ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERÍA LOCAL DE MÁRTIRES.

INTRODUCCIÓN

La Personería De Bogotá D.C, es una entidad de derecho público perteneciente a los órganos de control y vigilancia del Estado, que según lo consagrado en el artículo 117 y 118 de la Constitución Política, tiene a su cargo la guarda y promoción de los derechos humanos, la protección del interés público y la vigilancia de la conducta oficial de quienes desempeñan funciones públicas. Para el cabal cumplimiento de sus obligaciones constitucionales y legales, de acuerdo con el manual de contratación de la entidad según el ítem 11. Normatividad; el Acuerdo 978 de 2025 en su artículo 5, y el artículo 104 del Decreto Ley 1421 de 1993, confirieron a la Personería Distrital autonomía administrativa, facultad que le permite ejecutar su presupuesto, es decir, dictar los actos y celebrar los contratos necesarios para el desarrollo normal de sus funciones.

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

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

Dado que la Personería no cuenta con infraestructura propia en todas las localidades, se hace necesario arrendar inmuebles que cumplan con condiciones técnicas, jurídicas y funcionales que permitan una atención ciudadana digna y efectiva. Esto implica valorar aspectos como accesibilidad, adecuación de espacios, cercanía a puntos estratégicos para la articulación institucional y condiciones óptimas de iluminación, ventilación y servicios públicos. Asimismo, el contrato de arrendamiento actualmente vigente se encuentra próximo a su vencimiento, lo que exige adelantar oportunamente las gestiones contractuales para garantizar la continuidad del servicio misional.

Este documento se estructura conforme a las disposiciones previstas en el Decreto 1082 de 2015 “Deber de análisis de las Entidades Estatales” y la Guía para la Elaboración de estudios del sector Versión 3, actualizada el 25 de septiembre de 2025 por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente. Al respecto, el artículo 2.2.1.1.1.6.1., del Decreto 1082 de 2015 establece:

> *“La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de*

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

análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso".

De acuerdo con lo anterior, la Entidad luego de conocer su necesidad e identificar los bienes o servicios que la satisfacen, está en capacidad de definir el sector o mercado al cual pertenecen tales bienes, obras o servicios y hacer el análisis correspondiente. Razón por la cual, la Entidad procedió a realizar el análisis del sector económico, el cual permite establecer el contexto del proceso de contratación, identificar algunos de los riesgos, determinar los requisitos habilitantes, conocer las variables económicas que impactan el proceso de contratación, empresas que prestan el servicio, datos históricos de la Personería de Bogotá, D.C. y de otras entidades estatales, entre otras.

Las metodologías utilizadas para identificar las distintas variables se encuentran enmarcadas por los criterios orientadores presentados por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente - tales como Guía para la Elaboración de Estudios de Sector G-EES-02 y, el Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación M-DVRHPC-05.

DEFINICIONES

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

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

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

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

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

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).

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

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

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

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

I. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

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

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

1. IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR ECONÓMICO DEL REQUERIMIENTO:

De acuerdo con el Banco de la República[1], la actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

- Sector primario o sector agropecuario.
- Sector secundario o sector industrial.
- Sector terciario o sector de servicios.

Dichos sectores que se mencionan anteriormente se componen de estas actividades:

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

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

Sector primario o agropecuario: Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.

Sector secundario o industrial: Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos.

Sector terciario o de servicios: Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc.

Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional. Aunque los sectores anteriormente indicados son aquellos que la teoría económica menciona como sectores de la economía, es común que las actividades económicas se diferencien aún más dependiendo de su especialización. Lo anterior da origen a los siguientes sectores económicos, los cuales son:

1. Sector agropecuario: Corresponde al sector primario mencionado anteriormente.
2. Sector de servicios: Corresponde al sector terciario mencionado anteriormente.
3. Sector industrial: Corresponde al sector secundario mencionado anteriormente.
4. Sector de transporte: Hace parte del sector terciario, e incluye transporte de carga, servicio de transporte público, transporte terrestre, aéreo, marítimo, etc.
5. Sector de comercio: Hace parte del sector terciario de la economía, e incluye comercio al por mayor, minorista, centros comerciales, cámaras de comercio, San Andresitos, plazas de mercado y, en general, a todos aquellos que se relacionan con la actividad de comercio de diversos productos a nivel nacional o internacional (…)".[2]

El sector de la economía en el cual se enmarcan los servicios del objeto del presente estudio corresponde al sector terciario o sector servicios, el cual constituye uno de los más desarrollados en Colombia. De acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas de Colombia (DANE), este sector concentra más del 80% de la fuerza laboral del país, evidenciando su relevancia en la dinámica económica nacional.
Para determinar la actividad económica específica abordada en este análisis, se recurre a la Resolución 636 del 23 de julio de 2012, que aclara la clasificación de actividades económicas establecida en la Resolución No. 66 del 31 de enero de 2012.

Al examinar fuentes adicionales, especialmente la Resolución 000114 del 21 de diciembre de 2020, emitida por el Director General de la DIAN, se identifica que el objeto del presente

[2] https://enciclopedia.banrepcultural.org/index.php/Sectores_econ%C3%B3micos

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

análisis se encuentra vinculado a la actividad económica denominada " 6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados". Este enfoque brinda una comprensión más detallada de la posición del análisis dentro del contexto económico, permitiendo una evaluación más precisa de los factores relacionados con dicha actividad.

1.1. CLASIFICACIÓN UNSPSC

Conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.1.3 del Decreto 1082 de 2015, y teniendo como base la Guía para la codificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas V.14.080 de la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, el servicio a contratar y necesidades de la Personería de Bogotá, D.C. se enmarcan en la siguiente clasificación UNSPSC:

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

1.2 ASPECTOS ECONÓMICOS:

Panorama internacional y nacional

El crecimiento económico mundial perderá impulso debido a la incertidumbre y el proteccionismo. Las estrategias arancelarias pueden representar riesgos como oportunidades para las economías emergentes. En este contexto, se prevé que el crecimiento de Estados Unidos se mantenga en un 2%, mientras que China se desacelerará a un poco más del 4%. En el ámbito inmobiliario, la dinámica global arroja cifras positivas para Colombia. Aproximadamente el 7,3% de las ventas de vivienda nueva en el país provienen de extranjeros o colombianos residentes en el exterior. En regiones como Quindío, Magdalena, Antioquia y Bolívar, esta cifra supera el 10%.

En cuanto a las proyecciones del país, se prevé que la inflación continúe su tendencia a la baja, acercándose a la meta del Banco de la República y fortaleciendo el poder adquisitivo y el consumo interno. Las proyecciones ubican la inflación entre el 4,3% y el 4,9%.

Asimismo, se espera que las tasas de interés bajen progresivamente hacia 2026, aunque se mantendrán por encima de los niveles prepandemia. El PIB nacional, por su parte, podría cerrar en un 2,6%.

Ahora bien, para que el sector inmobiliario y la economía colombiana recuperen su dinamismo, es fundamental restablecer la confianza de los inversionistas a través de una mayor seguridad jurídica, reglas claras y políticas públicas estables. Señalaron que la

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

incertidumbre normativa y los constantes cambios en las reglas del juego frenan las decisiones de inversión, tanto extranjeras como locales.

También enfatizaron en la necesidad de fortalecer las alianzas público-privadas, simplificar los trámites para el desarrollo de proyectos de vivienda y promover un entorno fiscal más equilibrado que permita avanzar en soluciones de vivienda para todos los segmentos de la población. “La inversión necesita certezas. Y la certeza se construye con marcos regulatorios estables y articulación entre el Gobierno y el sector privado”, concluyeron los gremios.

El análisis del contexto económico resulta pertinente debido a que las condiciones macroeconómicas inciden directamente sobre la inversión inmobiliaria, la disponibilidad de inmuebles para arrendamiento y la formación de los cánones que se observan en el mercado.

1.2.1 Tasas de interés

Las tasas de interés constituyen una de las principales variables macroeconómicas que inciden en el comportamiento del mercado inmobiliario, debido a que influyen sobre el costo del financiamiento para la adquisición, construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios, así como sobre las decisiones de inversión de propietarios y desarrolladores.

En Colombia, la tasa de interés de política monetaria fijada por el Banco de la República sirve como referente para las tasas de crédito del sistema financiero. Cuando las tasas de interés aumentan, se incrementa el costo del financiamiento hipotecario y de los créditos destinados a proyectos inmobiliarios, lo que puede reducir el ritmo de construcción de nuevos inmuebles y desincentivar la compra de bienes raíces. Como consecuencia, parte de la demanda se traslada hacia el mercado de arrendamientos, incrementando la presión sobre los cánones de alquiler. Por el contrario, cuando las tasas disminuyen, se facilita el acceso al crédito, se incentiva la inversión inmobiliaria y gradualmente se fortalece la oferta de inmuebles disponibles[3].

Durante 2026, el Banco de la República mantuvo una política monetaria restrictiva con el propósito de controlar las presiones inflacionarias. Aunque durante parte del año la tasa de intervención permaneció en 11,25 %, posteriormente la Junta Directiva decidió incrementarla hasta 12 %, reflejando la necesidad de contener el aumento de la inflación y preservar la estabilidad macroeconómica.

En el ámbito inmobiliario[4], el Banco de la República señala que el mercado presenta una recuperación de la demanda frente a una oferta que continúa rezagada. Si bien las ventas de vivienda muestran una evolución favorable, la actividad constructora continúa limitada, situación que responde, entre otros factores, a unas condiciones financieras más exigentes y al mayor costo del crédito, lo que restringe la incorporación de nueva oferta inmobiliaria y

[3] BANCO DE LA REPUBLICA, La relación entre la tasa de interés de intervención y la tasa de interés hipotecaria en la coyuntura reciente (Mayo 2026) Enlace: https://www.banrep.gov.co/es/noticias/blog-relacion-tasa-intervencion-tasa-hipotecaria-coyuntura

[4] BANCO DE LA REPUBLICA Análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en Colombia - Informe Especial de Estabilidad Financiera - abril 2026 Enlace: https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/informes-especiales-estabilidad-financiera/analisis-cartera-mercado-abril-2026

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

contribuye a mantener la valorización de los activos y la estabilidad de los cánones de arrendamiento. En consecuencia, el comportamiento de las tasas de interés constituye un referente económico relevante para el presente proceso de contratación, toda vez que influye en la disponibilidad de inmuebles, en la dinámica de la oferta y la demanda del mercado inmobiliario y en la determinación de los valores de arrendamiento de inmuebles destinados al funcionamiento de entidades públicas.

1.2.2 Producto Interno Bruto (PIB)

El Producto Interno Bruto constituye uno de los principales indicadores del comportamiento de la economía, ya que refleja el nivel de producción y actividad económica del país. Su análisis resulta pertinente para el presente proceso debido a que el desempeño económico influye en la inversión inmobiliaria, la demanda de espacios comerciales e institucionales y la valorización de los activos destinados al arrendamiento.

En el primer trimestre de 2026[5], 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%.

5 https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

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

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

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.

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
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
Actividades inmobiliarias	**2,0**	**0,5**

Fuente: DANE, PIB_T
prpreliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

FUENTE: DANE

En el primer trimestre de 2026 las actividades inmobiliarias registraron un crecimiento del 2,0 % anual, evidenciando un comportamiento positivo del sector y confirmando la recuperación gradual del mercado de bienes inmuebles, este desempeño lo que constituye un referente objetivo para comprender el contexto económico en el cual se desarrolla el presente proceso de contratación.

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

1.2.3 Índice de precio al consumidor- IPC[6]

El Índice de Precios al Consumidor (IPC), calculado por el DANE, constituye un indicador económico relevante para el presente estudio, ya que refleja la variación general de los precios de bienes y servicios de la economía. Su análisis permite identificar el comportamiento de la inflación y evaluar su incidencia sobre los costos asociados a la administración, mantenimiento y operación de los inmuebles, así como sobre la actualización de los valores de mercado de los cánones de arrendamiento.

En el mercado inmobiliario de inmuebles destinados a uso comercial e institucional, la inflación influye en la evolución de los precios de arrendamiento, debido a que afecta los costos de conservación de los inmuebles, los servicios asociados a su operación, la valorización de los activos y las expectativas económicas de propietarios e inversionistas. En consecuencia, el IPC constituye un referente económico para analizar el comportamiento de los valores de arrendamiento observados en el mercado durante la vigencia del presente proceso.

En el mes de junio de 2026, el IPC registró una variación de 0,39% en comparación con mayo de 2026, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,39%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,67%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,52%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,50%), Prendas de vestir y calzado (0,43%), Salud (0,39%) y por último, Restaurantes y hoteles (0,39%). Por debajo se ubicaron: Bienes y servicios diversos (0,30%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,26%), Recreación y cultura (0,08%), Transporte (0,01%), Educación (0,00%) y por último, Información y comunicación (-0,02%). (Cuadro 1)

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

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	-0,08	-0,01	0,67	0,13
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,01	0,00	0,52	0,16
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,27	0,00	0,50	0,01
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,16	0,00	0,43	0,01
Salud	1,71	0,36	0,01	0,39	0,01
Restaurantes y hoteles	9,43	0,42	0,05	0,39	0,05
TOTAL	100,00	0,10	0,10	0,39	0,39
Bienes y servicios diversos	5,36	0,23	0,01	0,30	0,02
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,20	0,01	0,26	0,01
Recreación y cultura	3,79	0,00	0,00	0,08	0,00
Transporte	12,93	0,20	0,03	0,01	0,00
Educación	4,41	0,01	0,00	0,00	0,00
Información y comunicación	4,33	0,12	0,00	-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.

En junio de 2026 el IPC registró una variación mensual de 0,39 %, observándose que la división "Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles" presentó una variación

[6] DANE, Boletín técnico, Índice de Precios al Consumidor (IPC) Abril 2026. Recuperado de: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

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

de 0,52 %, superior al promedio nacional, lo que evidencia que los costos asociados al uso y sostenimiento de los inmuebles continúan presentando incrementos, circunstancia que incide en la determinación de los cánones de arrendamiento del mercado inmobiliario.

1.2.4 Salario Mínimo Legal Vigente - SMLMV

E gobierno nacional estableció para la vigencia 2026 un aumento del 23% en el salario mínimo mensual y del 24.5% en el auxilio de transporte. Estos cambios entraron en vigor el 1 de enero de 2026. El monto del salario mínimo para el año 2026 quedó en $ 1.750.905 pesos con un auxilio de transporte de $ 249.095 pesos y fue definido por medio del Decreto 1469 del 29 de diciembre de 2025 el cual se fija el salario mínimo mensual legal y el Decreto 1470 del 29 de diciembre de 2025 el cual establece el auxilio de transporte. A continuación, el siguiente cuadro, muestra los incrementos que ha tenido el salario mínimo de los últimos 12 años:

AÑO	SALARIO MINIMO MENSUAL	INCREMENTO NOMINAL SMMLV
2015	$ 644,350	4.6%
2016	$ 689,455	7.0%
2017	$ 737,717	7.0%
2018	$ 781,242	5.9%
2019	$ 828,116	6.0%
2020	$ 877,803	6.0%
2021	$ 908,526	3.5%
2022	$ 1,000,000	10,07%
2023	$ 1.160.000	16%
2024	$ 1.300.000	12,07%
2025	$ 1.423.500	9,5%
2026	$1.750.905	23%

De acuerdo con el informe del sector inmobiliario en Colombia[7], publicado por Ciencuadras informa que el efecto del salario mínimo en el 2026, es el dato más crítico dado que fue del 23,6% una cifra históricamente alta frente a la inflación del 5,10%. Lo anterior impacta:

- **Impacto en VIS:** Al mantenerse indexado el precio de la VIS al SMLV, la Vivienda de Interés Social sube de precio automáticamente en la misma proporción. Esto puede afectar a miles de familias cuyos créditos se basan en precios de 2025.
- **Costos de Administración:** Los edificios y conjuntos verán incrementos del 20% al 25% en sus cuotas mensuales de administración (basadas en salarios de vigilancia y aseo), mientras que el canon de arrendamiento solo podrá subir el 5,10% por ley.

[7] CIENCUADRAS, informe del sector inmobiliario en Colombia: Balance 2025 y Perspectivas 2026. Enlace: https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2026/03/Informe-inmobiliario-2025.pdf

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

- **Advertencia para propietarios:** Tus gastos fijos subirán más que tus ingresos por arriendo. Es vital optimizar el mantenimiento para no perder rentabilidad.

1.2.5 Análisis del mercado inmobiliario y de arrendamientos en Colombia – Vigencia 2026[8]

Durante la vigencia 2026, el sector inmobiliario colombiano continúa mostrando señales de recuperación, aunque persisten restricciones en la generación de nueva oferta inmobiliaria. De acuerdo con el informe Situación Inmobiliaria Colombia 2026 de BBVA Research, el mercado presenta una dinámica en la que la demanda de inmuebles se ha fortalecido, mientras que la construcción de nuevos proyectos y la incorporación de oferta disponible avanzan a un ritmo más lento.

Uno de los principales factores que explica esta situación es la reducción en la iniciación de nuevos proyectos constructivos. Según BBVA Research, el área iniciada en construcción registró una disminución cercana al 52 % frente a los niveles observados antes de la pandemia, mientras que los tiempos requeridos para iniciar nuevos desarrollos continúan aumentando debido a mayores exigencias financieras y comerciales para los constructores.

Adicionalmente, los desarrolladores inmobiliarios continúan exigiendo mayores niveles de preventa antes de iniciar nuevas obras, lo que ha retrasado la entrada de nuevos proyectos al mercado. En consecuencia, la oferta inmobiliaria disponible crece a un ritmo inferior al de la demanda, especialmente en las principales ciudades del país.

El informe también evidencia que los costos de construcción mantienen una tendencia creciente. Durante 2025 y comienzos de 2026, los costos asociados a mano de obra, materiales y servicios relacionados con la actividad edificadora continuaron aumentando, circunstancia que impacta directamente el valor de los activos inmobiliarios y los cánones de arrendamiento. Los propietarios y administradores de inmuebles deben incorporar estos mayores costos dentro de la estructura económica de los bienes que ofrecen al mercado.

Otro aspecto relevante corresponde a la reducción de los programas de apoyo al sector. BBVA Research señala que durante 2025 se asignaron aproximadamente 43.000 subsidios de vivienda, cifra equivalente a cerca del 50 % de los niveles máximos observados en 2021, cuando se otorgaron alrededor de 86.000 subsidios. Asimismo, los grandes macroproyectos de vivienda han disminuido significativamente sin que hayan sido reemplazados en la misma proporción, reduciendo las posibilidades de expansión de la oferta inmobiliaria en el mediano plazo.

Por otra parte, el mercado inmobiliario continúa siendo impulsado por factores estructurales como el crecimiento del número de hogares, la reducción del tamaño promedio de las familias y la diversificación de los modelos de ocupación de inmuebles. El propio informe destaca que los constructores han venido incorporando nuevos esquemas de negocio orientados al arrendamiento y a usos mixtos de los activos inmobiliarios, evidenciando la importancia creciente que tiene este segmento dentro del sector.

[8] BBVA Research. Situación Inmobiliaria Colombia 2026. Elaborado por el equipo de BBVA Research para Colombia. Recuperado de https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/2026/05/202605_SituacionInmobiliaria2026.pdf

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

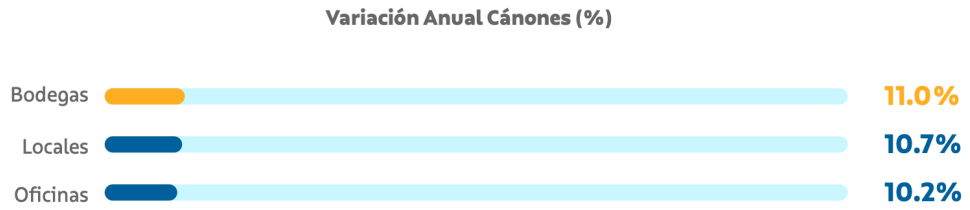
En este contexto, el mercado de arrendamientos presenta condiciones favorables para la estabilidad y valorización de los inmuebles, debido a que la demanda continúa creciendo mientras que la incorporación de nueva oferta permanece limitada. Esta situación es especialmente visible en inmuebles corporativos e institucionales ubicados en sectores estratégicos de las principales ciudades, donde la disponibilidad de espacios adecuados para entidades públicas y privadas es más reducida.

Por lo anterior, durante la vigencia 2026 los cánones de arrendamiento observados en el mercado inmobiliario colombiano responden a una combinación de factores asociados con la reducción de la oferta, el incremento de los costos de construcción, la valorización de los activos inmobiliarios y la recuperación gradual de la demanda. En consecuencia, los valores de arrendamiento de inmuebles destinados al funcionamiento de entidades públicas deben analizarse considerando las condiciones particulares de ubicación, accesibilidad, capacidad instalada, infraestructura y disponibilidad efectiva de espacios comparables dentro del mercado.

1.2.5 Sector no residencial (Locales, oficinas y bodegas)[9]

El mercado inmobiliario no residencial en Colombia, conformado principalmente por oficinas, locales comerciales y bodegas, ha mostrado durante la vigencia 2025 y el inicio de 2026 un proceso de estabilización, luego de los ajustes generados por los cambios en las dinámicas de ocupación de inmuebles posteriores a la pandemia. De acuerdo con el informe del sector inmobiliario publicado por Ciencuadras, el comportamiento de este mercado ha sido diferenciado según el tipo de activo y su ubicación.

Mercado no residencial



Oficinas: En el segmento de oficinas, la demanda continúa concentrándose en inmuebles ubicados en corredores empresariales consolidados y con altos estándares de infraestructura, accesibilidad y conectividad. Aunque el mercado presenta niveles de absorción moderados debido a la permanencia de esquemas de trabajo híbrido en algunas organizaciones, los inmuebles localizados en sectores estratégicos de Bogotá (como el Centro Internacional de Bogotá o El Poblado en Medellín) han mantenido condiciones estables de ocupación y cánones de arrendamiento, especialmente aquellos clasificados como oficinas de alta especificación.

Variación estimada: –3% a –5% en promedio en ciudades principales.

9 CIENCUADRAS, Informe del Sector Inmobiliario en Colombia: Balance 2025 y Perspectivas 2026. Enlace: https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2026/03/Informe-inmobiliario-2025.pdf

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

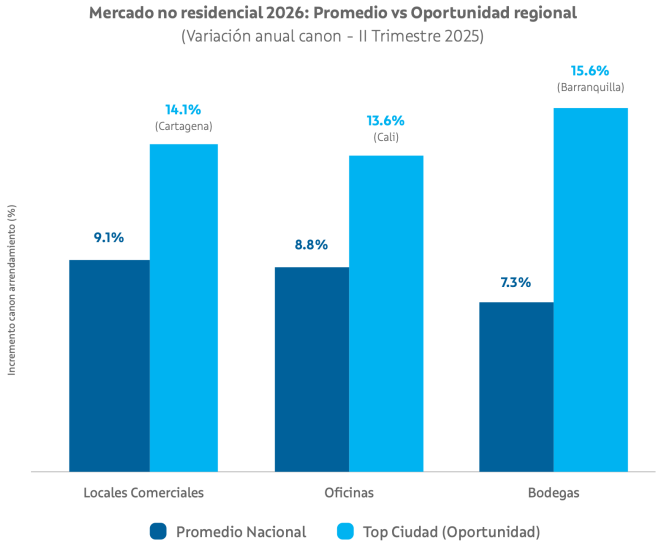
Locales comerciales (retail)

Respecto de los locales comerciales, el comportamiento ha estado asociado a la recuperación gradual del consumo de los hogares. Si bien durante 2025 algunos establecimientos comerciales renegociaron sus contratos de arrendamiento debido a la desaceleración del consumo y al incremento de los costos operativos, los inmuebles ubicados en sectores con alta afluencia de público y adecuada accesibilidad conservaron una demanda sostenida, registrando incrementos moderados en los cánones de arrendamiento, particularmente en locales de menor área destinados a la prestación de servicios y actividades comerciales.

Sin embargo, la situación fue distinta en los centros comerciales con alto flujo de personas en ciudades como Bogotá, Medellín y Cali. Allí, los locales mejor ubicados lograron mantener precios estables o aumentos leves (entre 1% y 2%), especialmente los locales pequeños —menores a 100 m²— dedicados a servicios y comercio esencial, que siguen siendo los más demandados.

Top Ciudades (Las "joyas" del comercio):

- **Cartagena:** +14,1%. Es la ciudad con mayor disparo en precios de locales, impulsada por el turismo y la gentrificación comercial.
- **Pereira:** +11,9%. El Eje Cafetero sigue siendo un imán de consumo.
- **Cali:** +10,5%. Muestra una recuperación comercial sólida.



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

Tabla Comparativa: Incremento Cánones de Arrendamiento
(Cierre 2025) *Fuente: Índice ELDRI (El Libertador - Davivienda)*

Tipo Inmueble	Promedio Nacional	Ciudad Líder (Oportunidad)
Locales Comerciales	+9,1%	Cartagena (+14,1%) Turismo
Oficinas	+8,8%	Cali (+13,6%) Nuevos Hubs de Servicios
Bodegas	+7,3%	Barranquilla (+15,6%) Logística y Nearshoring
Vivienda (Apts)	+10,4%	Pereira / Medellín

(Nota: En Cartagena, el local comercial vuela, pero la bodega se frenó frente a Barranquilla).

El espacio físico comercial recuperó terreno en contra del auge digital:

- **Locales:** Crecieron un 9,1% en cánones de arrendamiento.
- **Oficinas:** Subieron un 8,8%, especialmente en segmentos de alta gama (clase A+).

En el caso específico de Bogotá D.C., principal mercado inmobiliario del país, el comportamiento del segmento no residencial evidencia una mayor estabilidad entre la oferta y la demanda en comparación con otras ciudades. La consolidación de corredores empresariales y comerciales, junto con la disponibilidad limitada de inmuebles que cumplen condiciones de ubicación, accesibilidad, seguridad y funcionalidad para uso institucional, ha contribuido a mantener niveles estables en los valores de arrendamiento.

En consecuencia, el mercado de inmuebles no residenciales presenta condiciones que respaldan la necesidad de realizar un análisis de mercado basado en inmuebles comparables ubicados en la localidad de Mártires, considerando variables como la ubicación, el área construida, el estado físico, la accesibilidad, la infraestructura disponible y las condiciones particulares del entorno urbano, factores que inciden directamente en la determinación del canon de arrendamiento para el presente proceso contractual.

1.3. ASPECTOS REGULATORIOS

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

1.4. ASPECTOS AMBIENTALES

El contratista debe cumplir con obligaciones adicionales, con el fin de alinear la actividad contractual a las buenas prácticas en materia ambiental definidas por la Personería de

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

Bogotá, D.C., y establecidas en las obligaciones generales del contrato en lo aplicable al objeto de este.

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

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

2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

En el desarrollo de sus funciones y con el objetivo de cubrir la necesidad de espacios para las Personerías Locales, la Entidad ha venido suscribiendo contratos de arrendamiento en los últimos años. Esta práctica se ha desarrollado con el fin de asegurar la continuidad y eficacia en la prestación de los servicios misionales en cada localidad, atendiendo a las necesidades operativas y a la disponibilidad presupuestal anual.

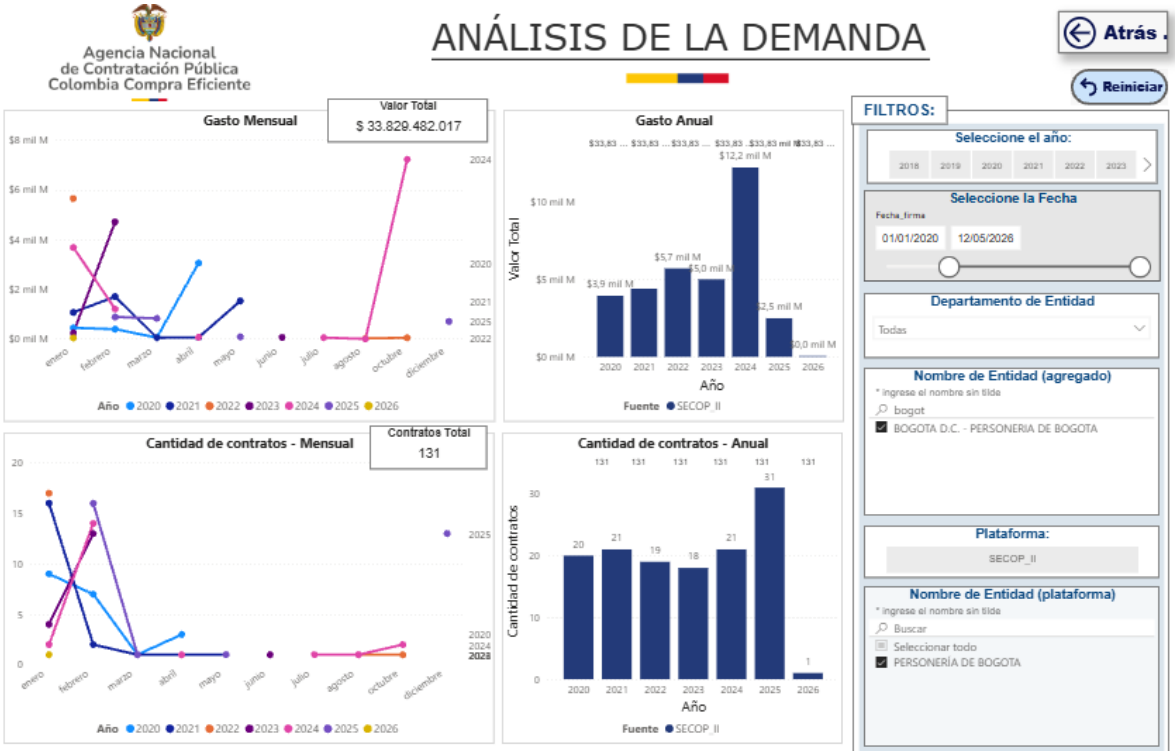
2.1 HISTÓRICO DE LAS ADQUISICIONES DE LA PERSONERÍA DE BOGOTÁ, D.C. POR SECOP

Análisis de la demanda en la Herramienta Datos Compra Pública – Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

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

Con el propósito de identificar el comportamiento de la demanda que ha tenido la Entidad en procesos similares, se realizó una consulta en el Modelo de Abastecimiento Estratégico el día 14 de julio de 2026, utilizando el código UNSPSC 80131500, correspondiente a Alquiler y arrendamiento de propiedad o edificaciones, el cual se considera el código principal para analizar este tipo de contrataciones. Por lo anterior, la consulta arrojó el siguiente resultado:

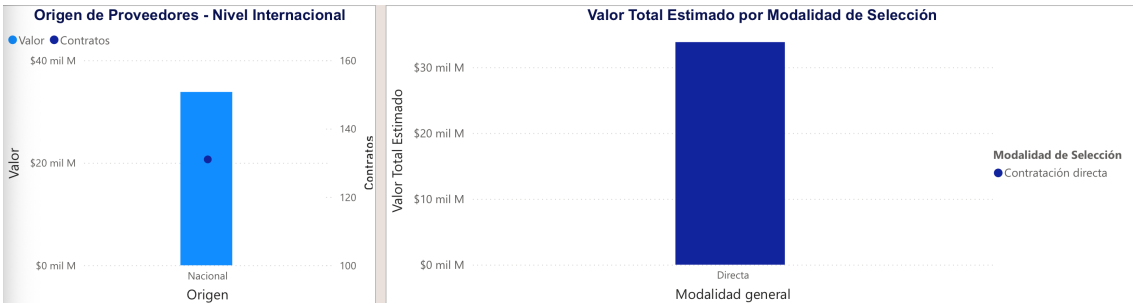
Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co



Fuente: Análisis de la Demanda del Sector de Interés – Parte 1. Fuente: SECOP, 2026

El gasto total ejecutado por la Personería de Bogotá D.C durante el período 2020 al 2025 asciende a $33.829.482.017. De este valor, la vigencia 2024 registra el mayor nivel de ejecución presupuestal, con $12,2 mil M, lo que representa la principal concentración del gasto en el periodo analizado. En segundo lugar, se destaca la vigencia 2022, con un monto ejecutado de $5.7 mil M, seguido del 2023 con un valor de $5.0 mil M.

En cuanto al número de contratos registrados en la plataforma SECOP las vigencias 2021, 2024 y 2025 presentan la mayor cantidad, con veintiún contratos ejecutados en cada una y en el 2025 treinta y un contratos. Les siguen las vigencias 2020 con veinte contratos, 2022 con diecinueve contratos y 2023 con dieciocho contratos respectivamente, lo que refleja una dinámica contractual variable a lo largo del periodo analizado.



Por último se observa que la modalidad de selección para el código UNSPSC analizado ha sido la contratación directa con un valor de $ 33.829.482.017. En cuanto al origen de los proveedores, todos han sido nacionales.

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

A continuación, se relacionan los procesos que la Entidad realizó en las anteriores vigencias, en la Localidad de Mártires:

PROCESO	OBJETO	VALOR	PLAZO	FECHA DE TERMINACIÓN	CANON MENSUAL	ARRENDADOR	ENLACE SECOP
PB-CDSO-864-2023	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERÍA LOCAL DE LOS MÁRTIRES	65.693.333	384Días	01/02/2024	5.200.000	PROMOTORA CONVIVIENDA S.A.S.	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ProcedureEdit/View?docUniqueIdentifier=CO1.REQ.3841547&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fBuyerDossierWorkspace%2fIndex%3fallWords2Search%3dPB-CDSO-864-2023%26filteringState%3d0%26sortingState%3dLastModifiedDESC%26showAdvancedSearch%3dTrue%26showAdvancedSearchFields%3dFalse%26advSrchFolderCode%3dALL%26selectedDossier%3dCO1.BDOS.3746317%26electedRequest%3dCO1.REQ.3841547%26&prevCtxLbl=Procesos+de+la+Entidad+Estatal
PB-CD-2024-0005	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES. pl. LOS MÁRTIRES	66.768.000	12 Meses	02/02/2025	5.564.000	PROMOTORA CONVIVIENDA S.A.S.	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ProcedureEdit/View?docUniqueIdentifier=CO1.REQ.5681147&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fBuyerDossierWorkspace%2fIndex%3fallWords2Search%3dPB-CD-2024-0005%26filteringState%3d0%26sortingState%3dLastModifiedDESC%26showAdvancedSearch%3dTrue%26showAdvancedSearchFields%3dFalse%26advSrchFolderCode%3dALL%26selectedDossier%3dCO1.BDOS.5564131%26electedRequest%3dCO1.REQ.5681147%26&prevCtxLbl=Procesos+de+la+Entidad+Estatal
PB-CD-2025-0010	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES - PERSONERIA LOCAL DE LOS MARTIRES	70.404.352	10Meses	05/02/2026	5.842.200	PROMOTORA CONVIVIENDA S.A.S.	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ProcedureEdit/View?docUniqueIdentifier=CO1.REQ.7629409&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fBuyerDossierWorkspace%2fIndex%3fallWords2Search%3dPB-CD-2025-0010%26filteringState%3d0%26sortingState%3dLastModifiedDESC%26showAdvancedSearch%3dTrue%26showAdvancedSearchFields%3dFalse%26advSrchFolderCode%3dALL%26selectedDossier%3dCO1.BDOS.7493974%26electedRequest%3dCO1.REQ.7629409%26&prevCtxLbl=Procesos+de+la+Entidad+Estatal

Conclusiones

i) Los procesos analizados evidencian que la Personería de Bogotá mantiene un esquema homogéneo para la contratación de inmuebles destinados a la Personería Local de Mártires.

ii) Los contratos tienen una duración entre 9 y 10 meses. Ahora bien, el plazo corresponde de acuerdo con la necesidad de la Entidad.

iii) La Entidad en los últimos años ha contratado con la sociedad Promotora Convivienda, quien ha sido la mejor oferente con capacidad técnica y administrativa para cumplir de manera reiterada con las necesidades institucionales. Adicionalmente, evitando los costos operativos y administrativos de traslados.

A continuación, se relacionan los procesos que la Entidad realizó en la vigencia 2026:

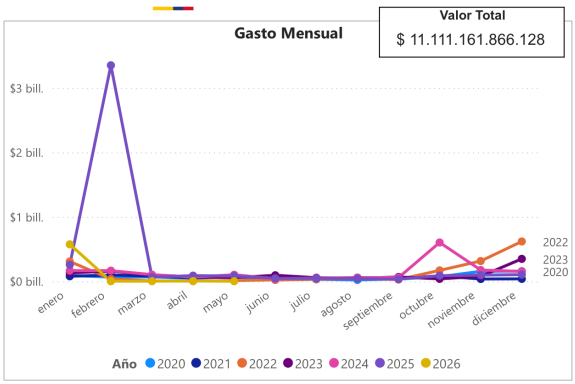
PROCESO	OBJETO	VALOR	PLAZO	FECHA DE TERMINACIÓN	CANON MENSUAL	ARRENDADOR	ENLACE SECOP
PB-CD-2026-0009	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERÍAS LOCALES-PERSONERIA	36.840.912	6 Meses	5/08/2026	6.140.152	PROMOTORA CONVIVIENDA S.A.S.	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ProcedureEdit/View?docUniqueIdentifier=CO1.REQ.9999783&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fBuyerDossierWorkspace%2fIndex%3fallWords2Search%3dPB-CD-2026-0009%26createDateTo%3d14%2f07%2f

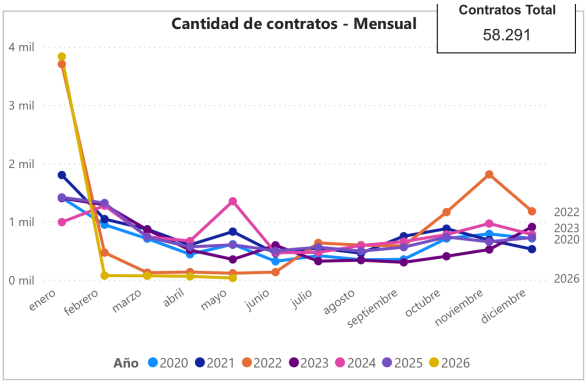
Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co

PROCESO	OBJETO	VALOR	PLAZO	FECHA DE TERMINACIÓN	CANON MENSUAL	ARRENDADOR	ENLACE SECOP
	LOCAL DE MÁRTIRES						2026+17%3a31%3a00%26filteringState%3d0%26sortingState%3dLastModifiedDESC%26showAdvancedSearch%3dTrue%26showAdvancedSearchFields%3dFalse%26advSrchFolderCode%3dALL%26selectedDossier%3dCO1.BDOS.9831838%26selectedRequest%3dCO1.REQ.9999783%26&prevCtxLbl=Procesos+de+la+Entidad+Estatal

2.2 ADQUISICIÓN POR PARTE DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES

Con el propósito de identificar el comportamiento de la demanda que han tenido otras Entidad en procesos similares, se realizó una consulta en el Modelo de Abastecimiento Estratégico el día 15 de julio de 2026, utilizando el código UNSPSC 80131500, correspondiente a Alquiler y arrendamiento de propiedad o edificaciones, el cual se considera el código principal para analizar este tipo de contrataciones. Por lo anterior, la consulta arrojó el siguiente resultado:



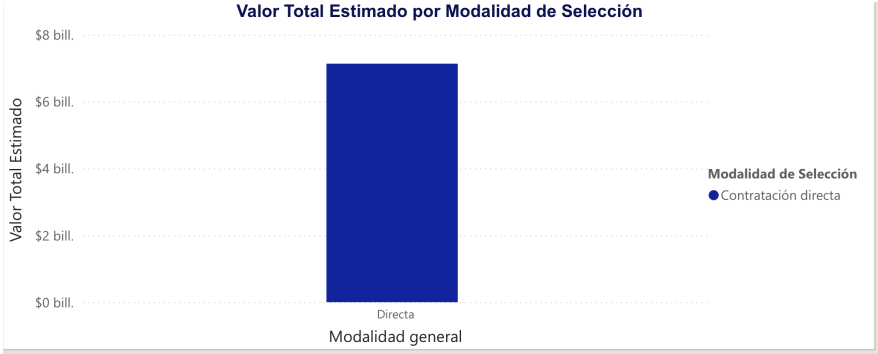


El gasto total ejecutado durante el período 2018 al 2025 asciende a $11.111.161.866.128. De este valor, la vigencia 2019 registra el mayor nivel de ejecución presupuestal, con $11 bill, lo que representa la principal concentración del gasto en el periodo analizado. En segundo lugar, se destaca la vigencia 2025, con un monto ejecutado de $4,3 bill, seguido del 2024 con un valor de $1,7 bill.

En relación con el número de contratos registrados en la plataforma SECOP II, se evidencia que la vigencia 2024 presenta la mayor cantidad, con 8.548 contratos, seguida de 2022 con 8.333. Posteriormente se ubicaron los años 2025 con 7.898 y 2021 con 6.083 contratos.

Por otro lado, del total del gasto se ha adjudicado el valor de $ 7.133.457.400.928 por la modalidad de contratación directa, así como se evidencia a continuación.

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



Por otro lado, las entidades que realizan este tipo de contrataciones han sido la Dirección de Impuestos y Aduana Nacionales con un valor estimado de $298.342.204.082 y un total de 318 contratos, Fiscalía General de la Nación con un valor de 110.146.910.577 y un total de 249 contratos, Rama Judicial Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá con un valor de 187.706.932.206 y 339 contratos, entre otros.

Entidad	Valor Total Estimado	Número de Contratos
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES	$298.342.204.082	318
CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DEL CHOCO	$240.876.116.612	53
Rama Judicial Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá	$187.706.932.206	339
ALCALDÍA DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS	$160.060.045.555	480
ESCUELA NACIONAL DEL DEPORTE	$133.821.076.677	29
DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA	$130.369.741.277	475
DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA TECNOLOGIA E INNOVACION DE MEDELLIN	$126.759.907.221	276
Rama Judicial Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín	$125.636.344.565	470
RNEC	$120.427.077.082	3569
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL CENTRAL	$110.146.910.577	249
Rama Judicial Dirección Ejecutiva de Administración Judicial	$106.998.701.141	31
SECRETARIA DE EDUCACION DEL DISTRITO	$104.665.806.269	424
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS ANT	$98.644.236.299	179
PROSPERIDAD SOCIAL	$95.972.536.720	160
SECRETARIA DISTRITAL DE SEGURIDAD CONVIVENCIA Y JUSTICIA	$87.981.991.118	80
UARIVUNIDAD PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS	$87.828.333.199	195
(Secretaría Distrital de Integración Social)	$87.765.179.552	678
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS	$79.927.129.092	218
UNP	$72.382.751.496	156
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE SALUD	$68.818.482.372	11
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL CARIBE	$68.346.968.052	180
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN NIVEL CENTRAL	$63.313.526.589	41
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL EJE CAFETERO	$62.838.775.209	160
SIC SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO	$62.331.720.396	44
AUTORIDAD NACIONAL DE LICENCIAS AMBIENTALES ANLA	$62.101.069.075	8
Unidad de Busqueda de Personas Desaparecidas	$61.497.100.850	69
TRANSMILENIO SA	$58.794.745.017	6
INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO ICA	$55.150.266.079	38
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL PACÍFICO	$53.384.896.855	242
ALCALDIA MUNICIPIO DE IBAGUE	$51.168.973.260	217
AGENCIA PARA LA REINCORPORACIÓN Y LA NORMALIZACIÓN	$49.784.571.077	213
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL CENTROSUR	$49.666.067.205	230
IDARTES	$45.942.955.700	221
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO VIAL	$43.340.724.140	10
SECRETARIA GENERAL Y DE CERCANIA AL CIUDADANO	$43.149.748.202	77
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL NOROCCIDENTAL	$41.732.245.353	316
UNIDAD DE GESTION PENSIONAL Y PARAFISCALES UGPP	$40.507.104.784	15
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	$40.170.930.852	222

Estos resultados reflejan que el arrendamiento de inmuebles constituye una herramienta ampliamente empleada por diversas entidades públicas para garantizar la adecuada operación de sus sedes y la continuidad en la prestación de servicios misionales, especialmente en aquellas entidades con presencia territorial y alto volumen operativo.

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

Procesos de otras entidades registrados en Secop II

A través de la página web del sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP II se realizó el análisis de la demanda de este tipo de servicios por parte de las entidades estatales colombianas, las cuales han adquirido este servicio con similares características a las requeridas en este proceso de contratación; en este histórico se analizaron estudios recientes de otras entidades con el mismo objeto o similar al de este presente proceso:

Entidad	SECRETARIA DISTRITAL DE LA MUJER	SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE SERVICIOS PÚBLICOS
Número de proceso	CD-ARR-945-2025	SDIS-CD-328750--2025	UAESP-194-2025
Contrato	962-2025	13615 -2025	016 de 2024
Modalidad	Contratación directa	Contratación directa	Contratación directa
Objeto	Contratar a título de arrendamiento un bien inmueble para la operación del modelo de atención: Casa de Igualdad de Oportunidades para las mujeres en la localidad de MÁRTIRES	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 DIAGONAL 7 BIS NO. 14-29 (PRINCIPAL), DE LA LOCALIDAD DE LOS MARTIRES DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA REGISTRADURIA AUXILIAR DE LOS MARTIRES
Presupuesto	$182.472.840 COP	$ 85.312.500	$ 348.314.351
Plazo	30 meses	7 meses	26 meses
Garantías	En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Nacional No. 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de Riesgo que se incluye en el Estudio Previo, no se exige la constitución de ninguna garantía a cargo de **LA PARTE ARRENDADORA**, por cuanto la ejecución del presente contrato no recae sobre **LA PARTE ARRENDADORA** sino por parte de **LA PARTE ARRENDATARIA**, que en este caso es la Entidad Estatal.	El presente contrato de arrendamiento NO requiere constitución de garantías por el/la contratista y/o arrendador, en virtud a que dicha acción no representa un riesgo, por cuanto es la entidad quien recibe el inmueble para el desarrollo y cumplimiento de la prestación del servicio, así mismo el deber de cuidar y mantener en óptimas condiciones el bien, con base a los conceptos técnicos y de funcionalidad emitido por el área técnica de plantas físicas, así como lo contemplado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015.	Para la presente contratación, no será obligatoria la exigencia de garantías, de conformidad con el Artículo 2.2.1.2.1.5.4, del Decreto 1082 de 2015.
Adjudicatario	TRANSPORTADORES ASOCIADOS DEL NORTE S.A.	ANA MARIA PABON PEREZ	KEEPEROMEGA COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAS
ENLACE	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.8357115#Contracts	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.9180490#Contracts	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.7978013

A partir de la información presentada, el cuadro permite identificar algunas características comunes del mercado de arrendamiento de inmuebles destinados al funcionamiento de entidades públicas y sirve como referencia para el análisis de la oferta dentro del estudio del sector.

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

- Se observa que las tres entidades analizadas acudieron a la modalidad de contratación directa para satisfacer necesidades relacionadas con el arrendamiento de inmuebles destinados al desarrollo de actividades administrativas e institucionales, lo que resulta consistente con lo previsto en la normativa de contratación estatal, que contempla el arrendamiento de bienes inmuebles como una causal de contratación directa, dada la singularidad de las características locativas, técnicas y de ubicación que pueden requerirse para atender las necesidades específicas de cada entidad.
- Los procesos revisados corresponden a entidades de diferentes niveles y sectores de la administración pública, tales como la Secretaría Distrital de la Mujer, la Secretaría Distrital de Integración Social y la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos, evidenciando que la contratación de espacios físicos para el funcionamiento institucional constituye una necesidad transversal dentro del sector público.
- En cuanto a los proveedores adjudicatarios, se evidencia la participación de distintos tipos de actores del mercado inmobiliario, tales como sociedades comerciales propietarias o administradoras de inmuebles y personas naturales (TRANSPORTADORES ASOCIADOS DEL NORTE S.A. y ANA MARIA PABON PEREZ), lo que demuestra que la oferta de este tipo de servicios no se limita exclusivamente a personas naturales, sino que también involucra personas jurídicas con capacidad para administrar y poner a disposición inmuebles destinados al uso institucional.
- Respecto de los valores contratados, se observa una variación significativa entre los procesos analizados, con presupuestos que oscilan entre $85.312.500 y $348.314.351, diferencia que puede explicarse por factores como la ubicación geográfica del inmueble, el área arrendada, las condiciones físicas y técnicas de la infraestructura, la disponibilidad de parqueaderos, las adecuaciones requeridas, los servicios complementarios incluidos y la duración de los contratos.
- De igual forma, los plazos contractuales presentan comportamientos diferenciados, encontrándose contratos de 7 meses, 26 meses y 30 meses, lo que evidencia que el mercado ofrece esquemas flexibles de arrendamiento ajustados a las necesidades operativas y presupuestales de cada entidad pública.
- En cuanto a las garantías se observa que ninguna una entidad solicitó garantía de cumplimiento. Es importante resaltar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y el articulo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, NO se exigirá la constitución de garantía puesto que la forma de pago es mensual.
- En términos generales, la muestra analizada permite concluir que existe un mercado conformado por propietarios, administradores y operadores inmobiliarios con capacidad para ofrecer espacios destinados al funcionamiento de entidades estatales, siendo habitual que la selección del inmueble se encuentre determinada por condiciones particulares de ubicación, accesibilidad, capacidad instalada y funcionalidad requeridas para la prestación del servicio público. Asimismo, se evidencia que la contratación directa constituye el mecanismo más utilizado para la celebración de contratos de arrendamiento de inmuebles en el sector público, dadas las características específicas que deben reunir los bienes objeto de contratación.

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

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

La oferta del mercado relacionada con el arrendamiento de espacios destinados al funcionamiento de oficinas está conformada por diversos agentes económicos que cuentan con la capacidad jurídica y comercial para poner a disposición bienes inmuebles destinados al desarrollo de actividades administrativas, institucionales y de atención al público.

Dentro de los posibles oferentes se encuentran las personas naturales propietarias de inmuebles, las personas jurídicas dedicadas a la administración y explotación de bienes raíces, las sociedades inmobiliarias, las empresas especializadas en la gestión y comercialización de activos inmobiliarios, los fondos de inversión inmobiliaria y las entidades públicas o privadas que dispongan de espacios aptos para ser entregados en arrendamiento a terceros.

En el caso particular de inmuebles destinados al funcionamiento de entidades públicas, la oferta suele concentrarse en propietarios o administradores de edificaciones corporativas e institucionales que cuentan con espacios de oficina dotados de las condiciones técnicas, locativas, de accesibilidad, seguridad y conectividad requeridas para la adecuada prestación de los servicios a la ciudadanía. Adicionalmente, es común que la comercialización de estos espacios se realice directamente por el propietario del inmueble o a través de intermediarios especializados, tales como inmobiliarias, administradores de propiedad raíz o firmas dedicadas al corretaje inmobiliario.

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

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

Prov_nombre	Valor Total Estimado	Número de Contratos
FAMOC DEPANEL SAS	$628.899.223.754	164
Yuridia Angélica Murillo Córdoba	$240.312.000.000	3
PROMOTORA DE COMERCIO INMOBILIARIO SA	$193.378.908.108	35
CENTRO COMERCIAL CENTROSUR PLAZA	$130.731.526.000	4
PROMOTORA PARQUE SANTANDER SA	$103.861.526.457	2
MODERLINE SAS	$95.943.782.169	23
SITUANDO SAS	$83.197.263.859	30
GRUPO ASD SAS	$68.175.232.374	11
SOLINOFF CORPORATION SAS	$67.861.097.325	8
FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA	$65.695.015.024	13
COMERCIALIZADORA KAYSSER CK SAS	$58.857.377.800	25
Rentek SAS	$58.794.745.014	3
COMCEL SA	$54.516.383.024	28
AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS DE CUNDINAMARCA	$49.502.562.795	70
LA FLORESTA Y CIA S EN C	$47.450.406.379	1
CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES	$42.209.451.535	43
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS	$39.007.619.256	20
AMPLEX DE COLOMBIA SAS	$35.380.539.974	23
Corporación de Ferias y Exposiciones SA Usuario Operador Zona Franca	$35.232.439.748	81
SERVANDO SANCHEZ CARDOZO	$34.986.531.090	7
INVERSIONES BEHE SAS	$33.766.746.242	11
PIX INVESTMENT COLOMBIA SA	$33.670.556.047	4
PROVALOR PROYECTOS CON VALOR SAS	$32.435.304.290	9
DOCUMENTOS INTELIGENTES SAS	$31.798.163.413	26
SOCIEDAD TEQUENDAMA SA	$31.196.131.908	50
Américas 3	$30.050.108.000	2
ALIANZA FIDUCIARIA SA FIDEICOMISOS	$29.787.765.829	6
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE COLOMBIA SAS	$25.637.162.421	2
JUAN GAVIRIA RESTREPO Y CIA SA	$24.704.320.949	8
ORGANI K SA	$23.178.105.036	1
MANZUR INMOBILIARIA SAS	$22.139.966.988	4
GRUPO HEROICA SAS	$22.061.292.463	6
SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS	$21.179.897.634	8
FONDO DE PENSIONES PUBLICAS DE CUNDINAMARCA	$20.993.363.763	27
FE Y ALEGRIA	$20.401.474.060	78
ORGANIZACIÓN SANTAMARÍA SAS	$20.089.673.032	2
CI ALLIANCE SA	$19.820.730.750	8
MULTIPACK MS SAS	$19.066.252.307	17
SALES INMOBILIARIA SA	$19.049.672.606	50
KAMI SAS	$19.041.984.966	8
GUIMATEX SAS	$18.549.874.454	14
el vaquero	$17.835.519.903	7
SECAM JR SAS	$17.509.124.024	3
INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C SAS	$17.368.056.309	43
OFICINAS POR TIEMPO SAS	$16.992.717.311	31
GRUPO SAN GABRIEL ZOMAC SAS	$16.953.814.972	4
iDoc	$16.905.736.610	15
FONDO DE CAPITAL PRIVADO ARMILLA CAPITAL COMPARTIMIENTO ALPES	$16.841.473.792	7
GRUPO RIVERA PS EN CS	$16.348.879.485	22
ARAUJO Y SEGOVIA SA	$16.004.022.183	106
INMORENT7 SAS	$15.753.643.297	10
CONVENIO EMPRESARIAL SAS	$15.721.981.506	11
AMERICAN KPO SAS	$15.572.226.615	6
HNN ARANGO CIA S C A	$15.541.207.914	8
PALOSA SAS	$15.431.750.463	4
COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO	$15.402.830.334	12
CONPORTOFINO SAS	$15.152.908.954	4
ALPOPULAR SA	$15.028.657.077	7
innsoftech	$14.986.922.351	27
INVERSIONES PYXIS SAS	$14.743.670.094	9
CANAL REGIONAL DE TELEVISION SAS	$14.542.934.632	1
INVERSIONES INMOBILIARIAS VIA 40 SAS	$13.879.237.920	10
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA FUTURA SAS	$13.747.387.775	4
62SAS	$13.728.609.247	3
INFORMATICA DOCUMENTAL SAS	$13.681.108.460	18
UT PACIFIC TOWER	$13.332.119.712	3
COLMEQ SAS	$13.318.604.268	4
INDUSTRIAS METALICAS AYA SAS	$13.276.835.573	2
INCAP	$13.146.079.721	20
EMCALI EICE ESP	$13.017.870.871	5
INDUSTRIA DE INYECCIONES COLOMBIANA SAS INYECOL SAS	$12.914.581.234	1
MARVAL SAS	$12.740.651.021	17
Raizal	$12.667.132.912	17
INVERLYC SAS	$12.322.586.234	16
SERVICIOS Y MERCADEO INMOBILIARIA SAS	$12.319.362.990	4
Zona Franca Barranquilla	$11.978.076.812	1
GRUPO G 50 SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	$11.930.186.516	5
SOLUCIONES COMERCIALES Y CONSTRUCTIVAS SAS	$11.894.962.858	22
AC PLATA RESTREPO Y CIASAS	$11.298.952.921	8
NAXOS LOGISTICS ING SAS	$10.949.571.131	8
TERRAFRANCO S A S	$10.713.714.112	6
INNPACIFIC	$10.620.544.752	1
DAVID ANTONIO ALVAREZ LOPEZ	$10.330.675.895	13
INVERSIONES Y NEGOCIOS EMPRESARIALES CARTAGENA DE INDIAS SAS	$10.323.690.000	2
SILK BANCA DE INVERSION SAS	$10.310.124.097	10

Fuente: Análisis de la Demanda del Sector de Interés – Parte 1. Fuente: SECOP, 2026

El análisis de la información de contratación pública evidencia un mercado con una alta pluralidad de oferentes, conformado por empresas especializadas en la administración y arrendamiento de bienes inmuebles, sociedades inmobiliarias, fondos inmobiliarios, patrimonios autónomos, personas naturales propietarias de inmuebles y entidades públicas administradoras de activos.

Entre los proveedores con mayor participación en términos del valor contratado se destacan FAMOC DEPANEL S.A.S., con un valor estimado superior a $628.899 millones distribuidos en 164 contratos; Yuridia Angélica Murillo Córdoba, con $240.312 millones en 3 contratos; Promotora de Comercio Inmobiliario S.A., con aproximadamente $193.379 millones en 35 contratos; Centro Comercial Centro Sur Plaza, con $130.732 millones; y Promotora Parque Santander S.A., con cerca de $103.862 millones.

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

Igualmente, se identifica una importante participación de empresas dedicadas exclusivamente a la gestión inmobiliaria, tales como Modeline S.A.S., Situando S.A.S., Solinoff Corporation S.A.S., Inmorent7 S.A.S., Manzur Inmobiliaria S.A.S., Servicios y Mercadeo Inmobiliaria S.A.S. y diversos fondos de inversión inmobiliaria, lo que evidencia la existencia de un mercado especializado para este tipo de servicios.

De igual manera, la información refleja que entidades como la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y de Servicios de Cundinamarca, la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares, la Sociedad de Activos Especiales (SAE) y la Corporación de Ferias y Exposiciones S.A. – Corferias también participan como arrendadores de bienes inmuebles dentro de la contratación estatal, ampliando la diversidad de actores presentes en el mercado.

En conjunto, los resultados permiten concluir que el mercado presenta una oferta plural y competitiva, integrada por un número significativo de proveedores con experiencia en la celebración de contratos de arrendamiento con entidades públicas. Esta diversidad de participantes favorece la existencia de condiciones de competencia y constituye un elemento que respalda la realización de un estudio de mercado basado en la comparación de inmuebles con características similares, garantizando la aplicación de los principios de planeación, selección objetiva y eficiencia en la contratación estatal.

4. ESTUDIO DE MERCADO

4.1 ANÁLISIS DE COSTOS Y/O PRECIOS DEL MERCADO

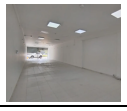
Con el propósito de verificar que el canon de arrendamiento propuesto para el inmueble destinado al funcionamiento de la Personería en la zona de Mártires se encuentra dentro de las condiciones del mercado, el área técnica realizó un análisis de ofertas de inmuebles disponibles para arrendamiento ubicados en la localidad de Mártires y en sectores cercanos con características de uso similares.

Dada la naturaleza del mercado inmobiliario, no fue posible identificar inmuebles idénticos al requerido por la Entidad, toda vez que cada inmueble presenta condiciones particulares relacionadas con su ubicación específica, área, distribución arquitectónica, estado de conservación, dotación, servicios incluidos y demás atributos que inciden en la determinación del canon de arrendamiento. Por esta razón, el ejercicio no pretende establecer una comparación entre inmuebles iguales, sino obtener una referencia del comportamiento de los precios de mercado en la zona donde se requiere la prestación del servicio. Esta metodología es consistente con el método de comparación de mercado, el cual utiliza inmuebles con características semejantes para establecer un rango de valores de referencia, reconociendo que posteriormente deben analizarse las diferencias propias de cada inmueble.

Para tal efecto, se consultaron ofertas publicadas en portales especializados del sector inmobiliario como Ciencuadras y Finca Raíz, seleccionando inmuebles ubicados en la localidad de Mártires con destinación comercial o para prestación de servicios. A partir de esta información se calculó el valor del canon de arrendamiento por metro cuadrado ($/m²), con el fin de establecer un rango de mercado que permitiera evaluar la razonabilidad del canon propuesto para el inmueble objeto del presente proceso.

A continuación, se relaciona la muestra investigada:

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

SECTOR	TIPO DE LOCAL	AREA / M2	VALOR CANON MENSUAL	PROMEDIO POR M2	LINK	FOTO
Los Mártires - Bogotá Ricaurte	Comercial	130	$11.000.000	$84.615	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-ricaurte-bogota/193524260	
Los Mártires - Bogotá Veraguas	Comercial	186	$12.000.000	$64.516	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo-en-veraguas-bogota/193015389	
Los Mártires - Bogotá Paloquemao	Comercial	100	$7.000.000	$70.000	https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-arriendo-en-el-liston-bogota-3765904?q=PALOQUEMAO	
Los Mártires - Bogotá La Pepita	Comercial	157	$14.999.999	$95.541	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-ricaurte-bogota/193628796	
INMUEBLE ACTUAL	Comercial	103,53	$6.140.152	$59.308		
PROMEDIO M2				$74.796		

De acuerdo con la información recopilada, el valor promedio de arrendamiento por metro cuadrado de los inmuebles analizados oscila entre $59.308/m² y $95.541/m², encontrándose dentro de este rango edificaciones corporativas y empresariales de características similares en términos de ubicación, destinación y capacidad operativa.

A partir de la información anterior, se observa que el valor ofertado por la PROMOTORA CONVIVIENDA S.A.S. corresponde a $59.308 por metro cuadrado, cifra que se encuentra por debajo del rango de mercado identificado, pues al calcular el promedio simple de los inmuebles de referencia, se obtiene un valor aproximado de $74.796 por metro cuadrado, lo que evidencia que el canon de la propuesta del actual inmueble presenta una diferencia del 20,71% por debajo del promedio observado.

En este sentido, el análisis comparativo permite concluir que el valor de arrendamiento propuesto por la PROMOTORA CONVIVIENDA S.A.S. se encuentra alineado con las condiciones económicas observadas en el mercado inmobiliario de oficinas corporativas e institucionales de Bogotá D.C., sin evidenciar sobrecostos frente a inmuebles comparables. Por el contrario, el valor por metro cuadrado se ubica por debajo de los parámetros de mercado identificados para espacios de características similares, lo que permite considerar que el canon de arrendamiento es razonable y consistente con la dinámica del sector inmobiliario para este tipo de activos.

Este inmueble se ha contratado en vigencias anteriores y es donde actualmente se prestan los servicios de la Personería Local de Mártires.

Vigencia	Canon	Incremento %
2023	$5.200.000	
2024	$5.564.000	7%
2025	$5.842.200	5%
2026	$6.140.152	5.10%

Como se evidencia en la tabla anterior, los incrementos del canon de arrendamiento se han realizado tomando como referencia la variación anual del Índice de Precios al Consumidor

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

(IPC). No obstante, al comparar los incrementos aplicados con el IPC certificado para cada vigencia, se observa que el ajuste efectuado para el año 2024 fue del 7 %, porcentaje inferior al IPC anual de 2023 (9,28 %). De igual forma, para la vigencia 2025 se aplicó un incremento del 5 %, mientras que el IPC del año 2024 fue del 5,20 %. Finalmente, para la vigencia 2026 el incremento fue del 5,10 %, porcentaje que se encuentra alineado con la variación anual del IPC de 2025. Es de anotar que el valor del canon de arrendamiento para este período de 2026 no presenta ningún incremento, es decir, se mantiene en $6.140.152.

Con base en lo expuesto, y como resultado del análisis integral del mercado inmobiliario adelantado, se evidencia que la actual ubicación de la Personería Local de Mártires, inmueble identificado con la nomenclatura Carrera 29A Bis #22C-45, Locales 27A y 28, del barrio Usatama, Localidad de Mártires de la ciudad de Bogotá D.C., constituye la opción más favorable para la Entidad, no únicamente desde una perspectiva de valor económico, sino desde una evaluación de costo-beneficio global. El canon de arrendamiento ofrecido se encuentra plenamente justificado al ponderar los siguientes factores: los costos directos e indirectos que implicaría una reubicación, incluyendo el traslado de documentos sensibles y el riesgo de interrupción en la prestación del servicio a la ciudadanía; la consolidación operativa que representa mantener la Personería Local de Mártires en un espacio que ya cuenta con la infraestructura, dotación y adecuaciones necesarias para su funcionamiento y la ubicación estratégica del inmueble, de alta accesibilidad para la comunidad.

Si bien el valor por metro cuadrado constituye uno de los principales referentes utilizados en el mercado inmobiliario para evaluar inmuebles destinados al arrendamiento, este indicador no puede analizarse de manera aislada, debido a que el canon también incorpora otros factores que generan valor económico, tales como la disponibilidad inmediata para su funcionamiento, con áreas destinadas a la atención de la ciudadanía y baños de uso exclusivo, circunstancias que deben ser consideradas al momento de valorar integralmente la propuesta y que dificultan una comparación estrictamente basada en el valor por metro cuadrado.

En consecuencia, el análisis de mercado permite concluir que el canon mensual propuesto de **SEIS MILLONES CIENTO CUARENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE ($6.140.152 M/CTE),** IVA incluido, resulta consistente con el comportamiento observado en el mercado inmobiliario de la localidad de Mártires, al presentar un valor por metro cuadrado inferior al de los inmuebles utilizados como referencia y presenta, como ya se dijo, otros factores que generan valor económico, evitando traumatismos en la atención.

En ese sentido, el análisis realizado permite establecer que el canon ofertado se encuentra acorde con las condiciones del mercado para inmuebles ubicados en la localidad de Mártires y constituye un referente objetivo para soportar el presupuesto del presente proceso de contratación.

4.1 PRESUPUESTO OFICIAL

Como consecuencia de lo anterior, y de conformidad a los requerimientos de los artículos 2.2.1.2.1.1, 2.2.1.2.1.1.2, del Decreto 1082 de 2015 y del Manual de la Modalidad de Contratación directa (publicado por la Agencia Nacional para la Contratación Pública Colombia Compra Eficiente), la Entidad considera que el presupuesto oficial es de **VEINTINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS**

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

UN PESOS M/CTE ($29.677.401 M/CTE), incluidos todos los costos e impuestos aplicables del Presupuesto de Gastos de funcionamiento de la vigencia fiscal 2026, de conformidad con lo establecido en el Plan Anual de Adquisiciones, teniendo en cuenta un plazo de 4 meses y 25 días. Este presupuesto se calcula de acuerdo con las variables de canon de arrendamiento mensual y duración del contrato, así:

CARLOS JULIO VELANDIA SEPÚLVEDA
Subdirector de Recursos Físicos (E)

Proyectó: Carlos Alberto Cortés Pardo – Subdirección de Recursos Físicos

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