# ANÁLISIS DEL SECTOR

ARRENDAR EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓN KR 5A BIS 48 N 48 SUR DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C, DESTINADO AL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE FORMACIÓN ARTÍSTICA DEL PROGRAMA CREA DEL INSTITUTO DISTRITAL DE LAS ARTES - IDARTES.

INSTITUTO DISTRITAL DE LAS ARTES - IDARTES

AGOSTO 2026

## 1. ANÁLISIS DEL SECTOR RELATIVO AL OBJETO CONTRACTUAL.

El Instituto Distrital de las Artes – IDARTES, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y de conformidad con la **Guía para la Elaboración de Estudios del Sector** expedida por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, elaboró el presente análisis del sector con el propósito de identificar las condiciones del mercado relacionadas con el objeto contractual, conocer la oferta existente y establecer las variables técnicas, jurídicas, económicas y comerciales que permitan determinar la viabilidad del proceso de contratación en condiciones favorables para la Entidad.

De conformidad con el Acuerdo Distrital 008 de 2025, por medio del cual se modificó la estructura organizacional del Instituto Distrital de las Artes – IDARTES, el artículo 6 establece que la Gerencia CREA dependerá de la Subdirección de Formación Artística y tendrá a su cargo, entre otras funciones "(...) ***3.*** *Realizar la articulación sectorial e intersectorial, pública y privada necesaria para fortalecer la misionalidad de la Gerencia del programa CREA -Formación Artística. 4. Dirigir las actividades y acciones pertinentes para optimizar el uso, mantenimiento, ocupación y manejo de los centros de formación artística en las diferentes localidades. 6. Gestionar espacios locales, nacionales e internacionales que permitan propiciar procesos de actualización, cualificación y fortalecimiento a partir del intercambio de saberes, disciplinas y referentes en torno a las artes que involucren a artistas vinculados a la Gerencia del programa CREA, artistas del sector, académicos, agentes educativos y comunidad en general.*" (...)

En desarrollo de dichas funciones, y con el propósito de garantizar la adecuada implementación del Programa CREA, resulta necesario contar con infraestructura física idónea, suficiente y en condiciones adecuadas, que permita la prestación continua del servicio de formación artística en el Distrito Capital, facilite el uso y ocupación eficiente de los centros de formación artística y contribuya al cumplimiento de los objetivos misionales asociados a los procesos de cualificación, fortalecimiento e intercambio artístico y pedagógico adelantados por la Gerencia CREA.

En atención a esta obligación, IDARTES requiere disponer de un inmueble que reúna las condiciones misionales como espacios físicos para el desarrollo de actividades de formación artística. La implementación del programa Crea requiere disponer de infraestructura adecuada para el desarrollo de las actividades de formación artística, razón por la cual la identificación del inmueble se orienta por criterios que garanticen la pertinencia, eficacia y sostenibilidad de las acciones en el territorio. Estos criterios guían la identificación y selección de los espacios más adecuados para el desarrollo de las tres líneas de la Gerencia, asegurando que las decisiones respondan a las realidades locales, potencien la articulación interinstitucional y favorezcan el acceso equitativo a los procesos de formación artística, cultural y ciudadana.

A partir de la información consignada en la "GUÍA SEGUIMIENTO A INFRAESTRUCTURAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS CENTROS CREA" (GFOR-G-01), se establecen y detallan los lineamientos que permiten al Instituto Distrital de las Artes - Idartes, desarrollar una gestión integral y eficiente de las infraestructuras destinadas a los centros de formación artística de la Gerencia Crea. Esto incluye la delimitación interna en la que se contemplan en primera medida los espacios para formación teniendo en cuenta las características que presentan las áreas artísticas que hacen parte del programa Crea y en segundo lugar, los espacios operacionales para el funcionamiento administrativo y de servicios en los que se contemplan las zonas para atención a la ciudadanía, almacenamiento, cafetería, disposición de residuos, entre otros. En este sentido, se detalla la siguiente información:

**Áreas artísticas**

Este grupo de espacios se compone principalmente por salón de Danza, salón de Audiovisuales y Creación Digital, salón de Música, salón de Artes Plásticas, salón de Teatro, y salón de Literatura. De acuerdo con la disposición espacial del predio, así como los pactos de cobertura que se establezcan, se definirán los salones para las áreas artísticas sin que esto implique que se asignen todas las áreas. Adicionalmente, y de acuerdo con el área, la Gerencia Crea se encargará de la disposición de la dotación que se ubica en estos espacios, como mesas, sillas y electrónicos, estos no deben interferir con las zonas de circulación y se deben respetar las distancias de salubridad y seguridad.

**Espacios operacionales**

**Recepción:** Este espacio deberá contar con una adecuada superficie de trabajo y organización. Deberá contar como mínimo con 3.00 m2 para la atención y el correspondiente lugar para el mobiliario previsto. No debe obstruirse por ningún elemento diferente al necesario para la atención y debe encontrarse, en lo posible, próximo a la entrada y salida del CREA.

**Oficina administrativa**

Este espacio, destinado a la permanencia del personal administrativo, debe contar con iluminación natural o artificial y procurar un área mínima adecuada ventilación. Desde las áreas de infraestructura y el equipo de SST se recomienda un distanciamiento mínimo de un (1) metro para los ocupantes del espacio, por lo cual este deberá tenerse en cuenta en la disposición de los puestos de trabajo.

**Baños:** Se recomienda que existan baterías de baño suficientes para el uso exclusivo de niños y niñas, separado de los baños para el uso de personas adultas.

**Centro de datos Rack**

En este espacio se alberga el rack y todos los componentes que se encuentran conectados a este; para ello es necesario que este espacio cuente con un área mínima (según tamaño del RACK) y especificaciones técnicas de ventilación y humedad.

**Cafetería y almacenamiento de insumos de aseo**

En este espacio se brinda un lugar para la toma de alimentos del personal del CREA, el cual debe permitir la ubicación en promedio de 5 personas y la conexión de un horno microondas, greca, mesón y lavaplatos. Adicionalmente, se debe destinar un espacio para el almacenamiento de insumos de aseo y cafetería.

**Zona de almacenamiento de residuos**

En este espacio se instalan contenedores para el almacenamiento de residuos sólidos (reciclables y no reciclables), de acuerdo con la normativa de la Secretaría de Ambiente y Salud.

**Almacenamiento y bodegaje**

En este espacio se guardan elementos como dotación general del Crea, insumos para los talleres, instrumentos musicales y papelería en general. Para ello, debe cumplir con las siguientes características:

- Armarios anclados a muros de mampostería o concreto. En caso de que sean anclados a muros de sistemas livianos, se deben reforzar con madera o metal la estructura de estos.
- Iluminación natural o artificial para visualizar correctamente los elementos almacenados.
- Ordenado y con las circulaciones despejadas.

**Zona de Bici Parqueadero**

En esta zona se ubica el mobiliario requerido para las bicicletas con el fin de motivar el uso de este medio de transporte entre el personal que asiste al centro.

Con fundamento en la necesidad previamente identificada y en cumplimiento del principio de planeación previsto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la Entidad se encuentra en capacidad de determinar el sector económico al que pertenece el objeto de la contratación y realizar el correspondiente análisis del mercado. Este ejercicio permite comprender el contexto en el que se desarrollará el proceso contractual, identificar los riesgos asociados, analizar las variables económicas que inciden en la contratación, reconocer los posibles oferentes con capacidad para atender la necesidad institucional y revisar la experiencia histórica de la Entidad y de otras entidades públicas en contrataciones de naturaleza similar.

## 2. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

## 2.1. Identificación del sector económico

La actividad económica de un país se clasifica tradicionalmente en tres grandes sectores, diferenciados por la naturaleza de los bienes o servicios que producen y por el tipo de actividades que desarrollan:

- **Sector primario o agropecuario:** comprende las actividades orientadas a la obtención de recursos directamente de la naturaleza, sin que medien procesos de transformación industrial, tales como la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la pesca y la explotación forestal.
- **Sector secundario o industrial:** agrupa las actividades relacionadas con la transformación de materias primas en bienes elaborados o semielaborados. Este sector comprende tanto la industria extractiva (minería e hidrocarburos) como la industria manufacturera.
- **Sector terciario o de servicios:** reúne las actividades encaminadas a la prestación de servicios que apoyan el funcionamiento de la economía, entre las que se encuentran el comercio, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones y las actividades inmobiliarias, entre otras.

A diferencia de los sectores primario y secundario, cuya actividad principal consiste en la producción de bienes materiales, el sector terciario se caracteriza por la prestación de servicios que generan valor agregado y contribuyen de manera significativa al crecimiento económico, la generación de empleo y el desarrollo de los diferentes sectores productivos.[1]

En este contexto, el objeto de la presente contratación, consistente en el **arrendamiento de un bien inmueble** destinado al funcionamiento del centro de formación CREA del Instituto Distrital de las Artes – IDARTES, se encuentra clasificado dentro del **sector terciario o de servicios**, específicamente en las **actividades inmobiliarias**.

De conformidad con la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), estas actividades corresponden a la **Sección L – Actividades Inmobiliarias**, la cual comprende la compra, venta, administración, alquiler y arrendamiento de bienes

[1] *Fuente: Banco de la República (Banrepcultural). Enciclopedia – Sectores económicos. https://enciclopedia.banrepcultural.org/index.php/Sectores_econ%C3%B3micos*

inmuebles propios o de terceros, desarrolladas por propietarios, administradores, agentes o corredores inmobiliarios, a cambio de una remuneración o mediante contrato.[2]

### 2.2. Clasificación UNSPSC

El Código Estándar de Productos y Servicios de las Naciones Unidas (UNSPSC) constituye un sistema internacional de clasificación adoptado por Colombia Compra Eficiente para identificar de manera uniforme los bienes y servicios requeridos por las entidades estatales. Su utilización facilita la planeación de las adquisiciones, la identificación de proveedores potenciales y la estructuración de los procesos de contratación.

De conformidad con el objeto del presente proceso contractual, el arrendamiento del inmueble requerido se clasifica en los siguientes códigos UNSPSC: [3]

| SEGMENTO | FAMILIA | CLASE | PRODUCTO |
|---|---|---|---|
| 80 – Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos | 8013 – Servicios Inmobiliarios | 801315 – Alquiler y Arrendamiento de Propiedades y Edificaciones | 80131502 – Arrendamiento de Instalaciones Comerciales e Industriales |

### 2.3. Gremios y asociaciones del sector

[2] *Fuente: DANE. Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), Sección L – Actividades inmobiliarias.*

[3] *Fuente: Colombia Compra Eficiente. Guía de codificación de bienes y servicios. https://www.colombiacompra.gov.co/archivos/manual/guia-para-la-codificacion-de-bienes-y-servicios*

El mercado inmobiliario colombiano cuenta con entidades gremiales e instituciones que contribuyen al fortalecimiento, regulación y desarrollo de las actividades relacionadas con la administración, comercialización y arrendamiento de bienes inmuebles. Entre las principales se encuentran:

**Consejo Inmobiliario de Colombia (COINCOL):** organización gremial que promueve las buenas prácticas del sector inmobiliario mediante el fortalecimiento de estándares de calidad, ética e idoneidad profesional en actividades de arrendamiento, administración, comercialización y avalúo de bienes inmuebles.

**Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (FEDELONJAS):** entidad gremial que agrupa las lonjas de propiedad raíz del país y representa a inmobiliarios, avaluadores, constructores y demás actores del sector, promoviendo el desarrollo técnico, profesional y ético del mercado inmobiliario colombiano.

**Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP):** entidad del Distrito Capital encargada de la administración y defensa del patrimonio inmobiliario distrital y de la protección del espacio público en Bogotá D.C.

**Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas:** entidad del orden nacional responsable de la gestión del patrimonio inmobiliario del Estado, la estructuración de proyectos de renovación urbana y la administración de inmuebles destinados al funcionamiento de entidades públicas.

**Sociedad de Activos Especiales (SAE):** sociedad de economía mixta vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, encargada de administrar los bienes bajo su competencia, incluidos aquellos susceptibles de ser entregados en arrendamiento conforme a la normatividad vigente.

Las organizaciones anteriormente mencionadas representan referentes del mercado inmobiliario nacional y constituyen referentes del mercado inmobiliario colombiano cuyas publicaciones e información sectorial sirven como insumo para el análisis económico del presente procesos para el desarrollo de actividades relacionadas con el arrendamiento de bienes inmuebles, contribuyendo a la transparencia, profesionalización y fortalecimiento del sector.[4]

[4] *Fuente: Colombia Compra Eficiente; sitios web institucionales de COINCOL, FEDELONJAS, ANDI, CCI, SAE y DADEP.*

## 3. Aspectos económicos

El análisis de las principales variables macroeconómicas permite comprender el contexto económico en el que se desarrollará el presente proceso de contratación, identificar los factores que pueden incidir en el comportamiento del mercado inmobiliario y evaluar su posible impacto sobre el valor del contrato, la disponibilidad de inmuebles y la sostenibilidad financiera de la contratación.

### 3.1. Contexto macroeconómico global y regional

De acuerdo con las proyecciones del Fondo Monetario Internacional (FMI), contenidas en el informe *Perspectivas de la Economía Mundial (World Economic Outlook – WEO)* de octubre de 2025, se estima que el crecimiento de la economía mundial se moderará del **3,3 % registrado en 2024 al 3,2 % en 2025 y al 3,1 % en 2026**, en un contexto caracterizado por una menor presión inflacionaria, la moderación de algunas políticas comerciales y la persistencia de factores de incertidumbre asociados a las condiciones geopolíticas y financieras internacionales.[5]

Para América Latina y el Caribe, el Banco Mundial proyecta un crecimiento moderado durante 2025 y 2026. En el caso de Colombia, las perspectivas económicas muestran una recuperación gradual de la actividad productiva respecto de años anteriores, aunque persisten desafíos asociados a la productividad, la inversión y el fortalecimiento de las capacidades empresariales.

Este entorno macroeconómico incide directamente sobre el mercado inmobiliario, en la medida en que las condiciones de crecimiento económico, inversión y confianza empresarial influyen en la demanda de inmuebles comerciales y en la dinámica de negociación de los contratos de arrendamiento.[6]

---

[5] *Fuente: Fondo Monetario Internacional. World Economic Outlook, octubre de 2025. https://www.imf.org/es/Publications/WEO/Issues/2025/10/14/world-economic-outlook-october-2025*

[6] *Fuente: Banco Mundial. Perspectivas Económicas para América Latina y el Caribe, octubre de 2025. https://www.bancomundial.org/es/region/lac/publication/perspectivas-economicas-america-latina-caribe*

### 3.2. Comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB) y de las actividades inmobiliarias

Según las cifras publicadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), durante el primer trimestre de 2026 el Producto Interno Bruto (PIB), en su serie original, registró un crecimiento del **2,2 %** frente al mismo período del año anterior.

Las actividades que más contribuyeron a dicho resultado fueron la administración pública, defensa, educación y salud (**5,7 %**), el comercio, transporte, alojamiento y servicios de comida (**2,9 %**) y las industrias manufactureras (**2,9 %**).[7]

**Tabla 1. Valor agregado por actividad económica**
**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 |
| 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** |

En el mismo período, las **actividades inmobiliarias** presentaron un crecimiento del **2,0 %**, mientras que el sector de la construcción registró una variación negativa del **5,4 %**.

[7] *Fuente: DANE. Boletín técnico Producto Interno Bruto (PIB), I trimestre de 2026. https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-Itrim2026.pdf*

Este comportamiento mantiene la tendencia observada durante 2025, año en el cual el valor agregado de las actividades inmobiliarias creció **2,0 %** respecto de 2024, consolidándose como uno de los sectores con mayor estabilidad dentro de la economía nacional, en contraste con la construcción, que presentó una disminución del **2,8 %**.

Para el presente proceso de contratación, estos indicadores evidencian que el mercado de arrendamiento de inmuebles comerciales continúa desarrollándose en un entorno de relativa estabilidad, lo cual favorece la existencia de oferta suficiente para atender la necesidad institucional y permite proyectar condiciones razonables de negociación.[8]

### 3.3. Índice de Precios al Consumidor (IPC)

El Índice de Precios al Consumidor (IPC) constituye el principal indicador de inflación del país y mide la variación promedio de los precios de una canasta representativa de bienes y servicios consumidos por los hogares colombianos.

En el mercado inmobiliario, este indicador tiene especial relevancia debido a que constituye la referencia utilizada para la actualización periódica de los cánones de arrendamiento y para la estimación de los incrementos anuales de los contratos.[9]

De acuerdo con el boletín técnico publicado por el DANE, durante mayo de 2026 el IPC presentó una variación mensual de **0,47 %**, una variación acumulada en lo corrido del año de **4,36 %** y una variación anual de **5,84 %**.

---

[8] *Fuente: DANE. Boletín técnico Producto Interno Bruto (PIB), IV trimestre de 2025. https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IVtrim2025.pdf*

[9] *Fuente: DANE. Información técnica del IPC. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica*
*https://economipedia.com/definiciones/ipc-indice-precios-al-consumo.html*

**Índice de Precios al Consumidor (IPC)**

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** |

**Fuente:** DANE. IPC

Las mayores variaciones anuales se registraron en las divisiones de restaurantes y hoteles (**9,62 %**), salud (**8,35 %**) y educación (**7,58 %**), mientras que el comportamiento mensual estuvo explicado principalmente por los incrementos en alojamiento, servicios públicos y transporte.[10]

Así mismo, el DANE certificó que la variación del IPC correspondiente al año calendario 2025 fue de **5,10 %**, porcentaje que constituye el límite máximo para el reajuste de los cánones de arrendamiento de vivienda urbana durante 2026, conforme a lo previsto en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

No obstante, dado que el inmueble objeto del presente proceso corresponde a un **bien de uso "Dotacional privado"**, dicho límite no resulta de aplicación obligatoria. Sin embargo, el IPC continúa siendo el principal referente económico utilizado por el mercado para pactar los reajustes anuales de los contratos de arrendamiento comercial, razón por la cual constituye una variable relevante para la estimación del presupuesto oficial y para la proyección de las obligaciones económicas derivadas del contrato.[11]

### 3.4. Salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV)

[10] *Fuente: DANE. Boletín técnico IPC, mayo de 2026. https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/may2026/bol-IPC-may2026.pdf*

[11] *Fuente: DANE, certificación IPC 2025 (enero de 2026); Ley 820 de 2003, artículo 20.*

El salario mínimo legal mensual vigente constituye uno de los principales indicadores económicos del país, en la medida en que influye sobre los costos laborales, el consumo de los hogares y la dinámica general de la economía.

Si bien el valor del salario mínimo no determina directamente el canon de arrendamiento de un inmueble comercial, sí incide de manera indirecta sobre los costos operativos de las empresas del sector inmobiliario y sobre la evolución general de los precios de bienes y servicios.

Mediante el Decreto 1469 de 2025, el Gobierno Nacional fijó el salario mínimo legal mensual vigente para 2026 en **$1.750.905**, junto con un auxilio de transporte de **$249.095**, lo que representó incrementos nominales del **23%** y **24,5%**, respectivamente, frente a los valores establecidos para 2025.

Posteriormente, mediante auto del 12 de febrero de 2026, el Consejo de Estado decretó la suspensión provisional de los efectos del Decreto 1469 de 2025 y ordenó la expedición de un decreto transitorio. En cumplimiento de dicha decisión, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 0159 del 19 de febrero de 2026, manteniendo de manera provisional los mismos valores mientras se adopta la decisión definitiva sobre la legalidad del acto administrativo inicialmente expedido.[12]

A continuación, se presenta la evolución del salario mínimo legal mensual vigente durante los últimos años:[13]

| Año | Salario mínimo mensual | Incremento nominal |
|---|---|---|
| 2016 | $ 689.455 | 7,0 % |
| 2017 | $ 737.717 | 7,0 % |
| 2018 | $ 781.242 | 5,9 % |

[12] *Fuente: Ministerio del Trabajo. Decreto 1469 de 2025 y Decreto 0159 de 2026; Consejo de Estado, Sección Segunda, auto del 12 de febrero de 2026.*

[13] *Fuente: Elaboración propia con base en decretos anuales del Ministerio del Trabajo. https://actualicese.com/salario-minimo-2026-en-colombia/*

| | | |
|---|---|---|
| 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 | 16,0 % |
| 2024 | $ 1.300.000 | 12,07 % |
| 2025 | $ 1.423.500 | 9,53 % |
| 2026 | $ 1.750.905 | 23,0 % |

Aunque el salario mínimo no constituye una variable determinante para la fijación del canon de arrendamiento del inmueble objeto del presente proceso, su comportamiento permite comprender la evolución general de la economía y de algunos costos asociados a la prestación de servicios inmobiliarios, elementos que pueden influir indirectamente en las condiciones económicas del mercado.

## 4. Sector inmobiliario en Colombia

El sector inmobiliario constituye una de las actividades económicas con mayor estabilidad y participación dentro de la economía colombiana. De acuerdo con información de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (FEDELONJAS), el sector ha mantenido una dinámica de crecimiento sostenido durante la última década, incluso en períodos de desaceleración económica, aportando aproximadamente el **9 % del Producto Interno Bruto (PIB)**. Si se incorpora la actividad edificadora, su participación asciende a cerca del **13 % del PIB nacional**, lo que evidencia su relevancia para el desarrollo económico del país.

Así mismo, el mercado de arrendamientos representa uno de los principales segmentos del sector inmobiliario, movilizando recursos superiores a **$55 billones anuales**, resultado de las operaciones de arrendamiento de inmuebles residenciales y no residenciales. Estas cifras reflejan un mercado consolidado, con

una amplia oferta de inmuebles y una participación significativa de propietarios, administradores e intermediarios inmobiliarios.[14]

### 4.1. Comportamiento del mercado de arrendamientos en Colombia

De acuerdo con la Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) del DANE, el **40,4%** de los hogares colombianos habita actualmente en condición de arrendamiento o subarriendo, porcentaje que supera por tercer año consecutivo al de hogares que ocupan vivienda propia (**39,6%**).

Este comportamiento evidencia un cambio estructural en la dinámica habitacional del país y confirma la consolidación del arrendamiento como una de las principales formas de tenencia de inmuebles. Entre los factores que explican esta tendencia se encuentran las restricciones de acceso al crédito hipotecario, el crecimiento de hogares unipersonales y monoparentales, el incremento del valor de la vivienda y la desaceleración en la oferta de proyectos nuevos.

Si bien estas cifras corresponden al mercado residencial, constituyen un indicador del fortalecimiento general del mercado de arrendamientos en Colombia y de la existencia de una oferta inmobiliaria amplia y dinámica.[15]

Por otra parte, FEDELONJAS ha señalado que una proporción importante de los contratos de arrendamiento residencial continúa celebrándose de manera verbal, especialmente en los estratos socioeconómicos bajos. No obstante, esta situación no resulta aplicable al presente proceso de contratación, toda vez que el arrendamiento requerido por la Entidad deberá formalizarse mediante contrato escrito y sujetarse a las disposiciones del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y a las demás normas que regulan la contratación estatal.[16]

---

[14] *Fuente: Portafolio. "El sector inmobiliario ha sostenido a los hogares colombianos incluso en épocas difíciles": Fedelonjas, 2026. https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/el-sector-inmobiliario-ha-sostenido-a-los-hogares-colombianos-incluso-en-epocas-dificiles-fedelonjas-492132*

[15] *Fuente: DANE. Encuesta Nacional de Calidad de Vida 2024; Fedelonjas, 2026. https://www.larepublica.co/empresas/segun-fedelonjas-en-las-ciudades-casi-la-mitad-de-las-personas-viven-en-apartamentos-4372709*

[16] *Fuente: El Tiempo / Portafolio. 56 de cada 100 contratos de arriendo en Colombia son verbales, 2026.*

**4.2. Comportamiento del mercado de oficinas y bodegas en Bogotá D.C.**

El mercado de inmuebles corporativos en Bogotá ha mostrado una recuperación sostenida durante 2025 y el primer semestre de 2026, reflejada en una reducción de los niveles de vacancia y en un incremento gradual de los valores de arrendamiento.

De acuerdo con los reportes de Cushman & Wakefield, durante el tercer trimestre de 2025 el mercado de oficinas clase A registró una tasa de vacancia del **9,1 %**, una absorción neta acumulada de **34.083 m²** y un canon promedio solicitado de **$82.683 por metro cuadrado mensual**, cifra que representó un incremento interanual cercano al **11 %**.[17]

Así mismo, para el cierre de 2025 la firma reportó una absorción neta superior a **66.000 m²** y una tasa de vacancia del **6,7 %**, la más baja de los últimos años, proyectando para 2026 una presión al alza sobre los cánones de arrendamiento debido a la disminución en la disponibilidad de espacios corporativos de alta especificación.[18]

En relación con el mercado industrial y logístico, los reportes de Colliers evidencian una disminución sostenida de la vacancia, pasando del **11,4 % en 2021 al 3,8 % en 2025**, mientras que en Bogotá este indicador se ubicó alrededor del **4,0 %**. Durante el mismo período, los cánones promedio de arrendamiento aumentaron de aproximadamente de **$15.100** a **$21.850 por metro cuadrado**, reflejando un mercado con una demanda creciente y una oferta cada vez más limitada.

Los anteriores indicadores evidencian un comportamiento favorable del mercado inmobiliario en Bogotá, caracterizado por una reducción de la disponibilidad de inmuebles y una tendencia de crecimiento moderado en los valores de

---

[17] *Fuente: Cushman & Wakefield / colombiaconstruye.com. Vacancia del 9,1 % y aumento del 11 % en precios consolidan recuperación del mercado de oficinas en Bogotá, 2025. https://colombiaconstruye.com/vacancia-del-91-y-aumento-del-11-en-precios-consolidan-recuperacion-del-mercado-de-oficinas-en-bogota/*

[18] *Fuente: Portafolio / RCC Inmobiliaria. Mercado de oficinas entra en fase de recuperación y presión de precios, 2026. https://rccinmobiliaria.com/es/2026/03/24/mercado-de-oficinas-entra-en-fase-de-recuperacion-y-presion-de-precios-hay-baja-vacancia-y-alta-demanda-para-2026/*

arrendamiento. Este contexto constituye un elemento relevante para la estimación del presupuesto oficial del presente proceso y para la determinación del valor del contrato.[19]

### 4.3. Reajuste de los cánones de arrendamiento

De conformidad con el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, el incremento máximo del canon de arrendamiento para **vivienda urbana** durante el año 2026 corresponde al **5,10 %**, equivalente a la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificada por el DANE para el año 2025.

La citada disposición establece igualmente que el canon mensual de arrendamiento no podrá superar el uno por ciento (1 %) del valor comercial del inmueble, el cual, a su vez, no podrá exceder el doble del avalúo catastral vigente. No obstante, dichas reglas resultan aplicables exclusivamente a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana.

En consecuencia, para el presente proceso, cuyo objeto corresponde al **arrendamiento de un inmueble de uso institucional**, las condiciones económicas y los reajustes del canon se determinarán de conformidad con la autonomía de la voluntad de las partes y con las condiciones del mercado inmobiliario, tomando como principal referente la variación anual del IPC y las prácticas comerciales del sector.[20]

En este sentido, FEDELONJAS ha informado que durante el primer semestre de 2026 el incremento efectivo de los cánones de arrendamiento se ubicó en **4,94 %**, porcentaje ligeramente inferior al IPC certificado, lo que evidencia un comportamiento moderado del mercado y constituye un referente técnico para la proyección de los reajustes económicos del contrato.[21]

---

[19] *Fuente: Titularizadora Colombiana. Informe de Gestión 2025 – Gestor Inmobiliario, con base en Colliers. https://www.titularizadora.com/sites/default/files/2026-03/4.2.%20Informe%20de%20Gesti%C3%B3n%202025%20-%20Gestor%20Inmobiliario.pdf*

[20] *Fuente: Ley 820 de 2003, artículo 20; DANE, certificación IPC 2025 (enero de 2026).*

[21] *Fuente: Portafolio. Aumento del salario mínimo presiona arriendos y cuotas de administración en Colombia, 2026. https://www.portafolio.co/economia/aumento-del-salario-minimo-presiona-arriendos-y-cuotas-de-administracion-en-colombia-495790*

## 5. Análisis de la oferta

El presente capítulo tiene por objeto identificar las características de la oferta disponible en el mercado para atender la necesidad de la Entidad, así como analizar la estructura del mercado, los posibles oferentes y las condiciones en las que habitualmente se desarrollan los procesos de contratación relacionados con el arrendamiento de bienes inmuebles.

Igualmente, se analiza la aplicabilidad de las disposiciones contenidas en el Decreto 1860 de 2021, mediante el cual se adicionó el artículo 2.2.1.2.4.2.15 al Decreto 1082 de 2015, reglamentando algunos aspectos de la Ley 2069 de 2020 relacionados con la participación de las micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes) y la incorporación de criterios diferenciales en los procesos de contratación estatal.

### 5.1. Caracterización de la oferta

La oferta del mercado para el arrendamiento de inmuebles destinados al funcionamiento de entidades públicas se encuentra conformada por personas naturales y personas jurídicas propietarias de bienes inmuebles, así como por sociedades especializadas en la administración, comercialización y promoción de inmuebles.

En este mercado participan igualmente agencias inmobiliarias, administradores de propiedad raíz, patrimonios autónomos, fondos de inversión inmobiliaria y otros vehículos de inversión que administran inmuebles destinados a oficinas, bodegas, locales comerciales y edificaciones de uso institucional.

Para efectos del presente análisis, la identificación de posibles proveedores se realizó con base en la información disponible en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP) y en la herramienta **Datos de Compra Pública – Abastecimiento Estratégico** de Colombia Compra Eficiente, mediante la revisión de procesos de contratación de características similares adelantados por entidades estatales.

**5.2. Análisis de la oferta mediante la herramienta Datos de Compra Pública – Abastecimiento Estratégico**

Con el fin de analizar el comportamiento del mercado, se consultó la información disponible en la herramienta **Datos de Compra Pública – Abastecimiento Estratégico** de Colombia Compra Eficiente, tomando como referencia los procesos de contratación celebrados entre las vigencias 2023 y 2025 bajo el código UNSPSC **801315 – Alquiler y Arrendamiento de Propiedades y Edificaciones**, correspondiente al tercer nivel del clasificador, por ser el máximo nivel de desagregación disponible en la plataforma para este tipo de consultas.

De acuerdo con la información obtenida, durante dicho período las entidades estatales registraron contrataciones por un valor aproximado de **$1.699.086.730.450** relacionadas con el citado código UNSPSC, siendo la vigencia 2023 la que presentó el mayor volumen de contratación.

En cuanto a la estructura de la oferta, la herramienta evidenció la celebración de **4.025 contratos con proveedores individuales**, equivalentes al **99,72 %** del total de contratos registrados, frente a **11 contratos celebrados con proponentes plurales**, correspondientes al **0,28 %**.

En términos económicos, los contratos suscritos con proveedores individuales representaron el **99,83 %** del valor total contratado, mientras que los proponentes plurales participaron con apenas el **0,17 %**.

Respecto de las modalidades de selección utilizadas, se observó un claro predominio de la **contratación directa**, con un valor contratado de **$1.553.993.011.803**, seguida por el régimen especial (**$137.033.249.425**), la licitación pública (**$7.192.088.804**), la selección abreviada de menor cuantía (**$144.380.954**) y la mínima cuantía (**$723.999.464**).

Los resultados anteriores evidencian que el arrendamiento de bienes inmuebles constituye un mercado conformado principalmente por proveedores individuales, circunstancia consistente con la naturaleza de este tipo de contratación, en la que los inmuebles pertenecen generalmente a un único propietario.

Así mismo, se confirma que la **contratación directa** constituye la modalidad de selección utilizada de manera predominante para este tipo de contratos, en concordancia con lo previsto en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que contemplan el arrendamiento de bienes inmuebles como una causal de contratación directa.

En consecuencia, el análisis de la información disponible permite concluir que existe un mercado con oferta suficiente para atender la necesidad institucional, integrado principalmente por propietarios de inmuebles y empresas del sector inmobiliario, cuyas condiciones comerciales hacen viable adelantar el presente proceso mediante la modalidad de contratación directa, conforme al marco normativo vigente.[22]

## 6. Análisis de la demanda

El presente capítulo tiene como finalidad analizar el comportamiento de la demanda pública relacionada con el arrendamiento de bienes inmuebles, identificando la forma en que las entidades estatales contratan este tipo de bienes, las modalidades de selección utilizadas y los antecedentes contractuales que permiten establecer referentes para el presente proceso.

### 6.1. Análisis de la demanda mediante la herramienta Datos de Compra Pública – Abastecimiento Estratégico

Con el propósito de identificar el comportamiento de la demanda estatal, se consultó la información contenida en la herramienta **Datos de Compra Pública – Abastecimiento Estratégico** de Colombia Compra Eficiente, tomando como criterio de búsqueda el código UNSPSC **801315 – Alquiler y Arrendamiento de Propiedades y Edificaciones**, para las vigencias 2023 a 2025.

De acuerdo con la información reportada, durante dicho período las entidades estatales celebraron contratos asociados a este código por un valor aproximado

[22] *Fuente: Colombia Compra Eficiente. Herramienta de Visualización para el Análisis de la Demanda y de la Oferta. https://www.colombiacompra.gov.co/content/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta*

de **$7.676.235.306.218**, siendo la vigencia **2025** la que registró el mayor volumen de contratación a través de la plataforma SECOP II.

En cuanto al origen de los proveedores, el Distrito Capital de Bogotá concentró **1.465 proveedores**, equivalentes al **13,38 %** del total nacional, ubicándose como el segundo departamento con mayor participación. Así mismo, el valor de la contratación correspondiente a proveedores con domicilio en Bogotá ascendió a **$1.699.086.730.450**, equivalente al **22,86%** del valor total contratado a nivel nacional.

Respecto de las modalidades de selección, predominó la **contratación directa**, con un valor contratado de **$3.653.780.798.887**, seguida de la selección abreviada de menor cuantía (**$2.851.175.704.713**), la licitación pública (**$921.961.893.036**), el régimen especial (**$223.728.147.912**), la licitación de obra pública (**$10.776.806.188**), la selección abreviada por subasta inversa (**$7.519.797.255**), la mínima cuantía (**$7.087.174.250**) y el concurso de méritos (**$204.983.977**).

Los resultados obtenidos evidencian que la contratación relacionada con el arrendamiento de bienes inmuebles ha mantenido un comportamiento estable durante los últimos años y que la contratación directa continúa siendo la modalidad predominante para satisfacer este tipo de necesidades, en concordancia con el régimen previsto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.[23]

### 6.2. Histórico de las contrataciones de la Entidad

Con el fin de identificar los antecedentes contractuales del Instituto Distrital de las Artes – IDARTES, se consultó la información disponible en la plataforma SECOP II, evidenciándose los siguientes procesos de contratación relacionados con el arrendamiento del inmueble destinado al funcionamiento del centro de formación CREA: [24]

---

[23] *Fuente: Colombia Compra Eficiente. Herramienta de Visualización para el Análisis de la Demanda y de la Oferta. https://www.colombiacompra.gov.co/content/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta*

[24] *Fuente: SECOP II – Sistema Electrónico de Contratación Pública. https://www.colombiacompra.gov.co/secop/secop-ii*

A continuación se relacionan contratos que ha celebrado la entidad:

| **Número de proceso** | **209-2025** | **880-2024** | **605-2023** |
|---|---|---|---|
| Modalidad | Contratación directa | Contratación directa | Contratación directa |
| Estado | Adjudicado y celebrado | Adjudicado y celebrado | Adjudicado y celebrado |
| Código UNSPSC | 80131502 | 80131502 | 80131502 |
| Plazo de ejecución | 18 meses | 11 meses y 25 días | 11 meses y 20 días |
| Presupuesto | $421.500.000 | 296.370.000 | $ 394.250.976 |
| Contratista | MARQUEZ GARCIA Y CIA S EN C | ORDEN MINISTROS DE LOS ENFERMOS | JORGE VILLABON MUÑOZ |

Del análisis de la información anterior se observa que la Entidad ha contratado arrendamientos de diferentes inmuebles mediante la modalidad de **contratación directa**, con una duración entre once (11) meses y dieciocho (18) meses para las vigencias de los años 2023, 2024 y 2025.

Históricamente, la entidad ha celebrado un total de 95 contratos de arrendamiento, en el rango de los últimos 5 años (2020 al 2025), los cuales han permitido garantizar la disponibilidad de los inmuebles requeridos para el desarrollo de sus funciones y el cumplimiento de sus objetivos institucionales.

Los antecedentes contractuales permiten concluir que la necesidad institucional ha permanecido constante y que la contratación del arrendamiento de inmuebles ha permitido garantizar la continuidad en la prestación del servicio de formación artística a cargo del Instituto Distrital de las Artes - IDARTES. En consecuencia, dichos antecedentes constituyen un referente técnico y jurídico para la estructuración del presente proceso de contratación, en aplicación del principio de planeación.

### 6.3. Contrataciones realizadas por otras entidades estatales

Con el propósito de identificar la forma en que otras entidades públicas satisfacen necesidades similares, se consultó la información disponible en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP), identificándose distintos procesos de contratación relacionados con el arrendamiento de inmuebles para uso institucional.[25]

| Entidad | Secretaría Distrital de la Mujer | Alcaldía Local de Engativá | Alcaldía Local de Fontibón |
|---|---|---|---|
| Número de proceso | CD-ARR-940-2025 | FDLE-CD-585-2025 | FDLF-CD-433-2025 |
| Modalidad | Contratación directa | Contratación directa | Contratación directa |
| Código UNSPSC | 80131500 | 80131500 | 80131502 |
| Plazo de ejecución | 30 meses | 4 meses | 12 meses |
| Presupuesto | $226.261.848 | $141.183.997 | $214.200.000 |
| Adjudicatario | Superintegrales SI SAS | Corp. de Ferias y Exposiciones S.A. | Henry Sánchez |

[25] *Fuente: SECOP II – Sistema Electrónico de Contratación Pública. https://www.colombiacompra.gov.co/secop/secop-ii*

Del análisis de los procesos consultados, se observa que las entidades estatales continúan utilizando la **contratación directa** para celebrar contratos de arrendamiento de inmuebles, en aplicación de la causal prevista en la normativa vigente.

Igualmente, se evidencia que tanto personas naturales como personas jurídicas participan como arrendadores en este tipo de procesos, circunstancia consistente con la estructura del mercado inmobiliario colombiano, en el que la propiedad de los inmuebles puede recaer sobre cualquiera de estos tipos de sujetos.

Así mismo, se observa que el código **UNSPSC 80131502 – Arrendamiento de Instalaciones Comerciales e Industriales** constituye uno de los clasificadores más utilizados para estructurar procesos de contratación relacionados con el arrendamiento de inmuebles destinados al funcionamiento de entidades públicas.

En consecuencia, el análisis de la demanda permite concluir que el mercado presenta condiciones de estabilidad, una oferta suficiente de potenciales arrendadores y una práctica uniforme por parte de las entidades estatales en cuanto al uso de la contratación directa para la celebración de este tipo de contratos, aspectos que respaldan la viabilidad del presente proceso de contratación.

Con el fin de determinar el valor estimado del contrato, la Entidad realizó un estudio de mercado mediante el análisis de variables jurídicas, técnicas, económicas y comerciales que inciden en el mercado de arrendamiento de inmuebles para uso institucional en la ciudad de Bogotá D.C.

Para ello se definieron las características funcionales y técnicas requeridas para satisfacer la necesidad institucional y se identificaron inmuebles comparables ubicados en el mismo sector geográfico, cuyas condiciones de ubicación, área construida, destinación, accesibilidad y estado de conservación permitieran establecer un referente objetivo para la determinación del canon de arrendamiento.

## 7. ESTUDIO DE MERCADO

Para llevar a cabo el estudio de mercado, se definió la necesidad que pretende satisfacer la entidad con la contratación del arrendamiento y se analizaron variables externas, de titulación, características de sector y del inmueble.

De acuerdo con las especificaciones misionales y operativas, se investigó en el mercado diferentes inmuebles que pudiesen cumplir con los requerimientos de la entidad, identificando posibles espacios en la localidad que pueden responder al presente estudio de mercado.

### 7.1 INMUEBLE DE REFERENCIA DEL ESTUDIO DE MERCADO

#### a. INFORMACIÓN BÁSICA

| | |
|---|---|
| **TIPO DE INMUEBLE** | Edificio |
| **PISOS** | 2 |
| **DOCUMENTOS SUMINISTRADOS** | Certificación catastral de fecha 06 de agosto de 2026<br>Certificado de tradición y libertad del 31 de Julio de 2026 |

#### b. TITULACIÓN

**NOTA: Este resumen no constituye estudio jurídico de los títulos**

| | |
|---|---|
| **PROPIETARIO** | Fe y Alegría de Colombia |
| **ESCRITURA** | Escritura pública 3753 de 23/12/1987<br>Notaría 34 de Bogotá D.C. |
| **MATRICULA INMOBILIARIA** | 50S-1148876 |
| **REGISTRO CATASTRAL** | 48PS T5A 1 |
| **CHIP** | AAA0009PWLW |

### 7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

## a. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

| El sector donde se ubica el inmueble objeto del presente estudio de mercado presenta la siguiente información | |
|---|---|
| **Código UPZ** | 54 |
| **Nombre Localidad** | RAFAEL URIBE |
| **Código Localidad** | 18 |
| **Código Barrio** | 001417 |
| **Código Manzana** | 74 |
| **Código Lote** | 0014287405 |
| | |

## b. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

| | |
|---|---|
| **Norte** | Calle 48K Bis Sur |
| **Sur** | Calle 48P Sur |
| **Oriente** | Carrera 3D |
| **Occidente** | Carrera 5B |

## c. BARRIOS O SECTORES VECINOS

| | |
|---|---|
| **Norte** | Veinte de Julio |
| **Sur** | Diana Turbay |
| **Oriente** | La Victoria |
| **Occidente** | Molinos del Milenio 2 |

## d. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL SECTOR

El barrio Los Molinos en Bogotá se ubica en el sur de la ciudad, en la UPZ Marruecos de la Localidad Rafael Uribe Uribe y cercano a la Localidad de Tunjuelito,. Destaca por albergar la histórica Hacienda Los Molinos del siglo XVII, ser una zona muy comercial y tener cerca la quebrada Chiguaza y el Parque Ecológico de Montaña Entre Nubes.

Toma su nombre directo de dichos molinos harineros coloniales que funcionaban en el sector sur de la capital. Abundan los pequeños comercios, como tiendas de ropa, droguerías y cafés de barrio. Colinda con los Cerros Orientales y espacios ecológicos de la cuenca media del río Tunjuelo y el Parque Entrenubes.

El sector educativo en el entorno de se caracteriza por un fuerte enfoque comunitario, integración social para la primera infancia y proyectos de memoria y paz, adaptándose a un entorno popular y de ladera. Las instituciones promueven la cultura y la paz mediante el arte y la memoria colectiva. Cuenta con presencia cercana de centros como el CDC Molinos II de la Secretaría Distrital de Integración Social, para la infancia con equipos interdisciplinarios

## e. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO

Conecta con la Avenida Caracas y vías de la zona sur. Tiene influencia de la Estación Molinos de Transmilenio.

| | |
|---|---|
| **ESTRATO SOCIO ECONÓMICO** | Según Decreto 551 de 2019, el inmueble no tiene estrato asignado por presentar uso distinto a vivienda. |

## f. NORMA URBANÍSTICA

| **NORMA DEL PREDIO** | |
|---|---|
| **Área de Actividad:** | ÁREA DE ACTIVIDAD DE PROXIMIDAD - AAP - RECEPTORA DE SOPORTES URBANOS |
| **Tratamiento Urbanístico:** | MEJORAMIENTO INTEGRAL |
| **Movilidad** | |
| **Lote con Frente a Tipo de Vía:** | INTERMEDIA |

| | |
|---|---|
| **Predio se ubica en Red de Infraestructura Vial:** | NO |
| **Patrimonio** | |
| **Predio es Bien de Interés Cultural:** | NO |
| **Predio se ubica en Sector de Interés Urbanístico:** | NO |
| **Predio se ubica en Área de Protección de Entorno Patrimonial:** | NO |
| **Otras características normativas** | |
| **Predio se ubica en Sector de Uso Residencial Neto:** | NO |
| **Predio se ubica en Sector Incompatible con el uso Residencial:** | NO |
| **Predio se ubica en Áreas Sujetas al parágrafo 2 del artículo 'Implantación de Parques Industriales Ecoeficientes PIE':** | NO |
| **Predio se ubica en Áreas de Desarrollo Naranja 'ADN':** | NO |
| **Predio se ubica en Sectores de Producción Artesanal:** | NO |
| **Predio se ubica en Sector en Actuación Estratégica:** | NO |
| **Predio se ubica en zona de Influencia Directa Aeroportuaria:** | NO |
| **Predio se ubica en zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria:** | NO |
| *Fuente: Decreto Distrital 555 de 2021 y sus reglamentarios. La base de datos geográfica empleada para este reporte es la vigente para la Secretaría Distrital de Planeación, para la fecha de emisión del reporte*. | |

## 7.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

### a. TERRENO

874.35 m2 (según certificación catastral)

### b. ÁREA CONSTRUIDA

1319.8 m2 (según certificación catastral

**c. Estructura y Cimentación**

Conforme a la visita técnica realizada por la Entidad, el inmueble presenta condiciones físicas compatibles con el uso institucional requerido, sin perjuicio de las verificaciones técnicas que correspondan durante la etapa precontractual y de las obligaciones propias del arrendador respecto del mantenimiento y conservación del inmueble.

**d. Fachadas y Cerramientos**

Construida en ladrillo a la vista con ventanas a media altura y protección de rejas. Los accesos vehicular y peatonal desde la carrera 5A y la transversal 5A facilitan la entrada de personas y materiales.

**e. Cubierta**

El tejado a dos aguas en cada edificio en estado funcional. No se evidencian filtraciones, sin embargo, la acumulación de residuos en las pendientes del techo pueden generar problemas de drenaje por lo que es preciso hacer una inspección y mantenimiento periódico (se recomienda semestral). Los tanques de reserva en las cubiertas planas (ubicadas en los extremos del edificio) están en buen estado.

**f. Interiores**

Cuenta con baterías de baños en ambos niveles, además de una cafetería y áreas comunes de fácil acceso. Antejardín con área cubierta que puede servir para actividades al aire libre protegidas.
Cerramiento perimetral de todo el edificio y zonas de patio norte y sur.

**g. Sistemas Eléctricos y Sanitarios**

El sistema eléctrico es funcional, cuenta con un tablero principal en interior y cableado de acuerdo con las condiciones de seguridad en la materia. Las instalaciones sanitarias (desagüe) no presentan limitaciones en el caudal de aguas residuales.

### h. Sistemas de Climatización

Incluye un patio central y patios perimetrales que facilitan la ventilación y la iluminación natural

### i. Accesibilidad y Seguridad

El edificio cumple con los requisitos básicos de accesibilidad, barandas adecuadas en las escaleras. Las rutas de evacuación son claras, sin obstrucciones.

## 7.4 DISTRIBUCIÓN POR NIVELES

| Nivel | Distribución |
|---|---|
| **Primer piso** | Recepción<br>Antejardín<br>Patios sur y norte<br>Patio interior<br>Depósito basuras<br>Cafetería<br>Rack<br>Bodega<br>Nido<br>Baños<br>Salones (7) |
| **Segundo piso** | Coordinación<br>Baños<br>Salones (14) |

## 7.5 SERVICIOS PÚBLICOS

| | |
|---|---|
| **ACUEDUCTO** | SI |
| **ENERGÍA** | SI |
| **TELÉFONO** | NO |
| **RECOLECCIÓN DE BASURAS** | SI |
| **ALCANTARILLADO** | SI |
| **ALUMBRADO PÚBLICO** | SI |
| **GAS NATURAL** | NO |

## 7.6 CONDICIONES GENERALES Y ECONÓMICAS

- No se generan costos de traslado y adecuación, dado que la entidad ya se encuentra instalada en el inmueble de referencia del estudio de mercado, los cuales si deberían considerarse para cualquier otro inmueble de la zona.
- El inmueble se encuentra en buenas condiciones de aseo y mantenimiento.
- En general el estado de conservación del inmueble es bueno.
- La entidad no cuenta con un inmueble propio que reúna las características necesarias para la implementación del programa Crea.
- El predio cuenta con el reconocimiento territorial de la población del barrio y la localidad.

## 7.7 ESTUDIO DE MERCADO DE RENTA (CONDICIONES DE MERCADO)

Conocida la necesidad, la entidad consultó las condiciones de mercado inmobiliario de acuerdo con la necesidad que requiere satisfacer la entidad y, dada la naturaleza de la contratación que no se sujeta a la normativa en materia de arrendamientos de vivienda urbana, se deberán atender las referidas condiciones.

De acuerdo al estudio de mercado, se encuentran inmuebles asimilables con valores calculados sobre área construida entre VEINTIÚN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO ($21.584) y CUARENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE

($45.000), sin incluir los costos que debe asumir el arrendatario como servicios públicos y otros. De este modo, se toman de referencia cinco (5) valores para determinar un promedio de valor, así:

| UBICACIÓN | ÁREA CONSTRUIDA | VALOR | VALOR CALCULADO SOBRE ÁREA | FUENTE |
|---|---|---|---|---|
| Claret | 570 | $ 24,000,000 | $ 42,105.26 | https://www.fincaraiz.com.co Código: 193103181 |
| Centenario | 100 | $ 4,500,000 | $ 45,000.00 | https://www.fincaraiz.com.co/ Código: 192865228 |
| Molinos | 1319.8 | $ 28,487,500 | $ 21,584.71 | Propuesta |
| Santa Lucía | 757 | $ 25,000,000 | $ 33,025.10 | https://www.fincaraiz.com.co/ Código: 193109388 |
| Olaya | 800 | $ 29,750,000 | $ 37,187.50 | https://www.fincaraiz.com.co/ Código: 192831312 |
| Promedio | | | $ 35,780.51 | |

Como se expone en el cuadro anterior, de una muestra de cinco (5) referencias, se realiza un ejercicio sobre los valores mensuales establecidos para el canon de arrendamiento, teniendo en cuenta la variable de área de cada predio con el fin de obtener un resultado comparable en términos de precios, a partir de los cuales se establece la media aritmética para la obtención del valor representativo. En razón de lo anterior, se evidencia que el inmueble actualmente arrendado se encuentra dentro del promedio de mercado con un valor calculado sobre área construida de VEINTIÚN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO $21.584. En esta muestra tomada de fuentes del sector inmobiliario, se deja constancia que, si bien el inmueble arrendado no es el menor valor de la muestra, es un inmueble que se encuentra por debajo del promedio calculado en el ejercicio.

Por otra parte, es importante precisar que, en la búsqueda de espacios para la construcción del estudio de mercado, no se encontraron equipamientos en el barrio en el que se encuentra ubicado el predio de la oferta por lo que se focalizó la búsqueda en la localidad.

Adicionalmente, algunos de los predios ubicados para la construcción del documento, si bien están dentro del promedio en términos de costos asociados al

canon de arrendamiento, no cuentan completamente con condiciones idóneas para la instalación de un Centro de Formación Artística Crea. Dentro de los principales motivos se encuentran: la disposición de espacios por ser bodegas a doble altura para las cuales se requeriría una inversión importante en adecuaciones, oficinas con distribución interna muy pequeña o ubicaciones distantes de equipamientos relevantes como Instituciones Educativas Distritales.

Así las cosas, se recibe propuesta del bien inmueble en mención de fecha 26 de junio de 2026, bajo la cual se contempla la realización de un contrato de arrendamiento.

Con base en lo expuesto, se obtuvo la información que hace parte integral de los presentes estudios, de la cual se desprende el monto promedio en que oscila el cánon de arrendamiento por un valor metro cuadrado de TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE $35,780, a partir de lo cual la entidad acorde con el análisis, ha convenido estimar el valor del contrato en la suma equivalente a **CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE ($143.520.000),** siendo el importe mensual de **VEINTITRÉS MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE ($ 23.920.000)** IVA incluido.

**ANEXO 1 ESTUDIO DE MERCADO**

**7.8 CONCLUSIÓN DE ANÁLISIS COSTO BENEFICIO.**

El arrendamiento del predio ubicado en la KR 5A BIS 48 N 48 SUR resulta conveniente para la implementación del programa Crea, en tanto cuenta con espacios adecuados para la formación artística, se ajusta a las condiciones establecidas en la “GUÍA SEGUIMIENTO A INFRAESTRUCTURAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS CENTROS CREA” (GFOR-G-01) y se constituye como un equipamiento estratégico para la localidad de Rafael Uribe. Su ubicación estratégica y las articulaciones interinstitucionales evidencian una capacidad instalada sólida y un impacto significativo en el acceso a los derechos culturales, la formación artística y el fortalecimiento del tejido social y construcción de identidad territorial; participación ciudadana y desarrollo de habilidades socioemocionales y artísticas.

En términos del costo beneficio, se reiteran dos aspectos relevantes. El primero está asociado con el valor del canon de arrendamiento, por cuanto se encuentra en el promedio del valor de mercado, lo que garantiza una correcta ejecución y

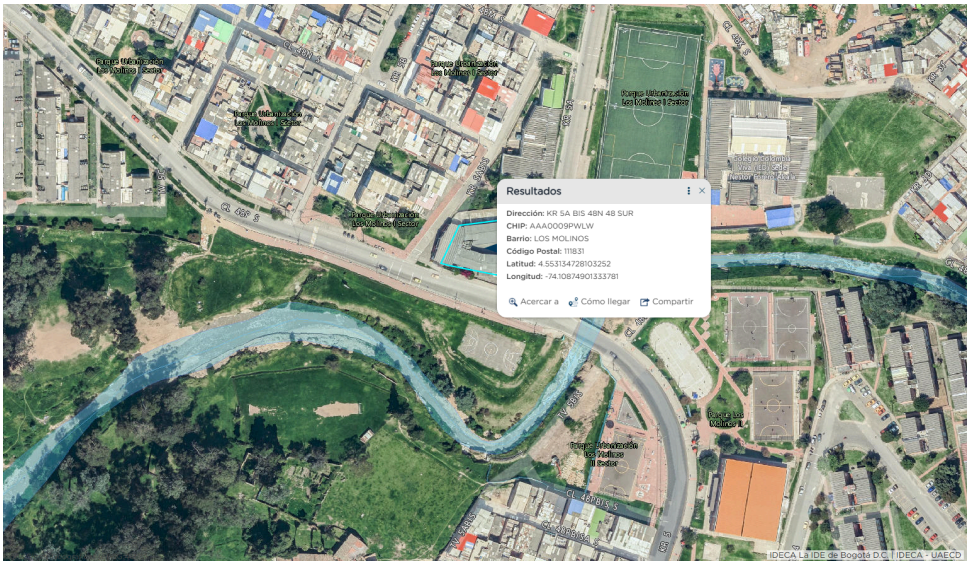
aprovechamiento del recurso público. En segundo lugar, al no tratarse de un predio nuevo, se evita el gasto que implica la adecuación de espacios, el costo asociado con el transporte y la logística para el movimiento de dotación.

En virtud de lo anterior, la oferta presentada por Fe y Alegría de Colombia, se consolida como la alternativa más favorable para el Instituto Distrital de las Artes - IDARTES, por cuanto el inmueble satisface las condiciones operativas, funcionales y de ubicación requeridas para el desarrollo de las actividades de formación artística del Programa CREA, en condiciones acordes con las necesidades institucionales para la localidad en mención. En consecuencia, del análisis jurídico, económico y de mercado efectuado se concluye que la celebración del contrato de arrendamiento resulta procedente, al evidenciarse la existencia de una necesidad institucional debidamente justificada, la idoneidad del inmueble seleccionado y la conveniencia de su contratación, en aplicación del principio de planeación y de la causal de contratación directa prevista en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamentada por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

## 7.9 PLANO DE LOCALIZACIÓN




Loteo por manzanas y delimitación barrio. Imagen geo referenciada tomada de www.mapas.bogota.gov.co. Base de datos Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD. IDECA la IDE de Bogotá

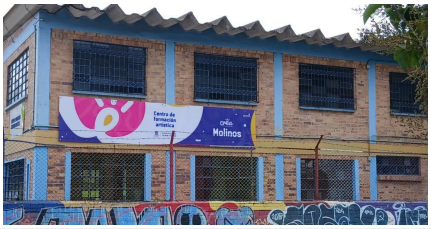



Aerofotografía tomada de www.mapas.bogota.gov.co. Base de datos Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD. IDECA la IDE de Bogotá

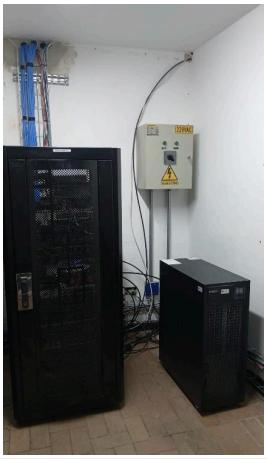
## 7.10 REGISTRO FOTOGRÁFICO



*Img. 1. Fachadas CREA Molinos*



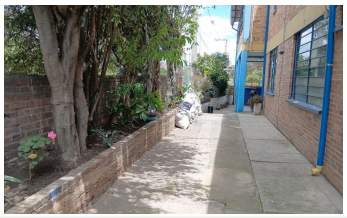
*Img. 2. Fachadas CREA Molinos*



*Img. 3. Rack*



*Img. 4. Recepción*



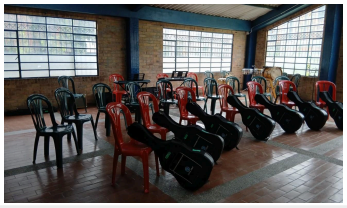
*Img. 5. Patio sur*



*Img. 6. Cafetería*



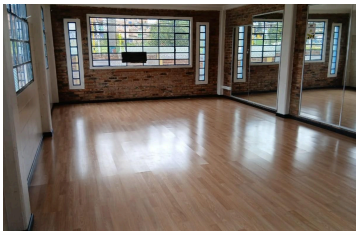
*Img. 7. Salón*



*Img. 8. Salón*



*Img. 9. Salón*



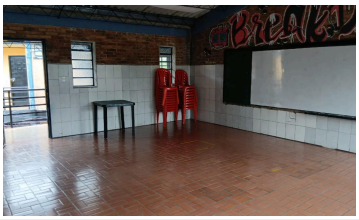
*Img. 10. Salón*



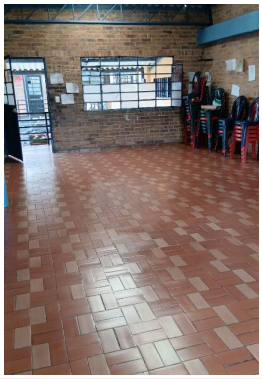
*Img. 11. Nido*



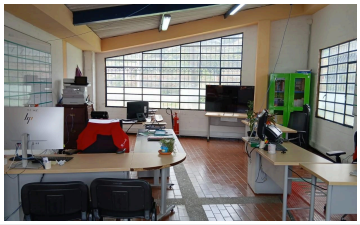
*Img. 12. Salón*



*Img. 13. Salón*



*Img. 14. Salón*



*Img. 15. Coordinación*



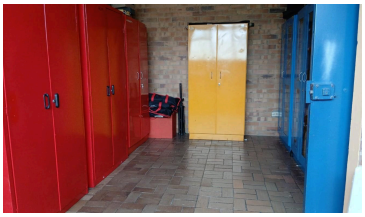
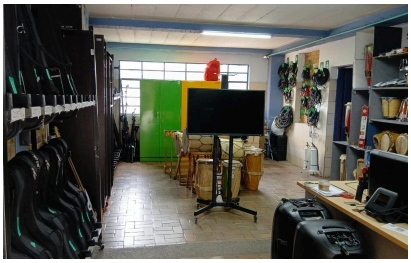
*Img. 16 Baño*



*Img 17 Baño*



*Img 18. Bodega*

| | | |
|---|---|---|
|  |  | |
| ***Img 19. Bodega*** | ***Img 20. Bodega*** | |

**Proyectó:** Lizeth Paola Franco Saavedra - Contratista Subdirección de Formación Artística

Juan Camilo Bautista Rendon - Contratista Subdirección de Formación Artística

Lorena Cadavid Perez - Contratista Subdirección de Formación Artística