.823.653.028
julio	\$ 8.531.503.038	\$ 9.370.565.927	\$ 14.397.910.650	\$ 6.605.610.855	\$ 9.321.034.823	
agosto	\$ 6.830.893.628	\$ 8.071.864.305	\$ 11.759.815.437	\$ 6.222.392.957	\$ 12.168.501.595	
septiembre	\$ 6.417.008.236	\$ 10.210.739.996	\$ 10.189.455.069	\$ 6.212.601.481	\$ 10.566.673.352	
octubre	\$ 13.891.394.803	\$ 17.562.841.184	\$ 33.326.340.739	\$ 9.633.182.675	\$ 23.118.582.397	
noviembre	\$ 21.574.668.225	\$ 14.515.109.454	\$ 46.370.340.214	\$ 15.820.745.820	\$ 26.395.617.598	
diciembre	\$ 20.710.853.621	\$ 12.875.700.536	\$ 37.680.993.480	\$ 27.750.629.686	\$ 24.429.894.558	

Fuente: Colombia Compra Eficiente – Análisis de la OFERTA –

De conformidad con el Gráfico 8 Gasto anual – mensual se puede evidenciar que el gasto mensual de diciembre de 2024 asciende a los \$24.429.894.558 millones de pesos, y en lo corrido de 2024, el gasto anual por Secop es \$17.877.576.722 millones de pesos y el gasto anual por Secop II es \$258.160.524.559 millones de pesos, la plataforma Secop II es la más usada para estos procesos.

Gráfico 9 Cantidad de contratos anual - Mensual

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Versión: 01
		Fecha aprobación: 18/03/2025




Fuente: Colombia Compra Eficiente – Análisis de la oferta –

Se observa que la suscripción de este tipo de contratos se ha mantenido constante durante el periodo 2020 al 2024.

Gráfico 10 Valor estimado por proveedor



Fuente: Colombia Compra Eficiente – Análisis de la oferta –

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

11.3. Modalidad de Contratación

CONTRATACIÓN DIRECTA: la contratación directa se enmarca en la causal prevista en el artículo 92 de la Ley 1471 literal C) Contratos interadministrativos del numeral 4 artículo 2 de la ley 1150 de 2007 (modificado por el artículo 92 de la ley 1474 de 2011), en concordancia con el literal i) de la misma norma, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos.

11.4. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

Contrato Interadministrativo

11.5. PLAZO DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato es hasta el 31 de diciembre de 2026. El plazo será contado a partir del acta de inicio y acta de entrega del inmueble.

11.6. GARANTÍAS EXIGIDAS


Se concluye que se dará aplicación al Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, el cual establece Artículo 2.2.1.2.1.4.5. No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1. del presente decreto no es obligatoria

12. PRESUPUESTO OFICIAL Y SU JUSTIFICACIÓN, VARIABLES UTILIZADAS Y RUBROS QUE LO COMPONEN.

El inmueble se encuentra dentro del Complejo Administrativo de la Gobernación de Cundinamarca, una zona altamente valorada y con estrictas condiciones de seguridad y control. Este valor se ajusta al rango de precios del mercado inmobiliario para inmuebles de características especiales en zonas administrativas de Bogotá, particularmente en los sectores Salitre–Centro Administrativo Nacional, donde los cánones comerciales oscilan entre \$73.000 y \$125.000/m² para locales u oficinas con destinación institucional o archivo.

La razonabilidad del canon de arrendamiento propuesto para el inmueble objeto de análisis se encuentra respaldada por las condiciones actuales del mercado inmobiliario corporativo de Bogotá, particularmente en el segmento de oficinas Clase A, A+ y activos ubicados en corredores empresariales e institucionales estratégicos.

De acuerdo con los más recientes informes de mercado elaborados por Cushman & Wakefield, Newmark, CBRE y JLL para el período 2025-2026, el precio promedio de renta para oficinas Clase A en Bogotá alcanzó los \$90.067 COP/m² mensuales.

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

Adicionalmente, submercados de alta demanda registran cánones significativamente superiores, destacándose:

- Santa Bárbara: \$125.000 COP/m²-mes.
- Centro Corporativo: \$107.500 COP/m²-mes.
- Chicó: \$98.010 COP/m²-mes.
- Nogal-Andino: \$94.661 COP/m²-mes.
- Calle 100: \$80.092 COP/m²-mes.

La reducción de la vacancia a niveles cercanos al 5,9% en Bogotá y al 5,4% en el CBD ha generado una presión alcista sobre los cánones de arrendamiento, especialmente en edificios con altos estándares de calidad, seguridad, accesibilidad y ubicación estratégica. En consecuencia, el canon propuesto se encuentra alineado con los valores observados en el segmento corporativo superior del mercado y resulta consistente con las condiciones actuales de oferta y demanda.


Si bien estudios sectoriales de Fedelonjas y otras entidades reportan cánones promedio inferiores para oficinas convencionales en Bogotá, dichos valores corresponden a un universo amplio de inmuebles que incluye edificaciones de categorías B y C, ubicaciones secundarias y activos sin condiciones especiales de operación.

Por el contrario, el inmueble objeto de análisis presenta características comparables con oficinas institucionales y corporativas de alta especificación, entre las que se destacan: Ubicación dentro del Complejo Administrativo de la Gobernación de Cundinamarca, acceso inmediato a dependencias administrativas y operativas de la entidad, infraestructura institucional consolidada, disponibilidad de servicios públicos y tecnológicos, condiciones permanentes de control de acceso y vigilancia y integración funcional con los procesos misionales de la entidad.

Estas condiciones generan un valor agregado que no se encuentra reflejado en los promedios generales del mercado inmobiliario. Además del valor locativo propiamente dicho, el inmueble genera importantes eficiencias operativas y económicas para la entidad, las cuales no requieren inversiones adicionales y que, en el mercado privado, representarían costos independientes:

La ubicación dentro del Complejo Administrativo permite la gestión inmediata de documentos, expedientes y procesos institucionales, eliminando costos asociados a transporte permanente entre sedes externas y reduciendo tiempos de respuesta administrativa. El inmueble se beneficia de la infraestructura de seguridad existente en el Complejo Administrativo, incluyendo vigilancia permanente, control de accesos, monitoreo electrónico y protocolos institucionales de protección, evitando la contratación independiente de servicios de seguridad privada.

Las instalaciones cuentan con condiciones físicas y funcionales compatibles con el desarrollo de actividades administrativas, minimizando inversiones adicionales en adecuaciones locativas,

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

redes, sistemas de control o infraestructura complementaria y la cercanía inmediata con las direcciones de la Secretaría de Hacienda, fortalece la coordinación operativa, optimiza la prestación del servicio y mejora la eficiencia administrativa, factores que representan un valor agregado frente a inmuebles ubicados en sectores externos.

Considerando el comportamiento actual del mercado de oficinas en Bogotá, la reducción sostenida de la vacancia, el incremento de los cánones de renta en corredores corporativos consolidados, la escasez de espacios premium y las ventajas operativas inherentes al inmueble, se concluye que el canon propuesto resulta técnica, económica y comercialmente razonable, encontrándose dentro de los parámetros observados para activos corporativos e institucionales de características similares en la ciudad de Bogotá D.C.


Asimismo, las condiciones diferenciales del inmueble permiten justificar valores ubicados en los rangos establecidos en el mercado, sin que ello implique una sobrevaloración respecto de los precios vigentes para oficinas de alta calidad y ubicación estratégica durante la vigencia 2026. El canon de arrendamiento vigencia 2026, el cual será de **SEIS MILLONES QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$6.523.346) + IVA + Valor de administración** que es fijado por la Beneficencia de Cundinamarca.

CONCEPTO	VALOR MENSUAL
CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ 6.523.346
IVA ARRENDAMIENTO	\$ 1.239.436
SUBTOTAL CANON	\$ 7.762.783
ADMINISTRACIÓN	\$ 3.565.800
TOTAL	\$ 11.328.582

El canon de arrendamiento de este contrato será de la siguiente manera:
JULIO A DICIEMBRE: CADA CANON MENSUAL SERA POR LA SUMA DE ONCE MILLONES TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS (\$11.328.582) INCLUIDO IVA Y ADMINISTRACIÓN

13. ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO DE LA CONTINUIDAD DEL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE

Dada la naturaleza permanente de las funciones desarrolladas por la Secretaría de Hacienda de Cundinamarca y la necesidad continua de contar con espacios adecuados para la custodia, conservación y consulta de la documentación producida por sus diferentes dependencias, se

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

hace necesario efectuar un análisis costo-beneficio que permita determinar si resulta más conveniente para la Entidad continuar con el arrendamiento del inmueble identificado como **Local 104-11**, ubicado en la Calle 26 No. 51-53 de Bogotá D.C., o adelantar la adquisición de un inmueble propio destinado a la misma finalidad.


En primer lugar, debe considerarse que el inmueble objeto del contrato cuenta con características particulares que satisfacen de manera inmediata las necesidades institucionales de la Secretaría de Hacienda, toda vez que se encuentra ubicado dentro del Complejo Arquitectónico de la Gobernación de Cundinamarca, permitiendo una conexión directa con las dependencias que requieren acceso permanente a la documentación archivística. Esta ubicación estratégica optimiza los tiempos de consulta, facilita la gestión documental y mejora la eficiencia administrativa, aspectos que resultarían difíciles de replicar mediante la adquisición de un inmueble diferente ubicado en otro sector de la ciudad.

Desde el punto de vista económico, la adquisición de un inmueble con características equivalentes implicaría para el Departamento una inversión inicial considerablemente superior al valor del arrendamiento proyectado. A ello se sumarían los costos asociados a la adquisición, tales como avalúos, impuestos, gastos notariales y de registro, adecuaciones físicas, mantenimiento, vigilancia, administración, servicios públicos y demás erogaciones inherentes a la propiedad del bien. Por el contrario, la modalidad de arrendamiento permite disponer de manera inmediata de un espacio adecuado para el almacenamiento documental sin comprometer recursos significativos de inversión ni afectar la capacidad presupuestal de la Entidad para el cumplimiento de sus funciones misionales.

Adicionalmente, debe resaltarse que el inmueble pertenece a la Beneficencia de Cundinamarca, entidad descentralizada del orden departamental cuya misión incluye la administración eficiente de sus bienes para la generación de recursos destinados a programas sociales dirigidos a población vulnerable. En consecuencia, la celebración y continuidad del contrato de arrendamiento materializa los principios de coordinación, colaboración interadministrativa y eficiencia en el uso de los recursos públicos, permitiendo que dos entidades del mismo nivel territorial articulen esfuerzos para el cumplimiento de sus respectivos fines institucionales.

De igual forma, el análisis del sector evidencia que el mercado inmobiliario de Bogotá mantiene valores de renta acordes con la dinámica económica vigente, razón por la cual el canon establecido para el presente contrato fue determinado con base en estudios de mercado actualizados y criterios técnicos objetivos, garantizando que la contraprestación económica corresponda a las condiciones reales del sector inmobiliario y al área efectivamente requerida por la Entidad.

En este sentido, la continuidad del arrendamiento genera mayores beneficios institucionales que la adquisición de un inmueble, toda vez que permite satisfacer de forma inmediata la necesidad permanente de almacenamiento documental, evita la inmovilización de recursos públicos en la compra de activos inmobiliarios, reduce costos asociados a la propiedad y mantenimiento del

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

bien, garantiza la cercanía física con las dependencias usuarias de la información y fortalece la colaboración entre entidades del Departamento de Cundinamarca.

COMPARATIVO ECONÓMICO

Alternativa No. 1 Continuidad del arrendamiento

Canon mensual:

\$11.328.482

Canon anual:

\$135.941.784


Alternativa No. 2 Adquisición de inmueble propio

Tomando como referencia valores promedio del mercado inmobiliario institucional del sector CAN – Gobernación de Cundinamarca y considerando un inmueble con características similares, el costo de adquisición podría oscilar entre:

CONCEPTO	VALOR ESTIMADO
Compra inmueble	\$ 1.200.000.000
Adecuaciones archivísticas	\$ 150.000.000
Registro y escrituración	\$ 25.000.000
Impuestos y gastos asociados	\$ 15.000.000
Sistemas de seguridad y control	\$ 40.000.000
Mobiliario y adecuación técnica	\$ 70.000.000
Total inversión inicial	\$ 1.500.000.000

COMPARACIÓN FINANCIERA

Concepto	Arrendamiento	Compra
Inversión inicial	\$ 0	\$ 1.500.000.000
Pago anual	\$ 135.941.784	\$ 0
Costos de mantenimiento	Mínimos	Altos
Impuesto predial	No aplica	Sí
Administración	Incluida	A cargo del propietario
Flexibilidad	Alta	Baja
Liquidez institucional	Se conserva	Se reduce

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

Para recuperar una inversión estimada de: \$1.500.000.000, frente a un canon anual de: \$135.941.784 se requerirían aproximadamente: 11,03 años. El Departamento necesitaría más de ONCE (11) años para igualar financieramente el valor de la compra del inmueble. Lo anterior sin considerar:


- Costos de mantenimiento.
- Impuesto predial.
- Administración.
- Seguros.
- Adecuaciones futuras.
- Costos de oportunidad del capital.

MATRIZ COSTO-BENEFICIO

Variable	Arrendamiento	Compra
Menor inversión inicial	✓	X
Mayor liquidez	✓	X
Flexibilidad operativa	✓	X
Cumplimiento inmediato de la necesidad	✓	X
Menor riesgo financiero	✓	X
Costos de mantenimiento reducidos	✓	X
Generación de ingresos a entidad departamental	✓	X
Necesidad de adecuaciones	X	✓
Costos notariales y registrales	X	✓


Del análisis financiero, operativo, administrativo y patrimonial efectuado se concluye que la continuidad del arrendamiento del Local 104-11 constituye la alternativa más eficiente y favorable para el Departamento de Cundinamarca, por cuanto:

1. Evita una inversión inicial estimada superior a MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.500.000.000).
2. Mantiene la disponibilidad inmediata de un espacio que cumple las condiciones archivísticas requeridas.
3. Preserva la liquidez institucional para financiar actividades misionales.
4. Fortalece la coordinación interadministrativa entre entidades del orden departamental.
5. Presenta un horizonte de recuperación de inversión superior a once años en caso de optar por la compra del inmueble.
6. Maximiza la relación costo-beneficio para la Administración Departamental.

 Gobernación de Cundinamarca	GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-057 Versión: 01
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha aprobación: 18/03/2025

En consecuencia, desde la perspectiva financiera, técnica, operativa y administrativa, la continuidad del arrendamiento resulta sustancialmente más favorable que la adquisición de un inmueble propio para satisfacer la necesidad permanente de almacenamiento documental de la Secretaría de Hacienda de Cundinamarca.

Por lo anterior, y una vez efectuado el análisis costo-beneficio, se concluye que resulta técnica, financiera, administrativa y jurídicamente más favorable para el Departamento de Cundinamarca mantener la modalidad de arrendamiento del Local 104-11 que adelantar la adquisición de un inmueble propio para la misma finalidad, por cuanto dicha alternativa permite satisfacer la necesidad institucional de manera eficiente, económica y acorde con los principios de planeación, economía, responsabilidad y eficiencia que orientan la contratación estatal.

Aprobó		Firma/VoBo
Elaboró:	Lina Tatiana Barreto Romero – Secretaria de Hacienda	
Fecha de elaboración:	03/06/2026	