Datos de la dependencia	**Dependencia solicitante:**	Subdirección de Gestión Corporativa		
	Elaborado por	Mayra Alejandra Ducón Rodríguez Contratista — Subdirección de Gestión Corporativa		
Presupuesto:		Inversión	Funcionamiento	Otro:
			X	
Nº de proceso en el plan de compras:		240-9-26		
Modalidad de selección:		**Licitación**	**Concurso de méritos**	**Contratación Directa**
				X
Objeto		Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Alimentación Escolar – Alimentos para Aprender.		

A. ASPECTOS GENERALES

La UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR — ALIMENTOS PARA APRENDER (UApA), entidad del orden nacional adscrita al Ministerio de Educación Nacional, creada mediante el artículo 189 de la Ley 1955 de 2019 y reglamentada por los Decretos 218 y 219 de 2020, requiere contar con un inmueble dotado que garantice la continuidad de su funcionamiento administrativo, la adecuada prestación de sus servicios y condiciones apropiadas de trabajo para sus servidores y contratistas.

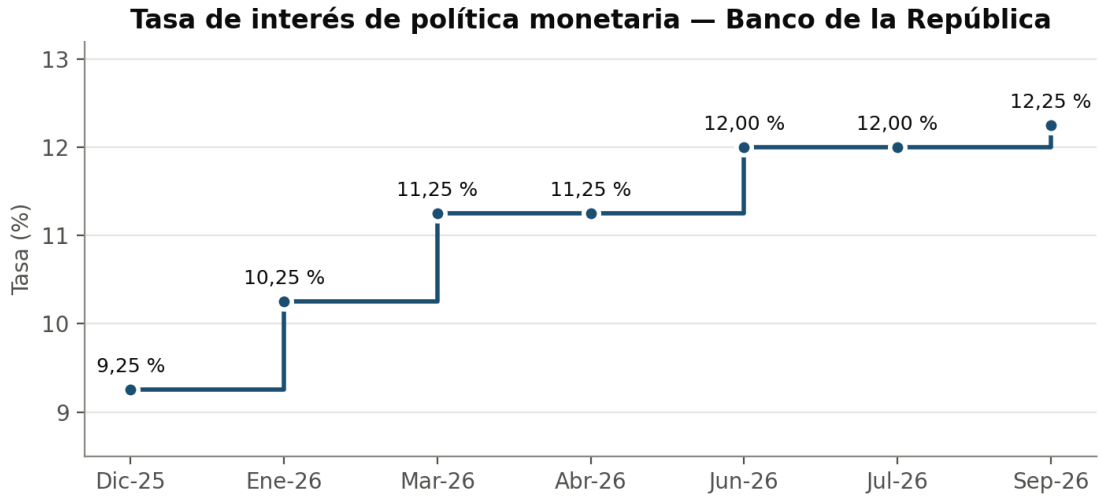
Actualmente la Entidad funciona en el inmueble ubicado en la Calle 24 No. 7-43, Edificio 7/24, Piso 15, de Bogotá D.C., en virtud del contrato de arrendamiento No. CD-UAPA-001-2023 suscrito con FAMOC DEPANEL S.A.S., cuyo vencimiento está previsto para el 31 de octubre de 2026. Por tanto, se hace necesario adelantar el análisis del sector y del mercado que soporte la contratación del arrendamiento de un inmueble para el período comprendido entre el 1 de noviembre de 2026 y el 31 de octubre de 2027.

La contratación se adelantará bajo la modalidad de **contratación directa**, con fundamento en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que habilitan a las Entidades Estatales para arrendar inmuebles de manera directa, previa verificación de las condiciones del mercado inmobiliario y el análisis comparativo de las alternativas que satisfacen la necesidad identificada.

A.1 ASPECTOS ECONÓMICOS

Contexto Económico — Política Monetaria

El Banco de la República conduce la política monetaria bajo un esquema de inflación objetivo, con una meta de 3 % y un rango de tolerancia entre 2 % y 4 %, en el marco de un régimen de tasa de cambio flexible. Ante la persistencia de la inflación por encima de la meta y el deterioro de las expectativas, la Junta Directiva inició en enero de 2026 un ciclo de incrementos de la tasa de interés de política monetaria, que pasó de 9,25 % al cierre de 2025 a 10,25 % en enero, 11,25 % en marzo y 12,00 % en junio de 2026. En la sesión del 30 de septiembre de 2026 la Junta aumentó nuevamente la tasa en 25 puntos básicos, hasta 12,25 %, argumentando la aceleración de la inflación básica y los riesgos asociados al fenómeno de El Niño.

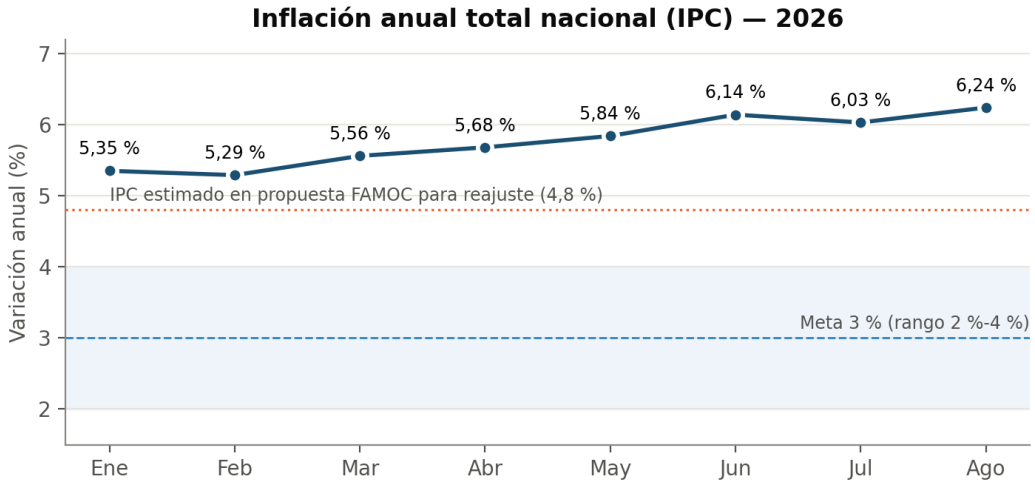


Fuente: Banco de la República — Comunicados de la Junta Directiva, enero a septiembre de 2026. Elaboración propia.

Para el objeto contractual, el mayor costo del dinero incrementa el costo de oportunidad de los propietarios de inmuebles y el costo de financiación de nuevos proyectos de oficinas, lo que tiende a presionar al alza los cánones de arrendamiento, en particular en los segmentos de menor disponibilidad. Adicional, la política monetaria restrictiva desestimula la construcción de nuevo inventario en el corto plazo, reduciendo la oferta disponible.

Inflación — Índice de Precios al Consumidor (IPC)

En agosto de 2026 la variación anual del IPC fue de 6,24 %, el nivel más alto desde julio de 2024, superior en 1,14 puntos porcentuales al registrado en agosto de 2025 (5,10 %). La variación mensual fue de 0,39 % y la acumulada en lo corrido del año alcanzó 5,35 %. Los analistas consultados por el mercado proyectan que la inflación cerraría 2026 alrededor de 6,8 %.

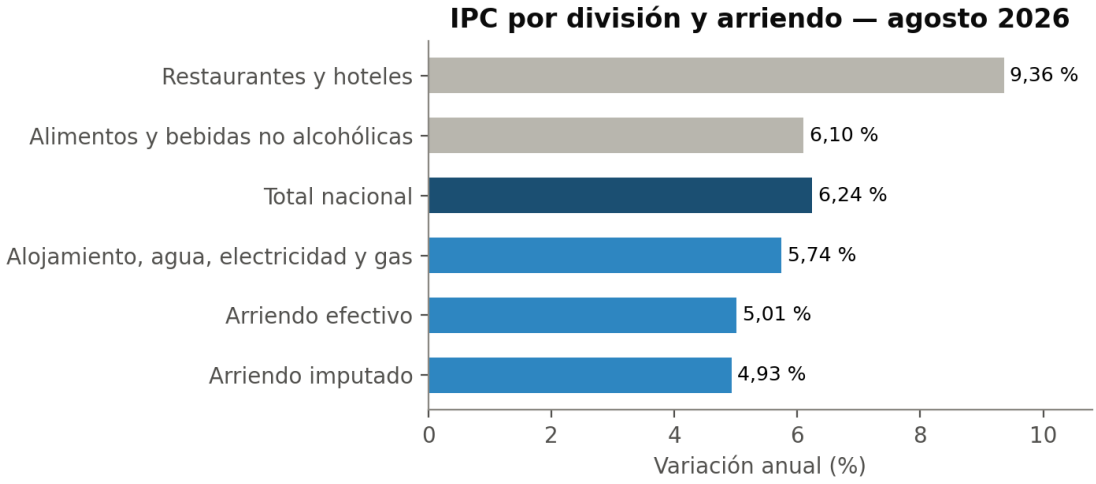


Fuente: DANE — Boletines técnicos del Índice de Precios al Consumidor, enero a agosto de 2026. Elaboración propia.

IPC por Divisiones — Referencia Sectorial Arrendamiento de Inmuebles (Agosto 2026)

División / subclase IPC	Var. anual	Incidencia en el objeto
Total nacional	6,24 %	Base legal del reajuste anual del canon (art. 2.2.1.2.1.4.11 D. 1082/2015 y propuesta del arrendador)
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	5,74 %	Aporta 1,78 p.p. a la inflación total; incide en servicios públicos y administración
Arriendo efectivo	5,01 %	Referencia directa de la dinámica de los cánones de arrendamiento
Arriendo imputado	4,93 %	Refleja la valorización del uso de inmuebles
Restaurantes y hoteles	9,36 %	Mayor presión inflacionaria; incidencia indirecta en servicios de cafetería no incluidos

Fuente: DANE — Índice de Precios al Consumidor, agosto de 2026.

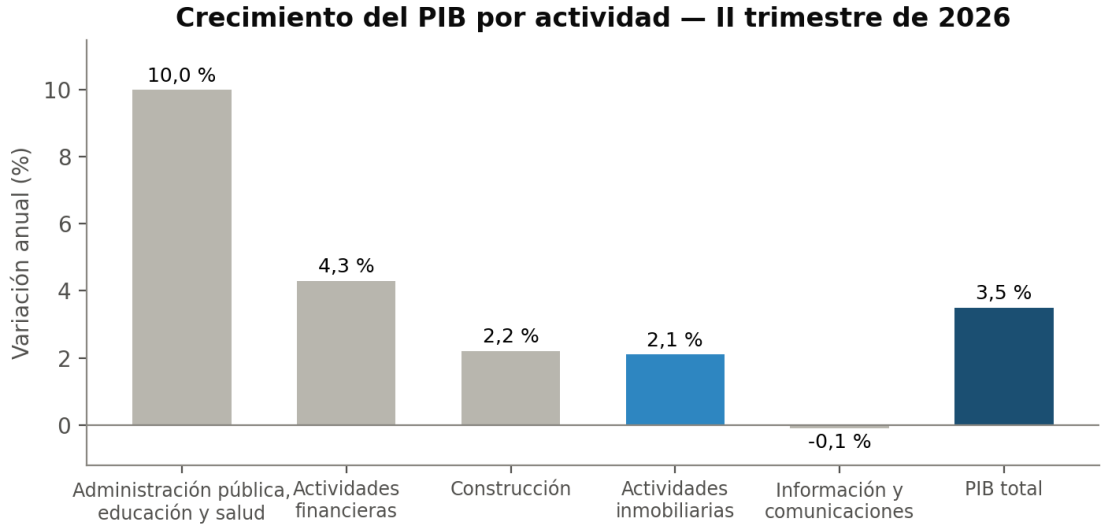


Fuente: DANE — IPC agosto de 2026. Elaboración propia.

La inflación constituye la variable económica de mayor incidencia en el objeto, por cuanto el canon de arrendamiento se reajusta anualmente con base en el IPC certificado para el año inmediatamente anterior.

Producto Interno Bruto — PIB 2025 y 2026

De acuerdo con el DANE, la economía colombiana creció 2,6 % en 2025. En el primer trimestre de 2026 el PIB creció 2,2 % y en el segundo trimestre 3,5 % frente al mismo período de 2025, con un crecimiento acumulado de 2,9 % en el primer semestre. La actividad de mayor dinamismo fue Administración pública y defensa, educación y salud (10,0 %), mientras que las actividades inmobiliarias, en las que se clasifica el arrendamiento de inmuebles, crecieron 2,1 % y la construcción 2,2 %.



Fuente: DANE — PIB II trimestre de 2026; Analdex, Informe PIB trimestre II 2026. Elaboración propia.

El crecimiento moderado pero positivo de las actividades inmobiliarias evidencia un mercado estable, con demanda sostenida por parte de las entidades públicas y del sector corporativo, lo cual favorece la existencia de oferta formal de inmuebles para oficinas en Bogotá, aunque con niveles de precio al alza.

Política Fiscal

El Gobierno Nacional radicó ante el Congreso el Proyecto de Presupuesto General de la Nación para 2027 por $575,6 billones. Analistas como ANIF advierten que, sin ajuste, el déficit fiscal podría alcanzar 9,4 % del PIB en 2027, lo que exigiría un ajuste cercano a $45 billones. En este contexto, el Decreto 618 del 17 de junio de 2026 estableció el Plan de Austeridad del Gasto 2026 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, cuyo artículo 6 impone directrices específicas para el arrendamiento de inmuebles y el cambio de sede, reducir los gastos de arrendamiento, limitar el cambio de sede a eventos que no generen impacto presupuestal y no aumentar los valores que históricamente se han venido pagando, así como acudir previamente a la SAE y a CISA para identificar inmuebles disponibles.

Por tratarse de un contrato cuya ejecución se extiende a la vigencia 2027, su celebración requiere la autorización de vigencias futuras en los términos del Estatuto Orgánico del Presupuesto (Decreto 111 de 1996), la Ley 819 de 2003 y el Decreto 1068 de 2015.

Mercado Laboral y Tasa de Cambio

De acuerdo con la información más reciente publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), la tasa de desocupación nacional se ubicó en 9,4 % en agosto de 2026, lo que representa un incremento de 0,8 puntos porcentuales frente al mismo mes de 2025, cuando fue del 8,6 %. Este comportamiento refleja cambios en las condiciones del mercado laboral que deben considerarse dentro del análisis del entorno económico.

Por su parte, el peso colombiano mantiene una apreciación frente al dólar respecto de los niveles registrados a comienzos de 2026. Al 21 de octubre de 2026, la Tasa Representativa del Mercado (TRM) se ubicó en $3.163,76 por dólar, frente a $3.312,84 al inicio del mes. Dado que los cánones de arrendamiento objeto del análisis se pactan en pesos colombianos, la exposición cambiaria directa del contrato es baja. A pesar de esto, las referencias de precios del mercado corporativo de oficinas expresadas en dólares por metro cuadrado deben convertirse a moneda nacional utilizando una tasa de cambio de referencia consistente con la fecha de cotización, a fin de garantizar la comparabilidad de los valores analizados.

Indicadores Clave — Contexto Económico 2026

Indicador	Valor / Dato	Fuente
Tasa de política monetaria (30-sep-2026)	12,25 %	Banco de la República
Inflación anual (agosto 2026)	6,24 %	DANE
Inflación acumulada ene-ago 2026	5,35 %	DANE
Arriendo efectivo — var. anual (agosto 2026)	5,01 %	DANE
Inflación 2025 (cierre)	5,10 %	DANE
Crecimiento PIB 2025	2,6 %	DANE
Crecimiento PIB II trimestre 2026	3,5 %	DANE
Crecimiento actividades inmobiliarias II trim. 2026	2,1 %	DANE
Tasa de desocupación (julio 2026)	8,1 %	DANE
TRM (14-sep-2026)	$3.072,27	Banco de la República
PGN 2027 radicado	$575,6 billones	MinHacienda

Fuente: Elaboración propia con base en las fuentes indicadas, corte septiembre de 2026.

A.2 ASPECTOS TÉCNICOS

Las condiciones técnicas que debe cumplir el inmueble objeto de arrendamiento fueron definidas por la Entidad en los documentos “Especificaciones Técnicas del Inmueble — Ítem 1”, que hicieron parte de la solicitud de información a proveedores publicada en el SECOP II. A continuación, se sintetizan los requerimientos:

Ítem 1 — Inmueble para el funcionamiento de la sede de la UApA

Componente	Requerimiento mínimo
Área general	Área total mínima aproximada de 700 m².
Recepción y puestos de trabajo	Una (1) recepción con puesto de trabajo; noventa (90) puestos de trabajo de mínimo 1,50 x 0,60 m, amoblados con sillas ergonómicas, puntos de red y energía.
Oficinas directivas	Oficina para la Dirección General y oficina para la Subdirección General, cada una con puesto en L, cajonera y baño privado; nueve (9) oficinas cerradas para directivos de mínimo 10 m² cada una; nueve (9) puestos para secretarias.
Salas y auditorio	Dos (2) salas de reuniones con capacidad para 12 y 6 personas; auditorio con capacidad mínima para 60 personas.
Zonas complementarias	Parqueaderos (según disponibilidad), sala de lactancia dotada, zona de archivo con archivador, cafetería dotada (nevera, lavaplatos y tres microondas) y sala de descanso y bienestar.
Baños	Mínimo un servicio sanitario por cada 15 personas: 3 baños para mujeres, 2 baños para hombres con orinales y 1 baño para personas con discapacidad.
Acabados e iluminación	Pisos en vinilo o porcelanato, muros en drywall o ladrillo, divisiones en vidrio templado, persianas Solar Screen e iluminación LED con sistema de ahorro de energía.
Infraestructura tecnológica	Red de potencia regulada y normal; cableado de voz/datos categoría 6A (un punto por puesto); cuarto técnico con UPS de mínimo 20 KVA, aire acondicionado, piso antiestático y acceso biométrico; cinco patch panel de 24 puertos, rack de 45 UR, PDU de 12 puertos; switch administrable de 48 puertos PoE capa 2/3 y Access Point con cobertura total.
Audiovisuales y CCTV	Soportes para 14 pantallas de 65" y 55"; cajas de conectividad en salas; equipo para administración de CCTV y control de acceso; sistema básico de CCTV con DVR y capacidad mínima de guardado mensual.
Seguridad	Detección y extinción de incendios, extintores y camillas, control de acceso con tarjeta de proximidad, puertas de emergencia con barra antipánico y cumplimiento del SG-SST (ISO 45001).
Accesibilidad	Libre desplazamiento y sin barreras físicas para personas en situación de discapacidad, conforme a los artículos 44, 46 y 47 de la Ley 361 de 1997.
Mantenimiento	Mantenimiento preventivo y correctivo permanente, por cuenta y riesgo del arrendador, de equipos, mobiliario, iluminación, cableado y red de potencia, con cronograma.
Administración del edificio	Vigilancia 24 horas con CCTV en zonas comunes, control de acceso en portería, aseo de zonas comunes, ascensores directos a cada piso, red contra incendio, planta eléctrica con cobertura total, escalera de emergencia, rampas y cuarto de reciclaje.
Ubicación	Preferentemente cercana a la sede actual: Centro de Bogotá D.C., Calle 24 No. 7-43, Edificio 7/24, Piso 15.

Fuente: UApA — Especificaciones Técnicas del Inmueble, Ítem 1, 2026.

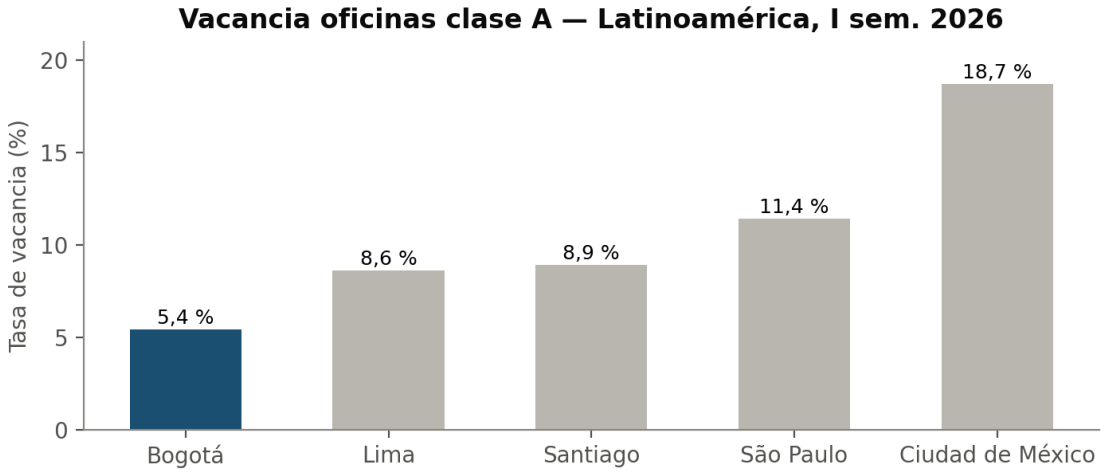
A.3 ANÁLISIS ESPECÍFICO DEL SECTOR — ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DE OFICINA EN COLOMBIA

El arrendamiento de inmuebles para oficinas hace parte de las actividades inmobiliarias de la economía, que en el segundo trimestre de 2026 crecieron 2,1 % anual. En Colombia el mercado corporativo de oficinas se concentra en Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, siendo Bogotá el mercado de mayor tamaño, profundidad y dinamismo, con presencia de propietarios institucionales, fondos inmobiliarios, personas naturales y

jurídicas propietarias y operadores de espacios dotados ("llave en mano") que ofrecen el inmueble junto con mobiliario, infraestructura tecnológica y mantenimiento.

1. Contexto regional — Bogotá frente a Latinoamérica

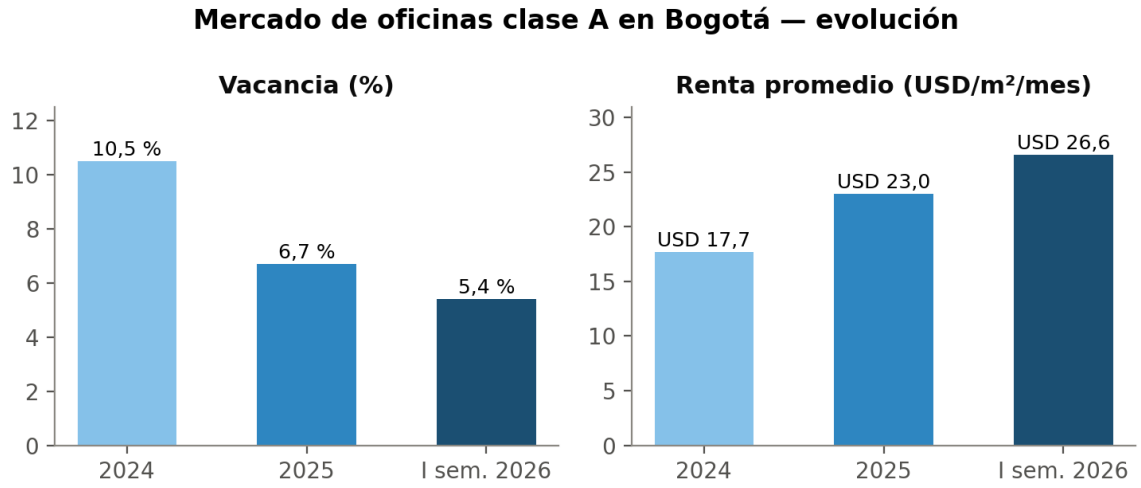
Según los reportes MarketBeat de Cushman & Wakefield para el primer semestre de 2026, Bogotá registra la tasa de vacancia de oficinas clase A más baja entre los principales mercados de la región (5,4 %), frente a Lima (8,6 %), Santiago (8,9 %), Sao Paulo (11,4 %) y Ciudad de México (18,7 %). La renta promedio de oficinas clase A en Bogotá se ubicó en USD 26,6 por m² mensual, con un incremento anual de 32,3 %, uno de los mayores de la región.



Fuente: Cushman & Wakefield — MarketBeat oficinas, I semestre 2026 (reportado por Portafolio). Elaboración propia.

2. Evolución del mercado de oficinas en Bogotá

El mercado bogotano ha experimentado una rápida absorción del inventario disponible en los últimos años. La vacancia de oficinas clase A pasó de cerca de 10,5 % en 2024 a 6,7 % en 2025 (–3,8 p.p.) y a 5,4 % en el primer semestre de 2026. La absorción neta acumulada fue de 66.359 m² en 2025 y de 32.964 m² en el primer semestre de 2026 (+37,6 % anual). Esta dinámica obedece al retorno a la presencialidad, la consolidación de los modelos híbridos y la preferencia por edificios con mejores especificaciones y certificaciones de sostenibilidad.



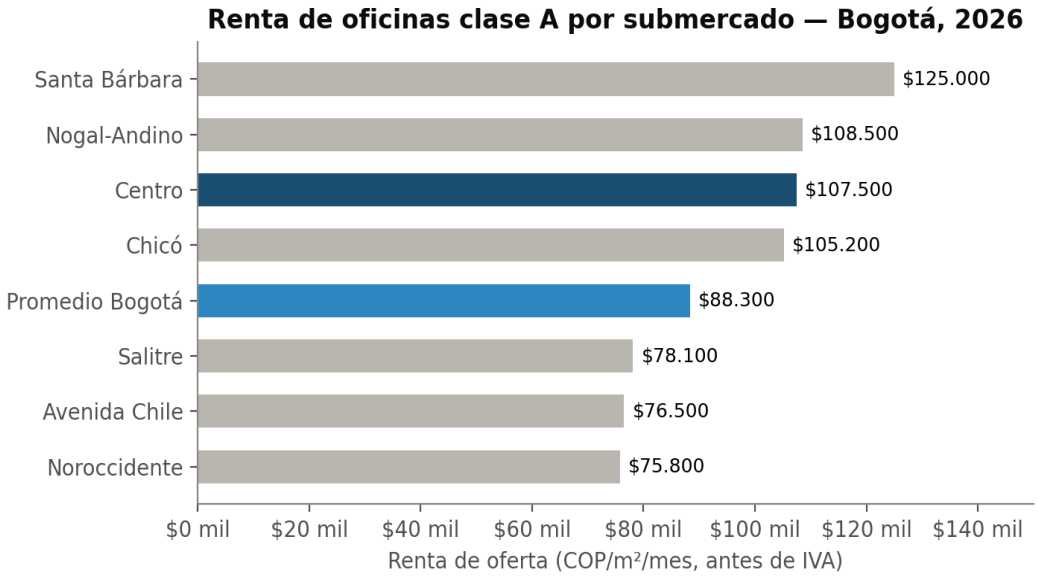
Fuente: Cushman & Wakefield — MarketBeat 2025 e I semestre 2026 (reportado por Bloomberg Línea y Portafolio). Valores 2024 estimados a partir de las variaciones anuales reportadas. Elaboración propia.

Indicador — Oficinas clase A Bogotá	Valor
Inventario clase A	1,36 millones de m² (121 edificios)
Área disponible	Aproximadamente 73.000 m²
Vacancia (I semestre 2026)	5,4 %
Absorción neta I semestre 2026	32.964 m² (+37,6 % anual)
Área en construcción	Aproximadamente 214.000 m² (48.000 m² ingresarían en 2026)
Área en planeación	Aproximadamente 600.000 m²
Renta promedio de oferta	USD 26,6/m²/mes — aprox. $88.300/m²/mes

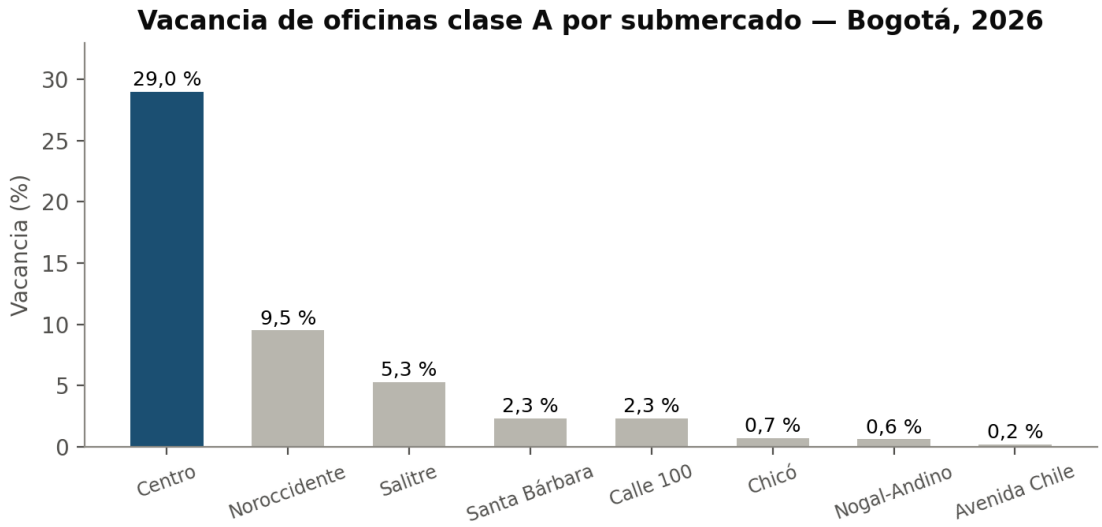
Fuente: Cushman & Wakefield; Valora Analitik, agosto de 2026.

3. Precios y vacancia por submercado

Los precios de oferta varían significativamente según el submercado. Santa Bárbara ($125.000/m²), Nogal-Andino ($108.500/m²) y Centro ($107.500/m²) registran los valores más altos, frente a un promedio de ciudad de $88.300/m² mensual. El submercado Centro, donde se ubica la sede actual de la Entidad, presenta la particularidad de combinar precios de oferta altos con la mayor vacancia de la ciudad (29,0 %), asociada a la entrada de nuevos proyectos de gran formato, mientras que los corredores del norte (Avenida Chile, Nogal-Andino y Chicó) presentan vacancias inferiores al 1 %.



Fuente: Valora Analitik con base en reportes de firmas inmobiliarias, agosto de 2026. Elaboración propia.



Fuente: Valora Analitik con base en reportes de firmas inmobiliarias, agosto de 2026. Elaboración propia.

Es importante precisar que los valores de referencia del mercado corresponden, por lo general, a precios de oferta de área en obra gris o con acabados básicos, sin mobiliario, sin infraestructura tecnológica y, en muchos casos, sin incluir la cuota de administración ni el IVA. Por ello, su comparación con propuestas de inmuebles dotados, como las recibidas por la Entidad, debe considerar los componentes adicionales que estas incluyen (mobiliario, cableado estructurado, cuarto técnico, equipos de red, CCTV, control de acceso y mantenimiento).

4. Estructura de la oferta y determinantes del canon

- **Tipología de oferentes:** propietarios directos (personas naturales o jurídicas), fondos y vehículos de inversión inmobiliaria, administradores inmobiliarios y operadores de espacios dotados que integran inmueble, adecuaciones, mobiliario y servicios.
- **Determinantes del precio:** ubicación y submercado, clase del edificio, área, estado de adecuación y dotación, servicios de administración incluidos, plazo del contrato y condiciones de reajuste.
- **Condiciones comerciales usuales:** canon mensual pagadero por mes anticipado, plazo de 12 meses o superior, reajuste anual con base en el IPC del año anterior, cuota de administración incluida o separada y servicios públicos a cargo del arrendatario.
- **Costos de cambio de sede:** el traslado implica costos adicionales no incorporados en el canon (mudanza, adecuaciones, cableado, reinstalación de equipos, interrupción del servicio y curva de adaptación), por lo que la permanencia en un inmueble ya adecuado suele representar ventajas económicas y operativas.
- **Gremios y fuentes de información:** Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas), Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) y firmas de consultoría inmobiliaria (Cushman & Wakefield, Colliers, CBRE, JLL).

5. Comportamiento en la Contratación Estatal

- **Modalidad:** contratación directa, conforme al literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.
- **Requisitos previos:** verificación de las condiciones del mercado inmobiliario de la ciudad, análisis comparativo de las alternativas que satisfacen la necesidad y consulta previa ante CISA y la SAE sobre inmuebles disponibles del Estado (Decreto 618 de 2026, art. 6).
- **Plazo y forma de pago:** contratos de 12 meses, con pago mensual del canon por mes anticipado o vencido.
- **Garantías:** en la contratación directa no son obligatorias (art. 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015); su exigencia depende del análisis de riesgos de la Entidad.
- **Presupuesto:** cuando el plazo supera la vigencia fiscal, se requiere la autorización de vigencias futuras.

6. Clasificación UNSPSC

Campo	Código	Descripción
CÓDIGO UNSPSC	80131502	
SEGMENTO	80	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos
FAMILIA	13	Servicios inmobiliarios
CLASE	15	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
PRODUCTO	02	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

Fuente: Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) — Colombia Compra Eficiente.

A.4 ASPECTOS JURÍDICOS

En Colombia, la contratación del arrendamiento de inmuebles por parte de las Entidades Estatales se rige por el siguiente marco normativo general de contratación pública:

- Constitución Política de Colombia.
- **Ley 80 de 1993** "Estatuto General de Contratación de la Administración Pública".
- **Ley 1150 de 2007** "Medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993"; artículo 2, numeral 4, literal i): arrendamiento o adquisición de inmuebles como causal de contratación directa.
- **Ley 1474 de 2011** "Estatuto Anticorrupción".
- Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".
- Ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso".
- Decreto 4170 de 2011 — Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.
- Decreto Ley 019 de 2012 — Antitrámites.
- **Ley 2069 de 2020** — Emprendimiento en Colombia.
- **Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015**, en especial los artículos 2.2.1.1.1.6.1 (análisis del sector), 2.2.1.1.2.1.1 (estudios y documentos previos), 2.2.1.2.1.4.1 (acto administrativo de justificación de la contratación directa), 2.2.1.2.1.4.5 (no obligatoriedad de garantías) y 2.2.1.2.1.4.11 (arrendamiento de bienes inmuebles).
- Decreto 1860 de 2021 — Sistema de compras públicas.
- Decreto 142 de 2023 — Criterios sociales y ambientales.
- Guías y manuales de Colombia Compra Eficiente, en particular la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector.
- Las demás normas concordantes con la materia.

Normativa Específica Aplicable al Objeto — Arrendamiento de Inmuebles

- **Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11:** las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa, para lo cual deben (i) verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que requieren el inmueble y (ii) analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra pública.
- **Código Civil, artículos 1973 y siguientes:** régimen general del contrato de arrendamiento de cosas (obligaciones del arrendador y del arrendatario, mejoras, reparaciones y restitución).
- **Código de Comercio, artículos 518 a 524:** disposiciones aplicables al arrendamiento de locales y establecimientos, en lo pertinente.
- **Decreto 618 de 2026, artículo 6:** Plan de Austeridad del Gasto 2026. Ordena implementar medidas para reducir los gastos de arrendamiento; restringe el cambio de sede a los eventos en que no genere impacto presupuestal, sea inaplazable o el edificio actual ponga en riesgo la seguridad o las condiciones laborales; exige que el cambio de sede no aumente los valores de mercado que históricamente se han pagado, y dispone acudir en primer lugar a la SAE y a CISA para determinar si existen inmuebles útiles para la Entidad.

- **Ley 1753 de 2015, artículo 163, y Decreto 1068 de 2015 (modificado por el Decreto 1778 de 2016):** designan a Central de Inversiones S.A. – CISA como colectora de activos públicos, encargada de administrar y comercializar los inmuebles del Estado no requeridos por las entidades públicas.
- **Decreto 111 de 1996, Ley 819 de 2003 (art. 10) y Decreto 1068 de 2015:** régimen de vigencias futuras para compromisos que afectan presupuestos de vigencias posteriores.
- **Estatuto Tributario, artículo 468:** tarifa general del IVA (19 %), aplicable al arrendamiento de inmuebles destinados a uso diferente de vivienda.
- **Ley 361 de 1997, artículos 44, 46 y 47:** accesibilidad y eliminación de barreras físicas para personas en situación de discapacidad.
- **Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 926 de 2010 y normas que lo modifican):** condiciones de seguridad estructural de la edificación y capacidad de carga de pisos (especialmente para el depósito de archivo).
- **Decreto 1072 de 2015 y Resolución 0312 de 2019 del Ministerio del Trabajo:** Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).

A. ESTUDIO DE LA OFERTA

Fuente de información y metodología

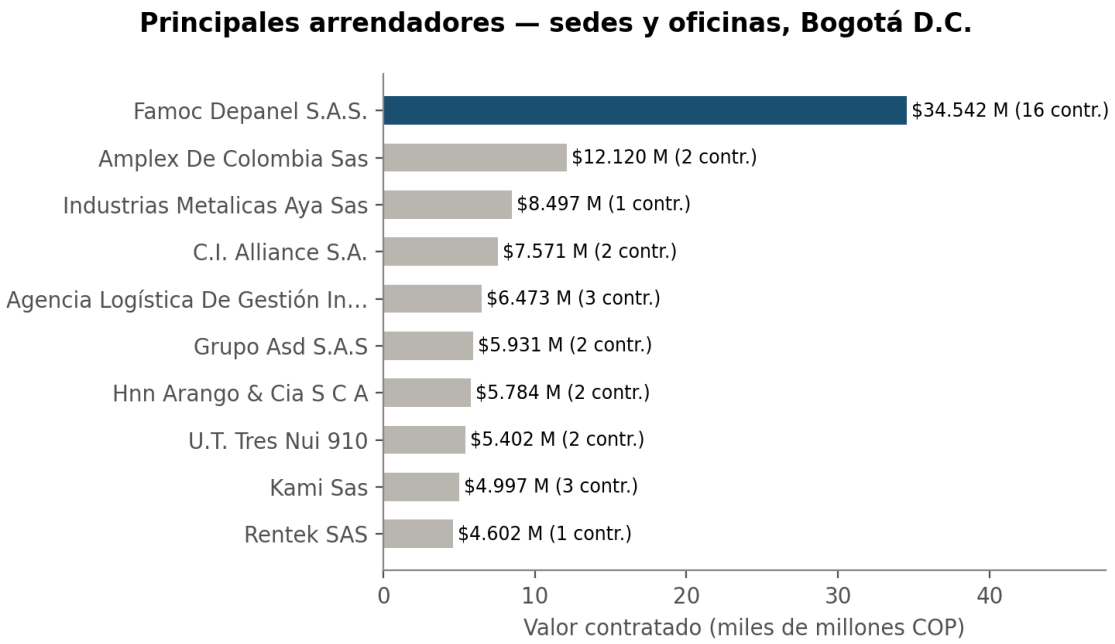
El análisis de la oferta y de la demanda se realizó a partir de los datos abiertos del SECOP II publicados por la misma Agencia en el Portal de Datos Abiertos del Estado colombiano (datos.gov.co), conjunto de datos "SECOP II – Contratos Electrónicos", aplicando los siguientes criterios:

- **Código UNSPSC:** 80131502 "Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales", como categoría principal del contrato.
- **Período:** contratos firmados entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de septiembre de 2026.
- **Depuración:** se excluyeron los contratos registrados con valor cero y aquellos en los que la entidad pública actúa como arrendadora de sus propios inmuebles.
- **Universo nacional:** 3.393 contratos, por un valor total de $592.511 millones, suscritos por 615 entidades con 2.062 arrendadores distintos.
- **Universo de referencia:** contratos de entidades con sede en Bogotá D.C. cuyo objeto corresponde al arrendamiento de sedes, oficinas o inmuebles para funcionamiento, excluyendo bodegas, archivos, parqueaderos, locales comerciales y vivienda. Este universo comprende 387 contratos por $162.538 millones, suscritos por 65 entidades con 251 arrendadores.

Proveedores que ofrecen el arrendamiento de inmuebles para sedes y oficinas

En el universo de referencia participaron 251 arrendadores distintos, lo que evidencia la existencia de pluralidad de oferentes en el mercado. Sin embargo, el valor se encuentra concentrado: los diez principales arrendadores agrupan el 59,0 % del valor contratado y FAMOC DEPANEL S.A.S. es el principal arrendador

del Estado en Bogotá D.C., con 16 contratos suscritos con 6 entidades distintas por $34.542 millones, equivalentes al 21,3 % del valor del universo de referencia.



Fuente: Elaboración propia con base en datos abiertos SECOP II – Contratos Electrónicos (datos.gov.co), UNSPSC 80131502, contratos firmados entre el 01/01/2025 y el 30/09/2026.

No.	Arrendador	Contratos	Entidades	Valor contratado	Particip.
1	FAMOC DEPANEL S.A.S.	16	6	$34.542.032.281	21,3 %
2	AMPLEX DE COLOMBIA SAS	2	1	$12.120.149.554	7,5 %
3	INDUSTRIAS METALICAS AYA SAS	1	1	$8.497.264.000	5,2 %
4	C.I. ALLIANCE S.A.	2	1	$7.570.815.422	4,7 %
5	AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS DE CUNDINAMARCA	3	2	$6.473.407.217	4,0 %
6	GRUPO ASD S.A.S	2	1	$5.931.062.382	3,6 %
7	HNN ARANGO & CIA S C A	2	1	$5.783.985.480	3,6 %
8	U.T. TRES NUI 910	2	1	$5.401.896.960	3,3 %
9	KAMI SAS	3	2	$4.996.670.558	3,1 %
10	RENTEK SAS	1	1	$4.601.538.881	2,8 %
	Total diez principales arrendadores	**34**		**$95.918.822.735**	**59,0 %**

Fuente: Elaboración propia con base en datos abiertos SECOP II – Contratos Electrónicos (datos.gov.co), UNSPSC 80131502, contratos firmados entre el 01/01/2025 y el 30/09/2026.

El mercado presenta dos segmentos diferenciados. El primero, de mayor valor, está conformado por personas jurídicas especializadas en el arrendamiento de inmuebles dotados y adecuados (mobiliario, cableado estructurado, infraestructura tecnológica y mantenimiento) para sedes principales de entidades del orden nacional y distrital, entre las que se destacan FAMOC DEPANEL S.A.S., AMPLEX DE COLOMBIA S.A.S., INDUSTRIAS METÁLICAS AYA S.A.S., GRUPO ASD S.A.S., RENTEK S.A.S. y fondos inmobiliarios.

El segundo, de mayor número de contratos y menor cuantía, está conformado por propietarios, en su mayoría personas naturales e inmobiliarias, que arriendan oficinas o inmuebles de menor área para sedes o puntos de atención.

Tipo de arrendador

Las personas naturales suscribieron 199 contratos (51,4 % del total), pero representan apenas el 10,1 % del valor contratado, mientras que las personas jurídicas suscribieron 184 contratos (47,5 %) que concentran el 87,7 % del valor. Lo anterior confirma que los inmuebles de mayor área y con dotación integral, como el requerido por la Entidad, son ofrecidos principalmente por personas jurídicas.



Fuente: Elaboración propia con base en datos abiertos SECOP II – Contratos Electrónicos (datos.gov.co), UNSPSC 80131502, contratos firmados entre el 01/01/2025 y el 30/09/2026.

En cuanto a la forma de participación, de los 387 contratos solo 1 fue suscrito con un proponente plural (consorcio o unión temporal), por lo que la oferta de este servicio es esencialmente singular, situación coherente con la naturaleza del arrendamiento, en el que el arrendador es el propietario o quien tiene la facultad de disponer del inmueble.

Contexto de las Mipyme y participación de mujeres

Indicador (universo de referencia)	Contratos	% contratos	Valor	% valor
Arrendadores registrados como Mipyme	97	25,1 %	$46.419.197.942	28,6 %
Arrendadores no Mipyme	290	74,9 %	$116.118.651.327	71,4 %
Representante legal mujer	149	38,5 %		
Representante legal hombre	102	26,4 %		
Sin información de género del representante	136	35,1 %		

Fuente: Elaboración propia con base en datos abiertos SECOP II – Contratos Electrónicos (datos.gov.co), UNSPSC 80131502, contratos firmados entre el 01/01/2025 y el 30/09/2026.

El 25,1 % de los contratos fue suscrito con arrendadores clasificados como Mipyme, que concentran el 28,6 % del valor, y en el 38,5 % de los contratos la representación legal del arrendador está a cargo de una mujer. Si bien estos indicadores evidencian participación de Mipyme y de mujeres en el sector, en la contratación directa de arrendamiento de inmuebles no se aplican factores de desempate ni puntajes diferenciales, toda vez que no existe un procedimiento de selección con pluralidad de oferentes; la escogencia obedece a la idoneidad del inmueble para satisfacer la necesidad de la Entidad.

Origen de los proveedores

La totalidad de los arrendadores del universo de referencia son nacionales, personas naturales identificadas con cédula de ciudadanía y personas jurídicas colombianas, incluidos fondos de capital privado inmobiliarios; no se registran arrendadores extranjeros. Por la naturaleza del objeto, el arrendador debe ser el propietario o administrador de un inmueble ubicado en la ciudad donde la Entidad requiere su sede, de manera que la oferta pertinente para la UApA se circunscribe a arrendadores con inmuebles en Bogotá D.C., preferiblemente en el centro de la ciudad, en los términos analizados en el capítulo A.3.

Conclusión del estudio de la oferta

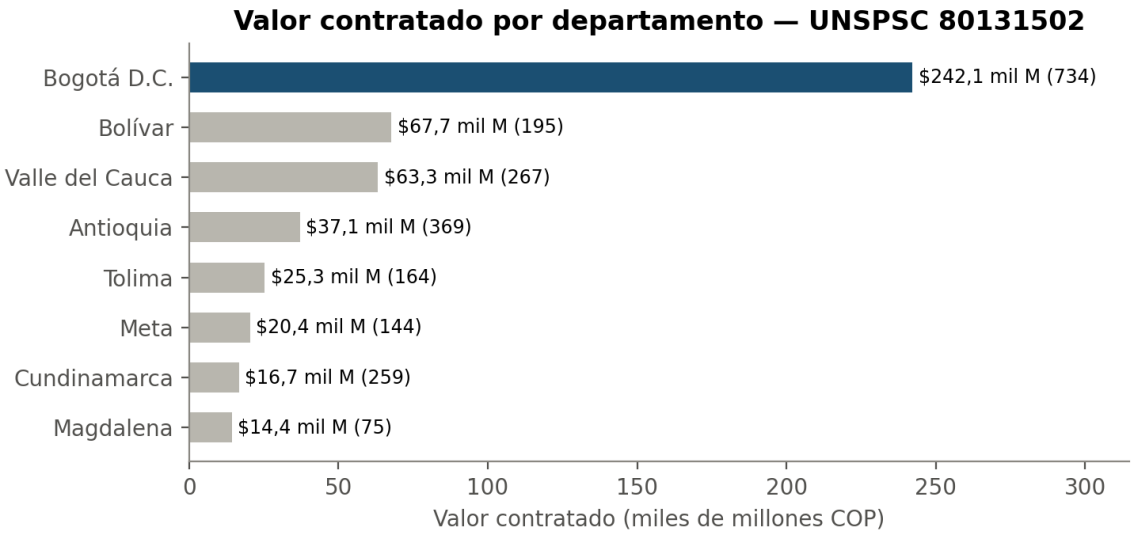
Existe una oferta plural de arrendadores de inmuebles para entidades públicas en Bogotá D.C. Sin embargo, el segmento de inmuebles dotados con las condiciones técnicas, tecnológicas y de área requeridas por la Entidad es reducido y está concentrado en pocos operadores especializados, entre los cuales FAMOC DEPANEL S.A.S. es el de mayor participación y experiencia con entidades del orden nacional. Este resultado es consistente con la respuesta obtenida en la solicitud de información a proveedores publicada en el SECOP II, en la que se recibió una única cotización.

A. ESTUDIO DE LA DEMANDA

Para el análisis de la demanda se emplearon los mismos datos abiertos del SECOP II descritos en el estudio de la oferta, identificando las entidades que contratan el arrendamiento de inmuebles, las modalidades de contratación utilizadas, la distribución de los valores y plazos, y los procesos de características similares al objeto del presente estudio.

Demanda a nivel nacional

Entre enero de 2025 y septiembre de 2026, 615 entidades públicas suscribieron 3.393 contratos de arrendamiento de inmuebles bajo el código UNSPSC 80131502, por $592.511 millones. Las entidades del orden territorial participan con el 53,7 % del valor y las del orden nacional con el 46,0 %. Bogotá D.C. es el principal mercado, con 734 contratos por $242.087 millones (40,9 % del valor nacional), lo que obedece a que allí se ubican las sedes principales de las entidades del orden nacional.



Fuente: Elaboración propia con base en datos abiertos SECOP II – Contratos Electrónicos (datos.gov.co), UNSPSC 80131502, contratos firmados entre el 01/01/2025 y el 30/09/2026.

Modalidades de contratación

Modalidad	Contratos	% contratos	Valor	% valor
Contratación directa	3.212	94,7 %	$567.341.248.253	95,8 %
Contratación régimen especial	159	4,7 %	$24.328.426.174	4,1 %
Mínima cuantía	21	0,6 %	$501.479.348	0,1 %
Selección abreviada subasta inversa	1	0,0 %	$339.755.010	0,1 %
Total	**3.393**	**100,0 %**	**$592.510.908.785**	**100,0 %**

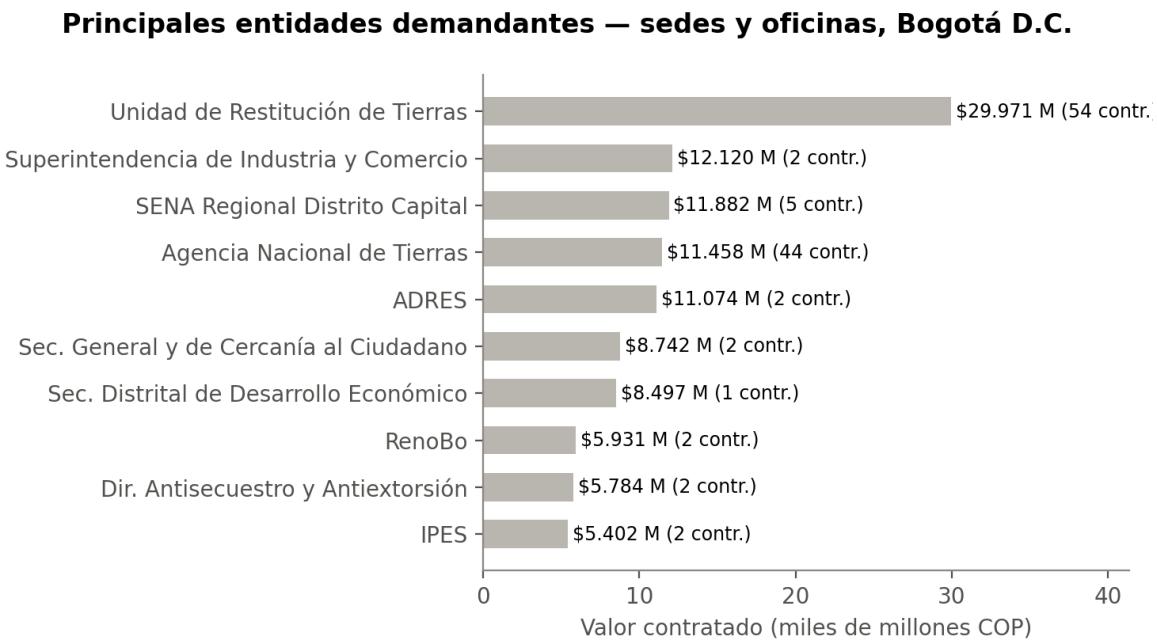
Fuente: Elaboración propia con base en datos abiertos SECOP II – Contratos Electrónicos (datos.gov.co), UNSPSC 80131502, contratos firmados entre el 01/01/2025 y el 30/09/2026.

La modalidad predominante es la **contratación directa**, utilizada en el 94,7 % de los contratos y el 95,8 % del valor, en aplicación del literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007. La contratación bajo régimen especial corresponde a entidades exceptuadas del Estatuto General de Contratación, y el uso de modalidades competitivas es marginal. En el universo de referencia de Bogotá D.C., 381 de los 387 contratos se celebraron por contratación directa, de los cuales 47 se adelantaron en la plataforma con recepción de ofertas. Lo anterior confirma que la modalidad prevista por la Entidad corresponde a la práctica generalizada del sector público.

Principales entidades demandantes en Bogotá D.C.

En el universo de referencia, las entidades del orden nacional suscribieron 359 contratos (92,8 %) por el 79,0 % del valor. Por valor contratado se destacan la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas ($29.971 millones en 54 contratos, que incluyen su Dirección Nacional y sedes territoriales), la Superintendencia de Industria y Comercio, el SENA Regional Distrito Capital, la Agencia

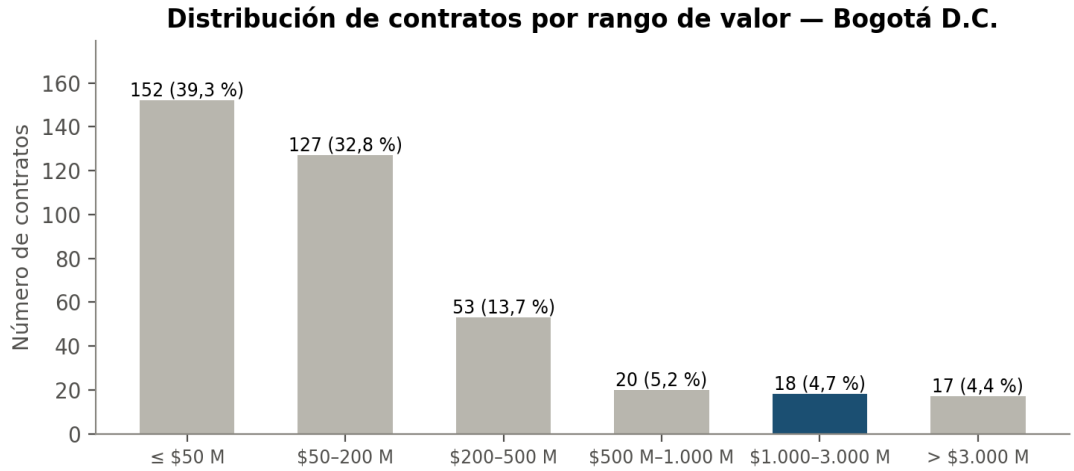
Nacional de Tierras y la ADRES. El 81,9 % de los contratos se financió con recursos de funcionamiento, rubro del cual también se atenderá el presente contrato.



Fuente: Elaboración propia con base en datos abiertos SECOP II – Contratos Electrónicos (datos.gov.co), UNSPSC 80131502, contratos firmados entre el 01/01/2025 y el 30/09/2026.

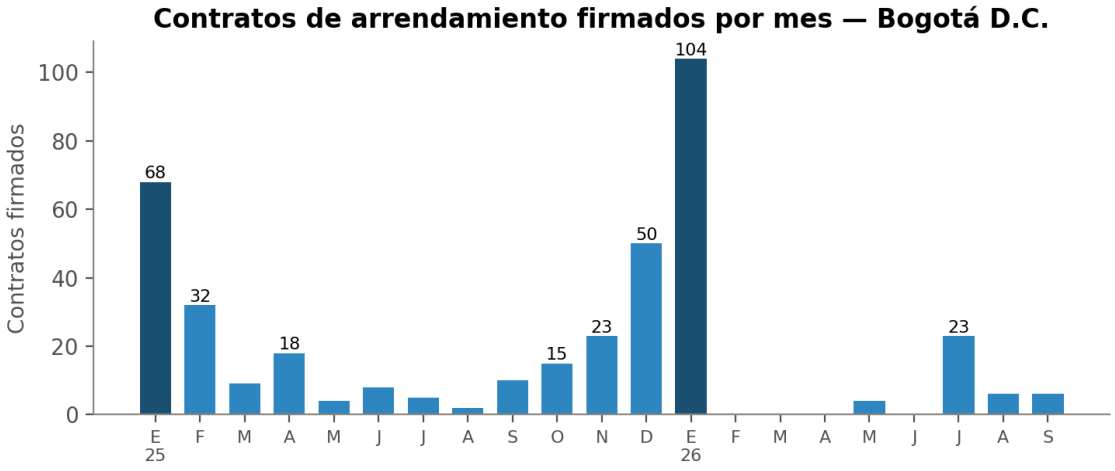
Valores, plazos y estacionalidad

El valor mediano de los contratos del universo de referencia es de $75,0 millones y el plazo mediano es de 10,2 meses; el 95,1 % de los contratos tiene un plazo igual o inferior a doce (12) meses, en concordancia con el principio de anualidad presupuestal. Solo el 9,0 % de los contratos supera los $1.000 millones, rango en el que se ubica el presupuesto estimado para la Entidad, y que corresponde a las sedes principales de entidades con un número importante de servidores.



Fuente: Elaboración propia con base en datos abiertos SECOP II – Contratos Electrónicos (datos.gov.co), UNSPSC 80131502, contratos firmados entre el 01/01/2025 y el 30/09/2026. La barra resaltada corresponde al rango del presupuesto de la UApA.

En cuanto a la estacionalidad, la suscripción de contratos se concentra en diciembre y enero (50 contratos en diciembre de 2025, 68 en enero de 2025 y 104 en enero de 2026), al inicio de cada vigencia fiscal. Entre febrero y junio de 2026 no se registraron contratos firmados en el universo de referencia, comportamiento asociado a las restricciones a la contratación directa establecidas por la Ley 996 de 2005 (Ley de Garantías Electorales) durante el período electoral de 2026.



Fuente: Elaboración propia con base en datos abiertos SECOP II – Contratos Electrónicos (datos.gov.co), UNSPSC 80131502, contratos firmados entre el 01/01/2025 y el 30/09/2026.

Procesos de contratación de características similares

A continuación, se relacionan contratos de arrendamiento de sedes principales de entidades públicas en Bogotá D.C., celebrados en el período analizado mediante contratación directa y con inmuebles adecuados o dotados, de características similares al objeto del presente estudio. Se incluyeron, adicionalmente, contratos de entidades ubicadas en la zona del Centro Internacional (Calles 24 a 32, entre Carreras 7 y 13), por ser la zona de mayor interés para la Entidad. Seis (6) de los once (11) contratos relacionados, incluido el contrato vigente de la UApA, fueron suscritos con FAMOC DEPANEL S.A.S., y la Superintendencia de Industria y Comercio arrienda inmuebles en el mismo edificio en el que funciona actualmente la UApA (Calle 24 No. 7-43).

Año 2025 y actual contrato de arrendamiento de la UApA (2023)

Entidad	Arrendador	Ubicación	Proceso SECOP II	Firma	Plazo (meses)	Valor del contrato	Canon mensual promedio aprox.	Valor aprox. por metro cuadrado
Ministerio de Igualdad y Equidad	FAMOC DEPANEL S.A.S.	Calle 28 No. 13A-15, Edificio CCI	CO1.BDOS.9268289	16/12/2025	6,5	$3.571.131.787	$551.078.205	$114.771 hasta 15/01/2026; $119.935 desde 16/01/2026 (4.588,95 m²)
Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado	FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA	Edificio Central Point, pisos 7 y 8	CO1.BDOS.8982147	28/10/2025	11,9	$3.597.384.000	$301.268.522	$100.423 (3.000 m²)**
Superintendencia de Industria y Comercio	CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES	Carrera 13 No. 27-00, Edificio Bochica	CO1.BDOS.8274612	16/06/2025	3,5	$1.636.360.670	$473.765.375	$50.181 (9.317 m²; no dotado)
Unidad de Restitución de Tierras (Dirección Nacional)	FAMOC DEPANEL S.A.S.	Carrera 13A No. 29-24, Edificio Allianz, pisos 8 al 13	CO1.BDOS.7256153	13/01/2025	11,7	$5.144.556.852	$440.547.967	$109.000 (3.895,62 m²)
Departamento Nacional de Planeación	INMOBILIARIA ROBERTO ESCALLÓN & CIA	Calle 26 No. 13-19, Edificio Fonade, pisos 23 y 24	CO1.BDOS.9009129	30/10/2025	12,0	$584.868.184	$48.739.015	N.D. (la oferta no indica área)
Secretaría Distrital de Desarrollo Económico	INDUSTRIAS METÁLICAS AYA S.A.S.	Carrera 10 No. 28-49, Torre A	CO1.BDOS.8932584	16/10/2025	19,2	$8.497.264.000	$442.323.332	N.D. (no se aportó la oferta del arrendador)
UApA (contrato vigente con el arrendador actual)	**FAMOC DEPANEL S.A.S.**	**Calle 24 No. 7-43, piso 15**	**CDA-UAPA-001-2023**	**28/04/2023**	**42,0**	**$ 3.909.149.814**	**$93.074.996**	**$131.711 (706,66 m²)**

Fuente: Elaboración propia con base en datos abiertos SECOP II – Contratos Electrónicos (datos.gov.co), UNSPSC 80131502, contratos firmados entre el 01/01/2025 y el 30/09/2026, y en las órdenes de magnitud y cotizaciones de los arrendadores publicadas en cada proceso. Canon mensual promedio aproximado = valor del contrato / plazo. Valor aprox. por m² = valor mensual ofertado por el arrendador por metro cuadrado, con IVA y administración incluidos. N.D.: no disponible. (**) Calculado como canon mensual promedio del contrato / área, por cuanto el anexo técnico no discrimina el valor por m².

Año 2026

Entidad	Arrendador	Ubicación	Proceso SECOP II	Firma	Plazo (meses)	Valor del contrato	Canon mensual promedio aprox.	Valor aprox. por metro cuadrado
Superintendencia de Industria y Comercio	AMPLEX DE COLOMBIA S.A.S.	Calle 24 No. 7-43, Edificio Siete24	CO1.BDOS.9629880	20/01/2026	10,8	$8.509.025.760	$791.053.159	$116.768 (6.588,04 m²)
Unidad de Restitución de Tierras (Dirección Nacional)	FAMOC DEPANEL S.A.S.	Carrera 13A No. 29-24, Edificio Allianz, pisos 8 al 13	CO1.BDOS.9368343	07/01/2026	8,2	$3.856.321.191	$468.928.657	$114.947 (3.895,62 m²)
UPRA	FAMOC DEPANEL S.A.S.	Carrera 10 No. 28-49, Torre A, Edificio Club Colombia, pisos 11, 12 y 19	CO1.BDOS.9595602	22/01/2026	11,1	$1.768.730.430	$159.081.080	$98.922 (1.575,99 m²)
Unidad de Restitución de Tierras (Dirección Nacional)	FAMOC DEPANEL S.A.S.	Carrera 13A No. 29-24, Edificio Allianz, pisos 8 al 13	CO1.BDOS.10851313	16/09/2026	3,5	$1.587.896.961	$455.396.864	$116.460 (3.895,62 m²)

Fuente: Elaboración propia con base en datos abiertos SECOP II – Contratos Electrónicos (datos.gov.co), UNSPSC 80131502, contratos firmados entre el 01/01/2025 y el 30/09/2026, y en las órdenes de magnitud y cotizaciones de los arrendadores publicadas en cada proceso. Canon mensual promedio aproximado = valor del contrato / plazo. Valor aprox. por m² = valor mensual ofertado por el arrendador por metro cuadrado, con IVA y administración incluidos. N.D.: no disponible. (**) Calculado como canon mensual promedio del contrato / área, por cuanto el anexo técnico no discrimina el valor por m².

Los contratos relacionados evidencian que las entidades del orden nacional contratan de manera recurrente el arrendamiento de inmuebles dotados por contratación directa, con plazos cercanos a doce meses o inferiores, ajustados a la vigencia fiscal o a las vigencias futuras aprobadas. El valor mensual proyectado para la UApA se ubica por debajo de los cánones de las sedes principales de entidades de mayor tamaño, en proporción a su menor área (706,66 m²).

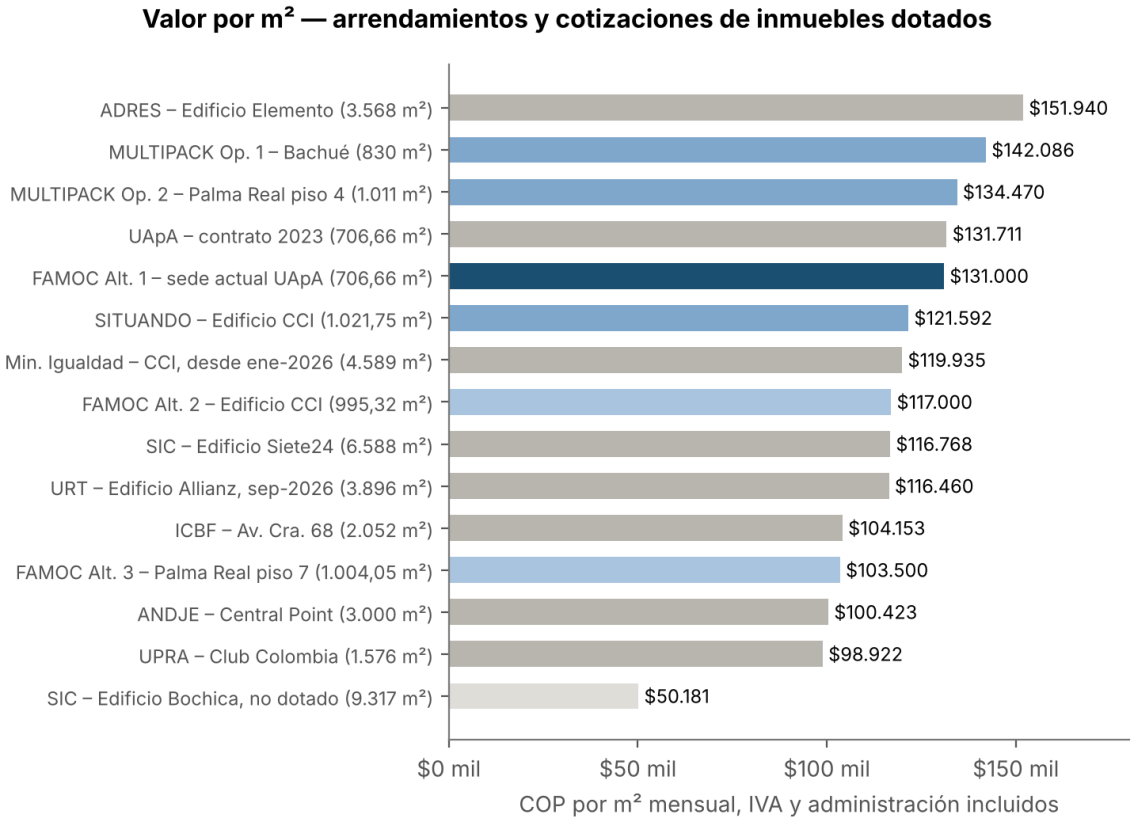
Análisis del valor aproximado por metro cuadrado — zona Centro Internacional

Con base en las órdenes de magnitud y cotizaciones de los arrendadores, los contratos de inmuebles dotados suscritos por entidades públicas en la zona del Centro Internacional registran, con IVA y administración incluidos, valores entre **$98.922 y $119.935 por m²**: UPRA en el Edificio Club Colombia ($98.922), Unidad de Restitución de Tierras en el Edificio Allianz ($109.000 en 2025 y $116.460 en 2026), Superintendencia de Industria y Comercio en el Edificio Siete24 ($116.768), mismo edificio en el que funciona la UApA, y Ministerio de Igualdad y Equidad en el Edificio CCI ($119.935). Fuera de la zona, ICBF ($104.153) y la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado ($100.423) se ubican en el mismo rango, mientras que ADRES en el Edificio Elemento alcanza $151.940. Como referencia de un inmueble no dotado, la Superintendencia de Industria y Comercio arrienda a la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares el Edificio Bochica por $50.181 por m², incluidos IVA, vigilancia, aseo y acueducto.

Por su parte, la orden de magnitud presentada por FAMOC DEPANEL S.A.S. el 29 de octubre de 2026 (Alternativa 1, permanencia en la sede actual) fija el canon en **$131.000 por m²** con IVA y administración

incluidos, valor 7,5 % inferior al de la propuesta inicial del arrendador ($141.566) y levemente inferior al promedio pagado durante el contrato vigente ($131.711). Este valor es menor que el de las cotizaciones recibidas en el evento UAPA-COT-008-2026 para áreas de tamaño comparable (MULTIPACK MS S.A.S.: $142.086 en el Edificio Bachué y $134.470 en el Edificio Palma Real), pero entre un 9 % y un 32 % superior al de los contratos de entidades de la misma zona.

Esta diferencia se explica principalmente por el tamaño del área arrendada, los contratos de referencia comprenden entre 1.576 m² y 6.588 m², mientras que la UApA requiere aproximadamente 700 m², y los arrendadores aplican menores valores unitarios a mayores áreas. Así, por ejemplo, en el mismo Edificio Siete24 la Superintendencia de Industria y Comercio paga $116.768 por m² por 6.588 m². La reducción ofrecida por FAMOC en su nueva orden de magnitud recoge parte de ese margen de negociación y acerca el valor unitario al rango de los contratos de la zona, aun cuando el área requerida por la UApA es considerablemente menor.



Fuente: Elaboración propia con base en las órdenes de magnitud y cotizaciones de los arrendadores publicadas en el SECOP II, las cotizaciones del evento UAPA-COT-008-2026 y la propuesta de FAMOC DEPANEL S.A.S. Valores mensuales por m² con IVA y administración incluidos.

Conclusión del estudio de la demanda

La demanda de arrendamiento de inmuebles por parte de las entidades públicas es recurrente y se concentra en Bogotá D.C., donde se ubican las sedes de las entidades del orden nacional. La contratación directa es la modalidad utilizada en la casi totalidad de los casos, con plazos hasta de doce meses e inferiores y financiación con recursos de funcionamiento, características que coinciden con las previstas por la UApA para el presente proceso. Asimismo, el arrendamiento de inmuebles dotados con operadores especializados es una práctica extendida entre entidades comparables.

B. ESTUDIO DE MERCADO

En atención a que la presente contratación se adelanta por la modalidad de contratación directa (arrendamiento de inmuebles), el estudio de mercado se estructura conforme a las reglas del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015: (i) verificación de las condiciones del mercado inmobiliario, (ii) consulta de inmuebles disponibles del Estado, y (iii) análisis y comparación de las alternativas de arrendamiento que satisfacen la necesidad, a partir de las cuales se determina la opción más conveniente para la Entidad y el presupuesto oficial.

B.1 Verificación de inmuebles disponibles del Estado — Central de Inversiones S.A. (CISA)

En cumplimiento del artículo 6 del Decreto 618 de 2026 y de la función de CISA como colectora de activos públicos, la Subdirección de Gestión Corporativa solicitó a Central de Inversiones S.A. – CISA informar si contaba con algún inmueble disponible que pudiera ser destinado al funcionamiento de la Entidad.

Mediante comunicación **VPN-994-2026 del 18 de septiembre de 2026**, suscrita por la Vicepresidente de Operaciones, doctora María Uliana Vieira Pak, CISA informó que “una vez verificado el inventario de inmuebles propiedad de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. – CISA, en la actualidad, no contamos con inmuebles disponibles y con las características técnicas requeridas”. Adicional, invitó a la Entidad a consultar el Geoportal de CISA (módulo SIGA), en el que pueden verificarse inmuebles de propiedad de entidades públicas del orden nacional y municipal.



Bogotá,18 de septiembre de 2026 VPN-994-2026

Doctora
MARYSOL MÉNDEZ CORTÉS
Subdirectora de Gestión Corporativa
Unidad Administrativa Especial de Alimentación Escolar – Alimentos para Aprender
orfeo@uapa-pae.gov.co
uapaorfeo@uapa-pae.gov.co

Asunto: Respuesta *Solicitud de espacio para funcionamiento de entidad Pública del orden Nacional Unidad Administrativa Especial de Alimentación Escolar – Alimentos para Aprender.*

Cordial saludo Doctora Marysol,

En atención a la comunicación mediante la cual solicita informar si la entidad cuenta con algún inmueble disponible que pueda ser destinado al funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Alimentación Escolar - Alimentos para Aprender (UApA), me permito informarle que una vez verificado el inventario de inmuebles propiedad de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. – CISA, en la actualidad, no contamos con inmuebles disponibles y con las características técnicas requeridas.

Sin embargo, los invitamos a visitar el Geoportal de CISA https://www.cisa.gov.co/GeoPortal, específicamente en el módulo SIGA, donde podrá consultar de manera ágil los inmuebles propiedad de entidades públicas del orden nacional y municipal, así como verificar sus características y destinación, para que pueda entablar comunicación directa con la entidad propietaria y realizar las consultas correspondientes.

Agradecemos su interés y quedo atenta a cualquier requerimiento adicional.

Cordial saludo,

VIEIRA PAK MARIA ULIANA
Firmado digitalmente por VIEIRA PAK MARIA ULIANA
Fecha: 2026.09.18 16:50:15 -05'00'

MARÍA ULIANA VIEIRA PAK
Vicepresidente de Operaciones
CENTRAL DE INVERSIONES S.A.

Oficina Produc:NE	6110
Serie o Subserie	2300
Nombre e identifi.Exp.	Respuesta solicitud inmuebles UApA
Area que elabora	Vicepresidencia de Operaciones - Dolly Zabala
Revisó	Maria Ulina Vieira Pack- Vicepresidente de Operaciones

Fuente: Central de Inversiones S.A. – CISA, comunicación VPN-994-2026 del 18 de septiembre de 2026.

Con lo anterior, queda constancia de que el Estado, a través de su colector de activos, no cuenta con un inmueble disponible que satisfaga la necesidad de la Entidad, por lo que resulta procedente acudir al mercado inmobiliario privado.

Nota: De manera simultánea con la solicitud remitida a CISA, en el mes de septiembre de 2026 la Entidad solicitó a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE) informar si contaba con inmuebles disponibles que pudieran ser destinados al funcionamiento de la UApA, en cumplimiento del literal c) del artículo 6 del Decreto 618 de 2026. A la fecha de elaboración del presente estudio, la SAE no ha emitido respuesta a dicha solicitud.

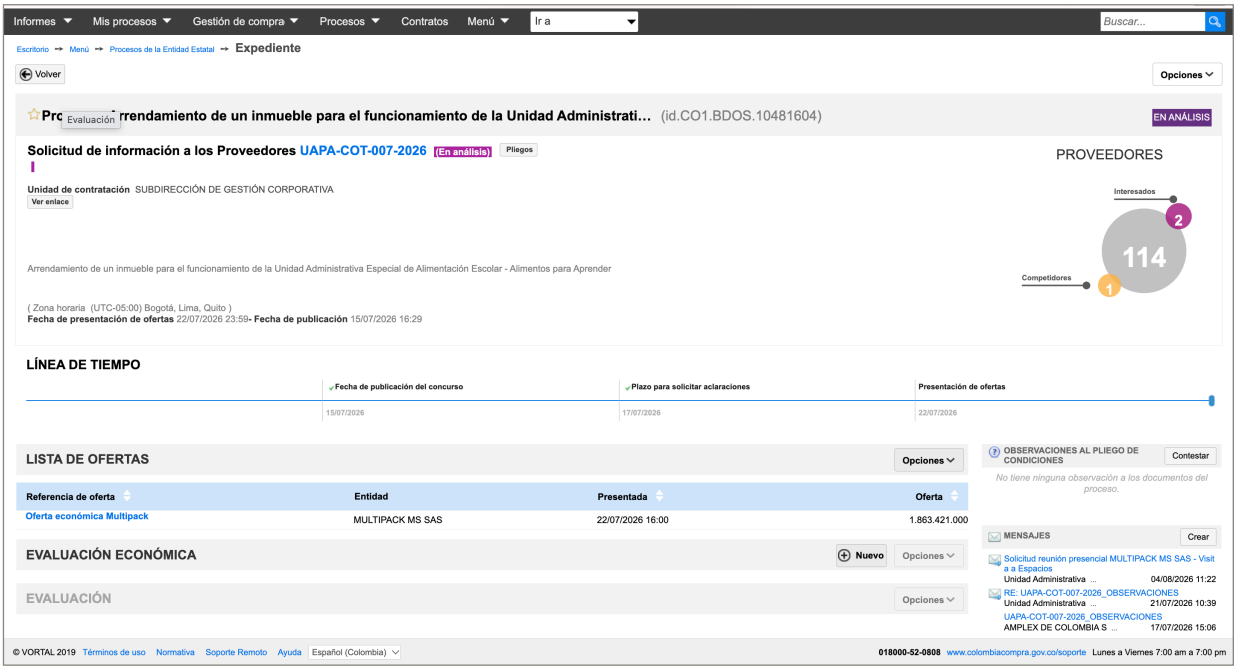
B.2 Solicitud de información a proveedores — SECOP II

Con el fin de verificar las condiciones del mercado inmobiliario, la Entidad publicó en la plataforma SECOP II, a través del módulo de Solicitud de Información a Proveedores, el evento de cotización **UAPA-COT-007-2026** (ID CO1.BDOS.10481604), con objeto "*Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Alimentación Escolar – Alimentos para Aprender",* a cargo de la Subdirección de Gestión Corporativa, con el siguiente cronograma:

Actividad	Fecha
Publicación de la solicitud de información	15/07/2026 16:29
Plazo para solicitar aclaraciones	17/07/2026
Presentación de cotizaciones	Hasta el 22/07/2026 23:59

Fuente: SECOP II — Expediente UAPA-COT-007-2026.

Al cierre del evento, la plataforma registró 114 proveedores en el indicador del proceso, 2 interesados y un (1) único oferente: MULTIPACK MS S.A.S., que presentó la "Oferta económica Multipack" el 22/07/2026 a las 16:00, por valor de $1.863.421.000 IVA incluido, como se evidencia a continuación:



Fuente: SECOP II — Expediente CO1.BDOS.10481604, solicitud de información UAPA-COT-007-2026.

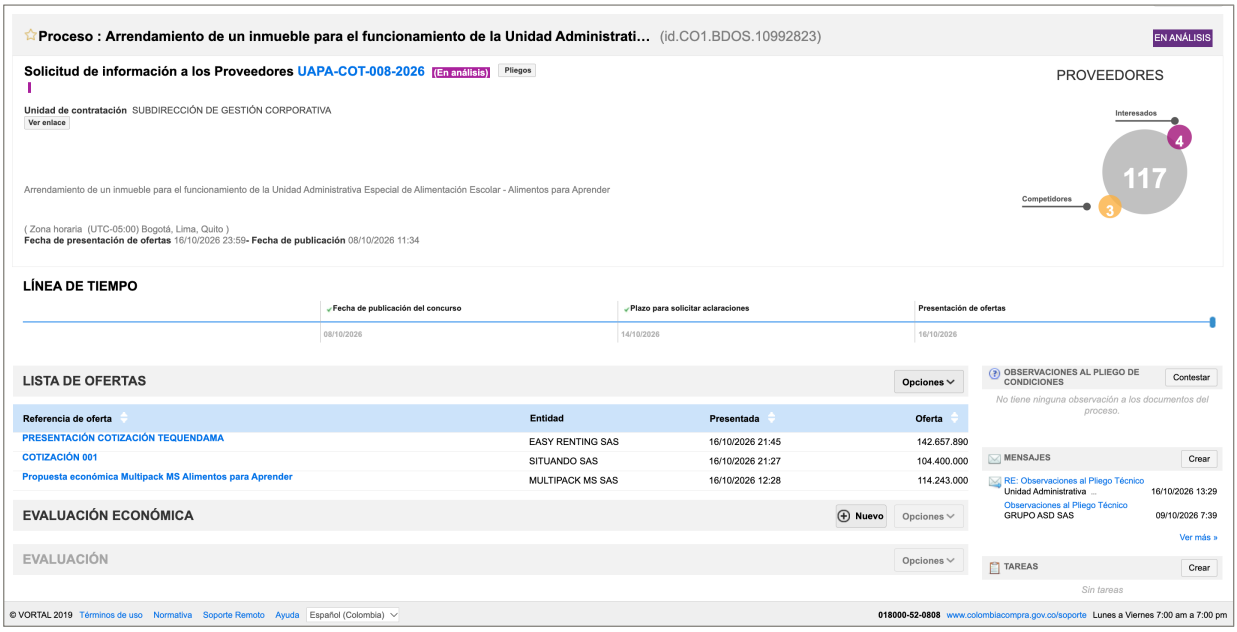
Segundo evento de cotización: UAPA-COT-008-2026

Con el fin de ampliar la consulta del mercado con especificaciones técnicas actualizadas, la Entidad publicó el 08/10/2026 a las 11:34, a través del mismo módulo de Solicitud de Información a Proveedores del SECOP II, el evento de cotización **UAPA-COT-008-2026** (ID CO1.BDOS.10992823), con objeto "Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Alimentación Escolar – Alimentos para Aprender", a cargo de la Subdirección de Gestión Corporativa. En este evento se ajustó el área mínima requerida a aproximadamente **700 m²**, se solicitó cotización únicamente para el inmueble de la sede (Ítem 1), con el siguiente cronograma:

Actividad	Fecha
Publicación de la solicitud de información	08/10/2026 11:34
Plazo para solicitar aclaraciones	14/10/2026
Presentación de cotizaciones	Hasta el 16/10/2026 23:59

Fuente: SECOP II — Expediente UAPA-COT-008-2026.

Durante el término de publicación, el interesado GRUPO ASD S.A.S. presentó "Observaciones al Pliego Técnico" el 09/10/2026, las cuales fueron respondidas por la Entidad el 16/10/2026. Al cierre del evento, la plataforma registró 117 proveedores en el indicador del proceso, 4 interesados y tres (3) oferentes, que presentaron las siguientes cotizaciones:



Fuente: SECOP II — Expediente CO1.BDOS.10992823, solicitud de información UAPA-COT-008-2026, estado "En análisis".

Oferente	Referencia de la oferta en SECOP II	Presentada	Valor registrado en SECOP II (canon mensual antes de IVA)
EASY RENTING S.A.S.	PRESENTACIÓN COTIZACIÓN TEQUENDAMA	16/10/2026 21:45	$142.657.890
SITUANDO S.A.S.	COTIZACIÓN 001	16/10/2026 21:27	$104.400.000
MULTIPACK MS S.A.S.	Propuesta económica Multipack MS Alimentos para Aprender	16/10/2026 12:28	$114.243.000

Fuente: SECOP II — Expediente UAPA-COT-008-2026.

MULTIPACK MS S.A.S. presentó dos alternativas de inmueble: la Opción 1 en el Edificio Bachué, piso 8 (Carrera 10 No. 27-27), con 830 m² y un canon mensual de $99.102.000 antes de IVA; y la Opción 2 en el Edificio Palma Real, piso 4 (Calle 28 No. 13-22), con 1.011 m² y un canon mensual de $114.243.000 antes de IVA, que corresponde al valor registrado en la plataforma. EASY RENTING S.A.S. (Carrera 7 No. 26-20)

y SITUANDO S.A.S. (Calle 28 No. 13A-15) diligenciaron el formato de cotización sin identificar el área ni las características particulares del inmueble ofertado. Posteriormente, se envía mensaje a través de la plataforma SECOP 2 el día 20/10/2026. El proveedor SITUANDO S.A.S. responde el día 23/10/2026 indicando que el edificio "Centro de Comercio Internacional", tiene un área de 1021.75m2 y le corresponden 7 parqueaderos.

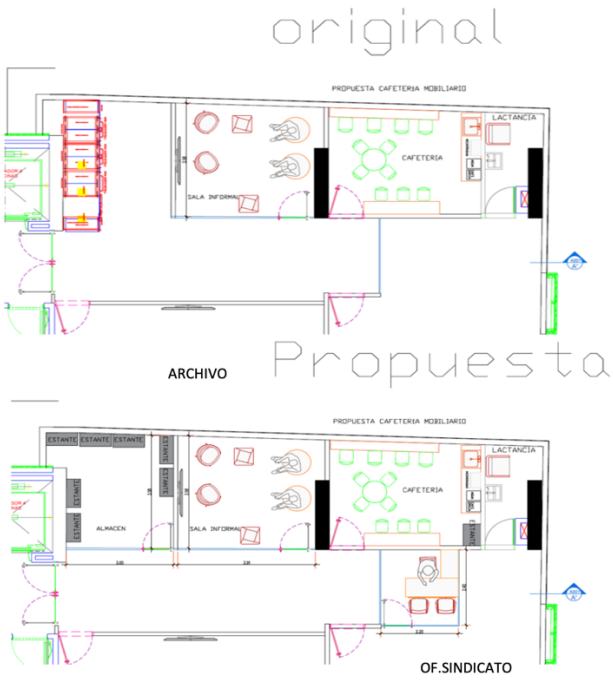
B.4 Propuesta de FAMOC DEPANEL S.A.S. — Arrendador actual

Actualmente la Entidad funciona en las instalaciones de FAMOC DEPANEL S.A.S., ubicadas en la Calle 24 No. 7-43, Edificio 7/24, Piso 15, de Bogotá D.C., en virtud del contrato CD-UAPA-001-2023, que vence el 31 de octubre de 2026. El arrendador presentó orden de magnitud para la renovación el 4 de agosto de 2026 y un alcance el 21 de octubre de 2026. Posteriormente, mediante comunicación del **29 de octubre de 2026**, FAMOC DEPANEL S.A.S. presentó una nueva orden de magnitud con tres (3) alternativas: (1) renovación en el inmueble actual; (2) traslado al Edificio Centro de Comercio Internacional (CCI); y (3) traslado al Edificio Palma Real. La Entidad escogió la **Alternativa 1, por un plazo de doce (12) meses**, con un área de 706,66 m² y las siguientes condiciones:

- **Canon de arrendamiento del inmueble dotado:** acabados (pisos en vinilo o porcelanato, muros en drywall, divisiones en vidrio templado), iluminación LED con sensores, red de potencia regulada y normal, cableado de voz/datos categoría 6A con un punto por puesto y sistemas de detección y extinción de incendios.
- **Equipamiento:** sistema básico de CCTV con DVR, aire acondicionado y piso antiestático en cuarto técnico, control de acceso con tarjeta de proximidad, persianas Solar Screen, señalización, extintores y camillas de emergencia, Access Point, suministro e instalación de switch administrable de 48 puertos 10/100/1000 y marquillado de puntos de datos, eléctricos, patch cord y patch panel.
- **Mobiliario:** una (1) oficina principal cerrada con baño, diez (10) oficinas cerradas, una (1) sala de juntas independiente, dos (2) salas de reuniones, sesenta (60) puestos de trabajo, cocineta y espacios colaborativos.
- Mantenimiento preventivo y correctivo de iluminación, red de cableado de potencia y voz/datos, y mobiliario.
- **Servicios de administración del edificio:** vigilancia con CCTV en zonas comunes, portería y parqueo 24 horas; control de acceso en recepción; ascensores directos a cada piso; planta eléctrica con cobertura total; red contra incendio y escalera de emergencia. El canon incluye la cuota de administración, que opera bajo la figura de reintegro: FAMOC paga en nombre de la Entidad las cuotas ordinarias, y la Entidad asumirá cualquier ajuste que la copropiedad realice a dichas cuotas.
- **Adecuaciones adicionales derivadas de la visita técnica:** cierre del área de archivo con una única entrada e instalación de estanterías modulares (útiles de aseo, papelería y equipos tecnológicos); adecuación de una oficina sindical en vidrio templado con un puesto operativo y dos sillas auxiliares; y mueble de almacenamiento en la cafetería.
- **No incluye:** vigilancia privada dentro de las áreas arrendadas, servicio e insumos de cafetería y baños, servicios públicos, ni canal de conectividad. El servicio de acueducto y alcantarillado será reembolsado semestralmente por la Entidad a FAMOC DEPANEL S.A.S., según los soportes de consumo.
- **Condiciones comerciales:** canon de $131.000 por m², equivalente a **$92.572.460 mensuales** con IVA y administración incluidos; plazo de doce (12) meses contados a partir del 1 de noviembre de 2026 y hasta el

31 de octubre de 2027; entrega inmediata; pago por mes anticipado dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes; y reajuste del canon por el IPC del año inmediatamente anterior solo en caso de renovación, a partir del 1 de noviembre de 2027. En consecuencia, durante el plazo del contrato el canon mensual se mantiene constante.

- **Otras condiciones de la orden de magnitud:** si durante la ejecución se requieren especificaciones adicionales o mayores componentes de mobiliario, el canon podrá incrementarse previo acuerdo entre las partes; y si se modifica el IVA o se crean impuestos, tasas o contribuciones no contemplados al momento de la celebración del contrato, estos se incluirán en el valor del canon.



Fuente: FAMOC DEPANEL S.A.S. — Orden de magnitud del 29 de octubre de 2026 (Alternativa 1), adecuaciones propuestas (área de archivo, oficina sindical y cafetería).

Flujo económico propuesto por FAMOC DEPANEL S.A.S.

Año	Mes	Subtotal	IVA 19 %	Total
2026	Noviembre	$77.791.983,19	$14.780.476,81	$92.572.460,00
2026	Diciembre	$77.791.983,19	$14.780.476,81	$92.572.460,00
2027	Enero	$77.791.983,19	$14.780.476,81	$92.572.460,00
2027	Febrero	$77.791.983,19	$14.780.476,81	$92.572.460,00
2027	Marzo	$77.791.983,19	$14.780.476,81	$92.572.460,00
2027	Abril	$77.791.983,19	$14.780.476,81	$92.572.460,00
2027	Mayo	$77.791.983,19	$14.780.476,81	$92.572.460,00

Año	Mes	Subtotal	IVA 19 %	Total
2027	Junio	$77.791.983,19	$14.780.476,81	$92.572.460,00
2027	Julio	$77.791.983,19	$14.780.476,81	$92.572.460,00
2027	Agosto	$77.791.983,19	$14.780.476,81	$92.572.460,00
2027	Septiembre	$77.791.983,19	$14.780.476,81	$92.572.460,00
2027	Octubre	$77.791.983,19	$14.780.476,81	$92.572.460,00
	TOTAL 12 MESES	**$933.503.798,28**	**$177.365.721,72**	**$1.110.869.520,00**

Fuente: FAMOC DEPANEL S.A.S. — Orden de magnitud del 29 de octubre de 2026, Alternativa 1, plazo de doce (12) meses. Valor mensual por m²: $110.084,03 antes de IVA ($131.000,00 con IVA y administración incluidos).

Nota: el contrato vigente CD-UAPA-001-2023 establece un valor mensual, IVA incluido, de $100.039.029. El nuevo canon de $92.572.460 representa una reducción de $7.466.569 mensuales (7,46 %), equivalente a $89.598.828 en los doce (12) meses del contrato frente a mantener el valor actual.

B.5 Cuadro comparativo de las alternativas

Teniendo en cuenta que la Entidad determinó un plazo contractual de doce (12) meses (1 de noviembre de 2026 a 31 de octubre de 2027), las alternativas se comparan sobre este mismo período, a partir del canon mensual ofrecido por cada fuente. Se comparan las tres (3) alternativas de la orden de magnitud de FAMOC DEPANEL S.A.S. del 29 de octubre de 2026 y las cotizaciones recibidas en el evento UAPA-COT-008-2026 de EASY RENTING S.A.S., SITUANDO S.A.S. y MULTIPACK MS S.A.S., esta última con sus dos alternativas de inmueble.

Alternativas de la orden de magnitud de FAMOC DEPANEL S.A.S. (29/10/2026)

Alternativa	Inmueble	Área	Canon por m² (IVA y adm. incl.)	Canon mensual	Valor 12 meses (IVA incl.)	Diferencia frente a Alt. 1
Alternativa 1 (escogida)	**Sede actual: Calle 24 No. 7-11/43, oficina 1501 (Edificio 7/24, piso 15)**	**706,66 m²**	**$131.000**	**$92.572.460**	**$1.110.869.520**	**—**
Alternativa 2	Edificio Centro de Comercio Internacional (CCI), Calle 28 No. 13A-03/15, piso 13	995,32 m² y 7 parqueaderos	$117.000	$116.452.440	$1.397.429.280	+$286.559.760 (+25,8 %)
Alternativa 3	Edificio Palma Real, Calle 28 No. 13-22, piso 7	1.004,05 m² y 7 parqueaderos	$103.500	$103.919.175	$1.247.030.100	+$136.160.580 (+12,3 %)

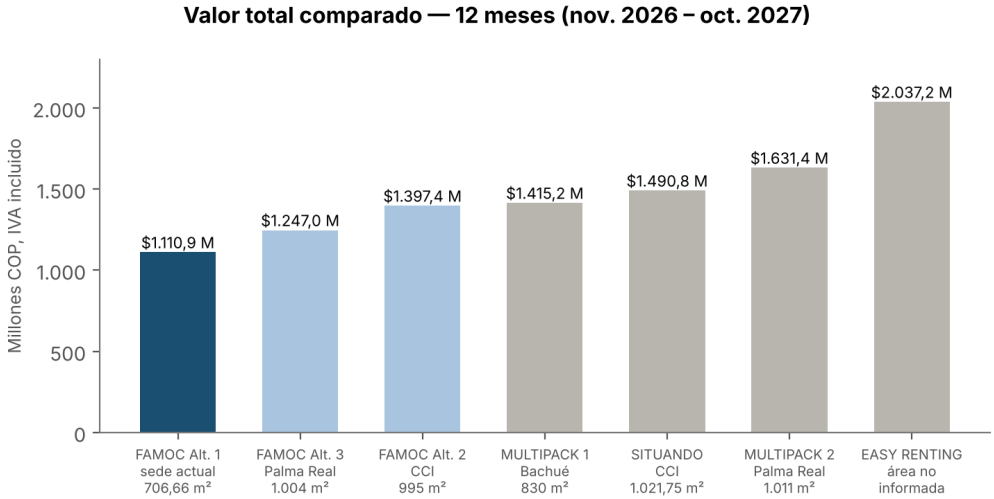
Fuente: FAMOC DEPANEL S.A.S. — Orden de magnitud del 29 de octubre de 2026. Canon mensual = área × valor por m². Valor a doce (12) meses, IVA y administración incluidos.

Las Alternativas 2 y 3 implican el traslado de la sede a inmuebles con un área entre 41 % y 42 % mayor a la actual, cuyo canon incluye adecuaciones, mobiliario, IVA y administración. Según la misma orden de magnitud, su desarrollo técnico requiere visitas, mesas técnicas y una nueva orden de magnitud con la configuración integral del proyecto, por lo que no tienen disponibilidad inmediata para el 1 de noviembre de 2026. Además, el inmueble de la Alternativa 2 se ubica en el mismo Edificio CCI cotizado por SITUANDO S.A.S. en el evento UAPA-COT-008-2026.

Comparativo económico

Concepto	FAMOC DEPANEL S.A.S.	EASY RENTING S.A.S.	SITUANDO S.A.S.	MULTIPACK Opción 1 (Bachué)	MULTIPACK Opción 2 (Palma Real)
Canal de recepción	Orden de magnitud del arrendador actual, Alternativa 1 (29/10/2026)	SECOP II UAPA-COT-008-2026 (16/10/2026)	SECOP II UAPA-COT-008-2026 (16/10/2026)	SECOP II UAPA-COT-008-2026 (16/10/2026)	SECOP II UAPA-COT-008-2026 (16/10/2026)
Ubicación	Calle 24 No. 7-43, Edificio 7/24, piso 15 (sede actual)	Carrera 7 No. 26-20 (referencia "Tequendama")	Edificio Centro de Comercio Internacional (CCI), Calle 28 No. 13A-15 (aclaración del 23/10/2026)	Edificio Bachué, piso 8, Carrera 10 No. 27-27	Edificio Palma Real, piso 4, Calle 28 No. 13-22
Área	706,66 m²	No informada	1.021,75 m² y 7 parqueaderos	830 m²	1.011 m²
Canon mensual antes de IVA	$77.791.983,19	$142.657.890	$104.400.000	$99.102.000	$114.243.000
Canon mensual con IVA	$92.572.460	$169.762.889	$124.236.000	$117.931.380	$135.949.170
Valor total 12 meses con IVA	$1.110.869.520	$2.037.154.668	$1.490.832.000	$1.415.176.560	$1.631.390.040
Diferencia frente a FAMOC Alt. 1 (12 meses)	—	+$926.285.148 (+83,4 %)	+$379.962.480 (+34,2 %)	+$304.307.040 (+27,4 %)	+$520.520.520 (+46,9 %)
Valor por m² mensual antes de IVA	$110.084	Máx. $203.797 (sobre 700 m²)	$102.178	$119.400	$113.000
Valor por m² mensual con IVA	$131.000	Máx. $242.518 (sobre 700 m²)	$121.592	$142.086	$134.470
Administración	Incluida (por reintegro; ajustes de la copropiedad a cargo de la Entidad)	No especifica	No especifica	Incluida, con acueducto	Incluida
Adecuaciones y traslado	No se requieren (sede actual)	No especifica; implicaría traslado	No especifica; implicaría traslado	Adecuaciones hasta 60 días; coworking para 70 personas; mudanza a cargo del oferente	Adecuaciones hasta 60 días; coworking para 70 personas; mudanza a cargo del oferente
Vigencia de la cotización	No señala término	Sujeta a disponibilidad del inmueble	30 días calendario	30 días calendario	30 días calendario

Fuente: Elaboración propia con base en la orden de magnitud de FAMOC DEPANEL S.A.S. del 29/10/2026 (Alternativa 1) y las cotizaciones recibidas en el evento UAPA-COT-008-2026. Para EASY RENTING S.A.S., que no informa área, el valor por m² se calcula sobre el área mínima requerida (700 m²) y corresponde al valor máximo posible. El área de SITUANDO S.A.S. corresponde a su aclaración del 23/10/2026.



Fuente: Elaboración propia. Valores para doce (12) meses (nov. 2026 – oct. 2027), IVA incluido.

Para el plazo de doce (12) meses, la Alternativa 1 de FAMOC DEPANEL S.A.S. (permanencia en la sede actual) representa el menor valor entre las alternativas consultadas, con **$1.110.869.520** IVA incluido. La alternativa más cercana es la Alternativa 3 de la misma orden de magnitud (Edificio Palma Real, piso 7), por **$1.247.030.100**, es decir **$136.160.580 más (+12,3 %)**; le siguen la Alternativa 2 de FAMOC en el Edificio CCI (+25,8 %), la Opción 1 de MULTIPACK MS S.A.S. en el Edificio Bachué (+27,4 %), SITUANDO S.A.S. (+34,2 %), la Opción 2 de MULTIPACK MS S.A.S. en el Edificio Palma Real (+46,9 %) y EASY RENTING S.A.S. (+83,4 %). En valor por metro cuadrado con IVA, la Alternativa 1 ($131.000) es inferior a las dos opciones de MULTIPACK ($142.086 y $134.470) y superior a SITUANDO ($121.592) y a las Alternativas 2 ($117.000) y 3 ($103.500) de FAMOC; sin embargo, estas últimas corresponden a áreas entre 41 % y 45 % mayores a la de la sede actual, lo que eleva su valor total, e implican traslado y adecuaciones.

Comparativo técnico frente a las especificaciones del Ítem 1

Requerimiento	FAMOC DEPANEL S.A.S.	EASY RENTING S.A.S.	SITUANDO S.A.S.	MULTIPACK Opción 1 (Bachué)	MULTIPACK Opción 2 (Palma Real)
Área mínima aproximada 700 m²	Cumple (706,66 m²)	No informa área	Cumple (1.021,75 m², según aclaración del 23/10/2026)	Cumple (830 m²)	Cumple (1.011 m²)
90 puestos de trabajo amoblados	Cumple parcialmente (60 puestos y espacios colaborativos)	Declara cumplimiento (no verificado)	Declara cumplimiento (no verificado)	Declara cumplimiento (no verificado)	Declara cumplimiento (no verificado)
Oficinas DG y SG con baño privado; 9 oficinas directivas; 9 puestos de secretaria	Cumple parcialmente (1 oficina principal con baño y 10 oficinas cerradas)	Declara cumplimiento (no verificado)	Declara cumplimiento (no verificado)	Declara cumplimiento (no verificado), sujeto a adecuación	Declara cumplimiento (no verificado), sujeto a adecuación
Salas de reuniones (12 y 6 personas) y auditorio para 60 personas	Cumple parcialmente (1 sala de juntas y 2 salas; sin auditorio)	Declara cumplimiento (no verificado)	Declara cumplimiento (no verificado)	Declara cumplimiento (no verificado), sujeto a adecuación	Declara cumplimiento (no verificado), sujeto a adecuación

Requerimiento	FAMOC DEPANEL S.A.S.	EASY RENTING S.A.S.	SITUANDO S.A.S.	MULTIPACK Opción 1 (Bachué)	MULTIPACK Opción 2 (Palma Real)
Sala de lactancia, cafetería dotada y sala de bienestar	Cumple parcialmente (cocineta y espacios colaborativos)	Declara cumplimiento (no verificado)	Declara cumplimiento (no verificado)	Declara cumplimiento (no verificado), sujeto a adecuación	Declara cumplimiento (no verificado), sujeto a adecuación
Cableado de voz y datos categoría 6A	Cumple	Declara cumplimiento (no verificado)	Declara cumplimiento (no verificado)	Ofrece categoría 6 (inferior a 6A)	Ofrece categoría 6 (inferior a 6A)
Cuarto técnico con UPS de 20 KVA, aire, piso antiestático	Cumple parcialmente (aire y piso antiestático; UPS por confirmar)	Declara cumplimiento (no verificado)	Declara cumplimiento (no verificado)	Ofrece UPS de suplencia para puestos; no detalla cuarto técnico	Ofrece UPS de suplencia para puestos; no detalla cuarto técnico
CCTV, control de acceso, Access Point y switch administrable	Cumple	Declara cumplimiento (no verificado)	Declara cumplimiento (no verificado)	Declara cumplimiento (no verificado)	Declara cumplimiento (no verificado)
Detección y extinción de incendios	Cumple	Declara cumplimiento (no verificado)	Declara cumplimiento (no verificado)	Cumple (detección y extintores)	Cumple (detección y extintores)
Planta eléctrica con cobertura total	Cumple	Declara cumplimiento (no verificado)	Declara cumplimiento (no verificado)	Cumple parcialmente (solo zonas comunes)	Cumple
Parqueaderos	No indica cupos	No indica	7 parqueaderos	20 parqueaderos	20 parqueaderos
Ubicación cercana a la sede actual (Centro)	Cumple (sede actual)	Cumple (Centro Internacional)	Cumple (Centro Internacional, según dirección registrada)	Cumple (Centro Internacional)	Cumple (Centro Internacional)
Disponibilidad inmediata el 01/11/2026	Cumple	Sujeta a disponibilidad	No indica	No: requiere hasta 60 días de adecuación	No: requiere hasta 60 días de adecuación
Verificación física por parte de la Entidad	Cumple (la Entidad ocupa el inmueble)	No verificado	No verificado	No verificado	No verificado

Fuente: Elaboración propia con base en las Especificaciones Técnicas del Inmueble — Ítem 1 (UAPA-COT-008-2026), la propuesta de FAMOC DEPANEL S.A.S. y las cotizaciones recibidas. "Declara cumplimiento" corresponde a la manifestación del oferente según la Nota 4 del formato de cotización.

EASY RENTING S.A.S. diligenció el formato sin identificar el área, la distribución ni las condiciones particulares del inmueble, y SITUANDO S.A.S. solo informó con posterioridad el edificio, el área y los parqueaderos, por lo que el cumplimiento técnico de ambos se limita a la manifestación contenida en la Nota 4 del formato. MULTIPACK MS S.A.S. identificó los inmuebles y su área, pero condiciona el cumplimiento de la distribución requerida a adecuaciones civiles, eléctricas y de datos de hasta sesenta (60) días, durante los cuales ofrece un espacio tipo coworking para 70 personas, aforo inferior a los 90 puestos requeridos; adicional, ofrece cableado categoría 6 (la especificación exige 6A) y deja a cargo de la Entidad la desconexión y conexión de sus equipos.

En un contrato de doce (12) meses, las condiciones anteriores implican que hasta dos (2) meses de ejecución transcurrirían en adecuaciones y en un espacio temporal con aforo inferior al requerido, además de los costos e interrupciones propios del traslado (mudanza, desconexión y conexión de equipos y curva de adaptación), que no están incorporados en el canon. Las Alternativas 2 y 3 de FAMOC también implican traslado y requieren una nueva orden de magnitud para definir su configuración. La Alternativa 1 de FAMOC DEPANEL S.A.S. es la única con disponibilidad inmediata, verificada por la Entidad y sin costos ni interrupciones por traslado. En cuanto a la configuración del inmueble, cumple el área mínima actualizada (700 m²), pero presenta diferencias frente a las especificaciones en número de puestos de trabajo (60 frente a 90), auditorio, sala de lactancia y UPS de 20 KVA, aspectos que el área técnica deberá validar frente a la necesidad real de la Entidad durante el plazo de doce (12) meses.

B.6 Análisis de conveniencia y viabilidad de contratar con FAMOC DEPANEL S.A.S.

Del análisis del mercado y de la comparación de las alternativas se concluye que resulta viable y conveniente para la Entidad contratar el arrendamiento con FAMOC DEPANEL S.A.S., en la Alternativa 1 de su orden de magnitud del 29 de octubre de 2026, por el plazo de doce (12) meses, por las siguientes razones:

- **Menor costo:** para el plazo de doce (12) meses, la Alternativa 1 asciende a $1.110.869.520 IVA incluido, el menor valor entre las alternativas consultadas: es $136.160.580 inferior a la siguiente alternativa (Alternativa 3 de FAMOC, Edificio Palma Real) y $304.307.040 inferior a la cotización más económica del evento UAPA-COT-008-2026 (MULTIPACK MS S.A.S., Opción 1).
- **Valor por m² acorde con el mercado para áreas similares:** el valor de $131.000/m² con IVA y administración es inferior al de las cotizaciones recibidas para áreas comparables (MULTIPACK MS S.A.S., $134.470 a $142.086/m²) y 7,5 % menor al de la propuesta inicial del arrendador ($141.566/m²).
- **Cumplimiento de la política de austeridad:** la permanencia en la sede actual evita un cambio de sede, en consonancia con el artículo 6 del Decreto 618 de 2026, que restringe los cambios de sede que generen impacto presupuestal y exige no aumentar los valores históricamente pagados. Además, el nuevo canon ($92.572.460 mensuales) es 7,46 % inferior al valor mensual del contrato vigente ($100.039.029), por lo que no aumenta los valores históricamente pagados y representa un menor costo de $89.598.828 en los doce (12) meses.
- **Continuidad operativa y ausencia de costos de traslado:** el inmueble se encuentra adecuado y en funcionamiento. Las demás alternativas implicarían traslado y, en el caso de MULTIPACK, adecuaciones de hasta sesenta (60) días, lo que afectaría la operación durante los primeros meses del contrato.
- **Certeza técnica:** la Entidad conoce y ocupa el inmueble, lo que permite verificar sus condiciones reales; EASY RENTING S.A.S. no identificó el área ni las condiciones del inmueble ofertado, SITUANDO S.A.S. no detalló sus condiciones, las Alternativas 2 y 3 de FAMOC requieren una nueva orden de magnitud, y los inmuebles de MULTIPACK no han sido verificados y requieren adecuaciones.
- **Cumplimiento del área mínima:** con las especificaciones técnicas actualizadas en el evento UAPA-COT-008-2026, el área de 706,66 m² ofrecida por FAMOC cumple el área mínima requerida de 700 m².
- **Inexistencia de inmuebles del Estado disponibles:** CISA informó mediante comunicación VPN-994-2026 que no cuenta con inmuebles disponibles con las características requeridas, y la SAE no dio respuesta a la solicitud de la Entidad.

PRESUPUESTO

PRESUPUESTO OFICIAL

La UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR — ALIMENTOS PARA APRENDER, por intermedio de la Subdirección de Gestión Corporativa, realizó los estudios para el **"Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Alimentación Escolar – Alimentos para Aprender"**. Con base en el análisis de conveniencia expuesto, el

presupuesto oficial corresponde al valor de la Alternativa 1 de la orden de magnitud de FAMOC DEPANEL S.A.S. del 29 de octubre de 2026, para el plazo de doce (12) meses definido por la Entidad, es decir, **MIL CIENTO DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS ($1.110.869.520) M/CTE**, IVA incluido, comprendidos entre el 1 de noviembre de 2026 y el 31 de octubre de 2027, distribuidos así:

Vigencia	Período	Meses	Valor (IVA incluido)	Fuente
2026	Noviembre – diciembre de 2026	2	$185.144.920	CDP No. 22626
2027	Enero – octubre de 2027	10	$925.724.600	Autorización Vigencia futura 2027 radicado no. 2-2026-070424 del 08 de octubre de 2026.
TOTAL	**1 nov. 2026 – 31 oct. 2027**	**12**	**$1.110.869.520**	

Fuente: Elaboración propia con base en la orden de magnitud de FAMOC DEPANEL S.A.S. del 29 de octubre de 2026 (Alternativa 1), plazo de doce (12) meses.

El valor incluye el canon de arrendamiento del inmueble dotado, los bienes destinados y adheridos al inmueble, la cuota de administración, el mantenimiento preventivo y correctivo, y el IVA. No incluye el reembolso semestral del servicio de acueducto y alcantarillado ni los demás servicios públicos, que la Entidad atenderá con cargo al rubro correspondiente.

NOTAS ACLARATORIAS

Nota 1 — Modalidad: por tratarse de una contratación directa (arrendamiento de inmuebles), no se adelanta un procedimiento de selección con pluralidad de oferentes. Por tanto, no se establecen factores de ponderación ni causales de rechazo. La Entidad verificará la idoneidad del inmueble, el cumplimiento de las condiciones técnicas y la capacidad jurídica del arrendador.

Nota 2 — Reajuste: de acuerdo con la orden de magnitud remitida por el proveedor FAMOC el día 29 de octubre, el reajuste del canon por el IPC del año inmediatamente anterior solo aplica en caso de renovación y a partir del 1 de noviembre de 2027, una vez cumplidos doce (12) meses de ocupación. Por tanto, durante el plazo del contrato (1 de noviembre de 2026 a 31 de octubre de 2027) el canon mensual se mantiene constante.

Nota 3 — Garantías: de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria; su procedencia se determinará en el análisis de riesgos de los estudios previos.

Nota 4 — Administración y otros ajustes del canon: la cuota de administración incluida en el canon opera bajo la figura de reintegro, por lo que la Entidad asumirá los ajustes que la copropiedad realice a las cuotas ordinarias durante la ejecución. Además, la orden de magnitud prevé que el canon podrá incrementarse,

previo acuerdo entre las partes, si la Entidad requiere especificaciones adicionales o mayor mobiliario, y que se incluirán en el canon las modificaciones al IVA o los nuevos impuestos, tasas o contribuciones. Estos eventos deben analizarse en la matriz de riesgos y regularse en el contrato.

El presente estudio se realiza a los veintinueve (29) días del mes de octubre de 2026.



ELABORA EL ESTUDIO DE SECTOR Y MERCADO
Mayra Alejandra Ducón Rodríguez
Contratista — Subdirección de Gestión Corporativa
Unidad Administrativa Especial de Alimentación Escolar — Alimentos para Aprender UApA