Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Página 1 de 32

Contenido

1. INTRODUCCIÓN 1
2. OBJETIVO DEL ESTUDIO 6
3. DEFINICIONES 6
4. CLASIFICACIÓN UNSPSC 8
5. ANALISIS DEL MERCADO 8
5.1 ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO 9
5.1.1 La importancia del sector en el contexto local y nacional 9
5.1.2 Datos históricos del desempeño del sector 11
5.1.3 Participación del sector en el PIB 12
5.1.4 Empleo que genera 13
5.2 ASPECTO ECONÓMICO 15
5.3 ASPECTO TÉCNICO 18
5.4 ASPECTO LEGAL 18
6. ANALISIS DE LA DEMANDA 20
6.1 ADQUISICIONES PREVIAS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL 21
6.2 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA DEMANDA 22
7. ANALISIS DE LA OFERTA 23
7.1 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA OFERTA 26
8. ASPECTOS PRESUPUÉSTALES 27
8.1 Antecedentes en los presupuestos 28
8.2 Especificaciones de calidad 29
9. CONCLUSIONES ESTUDIO DEL SECTOR 29

1. INTRODUCCIÓN

El presente estudio tiene como propósito analizar las condiciones generales del mercado inmobiliario en la localidad de Ciudad Bolívar, en la ciudad de Bogotá D.C, con el fin de sustentar la contratación del arrendamiento de un inmueble destinado a la prestación de los servicios sociales a cargo de la Secretaría Distrital de Integración Social, en adelante SDIS, cuyo objeto es: **PRESTAR EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES PARA LAS UNIDADES OPERATIVAS A CARGO DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL; EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO SE ENCUENTRA UBICADO EN CARRERA 18 G No. 73A 75 SUR (PRINCIPAL), DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR DE LA CIUDAD DE BOGOTA DC.**

El presente análisis se realiza de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, relativo al deber de análisis de las Entidades Estatales, así como con los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública —Colombia Compra Eficiente— para la elaboración de estudios del sector. En virtud de dicha disposición, durante la etapa de planeación la Entidad debe conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgos, dejando constancia de dicho análisis en los documentos del proceso.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Página 2 de 32

De acuerdo con lo anterior, una vez identificada la necesidad que se pretende satisfacer y el bien o servicio requerido para atenderla, la Entidad debe definir el sector o mercado al cual pertenece el objeto contractual y realizar el análisis correspondiente. En ese sentido, el presente estudio permite establecer el contexto del proceso de contratación, identificar variables económicas que pueden incidir en su estructuración, revisar condiciones de oferta y demanda, analizar antecedentes de contratación de la SDIS y de otras entidades estatales, y contar con elementos suficientes para soportar la estimación del valor y la selección del inmueble requerido.

A través del presente documento, se quiere dar a conocer la situación económica del sector, se analizará la oferta identificando las empresas, asociaciones, firmas, compañías y sociedades que proveen los servicio y/o los bienes requeridos por la SDIS, y que por su capacidad y experiencia podrían entrar a participar en el proceso de contratación. Así mismo, se realizará un análisis de la demanda, revisando las condiciones en que se han venido desarrollando procesos de contratación de este tipo de bienes y servicios en otras Entidades del Estado.

En ese contexto, y considerando que el presente proceso contractual corresponde al arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la prestación de servicios institucionales, resulta pertinente realizar una aproximación general a los sectores productivos de la economía, con el propósito de identificar la clasificación económica dentro de la cual se enmarca el objeto contractual y delimitar adecuadamente el mercado relevante objeto de análisis.

Los sectores productivos, o lo que es lo mismo, los sectores de la economía se utilizan para establecer una clasificación de la actividad económica de una región en función del tipo de proceso productivo que la caracteriza. En la actualidad, existen cinco tipos de sectores económicos que, a su vez, se dividen en diferentes ramas de producción: sector primario, secundario, terciario, cuaternario y quinario. Estos dos últimos, se consideran, por parte de algunos estudiosos, como parte del sector terciario.

Tradicionalmente, y hasta hace escasas décadas, se distinguían tres sectores de producción y fabricación básicos: sector primario, secundario y terciario. El sector económico más básico es el sector primario, que aglutina todas las actividades encaminadas a extraer o cosechar productos de la tierra. Le sigue el sector secundario, encargado del procesamiento de las materias primas, la fabricación industrial y todas las actividades relacionadas con la fabricación. Por último, el sector terciario es el que ofrece servicios de todo tipo a la población en general.

El sector primario, conocido también como agropecuario, es el que obtiene el producto de los recursos naturales (tanto renovables como no renovables) para después transformarlo en materias primas no elaboradas destinadas principalmente a la producción industrial y al abastecimiento de determinados tipos de servicios. Algunos ejemplos de actividades del sector primario son las siguientes: Agricultura, Ganadería, Pesca, Explotación de los recursos forestales y Minería.

El sector secundario o industrial comprende las actividades económicas destinadas a la transformación de las materias primas, es decir, la industria y la construcción. Así, mientras que el sector primario se limita a obtener de manera directa los recursos de la naturaleza, el sector secundario ejecuta procedimientos industriales para transformar dichos recursos. Esta actividad de transformación puede ser también artesanal, cuando la elaboración de los bienes se realiza de manera sencilla e implica tiradas de pocas unidades. Entre los ejemplos del sector

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Página 3 de 32

secundario cabe destacar los siguientes: Elaboración de metal y fundición, Producción de automóviles, Producción textiles, Industria química, Fabricación, Energía e Ingeniería.

El sector terciario está formado por todas aquellas actividades que no producen una mercancía, pero abastecen al mercado de servicios y bienes, por este motivo se denomina también sector servicios. En la actualidad, este sector se ha diversificado y ha crecido espectacularmente, llegando a conformar hasta el 70 % del producto interior bruto de algunos países desarrollados. Ejemplos del sector terciario serían los siguientes: Transporte, Distribución, Turismo, Entretenimiento, Finanzas y Administraciones Públicas.

Los nuevos sectores económicos: sector cuaternario y quinario: Con la irrupción de las nuevas tecnologías y el desarrollo de los servicios digitales han surgido diversas actividades económicas con especificidades propias que han dado lugar a sectores productivos de nuevo cuño: el sector cuaternario o de la información y el sector quinario.

El sector cuaternario comprende las actividades económicas basadas en labores intelectuales o en la denominada economía del conocimiento. Así, su valor se obtiene a partir de ideas científicas. Fundamentalmente, este nuevo sector nace de la investigación, el desarrollo y la innovación; unas actividades propias del sector secundario e industrial, pero que por su importancia estratégica y sus modos propios de producción actualmente permiten hablar de ellas como un sector diferenciado del resto. Algunos ejemplos de sector cuaternario serían los siguientes: Tecnología de la información, Investigación científica, Cultura, Educación y Consultoría.

No existe un consenso unánime entre los estudiosos sobre la existencia de un quinto sector de actividad, ya que muchos lo consideran una extensión del sector terciario. Sin embargo, la definición más generalizada es la que considera el sector quinario como una rama de la economía enfocada a la creación, reordenación e interpretación de ideas y proyectos con la ayuda de la ciencia de datos y las nuevas tecnologías. Además, según la descripción realizada por algunos economistas, dentro de este sector también se puede incluir a las organizaciones sin ánimo de lucro, así como a todas aquellas que buscan la sostenibilidad y la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos. Entre los ejemplos del sector quinario cabe destacar los siguientes: Oficiales del gobierno, Directivos de grandes empresas, Líderes científicos, Legisladores, Directivos de ONG y Líderes tecnológicos.

Como hemos podido observar todos los sectores económicos son importantes para abastecer las necesidades básicas de la población y contribuir al desarrollo económico. Una buena planificación de los diferentes sectores productivos garantiza la prosperidad y sostenibilidad de cualquier región.

Clasificación del sector económico del objeto contractual:

De acuerdo con la naturaleza del objeto contractual, correspondiente al arrendamiento de un inmueble para ser destinado a la prestación de servicios de bienestar social a cargo de la Secretaría Distrital de Integración Social, el proceso se ubica principalmente en el sector terciario de la economía o sector servicios, específicamente en el subsector inmobiliario, toda vez que la prestación principal a contratar no corresponde a la construcción, adecuación, dotación o prestación directa de servicios sociales, sino a la entrega temporal del uso y goce de un bien inmueble a favor de la Entidad.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Página 4 de 32

Para efectos de la clasificación económica, debe distinguirse entre: i) el objeto contractual inmediato, que es el arrendamiento del inmueble, y ii) la finalidad pública o destinación institucional, que corresponde al funcionamiento de servicios de bienestar social. En ese sentido, aunque el inmueble será utilizado para el cumplimiento de funciones misionales de la Secretaría, la actividad económica relevante para el análisis del sector es la asociada al mercado inmobiliario de arrendamiento de bienes inmuebles, y no el sector de servicios sociales o asistenciales.

Conforme a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas – CIIU Rev. 4 A.C., el DANE señala que esta clasificación organiza las actividades económicas de acuerdo con la actividad principal de las unidades estadísticas y sirve para la reunión, análisis y presentación de información estadística por actividad económica. Bajo dicha clasificación, el objeto del proceso se relaciona principalmente con la Sección L – Actividades inmobiliarias, División 68 – Actividades inmobiliarias, particularmente con la clase CIIU 6810 – Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados, la cual comprende, entre otras actividades, el alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados. También puede tener relación complementaria con la clase CIIU 6820 – Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata, cuando intervengan actividades de intermediación, administración o gestión inmobiliaria por parte de terceros.

En consecuencia, para el presente estudio de sector, el mercado relevante corresponde al mercado de arrendamiento de inmuebles urbanos con condiciones físicas, jurídicas, técnicas y de localización aptas para la operación de servicios institucionales de bienestar social. Este mercado involucra propietarios, arrendadores, administradores inmobiliarios, operadores o intermediarios autorizados, así como bienes inmuebles que cumplan condiciones de disponibilidad, área, ubicación, accesibilidad, uso permitido, estado de conservación, seguridad, servicios públicos, condiciones sanitarias y demás requisitos que resulten necesarios para la adecuada prestación de los servicios a cargo de la Entidad.

Así las cosas, el análisis sectorial debe enfocarse en variables propias del subsector inmobiliario, tales como: comportamiento de los cánones de arrendamiento en la zona de influencia, disponibilidad de inmuebles con características similares, área construida y útil, localización, estrato o sector catastral, uso del suelo, condiciones de accesibilidad, estado físico del inmueble, costos asociados a administración, servicios públicos, mantenimiento, adecuaciones requeridas, impuestos o cargas a cargo de las partes, y condiciones jurídicas del inmueble. Lo anterior permite determinar si el valor estimado del contrato guarda correspondencia con las condiciones reales del mercado y si el inmueble satisface de manera adecuada, eficiente y razonable la necesidad pública identificada.

En conclusión, el objeto contractual pertenece principalmente al sector terciario o de servicios, subsector actividades inmobiliarias, asociado al arrendamiento de bienes inmuebles. La destinación del inmueble a servicios de bienestar social no modifica la clasificación económica principal del proceso, sino que constituye el criterio funcional que justifica la necesidad de la contratación y las condiciones mínimas que debe cumplir el bien inmueble para atender la población beneficiaria de los servicios institucionales.

Al respecto, y una vez identificada la clasificación económica del objeto contractual dentro del sector terciario o de servicios, específicamente en el subsector inmobiliario, corresponde profundizar en las condiciones particulares del mercado relevante asociado al arrendamiento

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Página 5 de 32

de bienes inmuebles requeridos por la Entidad para el cumplimiento de sus funciones misionales.

Para el efecto, resulta necesario examinar sector servicios, y dentro de este, el subsector inmobiliario, en atención a que el arrendamiento de bienes inmuebles exige identificar las condiciones del mercado local, la disponibilidad de predios, las características físicas y funcionales requeridas, los valores de referencia, la ubicación, el uso permitido, la accesibilidad y demás variables que puedan incidir en la adecuada selección del inmueble.

Este análisis permite contar con elementos objetivos para determinar si el inmueble requerido responde a las necesidades del servicio, a las condiciones técnicas mínimas para su operación y a los criterios de eficiencia, economía y adecuada inversión de los recursos públicos. Así mismo, contribuye a garantizar que los espacios físicos dispuestos para la atención de la población sean idóneos, seguros, funcionales y acordes con la misionalidad de la SDIS.

En ese sentido, y con el fin de dar continuidad a la prestación del servicio y atención a La Secretaría de Integración Social a través de la Subdirección de Ciudad Bolívar, debe garantizar la atención integral y satisfacer la demanda de servicios sociales que se vienen prestando a **niños y niñas entre los 0 a 5 años** r, se requiere adelantar la planeación y estructuración de un nuevo proceso de contratación correspondiente al arrendamiento de un inmueble que permita la operación JARDIN INFANTIL durante la vigencia 2026 -2027.

Para ello la SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL, en el marco del proyecto de inversión "7939 Proyecto Desarrollo de capacidades para las gestantes, niñas, niños, adolescentes y sus familias que promuevan su desarrollo integral en Bogotá D.C." con el fin de fortalecer la inclusión social y productiva, la participación ciudadana y el goce efectivo de los derechos de las usuarios en Bogotá, esto a través de articulación sectorial para la atención de los niños y niñas de la localidad y el fortalecimiento del tejido familiar y comunitario para la cohesión social de los usuarios, por esta razón debe contribuir a la generación de oportunidades para niños y niñas de la localidad que se encuentren en situación de amenaza, inobservancia o vulneración de derechos, mediante la atención integral y prestación de servicios sociales en **JARDIN INFANTIL LA ESTRELLA**, con el fin de ampliar la población atendida.

Adicionalmente, el presente análisis se articula con los objetivos establecidos en el marco del proyecto de inversión 7945 - "Fortalecimiento de la infraestructura de los servicios sociales en Bogotá D.C.", cuyo objetivo general es "Suministrar infraestructura física de calidad con recursos adecuados para la óptima prestación de servicios sociales por parte de la SDIS en Bogotá". En ese sentido, el arrendamiento de inmuebles constituye una herramienta necesaria para poner a disposición de la población espacios adecuados, funcionales y acordes con las condiciones requeridas para la prestación de los servicios sociales a cargo de la Entidad.

En virtud de lo expuesto y considerando la necesidad de asegurar la continuidad del servicio prestado por el JARDIN INFANTIL, se requiere adelantar la estructuración de un nuevo proceso de contratación para el arrendamiento de un inmueble que permita la adecuada operación de dicho servicio en la localidad de Ciudad Bolívar, durante la vigencia ya mencionada.

Para tal efecto, y de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2025, el presente estudio del sector analiza el mercado relativo al objeto del proceso de contratación desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Página 6 de 32

riesgos, con el fin de contar con elementos suficientes para estructurar el proceso contractual y seleccionar un inmueble idóneo para la adecuada ejecución del objeto contractual.

2. OBJETIVO DEL ESTUDIO

El presente estudio del sector tiene como finalidad servir de instrumento de análisis para la estructuración técnica, jurídica y financiera del proceso de contratación directa para el arrendamiento de un bien inmueble requerido por la Secretaría Distrital de Integración Social – SDIS, de conformidad con la normativa vigente aplicable a la contratación estatal.

En desarrollo de lo anterior, el estudio busca determinar las condiciones reales del mercado inmobiliario en la zona de influencia del proceso, mediante la identificación de la oferta disponible de inmuebles que cumplan con las condiciones técnicas, jurídicas, físicas, de localización y de operación requeridas para la adecuada prestación del servicio por parte de la Entidad.

Así mismo, se realizará el análisis comparativo de los cánones de arrendamiento de inmuebles con características similares, con el fin de contar con elementos objetivos que permitan establecer el valor estimado del contrato y verificar las condiciones económicas del mercado.

De igual manera, el estudio permitirá soportar la selección del inmueble que resulte más adecuado para satisfacer la necesidad identificada por la Entidad, considerando criterios de ubicación, condiciones físicas, funcionalidad, disponibilidad y cumplimiento de los requisitos exigidos para la operación del servicio.

Finalmente, el presente análisis constituye soporte técnico y económico para justificar la procedencia de la modalidad de contratación directa para el arrendamiento de bienes inmuebles, conforme a las disposiciones establecidas en la normativa vigente aplicable en materia de contratación estatal.

3. DEFINICIONES

Arrendador: Persona natural o jurídica que, en virtud de un contrato de arrendamiento, entrega temporalmente el uso y goce de un bien inmueble a otra persona, denominada arrendatario a cambio de un pago periódico, conocido como canon de arrendamiento.

Arrendatario: Persona natural o jurídica que recibe temporalmente el uso y goce de un bien inmueble, a cambio de un pago.

Canon de arrendamiento: Valor periódico que debe pagar el arrendatario al arrendador como contraprestación por el uso y goce del inmueble objeto del contrato.

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

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Pagina 7 de 32

Código CIIU: La Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas adaptada para Colombia (CIIU), es una clasificación de actividades económicas por procesos productivos, que clasifica unidades estadísticas (unidad local, establecimientos, empresas, etc.) con base en su actividad económica principal. (DNP, 2018)

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

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

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

Indicadores financieros: son ratios o medidas que tratan de analizar el estado económico de la empresa desde un punto de vista individual, comparativamente con la competencia o con el líder del mercado. (DNP, 2015)

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

Índice de Precios al Consumidor (IPC): El índice de precios al consumidor (IPC) 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. El dato del IPC, en Colombia, lo calcula mensualmente el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). La inflación se define como la variación porcentual del IPC entre dos periodos. En particular la inflación anual se mide tomando el IPC de un mes y calculando su variación frente al dato del mismo mes del año anterior.[1]

El IPC, en materia de arrendamiento, puede servir como referente económico para analizar variaciones de precios o eventuales reajustes del canon, según el régimen jurídico aplicable y lo pactado en el contrato, conforme con lo establecido por la Ley 820 de 2003, Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento: - "Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley."

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

[1] https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-consumidor-ipc

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Página 8 de 32

Plan Anual de Adquisiciones: Es una herramienta para: (i) facilitar a las entidades estatales identificar, registrar, programar y divulgar sus necesidades de bienes, obras y servicios; y (ii) diseñar estrategias de contratación basadas en agregación de la demanda que permitan incrementar la eficiencia del proceso de contratación. (DNP, 2015)

Producto Interno Bruto (PIB): Es el valor monetario de los bienes y servicios finales producidos por una economía en un período determinado. EL PIB es un indicador representativo que ayuda a medir el crecimiento o decrecimiento de la producción de bienes y servicios de las empresas de cada país, únicamente dentro de su territorio. (DNP, 2015)

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

Desde su cuenta, las Entidades Estatales (Compradores) pueden crear y adjudicar Procesos de Contratación, registrar y hacer seguimiento a la ejecución contractual. Los Proveedores también pueden tener su propia cuenta, encontrar oportunidades de negocio, hacer seguimiento a los Procesos y enviar observaciones y Ofertas. (Colombia Compra Eficiente, 2016).

4. CLASIFICACIÓN UNSPSC

De acuerdo con la actividad económica y los múltiples proyectos que ofrece la Secretaría Distrital de Integración Social, la clasificación UNSPSC[2] para contratos de arrendamiento puede realizarse de la siguiente manera:

CLASIFICACION UNSPSC			
SEGMENTO	**FAMILIA**	**CLASE**	**CÓDIGO**
(80000000) Servicios de Gestión, servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos.	(80130000) Servicios Inmobiliarios	(80131500) Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131500

5. ANALISIS DEL MERCADO

Con el fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos institucionales de la Secretaría Distrital de Integración Social y asegurar la adecuada prestación del servicio requerido, resulta necesario realizar un análisis integral del mercado inmobiliario en la zona de influencia del proceso de contratación.

Dicho análisis permite identificar las condiciones reales del mercado, las alternativas disponibles para satisfacer la necesidad de la Entidad y la forma en que esta accede al mercado inmobiliario para la contratación de bienes inmuebles en arrendamiento, considerando criterios de

[2] https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Pagina 9 de 32

localización, condiciones físicas, disponibilidad, destinación y capacidad operativa de los inmuebles.

Así mismo, el presente análisis busca evaluar el comportamiento del mercado frente a la necesidad específica de la Entidad, mediante la revisión de la oferta disponible, el análisis económico de los cánones de arrendamiento, el comportamiento histórico del gasto asociado a este tipo de contratación y los aspectos técnicos y jurídicos aplicables al proceso.

Para ello, se desarrollarán los siguientes componentes:

- Aspectos generales del mercado
- Modelo de Abastecimiento Estratégico
- Comportamiento del Gasto Histórico - Estudio de demanda
- Estudio de la oferta
- Estudio de mercado
- Conclusiones del Estudio de sector

5.1 ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

El análisis de los aspectos generales del mercado constituye un insumo esencial dentro del estudio sectorial, en la medida en que permite comprender la dinámica del sector inmobiliario. Este capítulo se orienta a caracterizar el entorno económico y productivo en el cual se enmarca la contratación, identificando las principales variables que inciden en la disponibilidad, valorización y comportamiento de los inmuebles en el ámbito local y nacional.

En este sentido, se desarrollarán los siguientes elementos: (i) la importancia del sector en el contexto económico, social y territorial, (ii) la evolución histórica del desempeño del sector y sus principales tendencias, (iii) la participación del mismo en el Producto Interno Bruto y su relación con otras ramas de la economía, y (iv) el empleo que genera como motor de desarrollo urbano y social.

El propósito de este apartado es ofrecer un panorama integral que permita comprender cómo las condiciones estructurales del mercado inmobiliario impactan la contratación pública por arrendamiento, garantizando que la Secretaría Distrital de Integración Social pueda tomar decisiones informadas y ajustadas a la normatividad vigente, optimizando así el uso de los recursos públicos y asegurando la disponibilidad de espacios adecuados para la prestación de los servicios sociales.

5.1.1 La importancia del sector en el contexto local y nacional

Durante 2026, el sector inmobiliario colombiano ha mostrado señales de recuperación gradual, impulsado por la estabilización de la inflación y la reducción progresiva de las tasas de interés. Este comportamiento ha favorecido tanto la adquisición de vivienda como la reactivación del mercado de arrendamientos.

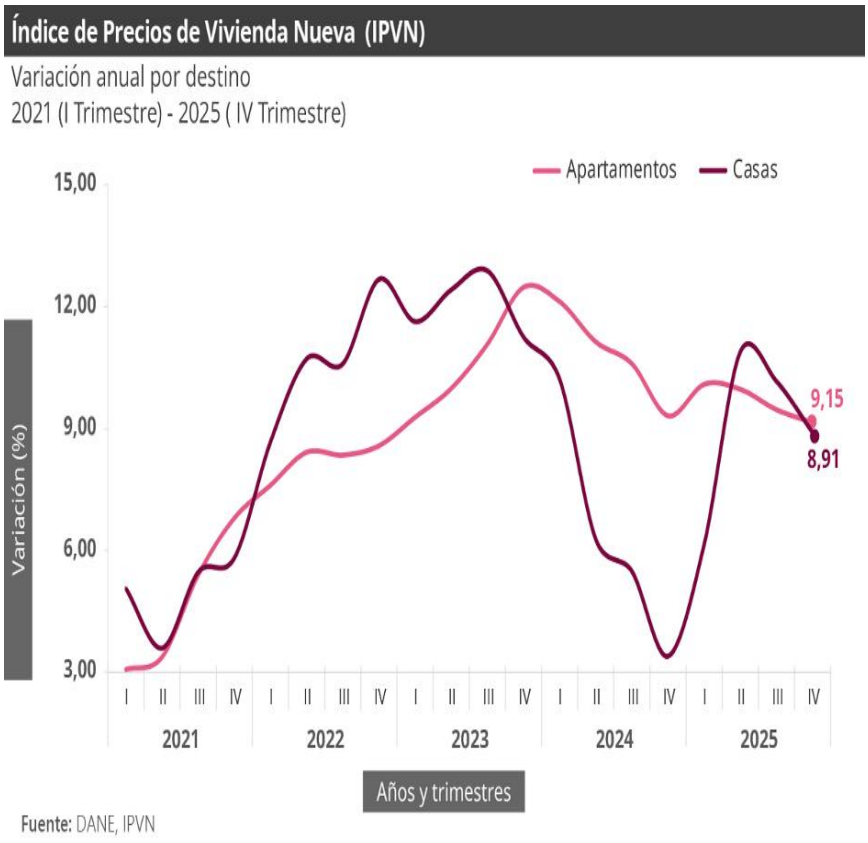
En las principales ciudades del país, especialmente en Bogotá, el mercado de arrendamientos mantiene una dinámica activa debido a la reducción en la iniciación de nuevos proyectos de construcción registrada en años anteriores, situación que ha limitado la oferta de vivienda nueva y ha incrementado la demanda de inmuebles en arriendo.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Pagina 10 de 32

Aunque las menores tasas de interés han incentivado nuevamente la compra de vivienda, el arrendamiento continúa siendo una alternativa relevante para hogares y entidades públicas, particularmente por la flexibilidad y disponibilidad inmediata de inmuebles.

De acuerdo con información reciente del DANE, el sector edificador aún presenta una desaceleración moderada. Durante 2025 se registró una disminución en el número de viviendas iniciadas y en el área construida frente al año anterior, especialmente en el segmento VIS. No obstante, se evidencian señales de recuperación parcial en vivienda No VIS, lo cual refleja un proceso gradual de estabilización del mercado inmobiliario.

En materia de precios, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) registró un incremento anual de 9,17 % durante el cuarto trimestre de 2025 frente al mismo periodo de 2024, cuando la variación fue de 9,07 %, evidenciando un aumento de 0,10 puntos porcentuales. Asimismo, la variación promedio anual de los precios de venta para casas fue de 8,91 %, mientras que para apartamentos alcanzó el 9,15 %. Este comportamiento impacta directamente los valores comerciales de los inmuebles y los cánones de arrendamiento en diferentes segmentos del mercado.



Gráfica. Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN).

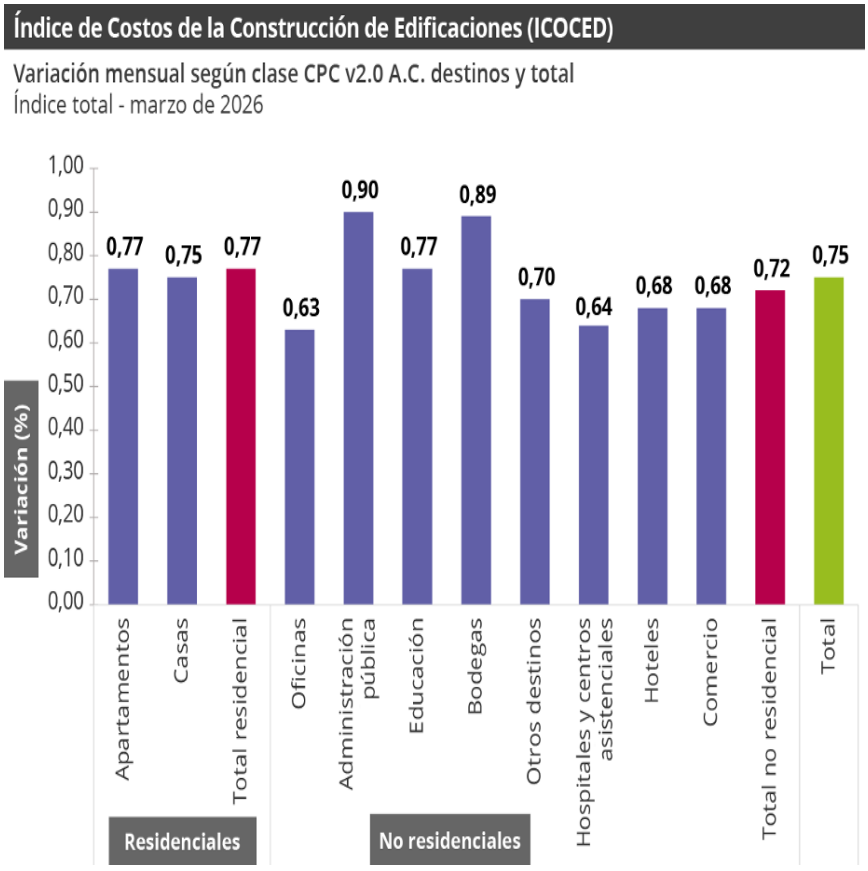
Por su parte, el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) registró en marzo de 2026 una variación mensual de 0,75 % frente a febrero del mismo año. Las

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Pagina 11 de 32

edificaciones residenciales presentaron una variación de 0,77 %, ubicándose por encima del promedio nacional, mientras que las edificaciones no residenciales registraron una variación de 0,72 %, situándose por debajo del promedio nacional.

Entre los destinos que presentaron variaciones superiores al promedio nacional se destacaron administración pública (0,90 %), bodegas (0,89 %) y apartamentos y educación (0,77 % cada uno). En contraste, destinos como oficinas (0,63 %), hospitales y centros asistenciales (0,64 %), comercio y hoteles (0,68 %) y otros destinos (0,70 %) registraron variaciones inferiores al promedio nacional. El destino casas presentó una variación igual al promedio nacional (0,75 %).

Estos indicadores reflejan un incremento moderado en los costos asociados al sector edificador, situación que puede incidir en la valorización de los inmuebles y en el comportamiento de los cánones de arrendamiento, especialmente en las principales ciudades del país.



Gráfica. Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) Fuente: DANE – ICOCED, marzo de 2026.

5.1.2 Datos históricos del desempeño del sector

De acuerdo con el boletín del Censo de Edificaciones (CEED) del DANE, publicado el 29 de abril de 2026 con información del cuarto trimestre de 2025, en Colombia se iniciaron 39.992

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Pagina 12 de 32

unidades de vivienda, registrando una disminución frente a periodos anteriores, principalmente por la reducción en vivienda de interés social (VIS).

Aunque el segmento de vivienda No VIS presentó crecimiento moderado, la desaceleración en la construcción ha limitado la oferta de nuevos inmuebles, situación que impacta directamente el mercado de arrendamientos, especialmente en ciudades como Bogotá, donde se mantiene una alta demanda de espacios residenciales e institucionales.

Esta reducción en la oferta de vivienda nueva ha generado presiones sobre los cánones de arrendamiento y sobre la disponibilidad de inmuebles adecuados para arriendo. No obstante, el sector inmobiliario continúa mostrando señales de recuperación gradual, impulsado por mejores condiciones macroeconómicas y la reducción progresiva de las tasas de interés.

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), Censo de Edificaciones (CEED) – Boletín técnico cuarto trimestre de 2025, publicado el 29 de abril de 2026.

5.1.3 Participación del sector en el PIB

El Producto Interno Bruto (PIB) es un indicador macroeconómico que mide el valor total de los bienes y servicios finales producidos dentro de un país durante un periodo determinado. Su comportamiento permite identificar el ritmo de crecimiento o desaceleración de la economía y sirve como referencia para analizar la dinámica de los sectores productivos, la inversión, el consumo y la generación de ingresos.

En este contexto, el comportamiento del PIB influye directamente en el mercado de arrendamientos, ya que impacta la demanda de inmuebles y las condiciones económicas de hogares, empresas y entidades públicas para acceder a espacios residenciales, comerciales e institucionales.

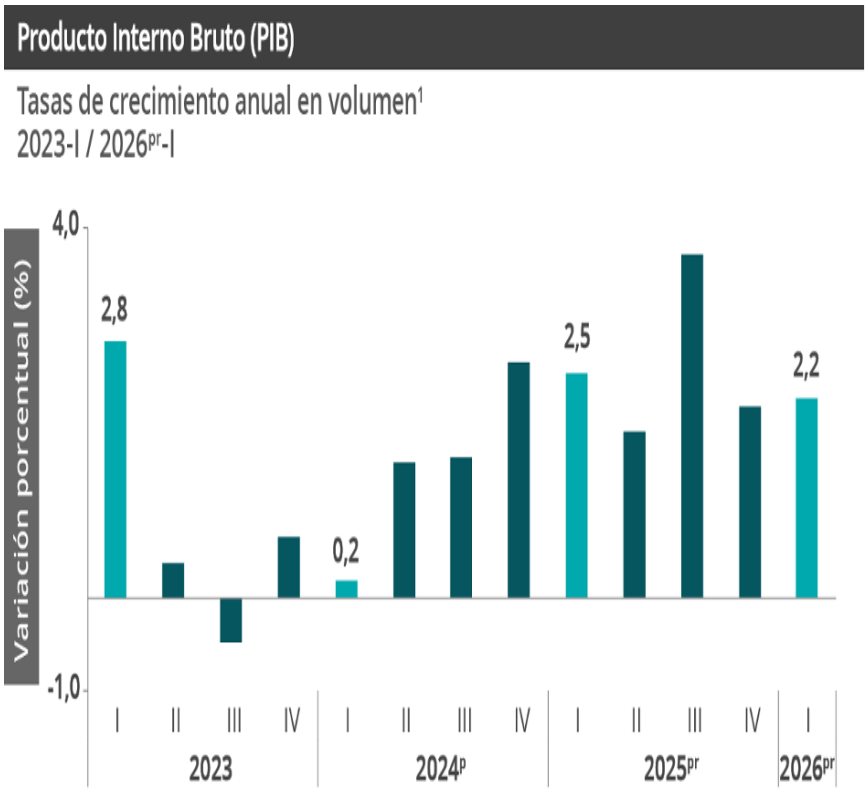
De acuerdo con información del DANE publicada el 15 de mayo de 2026, durante el primer trimestre de 2026 el PIB de Colombia creció 2,2 % frente al mismo periodo de 2025, manteniendo una senda de recuperación moderada de la economía nacional. Este comportamiento estuvo impulsado principalmente por actividades relacionadas con administración pública, educación, salud, comercio, transporte y servicios.

Así mismo, el DANE informó que la economía colombiana cerró el año 2025 con un crecimiento de 2,6 %, reflejando una recuperación gradual frente a años anteriores. Sin embargo, sectores como la construcción continúan presentando un comportamiento moderado, situación que incide en la oferta de nuevos inmuebles y en las condiciones del mercado de arrendamientos.

En este sentido, la evolución del PIB y de las condiciones macroeconómicas constituye un insumo relevante para el análisis del mercado inmobiliario y de arrendamientos, permitiendo identificar tendencias en la demanda, disponibilidad y comportamiento de los cánones de arrendamiento, especialmente en ciudades principales como Bogotá.

Tabla. Variación anual del Producto Interno Bruto (PIB) Nacional – Colombia 2025-2026

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Pagina 13 de 32



Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), Cuentas Nacionales Trimestrales – PIB Nacional, información publicada el 15 de mayo de 2026.

5.1.4 Empleo que genera

El indicador de empleo y desempleo permite analizar el comportamiento del mercado laboral, identificando la proporción de personas ocupadas, desocupadas y la capacidad de la economía para generar puestos de trabajo. La tasa de ocupación muestra qué parte de la población en edad de trabajar se encuentra vinculada a una actividad productiva, mientras que la tasa de desempleo refleja el porcentaje de personas que, estando en capacidad y disposición de trabajar, no logran acceder a una ocupación. Este indicador es relevante porque permite evaluar el nivel de ingreso de los hogares, la dinámica del consumo, la estabilidad económica de la población y las presiones que pueden generarse sobre los costos laborales y la demanda de bienes y servicios.

En el marco del presente proceso, cuyo objeto corresponde al arrendamiento de un inmueble para ser destinado a los servicios de bienestar social que presta la Secretaría Distrital de Integración Social, el análisis del empleo y desempleo resulta pertinente porque el comportamiento del mercado laboral puede incidir, directa o indirectamente, en la dinámica del mercado inmobiliario y en la demanda de inmuebles destinados a actividades institucionales, sociales, asistenciales o de servicios.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Pagina 14 de 32

De acuerdo con el contexto económico analizado, para enero de 2026 la tasa de desocupación nacional fue de 10,9%, inferior al 11,6% observado un año antes, mientras que la tasa de ocupación se ubicó en 56,7%. Así mismo, la informalidad laboral alcanzó el 55,0% a nivel nacional, lo que evidencia una mejora relativa del empleo, pero con persistencia de condiciones estructurales de informalidad y fragilidad en el mercado laboral.

El impacto de este indicador sobre el presente proceso se puede observar desde dos perspectivas. En primer lugar, cuando el mercado laboral mejora y aumenta el nivel de ocupación, se fortalece la capacidad de ingreso de los hogares y se dinamizan sectores como comercio, servicios, actividades inmobiliarias y servicios institucionales. Esta mayor actividad económica puede generar una mayor demanda por espacios físicos adecuados para la operación de actividades de atención, administración, servicios sociales o funcionamiento institucional, lo cual puede incidir en la disponibilidad de inmuebles y en los cánones de arrendamiento, especialmente en zonas con buena ubicación, accesibilidad y condiciones urbanísticas favorables.

En segundo lugar, cuando persisten niveles relevantes de desempleo o informalidad, pueden incrementarse las necesidades de atención social por parte del Estado, particularmente frente a población vulnerable o con limitaciones de acceso estable al ingreso. En ese sentido, para una entidad como la Secretaría Distrital de Integración Social, el comportamiento del empleo y desempleo también puede relacionarse con la demanda institucional de espacios adecuados para la prestación de servicios de bienestar social. Esto refuerza la necesidad de contar con inmuebles funcionales, seguros, accesibles y ubicados estratégicamente frente a la población beneficiaria.

Desde el punto de vista del precio, el empleo y desempleo pueden afectar el sector inmobiliario a través de la demanda de inmuebles, los costos de administración, mantenimiento, vigilancia, aseo, reparaciones locativas y demás servicios asociados al uso del bien. Una mejora sostenida del empleo puede aumentar la ocupación de inmuebles y presionar los cánones en zonas de alta demanda. Por el contrario, un mercado laboral débil puede moderar la demanda privada por inmuebles, pero aumentar la necesidad de infraestructura institucional destinada a la atención social.

Por lo anterior, para el presente proceso, el análisis del empleo y desempleo permite concluir que el mercado laboral constituye una variable relevante para comprender tanto la dinámica de demanda de inmuebles como la necesidad pública que justifica la contratación. No obstante, el valor estimado del canon de arrendamiento no debe sustentarse únicamente en este indicador, sino en un análisis comparativo de mercado que considere inmuebles similares en ubicación, área, uso permitido, estado físico, condiciones de accesibilidad, disponibilidad de servicios públicos, costos asociados y aptitud para la prestación de servicios de bienestar social.

En conclusión, el indicador de empleo y desempleo permite identificar el nivel de actividad económica y las condiciones sociales que inciden en el mercado de arrendamiento de inmuebles. Para este proceso, su impacto se refleja en la posible variación de la demanda de espacios institucionales y en los costos asociados al funcionamiento del inmueble. En consecuencia, la Entidad debe considerar esta variable como parte del contexto económico del sector, articulándola con el análisis específico del mercado inmobiliario y con la finalidad misional de garantizar espacios adecuados para la prestación de los servicios de bienestar social.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Pagina 15 de 32

5.2 ASPECTO ECONÓMICO

El mercado de vivienda colombiano proyecta un comportamiento de recuperación gradual y estabilización para 2026, impulsado por la moderación de la inflación, ajustes en la política monetaria y una reactivación progresiva de la demanda interna. Estas dinámicas configuran un entorno más equilibrado para la adquisición y arrendamiento de inmuebles, favoreciendo tanto a compradores como a inversionistas en el sector inmobiliario.

https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales
https://www.banrep.gov.co/es/politica-monetaria-cambiaria

Crecimiento económico sólido

De acuerdo con proyecciones recientes del Banco Mundial y el Banco de la República, la economía colombiana presentaría un crecimiento cercano al 2,6 % en 2026, ligeramente superior al observado en 2025. Este comportamiento estaría impulsado por la recuperación del consumo de los hogares, la estabilización del entorno macroeconómico y una leve mejora en la inversión privada.

Si bien el crecimiento continúa siendo moderado, refleja una mayor estabilidad económica, lo cual genera condiciones más favorables para decisiones de inversión a mediano y largo plazo, como la adquisición o arrendamiento de vivienda.

Inflación en proceso de estabilización

Para 2026, se espera que la inflación continúe su senda descendente, ubicándose en un rango cercano al 3,5 % – 4,0 %, aproximándose al rango meta del Banco de la República.

Este comportamiento tiene efectos positivos en el mercado inmobiliario, ya que:

- Reduce la incertidumbre en los costos de construcción.
- Mejora el poder adquisitivo de los hogares.
- Facilita condiciones más favorables en el acceso al crédito.

Tasas de interés más bajas

Durante 2026, la política monetaria mantiene una tendencia de flexibilización. Se prevé que la tasa de interés de referencia continúe disminuyendo gradualmente, lo que se traduce en menores tasas para créditos hipotecarios y comerciales.

Esto favorece:

- El acceso a financiación para adquisición de vivienda.
- La reactivación de proyectos inmobiliarios.
- El incremento en la demanda de inmuebles en arriendo y venta.

Recuperación del sector inmobiliario

Según la Camacol, el mercado de vivienda en Colombia mostró señales de recuperación al cierre de 2025, tendencia que se mantiene durante 2026 con un comportamiento de reactivación gradual en las ventas y estabilización en la demanda. Para el presente año, el gremio proyecta un crecimiento moderado del sector, impulsado por la reducción progresiva de las tasas de

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Pagina 16 de 32

interés, la mejora en las condiciones de financiamiento y la recuperación de la confianza de los hogares. No obstante, persisten retos asociados al ritmo de iniciación de nuevos proyectos y a la capacidad de la oferta para responder a la demanda, lo que evidencia que el sector se encuentra en una fase de ajuste y consolidación más que de expansión acelerada.

https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Datos%20que%20construyen%20-%2009feb2026.pdf

Incremento en la inversión en construcción

La reactivación del mercado inmobiliario continúa impulsando el fortalecimiento del sector de la construcción, el cual se consolida como uno de los principales generadores de empleo en Colombia, según el DANE. Para 2026, se evidencia una recuperación progresiva en la inversión del sector, apalancada por mejores condiciones de financiamiento, la reducción gradual de las tasas de interés y la reactivación de la demanda de vivienda.

En este contexto, la ejecución de nuevos proyectos residenciales y la continuidad de obras de infraestructura urbana, especialmente en ciudades como Bogotá, continúan dinamizando la actividad edificadora. Este comportamiento favorece el incremento en la demanda de mano de obra y el encadenamiento con otros sectores productivos, contribuyendo al crecimiento económico y generando oportunidades de inversión en el mercado inmobiliario, aunque aún sujeto a factores como la confianza del inversionista y el ritmo de iniciación de nuevos proyectos.

Estabilidad en los precios del mercado

Para 2026, el comportamiento de los precios de la vivienda en Colombia evidencia una tendencia de estabilidad con variaciones moderadas, resultado del ajuste entre la oferta disponible, la recuperación progresiva de la demanda y la estabilización de los costos de construcción. De acuerdo con el DANE, los índices de precios de vivienda mantienen incrementos controlados, en línea con la reducción de la inflación y la normalización del mercado inmobiliario, lo que permite un entorno más predecible para compradores e inversionistas.

En este contexto, Bogotá continúa consolidándose como el principal mercado inmobiliario del país, impulsado por su dinámica económica, concentración poblacional y desarrollo de infraestructura. La ciudad presenta una valorización sostenida en el precio por metro cuadrado, especialmente en sectores con alta conectividad y acceso a servicios. Localidades como Usaquén, Usme y Fontibón evidencian oportunidades de crecimiento, mientras que zonas como Chapinero y Santa Bárbara continúan presentando altos niveles de valorización debido a su cercanía a equipamientos urbanos, comercio y servicios.

Adicionalmente, el desarrollo de proyectos de infraestructura como el Metro de Bogotá y la ampliación de la Avenida 68 continúa incidiendo positivamente en la valorización de los inmuebles, fortaleciendo tanto el uso residencial como comercial y generando expectativas favorables de inversión a mediano y largo plazo.

Ahora bien, para el análisis del valor del canon de arrendamiento del inmueble objeto del presente proceso, se tomó como referencia información de plataformas especializadas como Metro cuadrado y Finca Raíz, en las cuales se publican ofertas de inmuebles para compra, venta y arrendamiento. Con base en dicha información, se concluye que los cánones mensuales de arrendamiento por metro cuadrado pueden presentar variaciones significativas dependiendo

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Pagina 17 de 32

de factores como la ubicación, condiciones físicas del entorno, disponibilidad de servicios públicos, estratificación socioeconómica, accesibilidad vial, uso del suelo y características del sector. En este sentido, el valor promedio identificado para una zona puede no corresponder de manera exacta al canon aplicable a un inmueble específico dentro de una subzona determinada.

Así mismo, las condiciones particulares de cada predio inciden directamente en la determinación del valor del canon de arrendamiento, teniendo en cuenta que aspectos como el estado de conservación, área construida, adecuaciones, localización específica y destinación del inmueble generan diferencias frente a otros predios ubicados en la misma zona o subzona, lo cual debe ser considerado en el proceso de análisis y valoración.

Adicionalmente, las condiciones particulares de un predio influyen en la variación del valor por metro cuadrado del canon de arrendamiento, debido a que las características de los predios que la SDIS pretende tomar en arriendo los diferencian de los demás dentro de una determinada zona o subzona; estas pueden influir en el valor del canon de arrendamiento.

Entorno económico mundial – Acuerdos comerciales

A la fecha, Colombia cuenta con una red de aproximadamente 17 acuerdos comerciales vigentes, entre tratados de libre comercio y acuerdos de alcance parcial, entre los que se destacan la CAN, Mercosur, Triángulo Norte, EFTA, Canadá y Estados Unidos, entre otros. Esta estructura ha permitido una mayor integración del país en los mercados internacionales, facilitando el intercambio de bienes y servicios y fortaleciendo la competitividad de sectores productivos. En el contexto de América Latina, Colombia se mantiene entre los países con mayor número de acuerdos comerciales, aunque por debajo de economías como Chile, México y Perú.

La inversión privada continúa siendo un factor determinante para el crecimiento económico. Si bien se observa una recuperación gradual en 2026, la tasa de inversión aún se mantiene en niveles inferiores a promedios históricos, lo que puede limitar el potencial de expansión del país. En este sentido, resulta fundamental promover condiciones que incentiven la inversión, especialmente en sectores estratégicos como la construcción, la infraestructura y la industria.

Para que estos sectores alcancen su máximo potencial, es necesario mantener un entorno de estabilidad económica y regulatoria, teniendo en cuenta que las inversiones, particularmente en el sector de la construcción, son de largo plazo. Factores como la confianza inversionista, la seguridad jurídica y la continuidad de proyectos de infraestructura resultan determinantes para la consolidación del crecimiento.

El crecimiento económico en 2026 continúa concentrándose principalmente en las grandes ciudades, donde se evidencia una reactivación del comercio, los servicios y la construcción. Así mismo, algunas regiones con vocación agrícola presentan perspectivas favorables, contribuyendo a la diversificación de la economía nacional.

En materia de precios, la inflación ha venido mostrando una tendencia descendente, ubicándose en un rango cercano al 3,5 % – 4,0 % durante 2026, aproximándose al objetivo del Banco de la República. En línea con este comportamiento, la autoridad monetaria ha continuado con un proceso gradual de reducción de la tasa de interés de referencia, la cual se sitúa en niveles cercanos al 8 % – 9 %, favoreciendo condiciones de financiamiento más accesibles y contribuyendo a la reactivación económica.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-2142681 4
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Página 18 de 32

https://www.worldbank.org/ext/en/country/colombia
https://www.banrep.gov.co/es/politica-monetaria-cambiaria
https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2026/04/08/lac-economic-update-april-2026

Dinámica económica y su impacto en el mercado de arrendamientos

Durante 2026, la economía colombiana ha mostrado una recuperación gradual impulsada principalmente por sectores como el comercio, los servicios y la construcción. Este comportamiento ha estado acompañado por una reducción progresiva de la inflación y una flexibilización de la política monetaria, factores que han favorecido la estabilidad del sector inmobiliario y la reactivación del mercado de arrendamientos.

En este contexto, el sector construcción continúa desempeñando un papel relevante en la oferta de inmuebles residenciales, comerciales e institucionales. Sin embargo, la desaceleración presentada en la iniciación de nuevos proyectos inmobiliarios durante los últimos años ha limitado la disponibilidad de espacios en algunas ciudades principales, especialmente en Bogotá, generando presiones sobre los valores de canon y la demanda de inmuebles en arriendo.

De igual manera, la recuperación gradual de la actividad económica y de la confianza de hogares y empresas ha contribuido a mantener una dinámica activa en el mercado inmobiliario, tanto para vivienda como para inmuebles destinados a actividades comerciales y de servicios.

En términos generales, las perspectivas económicas para 2026 evidencian un entorno de estabilización moderada que impacta directamente el comportamiento del mercado de arrendamientos, particularmente en la disponibilidad de inmuebles, la formación de precios y las condiciones de negociación contractual.

5.3 ASPECTO TÉCNICO

La verificación técnica del inmueble objeto de arrendamiento se fundamenta en la necesidad de contar con un espacio físico adecuado para atender la demanda del servicio JARDIN INFANTIL en la localidad de Ciudad Bolívar.

En ese sentido la evaluación técnica del predio objeto de arrendamiento se soporta en el **CONCEPTO DE GESTION PREDIAL E INFRAESTRUCTURA PARA PREDIOS EN ARRIENDO, COFINANCIADOS, OTROS OPERADORES O ADMINISTRADOS** (adjunto al presente) emitido por los profesionales de la Subdirección de Plantas Físicas, del **7 de octubre de 2025,** documento que forma parte integral de los soportes del presente estudio.

De acuerdo con dicho concepto, el inmueble ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar, fue calificado como APTO CON REQUERIMIENTOS para la prestación del servicio de JARDIN INFANTIL. En consecuencia, el predio cumple con las condiciones técnicas y normativas requeridas por la SDIS para su destinación al servicio proyectado, sin perjuicio del cumplimiento de los requerimientos que hayan sido señalados en el respectivo concepto técnico.

5.4 ASPECTO LEGAL

Que la Ley 1150 de 2007 "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y sus decretos reglamentarios, en especial el Decreto Nacional 1082 del 26 de Mayo del 2015, y demás normas concordantes o complementarias y

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Pagina 19 de 32

se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos", estableció en su Artículo 2o. "DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN" lo siguiente: "La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas: 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles".

Que conforme con el Parágrafo 1º del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007: "La entidad deberá justificar de manera previa a la apertura del proceso de selección de que se trate, los fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección que se propone adelantar".

Que el Articulo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto1082 del 26 de Mayo del 2015, estableció: "la Entidad estatal debe señalar mediante Acto Administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa el cual debe contener: 1. la causal que invoca para contratar directamente. 2. El Objeto del Contrato. 3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que se exigirá al contratista. 4. El Lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos".

Que el Articulo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo del 2015, dispuso que "Las entidades estatales pueden al-quilar 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 nece-sidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Desde el punto de vista del régimen sustancial del contrato, el arrendamiento se encuentra regulado de manera expresa por la Ley 57 de 1887, "Por medio de la cual se expide el Código Civil Colombiano y sus reformas", que establece las reglas aplicables este tipo contractual en general en sus artículos 1973 a 2044, incluidas las obligaciones del arrendador y del arrendatario.

Que el Decreto 410 de 1971, "Por el cual se expide el Código de Comercio", regula de manera especial los arrendamientos de locales comerciales en sus artículos 518 a 524, incluyendo disposiciones relativas al derecho de renovación y las causales de desalojo.

Que la Ley 820 de 2003, "Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana", establece las reglas sobre la fijación del canon, los reajustes (artículo 20 vinculado al IPC), así como los derechos y deberes de las partes intervinientes.

Que la Ley 1564 de 2012, "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso", contiene disposiciones procesales sobre la restitución de inmueble arrendado, en particular en sus artículos 384 y siguientes.

Que el Estatuto Tributario Nacional, "Por medio del cual se unifican y actualizan las disposiciones tributarias en Colombia", regula las normas aplicables a la retención en la fuente sobre pagos por concepto de arrendamiento, en especial en los artículos 401 y siguientes.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Página 20 de 32

Que el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, "Por el cual se adoptan disposiciones sobre usos del suelo, destinación de inmuebles y normas urbanísticas", establece condiciones que inciden en el arriendo de predios destinados a la prestación de servicios sociales.

Que la Resolución 2151 del 7 de diciembre de 2021 de la Secretaría Distrital de Integración Social(SDIS), “Por medio de la cual se fijan los estándares de calidad espacial y técnica de los inmuebles que se pueden arrendar para la prestación de servicios sociales distritales”, establece los criterios mínimos exigidos en esta materia de la Secretaría Distrital de Integración Social (SDIS), "Por medio de la cual se fijan los estándares de calidad espacial y técnica de los inmuebles que se pueden arrendar para la prestación de servicios sociales distritales", establece los criterios mínimos exigidos en esta materia.

Que el Acuerdo Distrital 79 de 2003, "Por medio del cual se expide el Código de Policía de Bogotá", establece normas de convivencia y de uso de los inmuebles en la ciudad, aplicables igualmente a aquellos arrendados con fines institucionales.

Teniendo en cuenta lo anterior, la Subdirección Local de Ciudad Bolívar adelantó la estructuración del presente proceso contractual, con fundamento en la necesidad de contar con un inmueble idóneo para la prestación del servicio de JARDIN INFANTIL y en cumplimiento de las reglas aplicables a la contratación directa de arrendamiento de bienes inmuebles.

6. ANALISIS DE LA DEMANDA

En el Distrito Capital se evidencia una demanda significativa de servicios sociales dirigidos a **niños y niñas entre los 0 a 5 años** la cual debe ser atendida mediante la oferta institucional dispuesta por las entidades del orden distrital, de conformidad con sus competencias misionales y con los objetivos definidos en el Plan de Desarrollo "BOGOTÁ CAMINA SEGURA"[3]

En particular, en la localidad de Ciudad Bolívar, se requiere garantizar la continuidad en la prestación del servicio de JARDIN INFANTIL, a través del cual la SDIS brinda atención a **niños y niñas entre los 0 a 5 años**, mediante acciones orientadas a la protección, inclusión, acompañamiento, fortalecimiento de capacidades y garantía de derechos, de acuerdo con la naturaleza del servicio y las necesidades identificadas en el territorio.

Para ello la SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL, en el marco del proyecto de inversión "7939 Proyecto Desarrollo de capacidades para las gestantes, niñas, niños, adolescentes y sus familias que promuevan su desarrollo integral en Bogotá D.C." con el fin de fortalecer la inclusión social y productiva, la participación ciudadana y el goce efectivo de los derechos de las usuarios en Bogotá, esto a través de articulación sectorial para la atención de los niños y niñas de la localidad y el fortalecimiento del tejido familiar y comunitario para la cohesión social de los usuarios, por esta razón debe contribuir a la generación de oportunidades para niños y niñas de la localidad que se encuentren en situación de amenaza, inobservancia o vulneración de derechos, mediante la atención integral y prestación de servicios sociales en **JARDIN INFANTIL LA ESTRELLA**, con el fin de ampliar la población atendida.

Así mismo, la necesidad de contar con un inmueble adecuado se articula con el proyecto de inversión "7945 Fortalecimiento de la infraestructura de los servicios sociales en Bogotá D.C.",

[3] https://www.integracionsocial.gov.co/images/_docs/2025/Entidad/25032025-portafolio_servicios_secretaria_distrital_integracion_social_v14.pdf

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Pagina 21 de 32

orientado a proveer espacios físicos de integración social en cumplimiento de estándares de calidad y bajo condiciones adecuadas y seguras. Lo anterior, en concordancia con el objetivo de incrementar la cobertura de la infraestructura física destinada a mejorar las condiciones de la población en vulnerabilidad y que son susceptibles al restablecimiento de los derechos sociales.

Actualmente, la Entidad no cuenta con un predio propio disponible para la prestación del servicio en la localidad de Ciudad Bolívar que permita atender la demanda identificada y garantizar operación del servicio de JARDIN INFANTIL. Por lo anterior, se considera necesario disponer de un inmueble en arriendo que cumpla las condiciones mínimas de infraestructura, localización, funcionalidad y demás condiciones prediales establecidas, que permitan la atención segura **de niños y niñas entre los 0 a 5 años de la localidad de ciudad Bolívar**.

En ese sentido, la necesidad de arrendar un inmueble se soporta en el Concepto Técnico de Gestión Predial e Infraestructura para Predios en Arriendo, emitido por la Subdirección de Plantas Físicas, en el cual se verifican las condiciones físicas y funcionales del predio, así como su capacidad de cobertura necesaria para la atención de 485 niños y niñas beneficiarios/as del servicio en esta unidad ubicada en Ciudad Bolívar.

En consecuencia, el arrendamiento del inmueble permitirá garantizar la continuidad en la prestación del servicio a niños y niñas entre los 0 a 5 años de la localidad de ciudad Bolívar, asegurar condiciones adecuadas para la atención de la población beneficiaria y contribuir al cumplimiento de los fines misionales de la SDIS en el territorio.

En este marco, el Estado, la sociedad y la familia, de manera co-responsable trabajen en la construcción de una cultura a favor del servicio social de cuidado y atención de niños y niñas n entre los 0 a 5 años para el mejoramiento de la calidad de vida de una de las poblaciones más vulnerable de la ciudad.

6.1 ADQUISICIONES PREVIAS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL

Con el fin de contar con referentes internos que permitan analizar el comportamiento histórico de la contratación de arrendamiento de inmuebles por parte de la Secretaría Distrital de Integración Social, a continuación se relacionan algunos contratos celebrados en vigencias anteriores que guardan semejanza con el objeto del presente proceso contractual.

La información que se presenta permite identificar antecedentes relacionados con la ubicación de los inmuebles, el valor contratado, el plazo de ejecución, la forma de pago y las condiciones generales bajo las cuales la Entidad ha contratado inmuebles destinados a la prestación de servicios sociales. Estos antecedentes constituyen un insumo para el análisis de la demanda institucional y para la estructuración económica del presente proceso.

A continuación, se presenta el histórico de los contratos de arrendamiento celebrados respecto del mismo predio en la localidad.

No.	Objeto	No. Contrato	Valor	Modalidad de Contratación	Experiencia General Prestando el Servicio Contratado

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Pagina 22 de 32

1	PRESTAR EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES PARA LAS UNIDADES OPERATIVAS A CARGO DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL, EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CARRERA 18 G 73A 75 SUR DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.,	14180 - 2025	142.959.628	contratación directa - arriendo	7 meses
2	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 18 G 73A 75 SUR, DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR, PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL.	2413-2025	204.228.040	contratación directa - arriendo	10 meses
3	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 18 G 73A 75 SUR DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR DE LA CIUDAD DE BOGOTA PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL	1054-2024	241.684.548	contratación directa - arriendo	11 meses y 14 días

Fuente: *Plataforma Secop II.*

6.2 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Teniendo en cuenta el análisis precedente y los lineamientos requeridos para la operatividad de los diferentes procesos que permiten el cumplimiento de los objetivos y actividades del proyecto 7945 "Fortalecimiento de La Infraestructura de los Servicios Sociales en Bogotá D.C.", se evidencia la necesidad de contar con un predio que permita garantizar la prestación del servicio de JARDIN INFANTIL, en la localidad de Ciudad Bolívar.

En el caso en concreto, el servicio JARDIN INFANTIL está dirigido a niños y niñas entre los 0 a 5 años de la localidad de ciudad Bolívar ., quienes requieren espacios adecuados para el desarrollo de actividades orientadas a contribuir a la generación de oportunidades para niños y niñas de la localidad que se encuentren en situación de amenaza, inobservancia o vulneración de derechos, mediante la atención integral y prestación de servicios sociales , en el marco de las competencias misionales de la Secretaría Distrital de Integración Social.

Teniendo en cuenta los aspectos relacionados anteriormente y dado que la Secretaría Distrital de Integración Social no cuenta con un espacio adecuado que se ajuste a las necesidades de la dinámica de atención de JARDIN INFANTIL en la localidad de Ciudad Bolívar, resulta necesario adelantar la contratación del arrendamiento de un inmueble para garantizar la continuidad en la prestación del servicio. Dicho inmueble debe cumplir con las condiciones mínimas de infraestructura y condiciones prediales que permitan una atención segura de 485 niños y niñas de cero (0) a cinco (5) años, quienes hacen parte de la población objetivo del servicio. Para ello, es necesario contar con un concepto técnico de gestión predial e

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Página 23 de 32

infraestructura para predios en arriendo emitido por la Subdirección de Plantas Físicas, en el cual se verifique su aptitud para la prestación del servicio y, de ser el caso, se identifiquen los requerimientos o adecuaciones necesarias para su operación.

En consecuencia, el arrendamiento del inmueble constituye una alternativa necesaria para garantizar la continuidad, oportunidad y calidad en la prestación del servicio social en la localidad de Ciudad Bolívar, así como para contribuir al cumplimiento de los objetivos misionales de la SDIS y del proyecto de inversión correspondiente.

7. ANALISIS DE LA OFERTA

Para los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece que las Entidades Estatales pueden arrendar inmuebles mediante contratación directa, para lo cual deben verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que se requiere el inmueble, así como analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento disponibles.

En cumplimiento de lo anterior, para el presente estudio se realizó la revisión de la oferta inmobiliaria disponible en la localidad de Ciudad Bolívar y/o en su zona de influencia, a partir de fuentes de información tales como portales inmobiliarios especializados, publicaciones comerciales y demás medios que permitieran identificar inmuebles en arriendo con características comparables al predio requerido por la Secretaría Distrital de Integración Social.

La búsqueda se orientó a identificar inmuebles que, por su ubicación, área construida, condiciones físicas, destinación, accesibilidad, disponibilidad, valor del canon y demás características relevantes, pudieran ser comparables con el inmueble objeto de análisis y servir como referente para determinar el valor de renta por metro cuadrado.

De igual manera, se tuvo en cuenta que el inmueble requerido debe contar con condiciones físicas, funcionales y de infraestructura acordes con la prestación del servicio de JARDIN INFANTIL, así como con los estándares de calidad espacial y técnica aplicables a los servicios sociales distritales. En este punto, debe considerarse la Resolución 210 de 2023 de la SDIS, mediante la cual se adoptan estándares de calidad espacial para los servicios sociales, cuando resulte aplicable al servicio objeto del proceso.

Nota: Debido a las dificultades que se han presentado para identificar inmuebles que cumplan con las condiciones requeridas en esta localidad, la búsqueda se orienta hacia predios con características y dimensiones similares en localidades del sur de la ciudad, que permitan atender adecuadamente la necesidad identificada y garantizar la disponibilidad de referentes suficientes para el análisis de mercado

A continuación, se presenta la relación de inmuebles identificados como referentes de mercado, los cuales fueron utilizados para el análisis comparativo del valor de renta por metro cuadrado:

No.	Dirección	Tipo de Inmueble	Teléfono	Área Construida (m²)	Valor Renta Final	Valor Renta M²	Imagen / Link

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Pagina 24 de 32

1	CRA 53 # 50 48 SUR	edificio	3197924001	800	$ 13.000.000	$ 16.250	 https://www.fincaraiz.com.co/edificio-en-arriendo-en-venecia-bogota/191919335
2	CLL 24 A SUR # 69 C 37	edificio	333 600 4000	800	$ 14.000.000	$ 17.500	 https://www.fincaraiz.com.co/edificio-en-arriendo-en-provivienda-oriental-bogota/192814444
3	AV PRIMERO DE MAYO # 69 A 91 SUR	edificio	3197924001	655	$ 13.000.000	$ 19.847.33	

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Pagina 25 de 32

							 https://www.fincaraiz.com.co/edificio-en-arriendo-en-carvajal-bogota/192695530
PROMEDIO						**$17.865.78**	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						**$ 1.491.2**	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						**8 %**	
LÍMITE INFERIOR						**$16.374.57**	
LÍMITE SUPERIOR						**$19.356.98**	
VALOR OFERTADO					**$ 21.464.367**	**$ 17.896.37**	

CONCEPTOS Y METODOS ESTADISTICOS UTILIZADOS

- **Promedio** = Suma de los valores / Número de datos
- **La desviación estándar** mide qué tanto se alejan los valores frente al promedio, se calcula con la formula en excel =Desvest.p
- **El coeficiente de variación** se calcula dividiendo la desviación estándar entre el promedio y multiplicando por cien:Coeficiente de variación = Desviación estándar / Promedio × 100
- **El límite inferior** se calcula restando la desviación estándar al promedio: Límite inferior = Promedio - Desviación estándar
- **El límite superior** se calcula sumando la desviación estándar al promedio: Límite superior = Promedio + Desviación estándar
- **Valor renta m2**: Se calcula dividiendo el valor de la renta final sobre el área construida

Para la determinación del valor por metro cuadrado del valor de la renta se utilizaron muestras de inmuebles en renta comparables al inmueble objeto de estudio, ya sea en ubicación, área, uso, entre otros; esto permite conocer cómo se encuentra la dinámica inmobiliaria para inmuebles homogéneos y que puede ser aplicable para el predio a estudiar.

Que conforme a las dificultades que se han presentado para identificar inmuebles que cumplan con las condiciones requeridas en esta localidad, la búsqueda se ha orientado hacia predios con características y dimensiones similares en otras localidades del sur de la ciudad, sin embargo no ha sido preciso ubicar un área construida igual o similar que cumpla con las especificaciones del predio objeto del contrato, razón por la cual el indicador para el coeficiente de variación se aleja frente al valor del promedio

Respecto a las estadísticas es pertinente aclarar que se utiliza el coeficiente de variación como indicador de dispersión de las muestras utilizadas y la homogeneidad de estas, entre más bajo

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Página 26 de 32

es el coeficiente de variación, se asume más precisión o consistencia en el valor determinado para el valor por metro cuadrado.

Los límites inferior y superior obtenidos en el estudio de las muestras, permiten definir el intervalo de confianza dentro del cual se espera se encuentre el dato que se asignará como valor por metro cuadrado de renta.

. Así las cosas, se evidencia que el valor del M2 ofertado cumple con los parámetros mencionados, ya que presenta un coeficiente de variación inferior al 20% y no excede el límite superior calculado

Que, dentro de la oferta de inmuebles en la localidad no se encontraron otros inmuebles que cumpliera con los requisitos mínimos de estándares de calidad espacial para la prestación de servicios sociales del Distrito Capital, establecidos en la Resolución. Que la Resolución 2151 del 7 de diciembre de 2021 de la Secretaría Distrital de Integración Social(SDIS), “Por medio de la cual se fijan los estándares de calidad espacial y técnica de los inmuebles que se pueden arrendar para la prestación de servicios sociales distritales”, establece los criterios mínimos exigidos en esta materia ya citada, al tratarse del servicio de JARDIN INFANTIL.

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con el área ocupada por la Secretaria Distrital de Integración social, y a que el predio objeto de contrato cuenta con licencia de construcción, se toma como referencia el área de construcción es decir de 1.199.37 mts, de acuerdo con el concepto técnico

Adicionalmente, conforme al Concepto Técnico de Gestión Predial e Infraestructura para Predios en Arriendo, emitido por la Subdirección de Plantas Físicas el **7 de octubre de 2025**, el inmueble ubicado en CARRERA 18 G No. 73A 75 SUR, en la localidad de Ciudad Bolívar, cuenta con los espacios y condiciones requeridas para la atención de la población beneficiaria del servicio de JARDIN INFANTIL.

Dicho concepto técnico permite verificar que el inmueble cumple con las condiciones físicas, funcionales y de infraestructura requeridas para la operación del servicio, sin perjuicio del cumplimiento de los requerimientos, adecuaciones o recomendaciones que hayan sido señalados por la dependencia técnica competente.

7.1 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA OFERTA

Para la adecuada prestación del servicio y para cumplir con la cobertura de este, se requiere contar con un predio que obedezca a los lineamientos estipulados por la Subdirección de Plantas Físicas, los cuales permiten analizar la cobertura y viabilidad de los predios donde funcionan los JARDINES INFANTILES, predios que no generen costos mayores para entidad.

Tipo de Inmueble	Dirección	Valor Canon de Arrendamiento	M² de construcción	Observaciones
casa	CARRERA 18 G No. 73A 75 SUR	21.464.367	1.199.37	El predio se encuentra APTO CON REQUERIMIENTOS para la prestación de los servicios del proyecto de la Subdirección para la Infancia.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Pagina 27 de 32



Por lo anterior, se identificó que el predio apto para la prestación del servicio de JARDIN INFANTIL es el inmueble ubicado en la CARRERA 18 G No. 73A 75 SUR, en la localidad de Ciudad Bolívar. Este inmueble cuenta con las adecuaciones requeridas de acuerdo con los lineamientos técnicos y estándares necesarios para la óptima prestación del servicio generando seguridad a la población objeto, lo que representa un mayor factor de utilidad y beneficio a fin de no afectar la operabilidad y atención a los usuarios. Por lo tal motivo, se considera técnica, geográfica, económica y socialmente viable, siendo el espacio más propicio para el funcionamiento de la JARDIN INFANTIL LA ESTRELLA, de acuerdo con el concepto técnico de gestión predial e infraestructura física.

El predio objeto de estudio cumple con los requerimientos mínimos.

1. La ubicación del inmueble cumple con los criterios de localización, puesto que se encuentra en la Localidad de Ciudad Bolívar para el funcionamiento de la JARDIN INFANTIL LA ESTRELLA.
2. Las instalaciones cumplen con las necesidades de atención.
3. Las instalaciones garantizan la seguridad a los usuarios/as.
4. El valor de canon de arrendamiento es acorde con los precios del mercado para la localidad y con las instalaciones requeridas.

8. ASPECTOS PRESUPUÉSTALES

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Página 28 de 32

8.1 Antecedentes en los presupuestos

La Secretaria Distrital de Integración Social, se ha visto en la necesidad de realizar la contratación de inmuebles en Arrendamiento en la localidad de Ciudad Bolívar, de la Ciudad de Bogotá D.C., con el único fin de poder ampliar y/o dar continuidad en la prestación de los servicios sociales.

En vigencias anteriores, la Secretaría Distrital de Integración Social ha destinado recursos para el arrendamiento de inmuebles, con el propósito de garantizar la continuidad en la prestación de los servicios sociales.

Para la presente vigencia, se requiere mantener la disponibilidad de un espacio físico adecuado para la operación del servicio dado que el inmueble ubicado en CARRERA 18 G No. 73A 75 SUR de la localidad de Ciudad Bolívar, constituye una alternativa que cumple con los lineamientos técnicos necesarios para el desarrollo del servicio de JARDIN INFANTIL LA ESTRELLA.

Se aclara que, al tratarse de un arrendamiento preexistente y recurrente no se requiere de la elaboración de un avalúo de renta fija para la determinación del valor del canon de arriendo, toda vez que, al corresponder a un arriendo ya celebrado con anterioridad al canon del contrato se aplicará el incremento del IPC, fijado para el año 2026 por el DANE en el 5.1% y para el año 2027 se realiza la proyección en un incremento del 5.8% de acuerdo con los supuestos macroeconómico 2025-2026 publicados por el ministerio de hacienda y crédito público en marzo de 2026.

De acuerdo con el procedimiento de Emisión De Conceptos Técnicos PCD-GIF-004 que en el literal m indica que "(…) La vigencia del avaluó es de un (1) año a partir de la fecha de expedición y será posible ampliar su vigencia por un año adicional, ajustando el valor resultante del avaluó con el IPC vigente o el valor estimado por el estudio de mercado realizado por la SDIS, para los arriendos recurrentes no será necesario realizar un nuevo avaluó, el valor se aplicará según el IPC (…)", razón por la cual en el caso de tratarse de un nuevo arrendamiento, se realizará el correspondiente avalúo del predio.

NOTA 1: Los ajustes de incremento al canon según el IPC que reporte el DANE en diciembre de 2026 para el año 2027, aplicarán una vez cumplido un año de ejecución contractual, de conformidad con la normatividad vigente.

NOTA 2: En el evento en que el incremento del IPC que reporte el DANE en diciembre del 2026 para el año 2027, sea mayor o menor al proyectado en el presupuesto del contrato, se deberá realizar la respectiva modificación contractual según sea el caso, con el fin de ajustar el valor del canon de arrendamiento conforme el incremento determinado por el DANE.

Para la validación del canon de arrendamiento se realizó un estudio comparativo de mercado, a partir de muestras de inmuebles ubicados en el sector y/o en zonas con características similares. Dichas muestras corresponden a propiedades seleccionadas por su proximidad al inmueble objeto de estudio, dentro del área urbana y por presentar condiciones y atributos comparables entre sí.

Como resultado del análisis efectuado, el canon mensual ofertado para el predio ubicado en CARRERA 18 G No. 73A 75 SUR, es VEINTIÚN MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Pagina 29 de 32

CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE. (21.464.367) IVA INCLUIDO, valor que no excede el límite superior calculado en el numeral 7 del presente documento y resulta consistente con las condiciones funcionales del predio.

VALOR DEL CANON MENSUAL INICIAL IVA INCLUIDO	MESES DE EJECUCION	TOTAL
$ 21.464.367	12	$ 257.572.404
VALOR DEL CANON MENSUAL CON INCREMENTO DE IPC 2027 IVA INCLUIDO	**MESES DE EJECUCION**	**TOTAL**
$ 22.709.300	6	$ 136.255.800
PRESUPUESTO OFICIAL		**$ 393.828.204**

Así mismo, se considera que el canon ofertado es favorable para la entidad, toda vez que en la localidad de Ciudad Bolívar es escasa la oferta de bienes inmuebles que cumplan con los lineamientos técnicos requeridos para la prestación del servicio JARDIN INFANTIL, puesto que requieren de grandes adecuaciones, adicionalmente dado que el servicio se ha prestado por un tiempo considerable, se encuentra posicionado y facilita el reconocimiento de la comunidad para su acceso.

8.2 Especificaciones de calidad

El predio objeto de estudio cumple con los requerimientos mínimos para la prestación del servicio como se evidencia en el Concepto técnico emitido por la Subdirección de Plantas Físicas.

9. CONCLUSIONES ESTUDIO DEL SECTOR

Con fundamento en el análisis de la demanda, la revisión de la oferta inmobiliaria disponible, los antecedentes de contratación de la Entidad, el estudio comparativo de mercado y las condiciones técnicas requeridas para la prestación del servicio, se concluye lo siguiente:

- En la localidad de Ciudad Bolívar existe la necesidad de garantizar la continuidad en la prestación del servicio de JARDIN INFANTIL LA ESTRELLA, dirigido a niños y niñas entre los 0 a 5 años , en atención a la demanda identificada por la SDIS y a los objetivos misionales asociados a la atención de dicha población.
- En la localidad de Ciudad Bolívar, hay muy poca oferta de inmuebles con las características necesarias y óptimas para el servicio social de JARDIN INFANTIL LAESTRELLA.
- De acuerdo con el análisis comparativo de mercado, el canon de arrendamiento del inmueble ubicado en CARRERA 18 G No. 73A 75 SUR no excede el límite superior calculado para inmuebles comparables en la zona, por lo cual resulta consistente con las condiciones del mercado inmobiliario analizado.
- Así mismo, conforme al Concepto Técnico de Gestión Predial e Infraestructura para Predios en Arriendo, emitido por la Subdirección de Plantas Físicas el 7 de octubre de 2025, el inmueble objeto de estudio cuenta con condiciones que permiten su destinación a la prestación del servicio de JARDIN INFANTIL LA ESTRELLA, sin perjuicio del

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Pagina 30 de 32

cumplimiento de los requerimientos, adecuaciones o recomendaciones que hayan sido señalados por la dependencia técnica competente.

- En consecuencia, el inmueble antes mencionado, se considera una alternativa viable desde el punto de vista técnico, económico y funcional al permitir la operación del servicio en condiciones adecuadas, contribuir a la continuidad de la atención de la población beneficiaria y responder a las necesidades identificadas por la Entidad.

LUISA FERNANDA FRANCO LUGO
SUBDIRECTORA LOCAL DE CIUDAD BOLIVAR (E)

Proyectó: Nelson Enrique Garzón Bautista – Profesional Contratación

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Pagina 31 de 32

REGISTRO DE FIRMAS ELECTRONICAS

04. Estudios del Sector_JI ESTRELLA_avalado

SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL

gestionado por: azsign.com.co

Id Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814

Estado: Finalizado

Creación: 2026-06-30 14:10:44

Finalización: 2026-06-30 14:13:07

Escanee el código para verificación

Firma: LUISA FERNANDA FRANCO LUGO



LUISA FERNANDA FRANCO LUGO
1032375397
lfrancol@sdis.gov.co
SUBDIRECTORA LOCAL DE CIUDAD BOLIVAR (E)
SECRETARIA DE INTEGRACION SOCIAL

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814
2026-06-30T14:13:09-05:00 - Pagina 32 de 32

REGISTRO DE FIRMAS ELECTRONICAS

04. Estudios del Sector_JI ESTRELLA_avalado

SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL

gestionado por: azsign.com.co

Id Acuerdo: 20260630-141044-96e0e1-21426814

Estado: Finalizado

Creación: 2026-06-30 14:10:44

Finalización: 2026-06-30 14:13:07

Escanee el código para verificación

TRAMITE	PARTICIPANTE	ESTADO	ENVIO, LECTURA Y RESPUESTA
Firma	LUISA FERNANDA FRANCO LUGO lfrancol@sdis.gov.co SUBDIRECTORA LOCAL DE CIUDAD BOLIVAR (E) SECRETARIA DE INTEGRACION SOCIAL	Aprobado	Env.: 2026-06-30 14:10:49 Lec.: 2026-06-30 14:13:05 Res.: 2026-06-30 14:13:07 IP Res.: 170.246.114.100 Canal: Email