

ANÁLISIS DEL SECTOR

1. INTRODUCCION

La Personería De Bogotá D.C, es una entidad de derecho público perteneciente a los órganos de control y vigilancia del Estado, que según lo consagrado en el artículo 117 y 118 de la Constitución Política, tiene a su cargo la guarda y promoción de los derechos humanos, la protección del interés público y la vigilancia de la conducta oficial de quienes desempeñan funciones públicas. Para el cabal cumplimiento de sus obligaciones constitucionales y legales, el Acuerdo 755 de 2019 en su artículo 5, y el artículo 104 del Decreto Ley 1421 de 1993, confirieron a la Personería Distrital autonomía administrativa, facultad que le permite ejecutar su presupuesto, es decir, dictar los actos y celebrar los contratos necesarios para el desarrollo normal de sus funciones.

De igual modo para el desarrollo de su misión los artículos 99, 100 y 101 del Decreto 1421 de 1993, en concordancia con el artículo 16 del Acuerdo 755 de 2019, le atribuyen a la Personería de Bogotá D.C., funciones de agente del ministerio público, veedor ciudadano y defensor de los derechos humanos, teniendo en cuenta las necesidades que surgen en el marco de la prestación de un servicio eficiente a toda la ciudadanía de las localidades del Distrito Capital.

Así las cosas, en cumplimiento de la normativa referida y en desarrollo de sus atribuciones constitucionales y legales, la Personería de Bogotá, D.C., presta sus servicios en las 20 localidades de la ciudad, para atender de forma rápida y oportuna los diferentes requerimientos de los habitantes del Distrito Capital, a través de la atención personalizada e inmediata a los ciudadanos que requieran orientación y asistencia respecto a la vulneración de derechos fundamentales, orientación jurídica en temas relacionados con diferentes áreas del derecho como familia, civil, comercial, penal, policivo, servicios públicos domiciliarios, seguridad social, entre otros; así mismo, sobre las relaciones de los ciudadanos con las entidades públicas, la protección de sus derechos y el cumplimiento de sus deberes.

De conformidad con lo anterior y dado que la Personería de Bogotá, D.C., no cuenta con instalaciones propias en la localidad de Barrios Unidos, se hace necesario recurrir al arrendamiento de un inmueble, que se encuentre cercano a las alcaldía local, cuente con el espacio suficiente para la atención a los ciudadanos y la instalación de oficinas para los funcionarios de la personería local, tengan accesos para personas con movilidad reducida y cumplan con los requerimientos técnicos de iluminación servicios públicos y vías de acceso adecuadas; que satisfagan en debida forma las necesidades de la Entidad en esta localidad.

Teniendo en cuenta lo anterior, y para garantizar la atención real y efectiva a los ciudadanos residentes en la localidad de Barrios Unidos, dando cumplimiento a la normatividad contractual y a las necesidades de la entidad; se hace necesario contratar el arrendamiento de un bien inmueble para la personería local de Barrios Unidos, toda vez que el actual

Sede principal Carrera 7 N° 21 - 24. Bogotá - Colombia
Sede C.A.C. Carrera 8 N° 20 - 56. Bogotá - Colombia
Código postal 111321
Conmutador (601) 382 04 50/80
Línea 143

www.personeriabogota.gov.co

 Personería de Bogotá
 @PERSONERIADEBOGOTA
 @personeriabta
 @personeriadebogota



contrato de arrendamiento se encuentra próximo a su vencimiento y se debe garantizar la continuidad del servicio en esa localidad.

De otro lado, en cumplimiento del Decreto 1082 de 2015 donde se establece que es deber de las entidades estatales hacer durante la etapa de planeación de sus contrataciones el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgos", se elabora el presente análisis del sector teniendo en cuenta la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector del sitio web de Colombia Compra Eficiente, donde se especifica que para tal fin se debe cubrir las siguientes tres áreas:

- Análisis de los aspectos generales del sector.
- Estudio de la oferta.
- Estudio de la demanda.

2. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

Con el propósito de situar en contexto los elementos fundamentales del mercado en el cual se desarrollan las actividades y servicios inmobiliarios, se examinan los aspectos económicos, técnicos, regulatorios y ambientales vinculados al objeto de este análisis.

Este documento consigna la viabilidad del proceso desde una perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional y técnica, según lo sustentado en cada aspecto, en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 y el manual correspondiente de análisis del sector emitido por Colombia Compra Eficiente.

En conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, que establece: *"Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe llevar a cabo, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para comprender el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso"*.

2.1. Aspecto económico

De acuerdo con la información proporcionada por el Banco de la República, la economía del país se organiza en sectores económicos, cada uno caracterizado por actividades afines que comparten elementos comunes y se distinguen de otras agrupaciones. La clasificación económica clásica se estructura en tres sectores:

- **Sector primario:** Relacionado con la producción básica y las actividades agrícolas.
- **Sector secundario:** Enfocado en la producción de bienes, abarcando la industria, construcción y manufactura.
- **Sector terciario:** Centrado en la prestación de servicios, incluyendo el comercio, servicios bancarios, educación, entre otros.



Para determinar la actividad económica específica abordada en este análisis, se recurre a la Resolución 636 del 23 de julio de 2012, que aclara la clasificación de actividades económicas establecida en la Resolución No. 66 del 31 de enero de 2012.

Al examinar fuentes adicionales, especialmente la Resolución 000114 del 21 de diciembre de 2020, emitida por el Director General de la DIAN, se identifica que el objeto del presente análisis se encuentra vinculado a la actividad económica denominada "6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados." Este enfoque brinda una comprensión más detallada de la posición del análisis dentro del contexto económico, permitiendo una evaluación más precisa de los factores relacionados con dicha actividad.

2.1.1 Clasificación UNSPSC

La necesidad que se pretende satisfacer tiene relación directa con la destinación de los recursos asignados, el arrendamiento requerido se encuentra disponible en el mercado y está previsto en el plan de compras de la entidad con su respectivo código de conformidad con el clasificador UNSPSC- vs 14-0801.

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

2.1.2. Estudio de la oferta

Con el propósito de identificar la actividad económica a la cual se vincula el objeto de este análisis, se ha consultado la Resolución 636 del 23 de julio de 2012, la cual aclara la clasificación de actividades económicas establecida en la Resolución No. 66 del 31 de enero de 2012.

Tras un análisis detallado, especialmente enfocado en la Resolución 000114 del 21 de diciembre de 2020, firmada por el director general de la DIAN, se ha confirmado que el objeto de este análisis se encuadra en la actividad económica "6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados."

La Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos, identificada la necesidad de la entidad, procedió a la recolección de muestras de las ofertas del mercado en la localidad de Barrios Unidos, mediante la indagación en los sistemas de información de la WEB, en páginas especializadas del mercado inmobiliario que permiten determinar el valor promedio por metro cuadrado en la localidad, estableciendo así una comparación objetiva del valor por metro cuadrado del inmueble ofertado en relación con las áreas ofrecidas. Los resultados de este sondeo de mercado se presentan detalladamente en el cuadro que sigue, proporcionando una visión integral de la dinámica inmobiliaria en la localidad, y constituye un anexo del estudio de mercado.



El resultado de la consulta y el respectivo análisis es el siguiente:

ESTUDIO DE MERCADO DEL SECTOR P.L. BARRIOS UNIDOS 2025				
SECTOR	TIPO DE LOCAL	AREA / M2	VR CANON MENSUAL	PROMEDIO POR M2
Barrios Unidos - Bogotá San Felipe	Comercial	140	\$ 5.500.000	\$ 39.286
Barrios Unidos - Bogotá Modelia	Comercial	80	\$ 6.000.000	\$ 75.000
Barrios Unidos - Bogotá Barrios unidos	Comercial	176	\$ 14.000.000	\$ 79.545
Barrios Unidos - Bogotá Barrios unidos	Comercial	160	\$ 8.000.000	\$ 50.000
				\$ 60.958
INMUEBLE ACTUAL	Comercial	159,55	\$ 4.783.136	\$ 29.979

(Ver estudio de mercado anexo).

Del anterior cuadro, se verifica que el valor promedio del metro cuadrado de los inmuebles analizados en la localidad para el funcionamiento de la Personería Local de Barrios Unidos, de acuerdo con el estudio de mercado es de sesenta mil novecientos cincuenta y ocho pesos M/Cte. (\$ 60.958).

En concordancia con lo anterior, se verifica que el inmueble ofertado en el cual ha venido funcionando la Personería local de Barrios Unidos, se ajusta a las condiciones del mercado del sector, toda vez que se encuentra por debajo del valor promedio del metro cuadrado en esta localidad de acuerdo con el estudio realizado, teniendo en cuenta que la oferta del canon de arrendamiento del inmueble es por CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$ 4.783.136), incluidos los impuestos y retenciones a que haya lugar, convirtiéndolo en el inmueble más favorables para la entidad en relación con el valor del canon, su ubicación y características técnicas ofertadas.

2.1.3 Análisis de la oferta:

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC									
Año		2024			2025			Total	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8010 - Servicios de asesoría de gestión	7358	\$ 2.539.878.781.403	26,49%	760	\$ 103.498.736.241	1,08%	8118	\$ 2.643.377.517.644	27,57%
8011 - Servicios de recursos humanos	117020	\$ 4.368.708.047.247	45,57%	15992	\$ 1.018.169.026.932	10,62%	133012	\$ 5.386.877.074.179	56,19%
8012 - Servicios legales	4082	\$ 225.138.498.123	2,35%	890	\$ 77.456.108.234	0,81%	4972	\$ 302.594.606.357	3,16%
8013 - Servicios inmobiliarios	1533	\$ 520.735.878.178	5,43%	109	\$ 57.719.973.405	0,60%	1642	\$ 578.455.851.583	6,03%
8014 - Comercialización y distribución	307	\$ 122.091.070.482	1,27%	16	\$ 1.951.863.755	0,02%	323	\$ 124.042.934.237	1,29%
8015 - Política comercial y servicios	76	\$ 3.314.918.504	0,03%	11	\$ 1.016.737.641	0,01%	87	\$ 4.331.656.145	0,05%
8016 - Servicios de administración de empresas	8833	\$ 463.680.998.704	4,84%	1313	\$ 83.864.368.367	0,87%	10146	\$ 547.545.367.071	5,71%
Total	139209	\$ 8.243.548.192.641	85,98%	19091	\$ 1.343.676.814.575	14,02%	158300	\$ 9.587.225.007.216	100,00%

Consultada la herramienta de abastecimiento estratégico de Colombia compra eficiente, para el análisis de la oferta, se puede evidenciar que la oferta de servicios inmobiliarios durante la vigencia 2024, obtuvo más de 1500 contratos con entidades públicas del orden

Sede principal Carrera 7 N° 21 - 24. Bogotá - Colombia
Sede C.A.C. Carrera 8 N° 20 - 56. Bogotá - Colombia
Código postal 111321
Conmutador (601) 382 04 50/80
Línea 143

www.personeriabogota.gov.co

Personería de Bogotá
 @PERSONERIADEBOGOTA
 @personeriabta
 @personeriadebogota



nacional y Distrital en la ciudad de Bogotá, lo que representó para la oferta de mercado inmobiliario una participación del 5.43% de las compras públicas del 2024; que en total equivalen a más de quinientos veinte mil setecientos treinta y cinco millones ochocientos setenta y ocho mil ciento setenta y ocho pesos Mcte (\$ 520.735.878.178), del presupuesto nacional y Distrital, lo que demuestra la gran cantidad de oferta inmobiliaria en Bogotá D.C., de la cual hace uso el Estado y el Distrito anualmente.

2.1.4. Análisis de la Demanda

En el ejercicio de sus funciones y con el fin de satisfacer la necesidad de ubicación de la Personería Local, la entidad ha llevado a cabo la celebración de contratos de arrendamiento en los últimos años. Esta acción se ha emprendido con la finalidad de asegurar la continuidad y eficacia en la prestación de los servicios misionales de manera oportuna en la respectiva localidad. En consonancia con los presupuestos anuales asignados, se han formalizado contratos de arrendamiento, generalmente con una duración de doce meses.

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

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC								
Año		2024			2025			Total
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor
8011 - Servicios de recursos humanos	142167	\$ 5.242.268.403.714	44,52%	18798	\$ 1.178.771.482.242	10,01%	160965	\$ 6.421.039.885.956
8010 - Servicios de asesoría de gestión	8207	\$ 3.324.977.725.538	28,24%	838	\$ 110.557.251.623	0,94%	9045	\$ 3.435.534.977.161
8016 - Servicios de administración de empresas	12309	\$ 565.856.343.521	4,81%	1508	\$ 97.571.734.139	0,83%	13817	\$ 663.428.077.660
8013 - Servicios inmobiliarios	2760	\$ 589.136.067.338	5,00%	176	\$ 61.824.500.947	0,53%	2936	\$ 650.960.568.285
8012 - Servicios legales	4658	\$ 285.302.657.934	2,42%	1024	\$ 86.412.472.608	0,73%	5682	\$ 371.715.130.542
8014 - Comercialización y distribución	270	\$ 217.648.783.830	1,85%	14	\$ 1.404.507.001	0,01%	284	\$ 219.053.290.831
8015 - Política comercial y servicios	107	\$ 11.723.015.676	0,10%	16	\$ 1.402.749.141	0,01%	123	\$ 13.125.764.817
Total	170478	\$ 10.236.912.997.551	86,94%	22374	\$ 1.537.944.697.701	13,06%	192852	\$ 11.774.857.695.252

Realizada la consulta para conocer la demanda de servicios inmobiliarios por parte de las entidades públicas en la ciudad de Bogotá D.C., se encontró que, de acuerdo con la información disponible en la herramienta de Colombia Compra Eficiente, para la vigencia 2024, se suscribieron 2760 contratos de servicios inmobiliarios, por valor de quinientos ochenta y nueve mil ciento treinta y seis millones sesenta y siete mil trescientos treinta y ocho pesos M/cte. (\$ 589.136.067.338), lo que demuestra la amplia demanda de este tipo de servicios por parte del Distrito Capital y las entidades del orden nacional que tienen domicilio en esta ciudad.

2.1.5. Acuerdos Comerciales

En atención a lo dispuesto por Colombia Compra Eficiente, la contracción directa no se encuentra cobijada por acuerdos comerciales.

Sede principal Carrera 7 N° 21 - 24. Bogotá - Colombia
Sede C.A.C. Carrera 8 N° 20 - 56. Bogotá - Colombia
Código postal 111321
Conmutador (601) 382 04 50/80
Línea 143

www.personeriabogota.gov.co

Personería de Bogotá
 @PERSONERIADEBOGOTA
 @personeriabta
 @personeriabogota



2.2 . Aspecto Regulatorio

Para el arrendamiento de bienes inmuebles por parte de entidades públicas, se debe tener en cuenta el siguiente marco normativo:

La Ley 80 de 1993, “*Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración PÚBLICA*”, que tiene por objeto disponer las reglas y principios que rigen todos los contratos que suscriben las entidades estatales, particularmente lo dispuesto en los siguientes artículos:

Artículo 13 “... los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley ... ”

Artículo 32 de esta Ley define los contratos estatales así: “Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad ... ”

Consecuentemente, La Ley 1150 de 2007, “*Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.*”, determina que la modalidad de selección procedente para el arrendamiento de bienes inmuebles, es la contratación directa, de conformidad con lo previsto en el artículo 2°, numeral 4° literal i), que al tenor expone:

“ARTÍCULO 2o. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:

(...)

4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:

- i) *El arrendamiento o adquisición de inmuebles.”*
- ii)

Todo lo anterior, compilado en lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, especialmente en los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y 2.2.1.2.1.4.11, que disponen:

“Artículo 2.2.1.2.1.4.1. La Entidad Estatal debe señalar mediante acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa el cual debe contener:

1. *La causal que invoca para contratar directamente*
2. *El objeto del contrato*
3. *El presupuesto para la contratación y las condiciones que se exigirá al contratista*
4. *El lugar en los cuales los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos (...)*”



Artículo 2.2.1.2.1.4.11. *“Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiera el inmueble.*
2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivo del sistema de compra y contratación pública”.*

Así mismo, se debe tener en cuenta las disposiciones contenidas en el título XXVI de la Ley 84 de 1973, Código Civil colombiano, en la Ley 820 de 2003, *“por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones*, y la Ley 410 de 1971 *“Por el cual se expide el Código de Comercio”*, cada uno de ellos en lo aplicable y pertinente.

2.3 Aspecto Técnico

Con el propósito de atender la demanda de espacio físico para la prestación de servicio en la localidad de Engativá, la entidad busca identificar inmuebles que cumplan con criterios específicos. Estos incluyen la proximidad a la Alcaldía Local, facilidad de acceso para usuarios y personas con movilidad reducida, así como la mejora de los entornos físico-laborales donde se brindan el servicio en dicha localidad.

2.3.1 Objeto: **“ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES - PERSONERIA LOCAL DE BARRIOS UNIDOS”.**

2.3.2 Documentos necesarios para contratar:

a) Documentos del Arrendador Persona natural:

1. Certificado de afiliación y pago de aportes a Pensión y/o documento que le exonere del mismo (Resolución de Pensión).
2. Certificado de afiliación y pago al Plan Obligatorio de Salud (POS) actualizado.
3. Copia del RIT actualizado con la actividad inmobiliaria correspondiente.
4. Copia del RUT actualizado con la actividad inmobiliaria correspondiente.
5. Copia de la Cédula de ciudadanía de quien suscribe el contrato. (Propietario o Apoderado)
6. Copia del poder autenticado ante notaría y cedula de ciudadanía, si quien suscribe el contrato no es directamente el propietario.
7. Certificado de antecedentes disciplinarios de Procuraduría actualizados.
8. Certificado de antecedentes disciplinarios de Personería actualizados.
9. Certificado de antecedentes fiscales de la Contraloría General de la Republica actualizado.
10. Certificado de antecedentes de Policía
11. Registro nacional de deudores morosos de alimentos. REDAM
12. Registro nacional medidas correctivas. RNMC



13. Certificado de inhabilidades e incompatibilidades, suscrito por el propietario del inmueble.
14. Certificado actualizado de la Cuenta Bancaria donde se le depositaran los pagos del contrato.
15. Libreta militar del propietario del inmueble o documentos donde se evidencie la situación militar definida.
16. Hoja de vida de la Función Pública para persona natural.

b) Documentos del Inmueble:

1. Copia de la Escritura Pública de adquisición del inmueble.
2. Copia del Certificado de tradición matrícula inmobiliaria, con fecha de expedición no superior a 30 días.
3. Copia del recibo de pago de impuesto predial del último año gravable, debidamente cancelado y al día.
4. Propuesta de arrendamiento del inmueble ofertado, con una descripción del inmueble.

2.3.3 Aspecto ambiental

Con el objetivo de integrar la actividad contractual a las buenas prácticas ambientales definidas por la Personería de Bogotá D.C., se establecen obligaciones adicionales para el contratista. Estas responsabilidades se incorporan como parte integral de las obligaciones generales del contrato, aplicables al objeto del mismo.

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

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

CONCLUSIÓN

En atención a lo anteriormente expuesto se colige que el inmueble ubicado 74 A No. 62-43 de la localidad 12, Barrios Unidos, que corresponde a una casa que consta de un primer piso: ingresó por garaje local de 19.61 mt², segundo piso: 89.94 mt² que consta de sala, comedor, de cuatro (4) habitaciones o espacios para oficinas, un salón auxiliar, cocina y tres baños, tercer piso: 50 mt² aproximadamente, terraza cubierta con salón grande, un baño y zona de lavandería, representa la mejor opción para la Entidad, dada su relación área, ubicación y costo por metro cuadrado del canon de arrendamiento, evitando



traumatismos en la atención y gastos administrativos adicionales, como consecuencias del traslado de instalaciones, de acuerdo con el valor ofertado que asciende cuarenta y siete millones ochocientos treinta y un mil trescientos sesenta pesos M/cte. (\$ 47.831.360), incluidos impuestos y retenciones aplicables por el plazo de diez (10) meses.

Atentamente,

CARLOS JULIO VELANDIA SEPULVEDA

Subdirector de Gestión Documental y Recursos Físicos

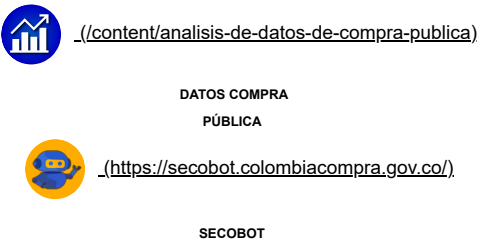
Proyectó: David Bohórquez Pinto- Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos **DBP**

Revisó: Cesar Augusto Villalba Giraldo -Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos

Manuel Eduardo Medrano – Subdirección de Gestión Contractual.

Anexo: Estudio de mercado.

Última actualización
Martes, Noviembre 5, 2024 - 5:00pm



(/content/tienda-virtual)

Tienda virtual del estado colombiano (/content/tienda-virtual)



(<https://www.colombiacompra.gov.co/secop-ii>)

SECOP II (/content/secop-ii-2)



(<https://relatoria.colombiacompra.gov.co/>)

Relatoria (<https://relatoria.colombiacompra.gov.co/>)



(<https://www.rues.org.co/?old=true>)

Consulta RUES (<https://www.rues.org.co/?old=true>)



(/secop/secop-i)

SECOP I (/secop/secop-i)



[./node/135](#)

Mesa de Servicio (/node/135)



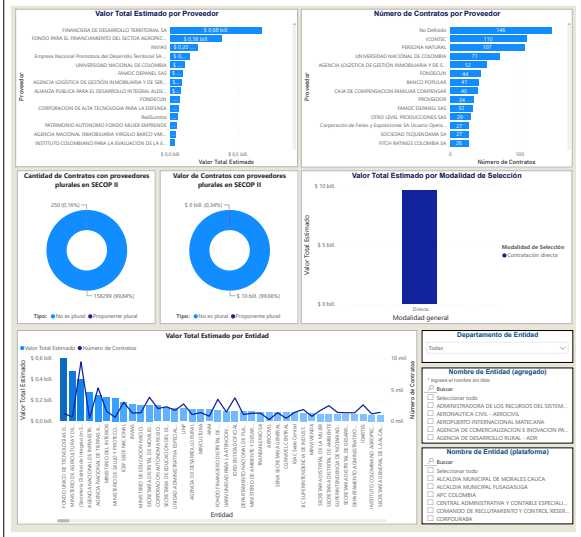
[\(/manuales-guias-y-pliegos-tipo/manuales-y-guias\)](#)

[Manuales, guías y documentos tipo \(/manuales-guias-y-pliegos-tipo/manuales-y-guias\)](#)

ANÁLISIS DE LA OFERTA

Atrás

Reiniciar



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNPSC											
Clasificador de Bienes y Servicios - familia	2024			2023			Total		Participación		
	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor			
8010 - Servicios de asesoría de gestión	7508	\$ 2.558.878.781.403	26,49%	740	\$ 103.498.736.241	1,08%	8118	\$ 2.643.377.517.844	27,81%		
8011 - Servicios de recursos humanos	117020	\$ 4.388.768.047.247	45,97%	15992	\$ 1.018.189.026.932	10,62%	133012	\$ 5.386.877.874.179	56,19%		
8012 - Servicios legales	4882	\$ 228.178.498.129	2,38%	890	\$ 177.486.188.234	0,81%	4872	\$ 395.394.606.287	3,18%		
8013 - Servicios inmobiliarios	1033	\$ 520.729.878.178	5,43%	109	\$ 87.719.973.403	0,09%	1462	\$ 618.468.851.883	6,48%		
8014 - Comercialización y distribución	307	\$ 122.091.670.482	1,27%	16	\$ 1.951.863.793	0,02%	323	\$ 124.642.854.237	1,29%		
8015 - Política comercial y servicios	76	\$ 3.314.918.304	0,03%	11	\$ 1.018.737.641	0,01%	87	\$ 4.331.698.145	0,04%		
8016 - Servicios de administración de empresas	8033	\$ 463.660.098.764	4,84%	1313	\$ 83.864.388.387	0,87%	18146	\$ 547.545.367.871	5,71%		
Total	139209	\$ 8.243.946.192.841	85,96%	19091	\$ 1.343.676.414.978	14,02%	168300	\$ 9.587.225.007.216	100,00%		

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP II que requiere información en Documentos del Proceso de Selección y a la Entidad Estatal que seleccione el Proveedor de Contratación respectivo.

AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE - Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)

https://www.colombiacompra.gov.co/

informacion.emae@colombiacompra.gov.co

ESTUDIO DE MERCADO DEL SECTOR P.L BARRIOS UNIDOS 2025

SECTOR	TIPO DE LOCAL	AREA / M2	VR CANON MENSUAL	PROMEDIO POR M2
Barrios Unidos - Bogotá San Felipe	Comercial	140	\$ 5.500.000	\$ 39.286
Barrios Unidos - Bogotá Modelia	Comercial	80	\$ 6.000.000	\$ 75.000
Barrios Unidos - Bogotá Barrios unidos	Comercial	176	\$ 14.000.000	\$ 79.545
Barrios Unidos - Bogotá Barrios unidos	Comercial	160	\$ 8.000.000	\$ 50.000
				\$ 60.958
INMUEBLE ACTUAL	Comercial	159,55	\$ 4.783.136	\$ 29.979

**\$ 5.500.000**

Administración: \$ 1 COP

Área Construida 140m²Área Privada 140m²

Estrato 5

¿Te interesa este inn

Cont

Al hacer clic en Contactar por W
información que intercambies p
responsabilidad del anunciante.

1/6

Fotos

Mapa

Local Comercial En Arriendo, BARRIOS UNIDOS

BARRIOS UNIDOS, Bogotá D.C.

Local Comercial Usado



Acerca de este inmueble

Ubicado estratégicamente en el sector de La Castellana, este local comercial de 140m² ofrece un espacio ideal para negocios que buscan visibilidad y accesibilidad. Con 2 baños, una oficina independiente y acceso a servicios básicos como agua, luz, y entradas de gas, este local está diseñado para cubrir las necesidades de cualquier tipo de empresa. El entorno es un valor añadido: sobre la calle 100, cercano a transporte público y a pocos metros de la Autopista Norte, cuenta con acceso rápido a la estación de Transmilenio. Además, está rodeado de importantes almacenes de cadena, lo que garantiza un alto flujo de personas y oportunidades de negocio. Ideal para oficinas, retail o servicios profesionales.

Ver mas ▾

DRELO INMOBILIARIA

Barrio común: BARRIOS UNIDOS
Antigüedad: Entre 5 y 10 años

Código: 10222-M5418811

Reportar anuncio

Características del inmueble

E Interiores



Utilizamos 'cookies' propias y de terceros para gestionar el portal, elaborar información estadística, optimizar la funcionalidad del sitio y mostrar publicidad re
con sus preferencias a través del análisis de la navegación. [Más información.](#)

Aceptar



\$ 6.000,000

Administración: \$ 100.000 C

Área Construida 80m²

Área Privada 80m²

Estrato 3

¿Te interesa este inmueble?



Cont

Al hacer clic en Contactar por WhatsApp, aceptas la política de privacidad y la responsabilidad del anunciante.

1/20

Fotos

Mapa

Local Comercial En Arriendo, CHAPIENRO BARRIOS UNIDOS

CHAPIENRO BARRIOS UNIDOS, Bogotá D.C.

Local Comercial Usado



Acerca de este inmueble

Sector de chapinero , local en renta, area 80 m2, dos pisos, baño, deposito,excelente ubicacion cita previa nena

M y M Negocios SAS

Barrio común: CHAPIENRO BARRIOS UNIDOS

Antigüedad: Más de 20 años

Código: 3147-M3799032

[Reportar anuncio](#)

Características del inmueble

Interiores

✓ Número local 101 ✓ Número de piso 1 ✓ Tipo local otro ✓ Vista exterior

Zonas comunes y Exteriores

✓ Área del lote 80 ✓ Número de Ascensores 0



\$ 14.000.000

Administración: \$ 100.000 C

Área Construida 176m²

Área Privada 176m²

Estrato 3

¿Te interesa este inn



Cont

Al hacer clic en Contactar por W información que intercambies pr responsabilidad del anunciante.

1/18

Fotos

Mapa

Local Comercial En Arriendo, CHAPIENRO BARRIOS UNIDOS

CHAPIENRO BARRIOS UNIDOS, Bogotá D.C.

Local Comercial Usado

Acerca de este inmueble

Excelente local comercial con zona de bodega, ¡con muy buena ubicación!, este local bodega cuenta con un área de 126,77 mas un mezanine de 49,41 esto para un total de 176.28m² totales construidos , Cuenta con zona de servicios como cocineta y baño, pisos en cerámica, puertas en vidrio, excelente iluminación. cdg. 3393

COMERCIALIZADORA DE BIENESYSERVICIOS INMOBILIARIOS

Barrio común: CHAPIENRO BARRIOS UNIDOS

Antigüedad: Entre 0 y 5 años

Código: 11052-M5407034

[Reportar anuncio](#)

Características del inmueble

Interiores

- ✓ Alarma
- ✓ Número de líneas telefónicas 0
- ✓ Número local 101
- ✓ Número de piso 101
- ✓ Tipo local otro
- ✓ Vista interior

Utilizamos 'cookies' propias y de terceros para gestionar el portal, elaborar información estadística, optimizar la funcionalidad del sitio y mostrar publicidad re con sus preferencias a través del análisis de la navegación. [Más información.](#)

Aceptar



Fincaraiz

Proyectos

Venta

Arriendo

Inmobiliarias

Noticias

Ingresar

Publica tu
propiedad



Local en Arriendo

Ubicación Principal

Ubicaciones asociadas

Chapinero, Bogotá, Bogotá, d.c.

Chapinero, Barrios Unidos, La esperanza, ...

Ver más

Usado Destacado Gold

Guardar

Compartir

Reportar

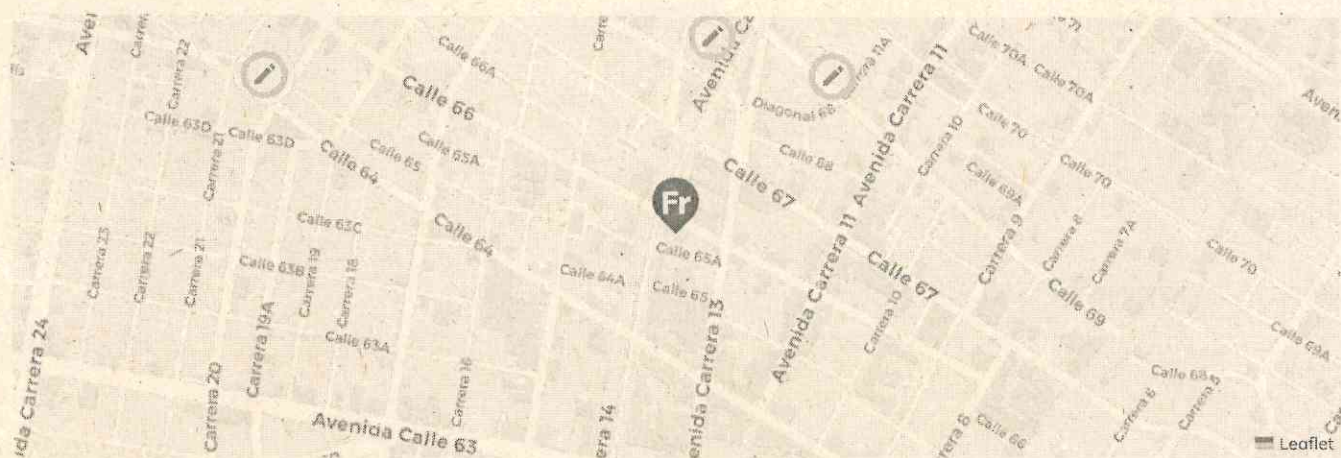


2 Baños 160 m²

\$ 8.000.000

Precio de Arriendo

Ubicación



Detalles de la Propiedad

• Estrato	3	• Tipo de Inmueble	Local
• Estado	¡Pregúntale!	• Baños	2
• Área Construida	160.00 m2	• Área Privada	¡Pregúntale!
• Antigüedad	9 a 15 años	• Habitaciones	¡Pregúntale!

Ver más

Comodidades de la propiedad

- Local Exterior
- Piso en Baldosa / Mármol

Descripción

Excelente local comercial de 164m2 como área total entre primer y segundo piso.

Cuenta con 2 baños, doble ingreso al segundo piso, muy buena iluminación ya que tiene amplios ventanales, servicios públicos básicos (agua y luz), opción de instalar gas.

NO se permiten bares ni discotecas.

Al valor se le debe agregar el IVA.

Ubicado en la calle 66 con caracas sentido (sur-norte), en esta zona se puede encontrar comercio, vivienda, instituciones educativas como el SENA, entre otras.

Código Fincaraíz: 191102322

Consultar

Agendar Visita

VIVANZA

VIVANZA INMOBILIARIA

Ver teléfono

Ver Perfil de Inmobiliaria 

Nombre

+57

Teléfono

Email