ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTES

OBJETO: *¨Arrendamiento de una bodega para el almacenamiento de bienes y elementos de material promocional de propiedad del IDT.”.*

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.1.1.6.1 el cual señala que “*la Entidad estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto de 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*”, y siguiendo las recomendaciones de Colombia Compra Eficiente a través de la Guía para la elaboración de estudios del sector, se procede a realizar el presente estudio como parte del proceso de contratación en cumplimiento de los principios de planificación, responsabilidad y transparencia consagrado en la Ley 80 de 1993, este análisis permite conocer el sector relativo al proceso.

El resultado del presente análisis hace parte integral en los estudios y documentos previos del proceso de contratación, para adelantar a través de selección bajo la modalidad de contratación directa.

La Subdirección de Gestión Corporativa es el área responsable de organizar, dirigir, coordinar y controlar los procesos administrativos, financieros y de recursos humanos del Instituto, de acuerdo con los lineamientos de la Junta Directiva y de la Dirección General. Así mismo, se encarga de formular los planes, programas y proyectos administrativos que apoyen el cumplimiento de los objetivos misionales del IDT.

El presente análisis del sector cubre importantes aspectos:

1. Aspectos generales del Mercado

- Aspecto Económico
- Aspecto Técnico
- Aspecto Regulatorio

2. Análisis de la Demanda
3. Análisis de la Oferta.
4. Estudio de mercado

El presente estudio de sector tiene como objetivo realizar un análisis de la oferta y demanda del sector de servicios para el arrendamiento donde funciona el IDT, permitiendo identificar las condiciones del mercado inmobiliario corporativo en Bogotá, establecer un precio de referencia justo por metro cuadrado y garantizar la selección objetiva de la infraestructura óptima que asegure la continuidad del almacenamiento de la gigantografía y demás insumos o elementos a cargo de la

entidad:

- Conocer las características fundamentales de las empresas que conforman el segmento del sector que cuenta con la capacidad de suplir la presente necesidad de contratación por parte del INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO-IDT.
- Determinar las variables financieras, económicas y técnicas que sirvan de base para estructurar el proceso de selección, garantizando la pluralidad de oferentes y su selección objetiva.
- Establecer los precios promedio del sector y el presupuesto del servicio a contratar tomando como referencia el análisis efectuado de los precios suministrados por parte del sector.

Lo anterior en aras de que el Instituto Distrital de Turismo obtenga la mejor oferta económica y seleccione el contratista idóneo para suplir sus necesidades mitigando el riesgo de incumplimiento por parte del contratista seleccionado.

CLASIFICACIÓN UNSPSC

Para presente proceso y de acuerdo con el objeto a contratar, la clasificación de bienes y servicios de las naciones unidas (UNSPSC) es la siguiente:

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	Producto
F	80000000 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80130000 Servicios Inmobiliarios	80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	
Servicios	80000000 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80130000 Servicios Inmobiliarios	80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

Fuente: Elaboración propia IDT

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO[1]

IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR ECONÓMICO AL CUAL PERTENECE LA NECESIDAD.

Los sectores económicos corresponden a la división de la actividad económica de un Estado o territorio, e incluye todas las etapas de exploración de los recursos naturales, hasta la industrialización, la preparación para el consumo, la distribución, y la comercialización de bienes y servicios.

La clasificación de los sectores económicos resulta útil para comprender cómo se relacionan todas las áreas de producción y comercio, así como permite comprender el impacto de las políticas económicas de un Estado sobre sectores específicos de la economía.

Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, la economía colombiana se encuentra en nueve ramas de actividades económicas, en las cuales se distribuye todo el Producto Interno Bruto Nacional.

De acuerdo con la Economía, la actividad económica se encuentra dividida en sectores económicos, de acuerdo con el aprovechamiento de los recursos naturales. En este sentido, la división se encuentra determinada por los procesos de producción que ocurren al interior

de cada uno de ellos; es así como de acuerdo con la Economía Clásica, existen tres sectores a saber: Sector Primario o sector agropecuario, Sector Secundario o Sector Industrial y Sector Terciario o Sector de Servicios.

Con respecto al Sector Terciario: Se define como el sector de comercio y prestación de servicios, y es donde se desarrolla la distribución y comercialización de los bienes tangibles e intangibles, como la oferta de servicios prestados a empresas o particulares. Se destaca en este sector, los servicios comerciales, bancarios, turísticos, etc. Pueden ser servicios privados o públicos como educación, salud, banca, transporte, comunicaciones, entretenimiento, comercio, servicios de mantenimiento y servicios legales, etc. Es el sector que más emplea personas, en especial en los países más desarrollados.

Cabe mencionar que el servicio inmobiliario pertenece al sector terciario de la economía, en razón que comercializa bienes tangibles, donde las empresas inmobiliarias se constituyen formalmente para prestar servicios complementarios o exclusivos de avalúos, corretaje y administración inmobiliaria, principalmente. Existen otros servicios inmobiliarios prestados en ocasiones por empresas especializadas como son el corretaje simple de un bien para arrendar; es decir, sin administración de este. La promoción, gerencia y ventas de un proyecto inmobiliario; la administración de propiedad horizontal; la gerencia de proyectos tendientes a la adquisición de bienes para una obra pública; la consejería y consultoría inmobiliaria.

Clasificación actividad económica CIIU

La actividad económica del presente proceso, de acuerdo con el Clasificador Industrial Internacional Uniforme de las actividades económicas (CIIU) es la siguiente:

SECCIÓN	DIVISIÓN	GRUPO	CLASE
L	68	681	6810
Actividades inmobiliarias	Actividades inmobiliarias	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

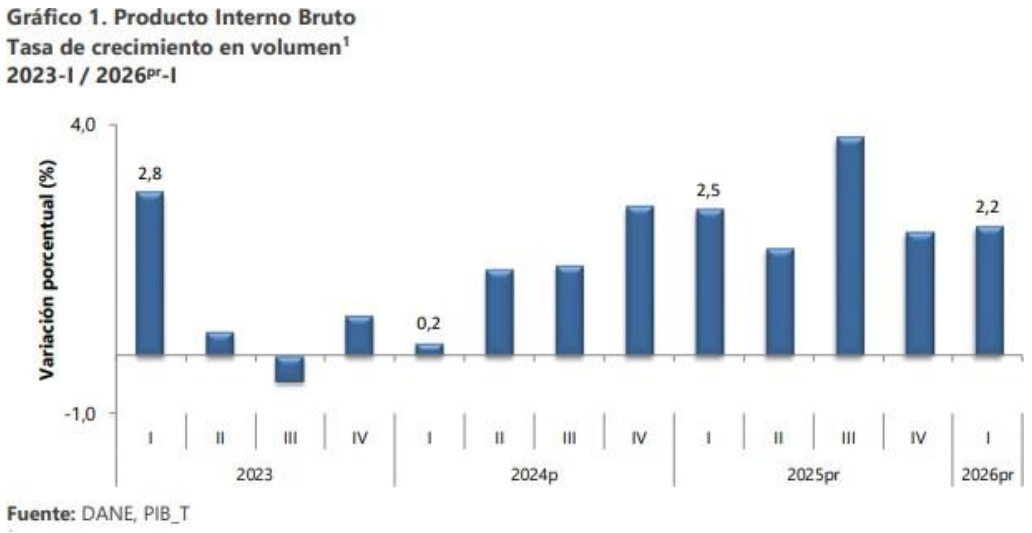
Fuente: DANE. Clasificación Industrial Internacional Uniforme de Actividades Económicas

Para efectos del presente análisis del sector, y considerando que el proceso se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa para el Arrendamiento de Bienes Inmuebles, se define como actividad económica principal la clasificada en la Sección L, División 68, Clase 6810 (Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados) de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU Rev. 4 A.C.), toda vez que el estudio se concentra en las condiciones comerciales y de precios aplicables a los propietarios o arrendadores directos de la infraestructura requerida por el IDT."

a) Participación del sector en el PIB

El Producto Interno Bruto crece 2,2% en el ´primer trimestre del año 2026^{pr} respecto al mismo periodo del año 2025^{p}.

Grafica 1.



Tomado de: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-Itrim2026.pdf Boletín PIB I Trimestre 2026 de fecha 15 de mayo de 2026

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%.

Tabla 1.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2026pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2026pr-I / 2025pr-I	2026pr-I / 2025pr-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

Tomado de: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-Itrim2026.pdf Boletín PIB I Trimestre 2026 de fecha 15 de mayo de 2026

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 2).

Tabla 2.

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
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
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Tomado de: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-Itrim2026.pdf Boletín PIB I Trimestre 2026 de fecha 15 de mayo de 2026

El sector registró una tasa de crecimiento en volumen del 2,0% en la serie original al comparar el primer trimestre de 2026 con el mismo periodo del año anterior (2025pr-I). Esto demuestra que el mercado inmobiliario corporativo y de arrendamientos se mantiene dinámico, con una oferta y demanda al alza que respalda la estabilidad en las operaciones contractuales de este tipo de activos.

Al evaluar la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el sector presenta una variación positiva del **0,5%** respecto al último trimestre del año anterior (2025pr-IV). Este comportamiento libre de factores estacionales confirma que no existen contracciones en el mercado y que los precios y disponibilidad de inmuebles conservan una inercia de crecimiento moderado y predecible.

b) Análisis del empleo que genera esta actividad - Gran Encuesta Integrada de Hogares - (GEIH)

La Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) tiene como objetivo proveer información estadística relacionada con mercado laboral, ingresos y pobreza monetaria, así como de las características sociodemográficas de la población residente en Colombia. A través de la encuesta se clasifica a las personas según su fuerza de trabajo como población ocupada, desocupada o población fuera de la fuerza de trabajo. De esta forma, es posible estimar los principales indicadores del mercado laboral colombiano, como son la Tasa Global de Participación (TGP), la Tasa de Ocupación (TO) y la Tasa de Desocupación (TD).

Para mayo de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,0%, lo que representó una disminución de 1,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (9,0%). La tasa global de participación se ubicó en 64,9%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos

porcentuales frente a mayo de 2025 (64,0%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,7%, lo que representó un aumento de 1,5 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (58,2%).

Grafica 2.

Gráfico 2. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Mayo (2018 - 2026)



Fuente: DANE, GEIH.
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal.

Tomado de: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-may2026.pdf Boletín GEIH de abril 2026 de fecha 30 de junio de 2026

- <u>Población ocupada según rama de actividad mes de mayo de 2026</u>

En mayo de 2026, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 24.583 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 (1,7 puntos porcentuales); Industrias manufactureras (0,9 puntos porcentuales) y Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos (0,6 puntos porcentuales).

Se puede observar en la siguiente tabla que la rama de actividades inmobiliarias presentando una variación absoluta de -26 y su contribución del -0.1 puntos porcentuales.

El número de personas ocupadas en el sector inmobiliario pasó de 337 mil trabajadores en mayo de 2025 a 311 mil trabajadores en mayo de 2026.

El sector registró la incorporación de 43 mil nuevos ocupados en el último año. Este crecimiento sustancial de la fuerza laboral disponible en el mercado confirma que las empresas inmobiliarias y propietarios cuentan con una estructura operativa robusta, mayor capacidad de gestión y estabilidad en sus nóminas para atender la demanda.

Tabla 3.

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

Rama de actividad	Total nacional				
	Mayo 2025	Mayo 2026	Distribución % 2026	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.627**	**24.583**	**100**	**956**	
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.873	3.278	13,3	405	1,7
Industrias manufactureras	2.379	2.597	10,6	218	0,9
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.874	2.017	8,2	143	0,6
Alojamiento y servicios de comida	1.762	1.877	7,6	115	0,5
Comercio y reparación de vehículos	4.118	4.192	17,1	74	0,3
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	512	585	2,4	73	0,3
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.997	2.048	8,3	52	0,2
Construcción	1.551	1.588	6,5	37	0,2
Actividades financieras y de seguros	433	419	1,7	-15	-0,1
Actividades inmobiliarias	337	311	1,3	-26	-0,1
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.501	3.464	14,1	-37	-0,2
Información y comunicaciones	431	392	1,6	-39	-0,2
Transporte y almacenamiento	1.860	1.816	7,4	-44	-0,2

Fuente: DANE, GEIH.
p.p.: puntos porcentuales.
^Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^ incluye la rama de Explotación de minas y canteras.
Nota: por aproximación de decimales y la no inclusión de la categoría "No informa", la suma de las poblaciones, distribuciones y contribuciones puede diferir ligeramente con la información del anexo estadístico.
Nota: poblaciones en miles.
Nota: las ramas de actividad económica están definidas con base en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme -CIIU Rev. 4 A.C. (2022). Este documento se puede consultar en el siguiente enlace: https://www.dane.gov.co/files/sen/nomenclatura/ciiu/CIIU_Rev_4_AC2022.pdf

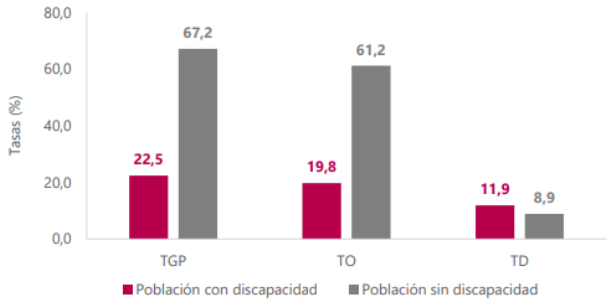
Tomado de: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-may2026.pdf Boletín GEIH de abril 2026 de fecha 30 de junio de 2026

- Indicadores de mercado laboral de la población con y sin discapacidad

Durante el trimestre móvil febrero – abril 2026, la tasa global de participación (TGP) de la población con discapacidad fue de 22,5%, en comparación con la TGP de la población sin discapacidad de 67,2%, lo que significa una diferencia negativa de 44,7 puntos porcentuales (p.p.) entre ambas poblaciones. En cuanto a la tasa de ocupación, se evidencia que hay una diferencia negativa de 41,4 p.p. entre la población con discapacidad y sin discapacidad, para la primera, esta tasa fue de 19,8% y para la segunda de 61,2%. Por otro lado, al observar la tasa de desocupación se evidencia que existe una diferencia de 3,0 p.p. dada por una tasa de 11,9% para la población con discapacidad y 8,9% para las personas sin discapacidad.

Gráfico 3.

Gráfico 1. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupació de la población con discapacidad y sin discapacidad
Total nacional
Trimestre móvil febrero – abril 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.

Tomado de: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIHMLPD-feb-abr2026.pdf Boletín GEIH Discapacidad de febrero -abril 2026 de fecha 12 de junio de 2026

- Comportamiento del mercado laboral de la población ocupada con y sin discapacidad

Para el trimestre móvil febrero – abril 2026, las ramas de actividad donde más se concentró la población ocupada con discapacidad fueron Comercio y reparación de vehículos (22,7%), seguida de Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca (17,4%).

Tabla 4.

Tabla 2. Participación de la población ocupada con y sin discapacidad según ramas de actividad
Total nacional
Trimestre móvil febrero – abril 2026

Ramas de actividad	Población con discapacidad		Población sin discapacidad	
	Total	Distribución (%)	Total	Distribución (%)
Población ocupada	**429**	**100**	**23.812**	**100**
Comercio y reparación de vehículos	97	22,7	4.044	17,0
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	75	17,4	3.141	13,2
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	42	9,7	2.007	8,4
Industria Manufacturera	41	9,6	2.542	10,7
Alojamiento y servicios de comida	39	9,1	1.763	7,4
Construcción	30	7,1	1.670	7,0
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	28	6,6	3.119	13,1
Otras ramas^	26	6,1	1.860	7,8
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	26	6,0	1.889	7,9
Transporte y almacenamiento	25	5,8	1.779	7,5

Fuente: DANE, GEIH.
Nota: datos expandidos con proyecciones de población elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: Otras ramas^ está conformada por Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos, Explotación de minas y canteras, Información y comunicaciones, Actividades financieras y de seguros y Actividades inmobiliarias.
Nota: por aproximación de decimales y la no inclusión de la categoría «No informa», la suma de las poblaciones y distribuciones puede diferir del total.
Nota: datos ordenados de mayor a menor según la distribución porcentual de la población con discapacidad.
Nota: las ramas de actividad económica están definidas con base en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme - CIIU Rev. 4 A.C. (2022). Este documento se puede consultar en el siguiente enlace: https://www.dane.gov.co/files/sen/nomenclatura/ciiu/CIIU_Rev_4_AC2022.pdf

Tomado de: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIHMLPD-feb-abr2026.pdf Boletín GEIH Discapacidad de febrero -abril 2026 de fecha 12 de junio de 2026

Para el presente proceso las Actividades Inmobiliarias se consolidan estadísticamente dentro de la categoría "Otras ramas", la cual absorbe un total de 26 mil trabajadores con discapacidad a nivel nacional.

Esta categoría representa el 6,1% del total de la población ocupada con discapacidad en el país, mostrando una absorción laboral cercana al de sectores como las actividades profesionales (6,0%) o el transporte (5,8%).

En contraposición, "Otras ramas" registra 1.860 mil trabajadores sin discapacidad, equivalentes al 7,8% de dicha población.

Acuerdos comerciales

En cumplimiento de la Ley 1868 de 2017, "*Por medio de la cual se establece la entrega del informe anual sobre el desarrollo, avance y consolidación de los acuerdos comerciales ratificados por Colombia*" presentado al senado de Colombia por el Ministerio de Comercio. a la fecha, Colombia cuenta con 18 acuerdos comerciales, incluyendo tratados de libre comercio y acuerdos de alcance parcial:

CAN (1973, 1994), Panamá y Chile (1993), Caricom y México (1995), Cuba (2001), Mercosur (2005), Triángulo Norte (2009), EFTA y Canadá (2011), EE.UU. y Venezuela (2012), Unión Europea (2013) y Corea del Sur, Costa Rica, Alianza Pacífico (2016), Israel (2020) y Emiratos Árabes Unidos (2024). Los acuerdos comerciales vigentes le dan acceso a un mercado de más de 1,500 millones de consumidores

Listado de los acuerdos por país o unión de países relacionados con Colombia:

ACUERDO COMERCIAL		Entidad Estatal Incluida	Presupuesto del Procesode Contratación superior al valor del Acuerdo Comercial	Excepción Aplicable al Proceso de Contratación	Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial
Alianza Pacifico	Chile	SI	NO	NO	NO
	México	NO	NO	NO	NO
	Perú	SI	NO	NO	NO
Canada		NO	NO	NO	NO
Chile		SI	NO	NO	NO
Corea		NO	NO	NO	NO
Costa Rica		SI	NO	NO	NO
Estados AELC		NO	NO	NO	NO
Mexico		NO	NO	NO	NO
Triángulo Norte	El Salvador	SI	SI	NO	SI
	Guatemala	SI	SI	NO	SI

ACUERDO COMERCIAL	Entidad Estatal Incluida	Presupuesto del Procesode Contratación superior al valor del Acuerdo Comercial	Excepción Aplicable al Proceso de Contratación	Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial
Honduras	SI	SI	NO	SI
Unión Europea	SI	NO	NO	NO
Reino Unido e Irlanda del Norte	NO	NO	NO	NO
CAN – Comunidad Andina de Naciones	SI	SI	NO	SI
Israel	SI	NO	NO	NO

https://www.tlc.gov.co/acuerdos/vigente

Nota 1: Se concederá Trato Nacional a aquellos bienes, servicios y/o proveedores provenientes de estados con los cuales, a pesar de no existir un Acuerdo Comercial, el Gobierno Nacional ha certificado reciprocidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.4.1.3. del Decreto 1082 de 2015 o la norma que lo sustituya o modifique.

Nota 2: De conformidad con lo dispuesto en la Decisión 439 de 1998 de la secretaría de la Comunidad Andina de Naciones-CAN se dará trato nacional a los servicios prestados por proponentes provenientes de los países de Bolivia, Ecuador y Perú.

El aumento significativo en el personal ocupado ratifica que el sector inmobiliario no atraviesa crisis de contracción ni pérdida de personal. Por el contrario, muestra una fase de expansión que asegura al IDT que los oferentes del mercado cuentan con el respaldo operativo, el personal administrativo y el soporte técnico necesario para garantizar el cumplimiento de los contratos de arrendamiento a largo plazo.

A. ANÁLISIS ECONÓMICO

El mercado inmobiliario colombiano muestra una recuperación de la demanda que contrasta con una oferta rezagada, en un contexto de condiciones financieras más estrictas y riesgos focalizados para la estabilidad del sector. En 2025 la economía colombiana creció 2,6%, mientras que el PIB del sector construcción se contrajo 2,8% anual a diciembre, jalonado por una caída sostenida del componente residencial y no residencial (-7,5% anual). Este desempeño obedece más a la debilidad acumulada de la actividad edificadora que a un deterioro reciente de la demanda. De hecho, las ventas de vivienda nueva registraron un crecimiento anual del 11,7% a marzo de 2026 y recuperaron los niveles previos a la pandemia, soportadas por el dinamismo del crédito hipotecario. La oferta, en cambio, sigue rezagada. Las iniciaciones se ubican en mínimos de los últimos 14 años y los inventarios de vivienda nueva y usada han disminuido, lo que en un entorno de baja confianza de los constructores podría intensificar las presiones al alza sobre los precios. En cuanto al riesgo de crédito, los indicadores agregados se mantienen controlados (con leves mejoras en la cartera de vivienda) aunque persisten vulnerabilidades en las empresas medianas del sector constructor y en los créditos en unidades de valor real (UVR). La evolución de la dinámica de

este sector dependerá del balance entre estos factores y de la trayectoria de las condiciones macroeconómicas y de medidas de política pública dirigida al sector.[1]

Desempeño y Resiliencia Macroeconómica

- Crecimiento Estable: A nivel nacional, el sector de actividades inmobiliarias ha demostrado ser uno de los más resilientes. El informe del DANE reporta que, mientras el PIB general creció a una tasa moderada, el valor agregado de este sector registró un incremento anual del 2,0% en el primer trimestre.

- Aporte al Empleo: Esta solidez económica se traslada al mercado laboral. El sector sumó 43.000 nuevos puestos de trabajo, alcanzando los 334.000 ocupados a nivel nacional. Esto reduce sustancialmente el riesgo operativo de los oferentes, asegurando que las empresas del sector cuentan con la solvencia de personal para la administración de activos.

Para el IDT, este escenario económico sustenta la necesidad de asegurar la infraestructura actual mediante contratación directa, mitigando el riesgo de exposición a un mercado altamente indexado, con oferta restringida y volatilidad alcista en los precios por metro cuadrado.

- **Agentes que componen el sector (Gremios y asociaciones que participa)**

Son los encargados de agrupar a las inmobiliarias, constructoras y propietarios:

- FEDELONJAS (Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz): Es el gremio cúpula de los agentes inmobiliarios en Colombia. Reúne a las lonjas regionales (como la Lonja de Bogotá) y regula las buenas prácticas, la ética en el corretaje y los parámetros de avalúos comerciales.
- CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción): Aunque está enfocada en los constructores, su división Camacol Bogotá y Cundinamarca es vital porque mide el censo de edificaciones no residenciales. Reporta cuántos metros cuadrados de oficinas se inician o quedan paralizados.
- ASOFIDUCIARIAS (Asociación de Fiduciarias de Colombia): Entidad que representa a las fiduciarias. El uso de vehículos fiduciarios y fondos de inversión inmobiliaria (como los PEI) es fundamental en la financiación y titularización de grandes complejos de bodegas.
- FENALCO (Federación Nacional de Comerciantes): Representa al sector del comercio tradicional y digital (*e-commerce*). Este último sector es uno de los mayores dinamizadores del arriendo de bodegas debido a la necesidad de despachos rápidos de mercancías.
- ANDI (Asociación Nacional de Empresarios de Colombia): A través de sus cámaras sectoriales (como la de Alimentos o de Logística), representa a las grandes industrias manufactureras que arriendan macrobodegas para sus centros de producción y

[1] https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/informes-especiales-estabilidad-financiera/analisis-cartera-mercado-abril-2026 de fecha 12 de mayo de 2026

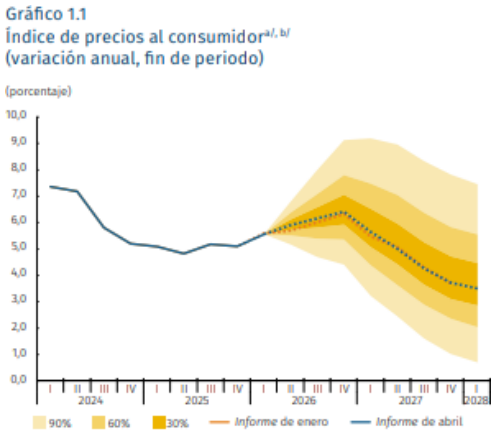
distribución.

- ACOLOG (Asociación Colombiana de Logística): Agremiación enfocada de manera directa en las mejores prácticas de la cadena de suministro, almacenamiento, depósitos y optimización de espacios dentro de las bodegas.
- Operadores Logísticos (3PL / 4PL): Empresas tercerizadoras que arriendan grandes superficies para gestionar el inventario de múltiples clientes pequeños o medianos.
- Inmobiliarias Industriales Especializadas: Agentes dedicados exclusivamente al corretaje corporativo de naves industriales, terrenos y bodegas.

- **Perspectivas**[2]

De acuerdo con el último informe de Política Monetaria elaborado por el Banco de la República, en el primer trimestre del año la inflación total (5,6 %) y la inflación básica (5,8 %, que excluye alimentos y regulados) aumentaron y se alejaron aún más de la meta del 3 %. El nuevo pronóstico para diciembre de 2026 indica que la inflación aumentaría al 6,4 % y en 2027 retomaría su convergencia gradual hacia la meta. Como se anticipaba, en el primer trimestre la inflación anual se incrementó, en gran parte por los efectos del fuerte incremento del salario mínimo sobre los precios al consumidor. Todos los grupos del índice de precios al consumidor (IPC) registraron aumentos en su variación anual, excepto el de regulados, con lo cual la inflación a marzo fue acorde con lo proyectado en enero.

Grafica 4.



a/ El gráfico presenta la distribución de probabilidad del pronóstico y su senda más probable para un horizonte a 8 trimestres. La densidad caracteriza el balance prospectivo de riesgos con áreas del 30%, 60% y 90% de probabilidad alrededor del pronóstico central (moda), mediante la combinación de las densidades del Patacon y el 4GM-LM.
b/ La distribución de probabilidad corresponde al ejercicio de pronóstico del *Informe* de abril.
Fuente: DANE; cálculos y proyecciones del Banco de la República.

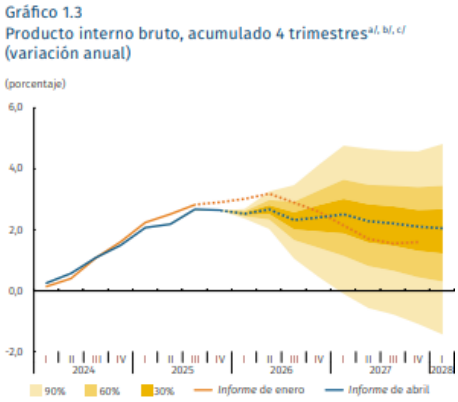
Tomado de: https://repositorio.banrep.gov.co/server/api/core/bitstreams/23e6780c-fe1f-468b-8987-8fd4297a6145/content

[2] Informe de política monetaria del Banco de la Republica https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/informe-politica-monetaria/enero-2026

El crecimiento económico para el cuarto trimestre de 2025 (2,2%) y del año completo (2,6%) resultó inferior a lo estimado en enero. Estas cifras, junto con los nuevos indicadores de actividad económica para el presente trimestre, sugieren que el PIB crecería al 2,4% en 2026 (antes 2,6%) y al 2,1% para 2027 (antes 1,6%). El desempeño más débil de lo previsto al cierre de 2025 coincidió con revisiones a la baja en varias series del gasto, que evidenciaron una demanda interna menos fuerte, principalmente por niveles de inversión más bajos y rezagados frente a los valores prepandemia.

Aunque el consumo total continuó siendo el principal impulsor de la economía, su comportamiento al final del año fue inferior al esperado. El consumo público, por su parte, continuó creciendo a tasas anuales altas. El déficit comercial real del último trimestre de 2025 resultó menor que el proyectado, y su serie para los últimos dos años también se ajustó a la baja, debido a reducciones más pronunciadas en las importaciones que en las exportaciones. Para el primer trimestre de 2026 los indicadores económicos muestran que el crecimiento económico podría situarse en el 2,1% (antes 3,2%). No obstante, parte de la desaceleración observada estaría asociada con choques transitorios de oferta que se estarían corrigiendo. Hacia adelante, diversos factores seguirían estimulando el gasto de los hogares, entre ellos el persistente impulso fiscal, la dinámica del turismo extranjero, los indicadores positivos del mercado laboral, el choque positivo en los términos de intercambio (derivado del aumento de los precios internacionales del petróleo y el carbón), y, en el corto plazo, el aumento de los salarios reales, mientras que las remesas y los ingresos cafeteros estarían moderando su aporte. Esta evolución se daría en un entorno de política monetaria activa que se ajustaría a valores compatibles con el proceso de convergencia de la inflación hacia la meta del 3% en el horizonte de pronóstico y la reducción de los excesos de demanda. En este contexto, la proyección de crecimiento económico para 2026 se redujo al 2,4% desde el 2,6% estimado en enero, mientras que el de 2027 aumentó al 2,1% (antes 1,6%) (Gráfico 1.3).

Grafica 5.



a/ El gráfico presenta la distribución de probabilidad del pronóstico y su senda más probable para un horizonte a 8 trimestres. La densidad caracteriza el balance prospectivo de riesgos con áreas del 30%, 60% y 90% de probabilidad alrededor del pronóstico central (moda), mediante la combinación de las densidades del Patacon y el 4GM-LM.
b/ Series desestacionalizadas y ajustadas por efectos calendario.
c/ La distribución de probabilidad corresponde al ejercicio de pronóstico del *Informe* de abril.
Fuente: DANE; cálculos y proyecciones del Banco de la República.

Tomado de: https://repositorio.banrep.gov.co/server/api/core/bitstreams/23e6780c-fe1f-468b-8987-8fd4297a6145/content

El aumento en el IPC de servicios también fue inferior al proyectado, debido a sorpresas a la baja en los arriendos y por aumentos en las comidas fuera del hogar, que, aunque significativos, fueron menores que los previstos. Esto ocurrió en un contexto en el cual los costos de algunos insumos para los restaurantes, como los servicios de electricidad y gas, han sorprendido a la baja, lo que pudo mitigar el impacto del aumento del salario mínimo y de los alimentos. Al incorporar estas sorpresas en los pronósticos, la proyección de la inflación total y básica sugieren un sendero estimado de inflación para 2026 y 2027 similar al publicado en el Informe de enero.

Las cifras más recientes del mercado laboral continuaron mostrando una tendencia creciente del empleo a nivel nacional en términos anuales, aunque, en el margen, el empleo urbano perdió dinamismo. Para el trimestre móvil terminado en febrero, los datos desestacionalizados de la Gran encuesta integrada de hogares (GEIH) indican que el empleo nacional aumentó frente al mismo período del año pasado, tanto para las veintitrés principales ciudades como para el área rural (Gráfico 3.13). Esta dinámica favorable se tradujo en un crecimiento anual del empleo del 2,2% a nivel nacional, impulsado, principalmente, por la expansión de la ocupación en otras cabeceras y zonas rurales (2,5%) y, en menor medida, en el área urbana (2,0%). No obstante, la ocupación se ha ralentizado en el último trimestre. En particular, la variación trimestral del agregado nacional fue del 0,4% y en al área urbana del 0,2%. Por sectores económicos, el crecimiento anual del empleo a nivel nacional se presentó en la mayoría de las actividades, destacándose el de manufacturas, actividades profesionales y administración pública. En contraste, los sectores inmobiliario, agropecuario y comercio registraron reducciones en sus niveles de empleo.

Grafica 6.



Tomado de: https://repositorio.banrep.gov.co/server/api/core/bitstreams/23e6780c-fe1f-468b-8987-8fd4297a6145/content

- **Variables económicas**

a) Índice de Precios al Consumidor - (IPC)

De conformidad con los datos reportados por el DANE, el IPC en mayo de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,47%, la variación año corrido fue 4,36% y la anual 5,84%.

En mayo de 2026 la variación anual del IPC fue 5,84%, es decir, 0,79 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,05%.

Gráfica 7.

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

IPC	Mayo					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,32	**0,47**	3,63	**4,36**	5,05	**5,84**

Tomado de: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/may2026/bol-IPC-may2026.pdf Boletín IPC mayo de 2026 de fecha 05 de junio de 2026

- Variación y contribución mensual por divisiones de gasto

En el mes de mayo de 2026, el IPC registró una variación de 0,47% en comparación con abril de 2026, cinco divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,47%): Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,86%), Recreación y cultura (0,77%), Transporte (0,61%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,53%) y por último, Salud (0,52%). Por debajo se ubicaron: Prendas de vestir y calzado (0,42%), Restaurantes y hoteles (0,38%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,27%), Información y comunicación (0,25%), Bienes y servicios diversos (0,22%), Educación (0,00%) y por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,02%).

Tabla 5.

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

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,48	0,15	0,86	0,26
Recreación y cultura	3,79	-0,52	-0,02	0,77	0,02
Transporte	12,93	-0,08	-0,01	0,61	0,08
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,18	0,01	0,53	0,02
Salud	1,71	0,39	0,01	0,52	0,01
TOTAL	100,00	0,32	0,32	0,47	0,47
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,39	0,01	0,42	0,01
Restaurantes y hoteles	9,43	0,36	0,04	0,38	0,04
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,39	0,01	0,27	0,00
Información y comunicación	4,33	-0,15	0,00	0,25	0,01
Bienes y servicios diversos	5,36	0,28	0,01	0,22	0,01
Educación	4,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,60	0,11	-0,02	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.

Tomado de: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/may2026/bol-IPC-may2026.pdf Boletín IPC mayo de 2026 de fecha 05 de junio de 2026

La división de Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (donde se indexan los arriendos) es la categoría más crítica de la canasta de gasto, concentrando el 33,12% del peso total de la economía. Cualquier variación en este segmento impacta directamente los costos operativos de la entidad.

Al comparar mayo de 2025 con mayo de 2026, se evidencia una fuerte aceleración en los precios del sector. La variación mensual pasó de 0,48% en 2025 a 0,86% en 2026, duplicando el ritmo de incremento de los costos asociados a la infraestructura inmobiliaria.

Esta división fue el agente que más aportó al costo de vida del país en mayo de 2026. Registró una contribución de 0,26 puntos porcentuales (p.p.) al total de la variación mensual nacional la cual fue de 0,47%. Es decir, el sector inmobiliario y de servicios públicos explica más de la mitad de la inflación del mes.

- Variación y contribución año corrido por divisiones de gasto

En lo corrido del año (enero - mayo), seis divisiones de bienes y servicios se ubicaron por encima del promedio nacional (4,36%): Restaurantes y hoteles (6,02%), Educación (5,89%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,85%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (5,32%), Salud (4,51%) y por último, Transporte (4,48%). El resto de las divisiones se ubicaron por debajo del promedio: Bienes y servicios diversos (3,66%), Bebidas alcohólicas y tabaco (3,39%), Información y comunicación (3,24%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (3,13%), Recreación y cultura (2,84%) y por último, Prendas de vestir y calzado (1,95%).

Tabla 6.

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

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	4,36	0,48	6,02	0,68
Educación	4,41	5,68	0,23	5,89	0,24
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	4,88	0,91	5,85	1,09
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	2,50	0,10	5,32	0,21
Salud	1,71	3,40	0,06	4,51	0,08
Transporte	12,93	4,17	0,56	4,48	0,60
TOTAL	100,00	3,63	3,63	4,36	4,36
Bienes y servicios diversos	5,36	2,61	0,14	3,66	0,19
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	2,99	0,05	3,39	0,06
Información y comunicación	4,33	-0,76	-0,02	3,24	0,08
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	3,38	1,05	3,13	0,97
Recreación y cultura	3,79	0,87	0,03	2,84	0,09
Prendas de vestir y calzado	3,98	1,37	0,04	1,95	0,06

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.

Tomado de: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/may2026/bol-IPC-may2026.pdf Boletín IPC mayo de 2026 de fecha 05 de junio de 2026

- Variación y contribución anual por divisiones de gasto

En el mes de mayo de 2026, el IPC registró una variación de 5,84% en comparación con mayo de 2025. En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (9,62%), Salud (8,35%), Educación (7,58%), Bebidas alcohólicas y tabaco (6,78%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (6,16%), Bienes y servicios diversos (6,05%) y por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (6,04%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,84%).

Tabla 7.

Cuadro 5. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Mayo 2025 - 2026

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	7,41	0,81	9,62	1,07
Salud	1,71	5,34	0,09	8,35	0,14
Educación	4,41	7,35	0,29	7,58	0,31
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	4,93	0,08	6,78	0,11
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	2,79	0,11	6,16	0,25
Bienes y servicios diversos	5,36	3,52	0,18	6,05	0,31
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	4,71	0,89	6,04	1,15
TOTAL	100,00	5,05	5,05	5,84	5,84
Transporte	12,93	5,26	0,71	5,67	0,76
Información y comunicación	4,33	-1,50	-0,04	5,30	0,14
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	5,82	1,80	4,50	1,40
Recreación y cultura	3,79	1,79	0,06	3,84	0,12
Prendas de vestir y calzado	3,98	2,03	0,06	2,70	0,08

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.

Tomado de: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/may2026/bol-IPC-may2026.pdf Boletín IPC mayo de 2026 de fecha 05 de junio de 2026

Entre tanto, las divisiones Transporte (5,67%), Información y comunicación (5,30%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (4,50%), Recreación y cultura (3,84%) y por último, Prendas de vestir y calzado (2,70%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

b) Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

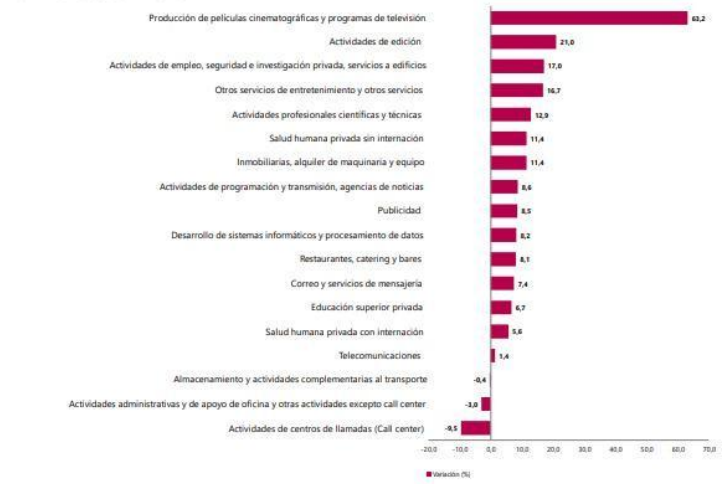
La Encuesta Mensual de Servicios es una operación estadística por medio de la cual el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) obtiene la información de las variables principales del sector servicios para el análisis de su evolución en el corto plazo.

- Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (abril 2026p / abril 2025).

En abril de 2026, quince de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con abril de 2025.

Gráfico 8.

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Abril 2026ᵖ / abril 2025



Fuente: DANE, EMS.
ᵖ Cifra provisional

Tomado de: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-abr2026.pdf Boletín EMS abril de 2026 de fecha 16 de junio de 2026

Tabla 8.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Abril 2026ᵖ / abril 2025

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	-0,4	-0,9	-0,1	0,6
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	7,4	7,2	-0,0	0,2
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	8,1	6,9	1,4	-0,3
J	División 58	Actividades de edición	21,0	8,1	1,1	11,7
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	63,2	37,7	21,8	3,6
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	8,6	4,2	0,0	4,4
J	División 61	Telecomunicaciones	1,4	2,1	-0,7	0,0
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	8,2	7,4	0,9	-0,1
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	11,4	13,4	-1,8	-0,2
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	12,9	13,2	-0,3	-0,0
M	Clase 7310	Publicidad	8,5	8,4	-0,0	0,0
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	17,0	17,1	-0,1	-0,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-9,5	-9,6	0,0	0,1
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	-3,0	-3,2	0,0	0,1
P	Grupo 854	Educación superior privada	6,7	5,6	0,1	1,0
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,6	5,7	-0,1	0,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	11,4	11,5	0,1	-0,1
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	16,7	15,7	-0,5	1,5

Fuente: DANE, EMS.
ᵖ Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

Tomado de: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-abr2026.pdf Boletín EMS abril de 2026 de fecha 16 de junio de 2026

En abril de 2026, inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo registró un crecimiento de 11,4% en los ingresos nominales, los ingresos por servicios 13,4 y en venta de mercancías una contribución pp de -1,8 y otros ingresos de -0,2.

c) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente - SMMLV

Para el 2026 mediante Decreto 0159 se ratificó el incremento del 23% del salario mínimo, igual al decretado a finales de 2025. Sustentado en los criterios de la Ley 278 de 1996 y en el cierre parcial de la brecha con el salario vital. Este porcentaje ha sido uno de los mayores incrementos y ha tenido un impacto considerable en nuestro país, como se pude evidenciar en los últimos 10 años, de acuerdo con los decretos del Gobierno Nacional:

Tabla 9 Comportamiento del Salario Mínimo en Colombia (2016-2026)

Año	Salario mínimo diario	Salario mínimo mensual	Variación porcentual anual %
2016	22,981.83	689,455.00	7.00
2017	24,590.57	737,717.00	7.00
2018	26,041.40	781,242.00	5.90
2019	27,603.87	828,116.00	6.00
2020	29,260.10	877,803.00	6.00
2021	30,284.20	908,526.00	3.50
2022	33,333.33	1,000,000.00	10.07
2023	38,666.66	1,160,000.00	16.00
2024	43,333,33	1,300,000.00	12.07
2025	47,450.00	1,423,500.00	9.54
2026	58,363,50	1,750,905.00	23.00

Fuente: Ministerio del Trabajo y decretos del Gobierno nacional.

El monto del Salario mínimo para l 2026 es de Un Millón Setecientos Cincuenta Mil Novecientos Cinco pesos ($1.750.905) M/Cte más el auxilio de transporte por valor de Doscientos Cuarenta y Nueve Mil Noventa y Cinco pesos ($249.095) M/Cte, para un total de Dos Millones de pesos ($2.000.000) m/cte.

Conclusiones:

El crecimiento del 13,4% en los ingresos por servicios inmobiliarios ratifica que el mercado en 2026 está operando bajo condiciones de alta rentabilidad y solidez para los arrendadores.

El aumento significativo en el personal ocupado ratifica que el sector inmobiliario no atraviesa crisis de contracción ni pérdida de personal. Por el contrario, muestra una fase de expansión en el que los oferentes del mercado cuentan con el respaldo operativo, el personal administrativo y el soporte técnico necesario para garantizar el cumplimiento de los contratos de arrendamiento a largo plazo.

En atención a lo expuesto, se evidencia que el **Instituto Distrital de Turismo** requiere contratar el servicio de arrendamiento de una bodega para el adecuado almacenamiento y salvaguardar los bienes como gigantografía y demás insumos de propiedad del Instituto Distrital de Turismo- IDT.

B. ASPECTO TÉCNICO

Para garantizar el almacenamiento adecuado de los bienes de propiedad del ITD la bodega debe contar con las siguientes condiciones mínimas requeridas:

Área requerida: 130 m3(metros cúbicos).

Uso del inmueble: Bodega para almacenamiento de bienes.

Especificaciones técnicas: Ubicación estratégica cercana a la sede IDT ubicada en la Cra 10 No. 28-49.

Área delimitada, sin riesgo de filtraciones, adecuada para el almacenamiento de bienes, el inmueble debe contar con rutas de evacuación, extintores, camillas y demás elementos que se requieran para dar cumplimiento a la normatividad vigente para atención a emergencias.

Servicios Incluidos: Servicio de vigilancia privada 24/7, circuito cerrado de televisión (CCTV) y control de acceso, servicio público de energía.

Accesibilidad: El inmueble debe disponer de zonas de cargue y descargue, ascensor de carga y parqueadero, elementos clave para facilitar el flujo de entrada y salida de bienes promocionales durante las campañas o eventos en los que participa el IDT.

C. ASPECTO LEGAL

1. Constitución Política de Colombia.
2. Ley 1437 del 2011 “Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”.
3. Ley 816 de 2003. “Por medio de la cual se apoya a la industria nacional a través de la contratación pública”.
4. Ley 1474 de 2011. “Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública”.
5. 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 se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos”* y sus Decretos Reglamentarios.
6. Decreto 1082 de 2015 "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional"*. Decreto 1860 de 2021- “*Por el cual se modifica* y *adiciona el Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin reglamentar los artículos 30,* 31, 32, 34 Y 35 *de la Ley 2069 de 2020, en lo relativo al sistema de compras públicas* y *se dictan otras disposiciones",* define el emprendimiento y las empresas de mujeres, cuando se cumplan alguno de los criterios definidos en el artículo 2.2.1.2.4.2.14 y el articulo 2.2.1.2.4.2.18.
7. Decreto 1860 de 2021 “Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin reglamentar los artículos 30, 31, 32, 34 y 35 de la Ley 2069 de 2020, en lo relativo al sistema de compras públicas y se dictan otras disposiciones”.

8. Estatuto General de Contratación de la Administración Pública Ley 80 de 1993 *"Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública"*.

Regulación aplicable al mercado objeto del proceso de contratación:

a) Código Civil Colombiano (Artículos 1973 al 2027): Define la naturaleza del contrato de arrendamiento de cosas, las obligaciones recíprocas de conservación del bien por parte del arrendatario (IDT) y la garantía de saneamiento por evicción o vicios ocultos a cargo del arrendador.
b) Código de Comercio (Artículos 518 al 523): Aplica de forma complementaria para regular el arrendamiento de locales comerciales y oficinas corporativas de entidades públicas. Establece las reglas para la renovación del contrato, causales de desahucio y el derecho de preferencia.
c) Decreto Distrital 555 de 2021 (POT de Bogotá): Fija la regulación urbanística, los usos del suelo permitidos en la localidad y las licencias de construcción requeridas para actividades institucionales de la administración pública.
d) Ley 361 de 1997 y Norma Técnica NTC 4143: Exigen parámetros obligatorios de accesibilidad física y eliminación de barreras arquitectónicas para la población con movilidad reducida en edificios estatales.
e) Norma Técnica Colombiana NTC 5689 (diseño sismorresistente, anclaje al piso, señalización de capacidad máxima de carga por nivel y pasillos de circulación libres).
f) Ley 1823 de 2017 y Ley 2306 de 2023: Regulan la obligatoriedad técnica de adecuar y mantener salas de lactancia aptas dentro de las sedes de las entidades públicas.

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

El análisis de la demanda permite identificar la dinámica de adquisición del servicio de arrendamiento de bodega, tanto por parte de la entidad contratante como por otros actores del sector público que compiten por espacios similares.

El Instituto Distrital de Turismo (IDT) ha requerido históricamente el servicio de arrendamiento para garantizar la custodia de los elementos como gigantografía y elementos que hacen parte de la misionalidad de la entidad.

Tabla 10. Contratos de arrendamiento ejecutados con el IDT

NUMERO DEL PROCESO	ENTIDAD CONTRATANTE	VIGENCIA	OBJETO	MODALIDAD DE CONTRATACION	VALOR INICIAL	PLAZO	CONTRATISTA
IDT-CD-138-2025	Instituto Distrital de Turismo	2025	Arrendamiento de una bodega para el almacenamiento de bienes y elementos de material promocional de propiedad del IDT	Contratación Directa	$ 37.679.850	15 MESES	STORAGE
IDT-CD-138-2024	Instituto Distrital de Turismo	2024	ARRENDAMIENTO DE TINA BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE BIENES Y ELEMENTOS DE MATERIAL PROMOCIONAL DE PROPIEDAD DEL IDT.	Contratación Directa	$ 26.034.620	13 MESES	GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S
IDT-CD-0289-2023	Instituto Distrital de Turismo	2023	ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE BIENES Y ELEMENTOS DE MATERIAL PROMOCIONAL DE PROPIEDAD DEL IDT.	Contratación Directa	$ 9.415.928	8 MESES	GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S

Fuente: Elaboración propia IDT- Sistema electrónico de contratación -SECOP II

Tabla 11. Contratos de arrendamiento ejecutados con otras entidades

NUMERO DEL PROCESO	ENTIDAD CONTRATANTE	VIGENCIA	OBJETO	MODALIDAD DE CONTRATACION	VALOR INICIAL	PLAZO	CONTRATISTA
FDLM-CD-181-2026 (156123)	ALCALDIA LOCAL DE MARTIRES	2026	PRESTAR EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO USO Y GOCE DEL INMUEBLE PARA BODEGA Y ALMACEN UBICADO EN LA CALLE 18 No. 28ª-14 EN EL BARRIO PALOQUEMAO	Contratación Directa	$ 37.500.000,00	3 MESES	METALWELD INGENIERIA S.A.S.
PN UPRES DESAN CD 156 2026	UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER	2026	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA PARA EL ARCHIVO INTERMEDIO DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER	Contratación Directa	$ 72.049.553,33	182 DIAS	BLANCA RAMIREZ
DTC-CD-021-2025	FONDANE - DIRECCION TERRITORIAL CENTRO	2025	Contratar el arrendamiento de un inmueble en Bogotá D.C., para el funcionamiento del centro de apoyo logístico y operativo de la Dirección Territorial Centro en el desarrollo de las actividades requeridas de la Encuesta Multipropósito durante el último mes del 2025 e inicio del 2026.	Contratación Directa	$ 66.000.000,00	120 DIAS	Rosa Aura Prieto Velandia
FDLPA-CD-175-2024 (106111)	ALCALDIA LOCAL DE PUENTE ARANDA-FONDO DE DESARROLLO LOCAL	2024	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA BODEGA DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE PUENTE ARANDA.	Contratación Directa	$ 66.720.000,00	12 MESES	PAULINA DEL CARMEN DIAZ MESA

Fuente: Elaboración propia IDT- Sistema electrónico de contratación -SECOP II

Conclusiones del análisis de la demanda:

Después de realizar la consulta de procesos similares en otras entidades de los contratos consultados en SECOP II se puede analizar que la modalidad más usada es la Contratación Directa y las cuantías oscilan entre los $37,5 millones y los $72 millones, la cual es aplicable al presente proceso de selección.

Para el IDT en el último año se ha contratado este servicio a través de modalidad de contratación directa, por valor desde los 37,6 millones. Históricamente, para almacenar de los bienes requeridos por el IDT, proceso que se adelantara a través de modalidad de Contratación Directa sobre el mismo inmueble que ha demostrado idoneidad técnica.

2. ANALISIS DE LA OFERTA

De acuerdo con la indagación del sector, del mercado y de las empresas que han participado en procesos anteriores, se han identificado los posibles oferentes del servicio a contratar.

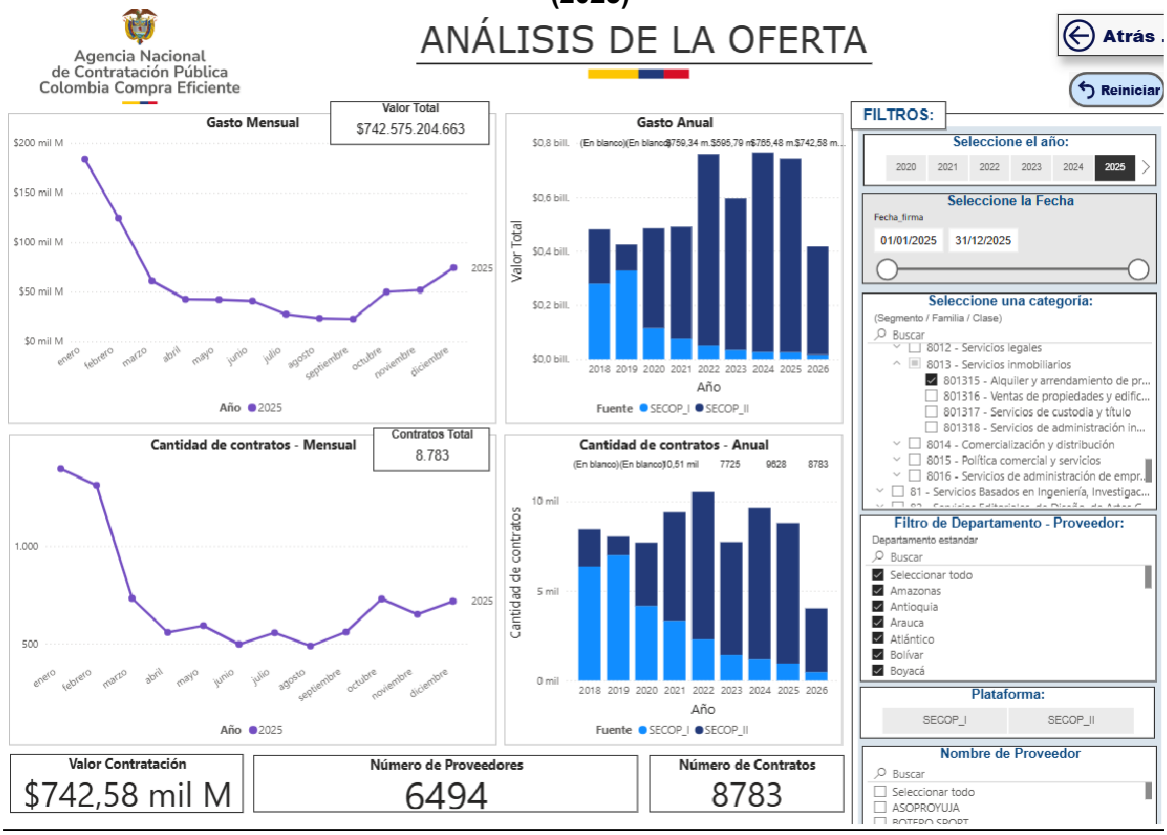
Así mismo, en cumplimiento al Decreto 1860 de 2021 se identifica, a través de la plataforma de Colombia Compra Eficiente, si dentro de estos oferentes se cuenta con MiPymes, con empresas y emprendimientos de mujeres.

Oferentes a nivel Nacional:

Se realizó una consulta en el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) se hizo una consulta durante las vigencias 01/01/2025 al 31/12/202, en el que identificó que se han celebrado 8.783 con un numero de 6.494 proveedores y contratos por un monto hasta los $742,58 mil millones de pesos, bajo los códigos UNSPSC 801315 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones y 80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales, en las plataformas del

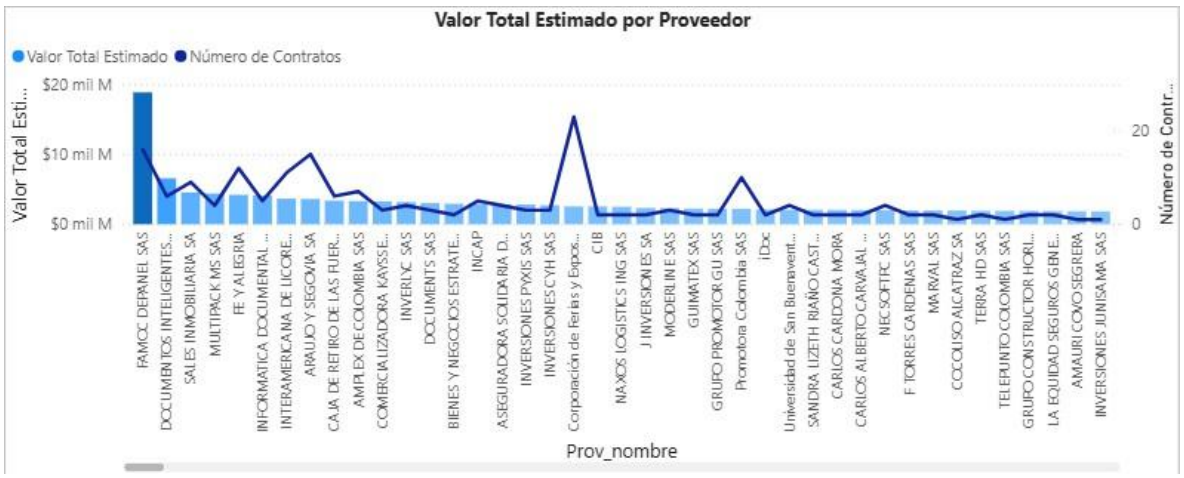
Secop II, evidenciando en las siguientes graficas la dinámica de publicación en la plataforma del Secop de los procesos contractuales de las diferentes entidades estatales a nivel nacional, así:

Gráfico 9. Contratos suscritos en la Nación (2025)



Fuente: MAE -Colombia Compra Eficiente

Gráfico 10. Contratos suscritos en la Nación (2025)



Fuente: MAE -Colombia Compra Eficiente

Se evidencia un número importante de proveedores como Famoc Dapanel SAS, Documentos Inteligentes SAS, Sales Inmobiliaria SA, Multipack MS S.A.S, entre otras con mayor número de contratos suscritos a nivel nacional, durante la vigencia 01/01/2025 al 31/12/2025.

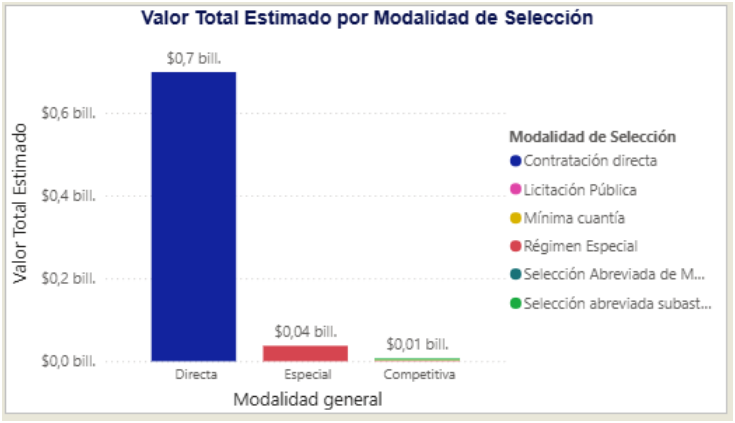
Gráfico 11. Contratos suscritos en la Nación - Valor por modalidad de selección (2025)



Fuente: MAE -Colombia Compra Eficiente

También es importante dar a conocer que la modalidad más usada es la contratación directa, seguida por el régimen especial.

Gráfico 12. Contratos Celebrados por Modalidad de Selección



Fuente: MAE -Colombia Compra Eficiente

Gráfico 13. Comportamiento contratación de bienes y servicios de UNSPSC

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊞ 8013 - Servicios inmobiliarios	8783	$742.575.204.663	100,00%	8783	$742.575.204.663	100,00%
Total	8783	$742.575.204.663	100,00%	8783	$742.575.204.663	100,00%

Fuente: MAE -Colombia Compra Eficiente

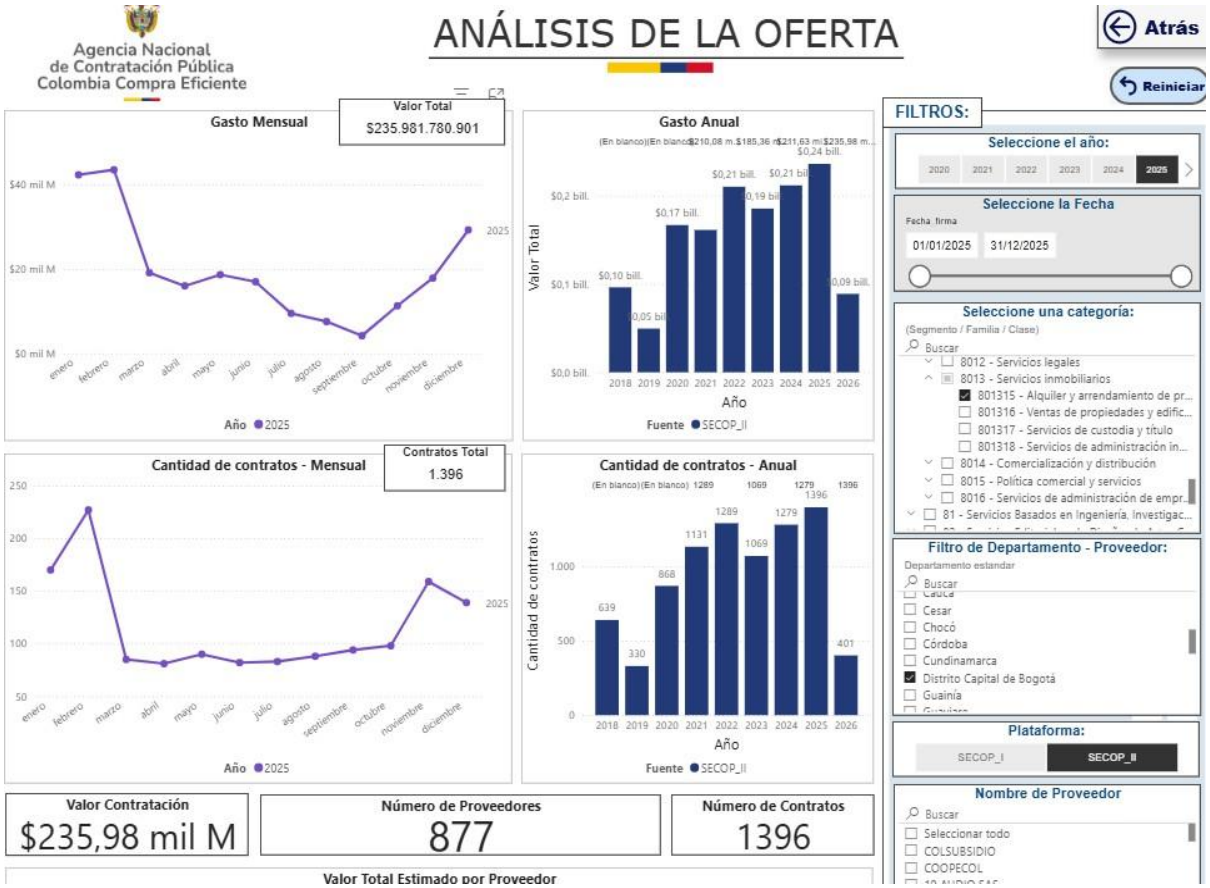
Se puede evidenciar que para el 2025 se han celebrado 8783, bajo el código UNSPSC 801315

Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones y 80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales del Secop II.

Oferentes a nivel Distrital

Adicional se realizó una consulta en el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) se hizo una consulta durante las vigencias 01/01/2025 al 31/12/2026, en el que identificó que se han celebrado 1396 contratos y un numero de proveedores de 877 y un monto superior a los $ 235,98 mil millones de pesos, bajo los códigos 801315 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones y 80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales del Secop II, evidenciando en las siguientes graficas la dinámica de publicación en la plataforma del Secop de los procesos contractuales de las diferentes entidades estatales en Bogotá, así:

Gráfico14 Contratos suscritos por año en Bogotá (2025)



Fuente: MAE -Colombia Compra Eficiente

A continuación, se detalla la participación de los proveedores con el mayor número de contratos celebrados y los proveedores con los valores más altos por los contratados ejecutados en la ciudad de Bogotá durante las vigencias 01/01/2025 al 31/12/2025, así:

Gráfico 15. Contratos Celebrados por Proveedor



Fuente: MAE -Colombia Compra Eficiente

Se evidencia un número importante de proveedores como Famoc Dapanel SAS, Documentos Inteligentes SAS, Sales Inmobiliaria SA, Multipack MS S.A.S, entre otras con mayor número de contratos suscritos a nivel distrital, durante las vigencias 01/01/2025 al 31/12/2025, entre los 19 mil millones y 3 mil millones de pesos.

Conclusiones del análisis de la oferta:

De igual forma, en cumplimiento al Decreto 1860 de 2021 se identifica, a través de la plataforma de Colombia Compra Eficiente (datos abiertos, RUES), se identifica que dentro de este proceso existen oferentes que sean con MiPymes y con empresas y emprendimientos de mujeres o lideradas por mujeres.

Tabla 12. Oferentes que sean con MiPymes y con empresas y emprendimientos de mujeres

No.	NOMBRE DE LA EMPRESA	NIT	MYPIME	GENERO REPRESENTANTE LEGAL	MODALIDAD DE CONTRATACIÓN
1	Santiago Jaramillo Trujillo	1060649212	NO	Hombre	Contratación Directa
2	CONSTRUMETA OMEGA SAS	800081386	NO	Mujer	Contratación Directa
3	BENEMOTORS S.A.	830039773	NO	Hombre	Contratación Directa
4	INVERSIONES LOPEZ CADAVID Y CIA LTDA	800155894	SI	No se identifica	Contratación Directa
5	INTERNACIONAL DE ARCHIVOS SAS	900360373	SI	Mujer	Regimen Especial

Fuente: Elaboración propia IDT

ANÁLISIS DE APLICABILIDAD DEL DECRETO 142 DE 2023 QUE MODIFICA Y ADICIONA EL DECRETO 1082 DE 2015.

En atención a lo establecido en el Decreto 142 de 2023, mediante el cual se modifica el Decreto Único Reglamentario del Sector Planeación (Decreto 1082 de 2015), el cual entró en vigencia el 1 de febrero de 2023, se deja constancia del análisis realizado por la Secretaría Distrital de Salud de acuerdo con lo expuesto a continuación:

Ferias de Negocios Inclusivas. Respecto a lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.1.6.8. del Decreto 1082 de 2015, el cual establece la facultad de poder adelantar consultas al mercado desarrollando Ferias de Negocios Inclusivas con la finalidad de generar insumos para el análisis del sector económico. En atención al Decreto se puede concluir que no es aplicable

la realización de una Feria de Negocios Inclusivas para este proceso de arrendamiento del IDT, debido a que el mercado inmobiliario corporativo y de oficinas en Bogotá está ampliamente consolidado, regulado por precios estándar por metro cuadrado y requiere de especificaciones técnicas muy rígidas que un proceso de feria inclusiva no lograría solventar eficientemente

Ofrecimiento más favorable. No aplica la ponderación de calidad y precio bajo el artículo 2.2.1.1.2.2.2. del Decreto 1082 de 2015 (modificado por el Decreto 142 de 2023) para un proceso en el que el Instituto Distrital de Turismo (IDT) actúe como tomador en arriendo, debido a que este tipo de negocio se rige por las reglas exclusivas de la Contratación Directa

Se realiza la consulta en el Boletín técnico del DANE (Mercado laboral de la población con discapacidad), y no se evidencia oferta para el presente proceso, en la participación de las personas en condición de discapacidad, y de conformidad con lo establecido en el Decreto 287 de 2026, por tanto, se deben incluir acciones afirmativas en el estudio previo, siempre y cuando resulten jurídica y técnicamente viables.

3. ESTUDIO DE MERCADO

Con el propósito de garantizar los principios de economía, transparencia y selección objetiva en la contratación directa para el arrendamiento de una bodega para el Instituto Distrital de Turismo (IDT), se procedió a realizar el estudio de mercado. Este análisis tiene como finalidad identificar las condiciones económicas actuales del sector inmobiliario corporativo en la zona de interés de la ciudad de Bogotá D.C., estableciendo una línea base técnica respecto al costo del canon de arrendamiento mensual por metro cuadrado.

Es importante resaltar que para este proceso se consultó en internet procesos anteriores o con otras entidades para verificar posibles oferentes, en los cuales se logró identificar que en Bogotá contamos con las siguientes empresas que han ejecutado procesos con otras entidades o con el IDT con objetos relacionados o similares.

Estimación del presupuesto

El Instituto Distrital de Turismo (IDT) adelantó consultas ante las empresas privadas que cumplieran con la necesidad de contar con una bodega para el almacenamiento de la gigantografía y demás insumos del IDT, teniendo en cuenta las condiciones técnicas para el presente proceso, se realizó solicitud de cotización de fecha 1 de junio de 2026. Por lo anterior se describen las empresas consultadas y respuestas recibidas por algunas de las entidades:


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
DESARROLLO ECONÓMICO
Instituto Distrital de Turismo

Radicado: 20266000012211
Fecha: 01-06-2026_S
Pág. 1 de 2

Radicado: 20266000012211
Fecha: 01-06-2026_S
Pág. 2 de 2

Bogotá D.C, 2026-06-01 18:46:25.122768

Señores
MINIBODEGAS S.A.S
Dirección Carrera, 16 #68-15
Correo: minibodegas@constructurainduel.com
Bogotá

Asunto: Solicitud de cotización – Estudio de mercado para el arrendamiento de una bodega para el almacenamiento de bienes del Instituto Distrital de Turismo.

Cordial saludo,

El Instituto Distrital de Turismo, se encuentra adelantando un estudio de mercado con el fin de identificar opciones para el arrendamiento de una bodega para el almacenamiento de bienes promocionales de grandes dimensiones y otros elementos de propiedad del Instituto Distrital de Turismo, la cual debe tener las siguientes especificaciones y servicios:

Área requerida: 130 m3(metros cúbicos).

Uso del inmueble: Bodega para almacenamiento de bienes.

Especificaciones técnicas: Ubicación estratégica cercana a la sede IDT ubicada en la Carrera 10 No. 28-49. Área delimitada, sin riesgo de filtraciones, adecuada para el almacenamiento de bienes, el inmueble debe contar con rutas de evacuación, extintores, camillas y demás elementos que se requieran para dar cumplimiento a la normatividad vigente para atención a emergencias.

Servicios Incluidos: Servicio de vigilancia privada 24/7, circuito cerrado de televisión (CCTV) y control de acceso, servicio público de energía.
Accesibilidad: El inmueble debe disponer de zonas de cargue y descargue, ascensor de carga y parqueadero, elementos clave para facilitar el flujo de entrada y salida de bienes promocionales durante las campañas o eventos en los que participa el IDT.

En caso de contar con lo requerido, agradecemos remitir la correspondiente propuesta comercial, junto con la ficha técnica del inmueble al correo electrónico correspondenciarecepcion@idt.gov.co, a más tardar el día 05 de junio de 2026 a las 5:00 p.m.

Cualquier información adicional requerida será atendida oportunamente por parte de la Entidad.

Carrera 10 No 28 – 49
Edificio Centro Internacional Torre A – Piso 23
Código Postal 110311
Conmutador: (601) 2170711 ext.1000
www.idt.gov.co

GD-F07-V23

BOGOTÁ

Agradecemos la atención prestada y quedamos atentos a su pronta respuesta.

Cordialmente ,

Documento 20266000012211 firmado electrónicamente por:	
JENIFFER BRAVO ZAPATA	Subdirectora de Gestión Corporativa Subdirección de Gestión Corporativa Fecha firma: 01-06-2026 18:46:25
Proyectó:	CECILIA CARO - PROFESIONAL UNIVERSITARIO - Subdirección de Gestión Corporativa

Codigo de Verificación CV: 2770b

Tabla 13. Entidades Privadas consultadas

No.	Inmobiliaria	Direccion	Correo	Radicado Orfeo
1	MINIBODEGAS S.A.S	Carrera, 16 #68-15	minibodegas@constructurainduel.com	20266000012211
2	KEEP AND GO SAS	Calle 153 A # 7 – 39	jayala@keepngo.com	20266000012221
3	GRUPO EMPRESARIAL OIKOS SAS	Calle 16 A No. 78-55 I	servicioalcliente@oikos-storage.com	20266000012231
4	BODEGAJES Y MUDANZAS STORAGE S.A.S.	Calle 163 # 20-64	cartera@bodegajesymudanzas.com	20266000012241

Fuente: Construcción propia

Tabla 14. Proveedores que cotizaron

No.	Inmobiliaria	Direccion	Correo	Fecha
1	GRUPO EMPRESARIAL OIKOS SAS	Calle 16 A No. 78-55	servicioalcliente@oikos-storage.com	18 DE JUNIO DE 2026
2	BODEGAJES Y MUDANZAS STORAGE S.A.S.	Calle 163 # 20-64	cartera@bodegajesymudanzas.com	10 DE JUNIO DE 2026
3	Avanzar Logística Integral SAS	Calle 70 A # 22 – 27 Bogotá – Colombia	avanzarlogisticaintegral@gmail.com	18 DE JUNIO DE 2026

Fuente: Construcción propia

Se realizo un análisis comparativo de todas las propuestas teniendo em cuenta las condiciones técnicas requeridas por la entidad como son: ubicación, precio (valor metro cuadrado) y canon de arrendamiento, espacios disponibles, puestos de trabajo y parqueaderos.

La metodología aplicada y de acuerdo con el análisis adelantado de las cotizaciones recibidas fue el ejercicio estadístico a través del cálculo del promedio y la mediana para determinar el valor del medio cuadrado y estimar el valor de cada una de las propuestas allegadas.

Tabla 15. Cuadro comparativo

	(1)	(2)	(3)
Arrendador	**Bodegajes y Mudanzas Storage SAS**	**Grupo Empresarial Oikos SAS**	**Avanzar Logística Integral SAS**
			
Dirección Inmueble	Calle 17 No. 32A -20 - Bodega Actual	Corferias	Barrio 7 de Agosto
Área m3	130	134	120
Canon Arrendamiento (Incluido IVA)	$ 2.595.970	$ 3.871.811	$ 3.570.000
Valor m3	$ 19.969	$ 28.894	$ 29.750
Ubicación	SI	SI	NO
Ascensor de Carga	SI	SI	SI
Accesibilidad - zona de parqueo para cargue y descargue	SI	SI	SI
Rutas evacuación y emergencias	SI	SI	SI
Elementos de emergencias	SI	SI	SI
Servicios Públicos			
Energía	SI	SI	SI
Servicios Adicionales			
Vigilancia CCTV	SI	SI	SI
Sistema de alarma	SI	SI	SI

Control de Acceso	SI	SI	SI
Observaciones	Cumple con todas las especificaciones técnicas de área, ubicación, espacio disponible, accesibilidad, seguridad, incluye servicio público de energía eléctrica. Adicionalmente, el valor del m3 de la bodega es el menor de las tres cotizaciones,siendo inferior al promedio y a la mediana.	Cumple con todas las especificaciones técnicas de área, ubicación, espacio disponible, accesibilidad, seguridad, incluye servicio público de energía eléctrica. Sin embargo, el valor del m3 de la bodega es superior al de la bodega actual.	Cumple las especificaciones técnicas de área, espacio disponible, accesibilidad, seguridad, incluye servicio público de energía eléctrica. Sin embargo, el valor del m3 de la bodega es superior al de la bodega actual, el área es inferior a la requerida y lse encuentra ubicada a mayor distancia del sector de la sede IDT.

Promedio	$	26.204
Mediana	$	28.894

Valor Estimado del Presupuesto Oficial

Basado en los resultados del estudio de mercado y teniendo en cuenta el análisis realizado producto de las cotizaciones recibidas, se estima como presupuesto oficial la suma de un canon mensual por valor de **DOS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS ($2.595.970) M/CTE**, Incluido IVA y todos los impuestos, gastos, costos, contribuciones directas e indirectas, por un plazo de ocho (8) meses para un valor total de **VEINTE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS ($20.767.760) M/CTE,** incluido IVA y todos los impuestos, gastos, costos, contribuciones directas e indirectas.

Jeniffer Bravo Z

JENIFFER BRAVO ZAPATA
Subdirectora de Gestión Corporativa

Proyectó: Diana Niño Ruìz, Contratista – Subdirección de Gestión Corporativa

Revisó y aprobó: Catalina Beatriz Galindo Charris, Profesional Especializado – Gestión de Bienes y Servicios CBGalindo