DE CONFORMIDAD CON LO ORDENADO EN EL LITERAL i, NUMERAL 4º ARTÍCULO 2º, DE LA LEY 1150 DE 2007, EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11 DEL DECRETO 1082 DE 2015, DANE ADELANTARÁ UN PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA, ASÍ:

| | | |
|---|---|---|
| RESPONSABLE DE LA SOLICITUD: LUIS ÁNGEL PALACIO SALAZAR | ÁREA REQUIRENTE ESTUDIO: **Coordinación Administrativa DTSO** | FECHA DE ELABORACIÓN SOLICITUD 27-02-2024 |

| Señalar con una X el tipo de solicitud que se esta haciendo | | | |
|---|---|---|---|
| **1). SOLICITUD DE BIEN** | | **SOLICITUD DE SERVICIO** | X |
| | | | |

## ANÁLISIS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

| | |
|---|---|
| **2). DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD** | De conformidad con el Decreto 1170 de 2015, el DANE debe garantizar la producción, disponibilidad y calidad de la información estadística estratégica, para lo cual desarrolla investigaciones, encuestas, registros y demás operaciones estadísticas tendientes a la recolección de información, así como su posterior critica, análisis, depuración, procesamiento y difusión de la misma.<br><br>A su vez el Decreto 262 de 2004 asignó al despacho del Subdirector la función de coordinar la planeación de las operaciones estadísticas que requiera el país para la toma de decisiones por parte del Gobierno Nacional y los entes territoriales.<br><br>Con el propósito de apoyar el cumplimiento de dicha función, mediante la Resolución No. 1477 de 2015 se creó el GIT área Logística y Producción de Información como el responsable de realizar las actividades de planeación, preparación, puesta en marcha, seguimiento y control de los operativos de campo a nivel nacional; así como realizar: la recepción, análisis, depuración, cálculos especiales y el procesamiento de información de microdatos; garantizando el cumplimiento oportuno de la misión y visión de la Entidad.<br><br>Para el proceso de producción de información, las Sedes del DANE, tienen la responsabilidad de coordinar y ejecutar el trabajo en campo para los diferentes operativos, en lo referente a los procesos de captura, recolección, depuración, análisis y crítica de la información de forma diaria, semanal y mensual, garantizando la oportunidad, cobertura, y calidad de la información enviada a DANE central.<br>El DANE no cuenta con sede propia en el Municipio de Cali, la cual es necesaria para adelantar y cubrir todos los procesos de recolección, verificación y transmisión de datos. |

| | |
|---|---|
| | En consecuencia, el DANE asignó a las Oficinas Territoriales, presupuesto para contratar el Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la entidad, el cual se hace necesario para el acopio, procesamiento y envío de información recolectada en desarrollo de las investigaciones estadísticas en el departamento del Valle del Cauca.<br><br>Por tanto, se hace necesario la contratación de un inmueble en el municipio de Cavasa, contrato que se rige en concordancia con la Ley 1150 de 2007, articulo 2, numeral 4, literal i, y lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 Arrendamiento de bienes inmuebles Decreto 1082 de 2015. |
| **3). OBJETO** | Arrendamiento de un bien inmueble – Local en la central mayorista de CAVASA, ubicado en Municipio de Candelaria, para el desarrollo del proceso misional, que se adelantan en este municipio, respecto al Sistema de información de precios y abastecimiento del sector agropecuario SIPSA en Colombia. |
| **4). MODALIDAD DE SELECCIÓN** | Teniendo en cuenta el objeto a contratar, su cuantía y lo establecido en el LITERAL i, NUMERAL 4º ARTÍCULO 2º, DE LA LEY 1150 DE 2007, EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11 DEL DECRETO 1082 DE 2015, la modalidad de selección para la escogencia del contratista será la de CONTRATACIÓN DIRECTA. Modalidad de contratación que no exige desarrollo de convocatoria pública y que sólo procede de forma taxativa para causales previstas en la ley. |
| **5). CONTRATO A CELEBRAR** | Contrato de Arrendamiento |

## 6). CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL BIEN(ES) Y/O SERVICIO(S)

| Descripción | Unidad de medida | Cantidad |
|---|---|---|
| Bien inmueble ubicado en el kilómetro 11 vía Cali – Candelaria corregimiento el Carmelo, bloque comercial local 22, el cual tiene un área aproximada de 20.4 metros cuadrados, estrato industrial, con servicios de agua de pozo y energía 110 v Celsia con un índice de construcción y ocupación de 0.00093.<br><br>Cuenta con aseo y vigilancia, CCTV e Internet. | (Del 01 de marzo de 2024 al 28 de mayo 2024) | **88 DIAS** |

**Obligaciones Generales del ARRENDADOR**

A continuación, se enumeran las obligaciones contractuales que se pactarán en el contrato. Las mismas además de ser de obligatorio cumplimiento, son necesarias para el desarrollo del objeto.

1. Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas del presente contrato y de la ejecución de este de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993.
2. Responder por la calidad y cumplimiento del objeto contractual.
3. Preparar y presentar los informes sobre las actividades desarrolladas, con la oportunidad y periodicidad requeridas por el supervisor si se hace necesario.
4. Mantener confidencialidad en el manejo de la información de aquellos eventos que por su naturaleza lo estima la entidad.
5. Responder por la entrega de los documentos producidos en cumplimiento de las obligaciones contractuales.
6. Cumplir de manera oportuna con los requisitos exigidos para el trámite de pago.
7. Mantener informado al supervisor del Contrato sobre el desarrollo de las actividades que afecten el desarrollo del objeto contractual.
8. Entregar los bienes y/o servicios contratados en la forma estipulada en los estudios previos y la Invitación pública, esto es, dentro de los plazos descritos en los cronogramas de llegar a existir, y/o en el plazo de ejecución.
9. Desarrollar el contrato acorde con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993.
10. Dar cumplimiento a lo establecido en los estudios previos, la Invitación Pública y la propuesta presentada los cuales hacen parte integral del Contrato.
11. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones injustificadas.
12. Ejecutar el objeto del presente contrato, disponiendo de suficiente capacidad técnica y administrativa.
13. El contratista deberá acreditar mediante certificación, el Pago de Aportes de Seguridad Social y Aportes Parafiscales, expedida por el Revisor Fiscal de la empresa o el Representante Legal de la misma, en cumplimiento del Artículo 50 de la Ley 789 de 2002, la Ley 828 de 2003 y la Ley 1150 de 2007, del mes correspondiente de la debida ejecución del contrato.
14. Subir a la plataforma transaccional SECOP II, las cuentas de cobro o facturas que se generen con ocasión a la ejecución del contrato, de acuerdo con lo establecido en la forma de pago y/o plan de pago del contrato.
15. Conocer y aplicar todos los lineamientos que sobre el manejo de la plataforma SECOP II emita Colombia Compra Eficiente.
16. Dentro del canon de arrendamiento está incluido el valor de las reparaciones locativas a que haya lugar del inmueble, y las reparaciones de las instalaciones y/o adecuaciones de acuerdo

al numeral 10. ADAPTACIÓN Y MEJORAS del Clausulado General Contrato de Arrendamiento DANE – FONDANE una vez se dé la restitución del mismo por terminación del contrato.

17. Las partes acuerdan que en el evento que surjan diferencias entre ellas, por razón o con ocasión del presente contrato, las mismas buscarán mecanismos de arreglo directo, tales como la negociación directa, amigable composición, conciliación, transacción o cualquier otro medio de solución de conflictos.
18. Las demás que se encuentren estipuladas en el artículo 5 de la Ley 80 de 1.993.

**Obligaciones Específicas de EL ARRENDADOR:**

A continuación, se enumeran las obligaciones contractuales que se pactarán en el contrato. Las mismas además de ser de obligatorio cumplimiento, son necesarias, inherentes e indispensables para el desarrollo del objeto.

1. Contar con la debida facultad jurídica para obligarse en calidad de arrendador.
2. Cumplir con las condiciones técnicas exigidas para el bien.
3. Hacer entrega para uso del DANE del bien inmueble libre de ocupaciones o afectaciones de terceros con respecto al metraje contratado.
4. Entregar a la Entidad Estatal contratante el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato. El acta de inventario será parte integrante del contrato y la misma debe indicar las áreas y zonas comunes que podrán ser utilizadas por EL ARRENDATARIO.
5. Entregar el inmueble con los servicios públicos, impuestos y demás cargos o pagos al día.
6. Otorgarle al arrendatario un plazo de treinta (30) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
7. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
8. Asumir los gastos causados por el arrendador para la ejecución del contrato de arrendamiento, los cuales correrán por cuenta del arrendador. El DANE bajo ninguna forma reconocerá valores adicionales al pago del canon de arriendo pactado con el contratista (Arrendador).
9. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad Estatal.
10. Mantener en buen estado el inmueble para el adecuado desarrollo del objeto contractual.
11. Responder por cualquier vicio redhibitorio que tenga el bien inmueble aún con desconocimiento suyo. En caso que el bien inmueble requiera reparaciones que impliquen perturbación de las labores que allí se ejecutan, el DANE podrá dar por terminado de manera unilateral el contrato de arrendamiento, el DANE pagara a prorrata del tiempo que demoré en desocupar las instalaciones, las cuales en ningún caso se computaran con las del término establecido de la entrega del inmueble al arrendador.
12. Cualquier infracción ambiental por omisión de permisos o licencias ambientales u autorizaciones requeridas para los bienes inmuebles que hubiese sido necesario tramitar antes del inicio del contrato, será asumida por el arrendador.

13. El arrendador está obligado a mantener el inmueble en el estado requerido por las normas vigentes y de corregir los deterioros que el tiempo y uso legítimo o de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad del inmueble por su vetustez, por la naturaleza del suelo o por defectos de construcción causen.
14. Responder dentro del plazo de ejecución, a los requerimientos que efectué el ARRENDATARIO, tanto para aclaraciones como para brindarle información con respecto al desarrollo del objeto contractual.
15. El ARRENDADOR deberá cancelar la administración correspondiente (cuando aplique).
16. Suscribir el acta de entrega del inmueble y el acta de liquidación del contrato, junto con el supervisor del mismo.
17. Garantizar el libre disfrute del inmueble de acuerdo al objeto para el que será contratado y realizar las acciones y gestiones necesarias en caso de sobrevenir algún tipo de perturbación o afectación; ya que el ingreso al inmueble por parte del personal del DANE no debe tener restricción de horario durante el periodo de la contratación.
18. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente
19. Informar al ARRENDATARIO sobre cualquier evento que pueda limitar su normal disfrute del inmueble, para que se tomen todas las medidas que sean necesarias.
20. Atender oportunamente los requerimientos que EL ARRENDATARIO o el supervisor del contrato realice, sobre las condiciones locativas, reparaciones necesarias y demás condiciones de adecuación para el correcto uso del inmueble según las condiciones legales y contractuales.
21. Tener saneado jurídicamente el inmueble y mantener indemne al ARRENDATARIO, para garantizarle el uso y goce pacífico del inmueble durante todo el tiempo de ejecución del contrato.
22. Avisar al ARRENDATARIO, dentro del día hábil siguiente de conocida su existencia, de causal de incompatibilidad o inhabilidad sobreviniente.
23. Garantizar el cumplimiento del contrato por el periodo pactado.

**Obligaciones generales del DANE en calidad de ARRENDATARIO:**

1. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento oportunamente de acuerdo a las condiciones pactadas en el contrato.
2. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal contratante.
3. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
4. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
5. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
6. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.

## 8). CONDICIONES

**El VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN** corresponde a la suma de**: CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS PESOS ($4.424.900)** incluido IVA y demás costos directos e indirectos, tasas, contribuciones y demás costos tributarios inherentes al proceso de contratación.

**ESTUDIO DE MERCADO:**

Para fijar el presupuesto oficial de este proceso de contratación, se tuvo en cuenta la cotización presentada por:

1. CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA, bien inmueble que tiene un área aproximada de 20.4 metros cuadrados, estrato industrial, con servicios de agua de pozo y energía 110 v Celsia con un índice de construcción y ocupación de 0.00093.
2. JM Inmobiliaria.

Se concluye que se ajusta al presupuesto autorizado y conforme a las necesidades de la Entidad contratar el espacio ubicado en el Municipio de Candelaria –Cavasa km 11 vía Cali Candelaria cgto Carmelo – Local 22 Bloque comercial en el Departamento de Valle del Cauca; debido a que el valor del canon de arrendamiento está acorde a los precios de mercado establecidos para los inmuebles ubicados en el sector.

La definición de los factores de evaluación y costos, se efectúa dando cumplimiento a los preceptos, de transparencia, economía, celeridad, responsabilidad y buena fe, contemplados en la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007 y normas reglamentarias.

| **Forma de pago** | **Lugar de entrega o ejecución** |
|---|---|
| La entidad realizará Ocho pagos del contrato y de manera anticipada en calidad de canon de arrendamiento, de la siguiente forma: dos pagos **por valor de $ 1.508.488 y un tercer pago por valor de $ 1.407.924 incluido iva.**<br><br>El pago se realizará durante los 30 días calendario siguientes a la presentación de los documentos, así:<br><br>1. Envío y elaboración de factura electrónica. El proveedor deberá tener en cuenta lo siguiente: Enviar la factura electrónica de los servicios prestados al DANE, al buzón electrónico siifnacion.facturaelectronica@minhacienda.gov.co dispuesto por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, dentro | En la Municipio de Candelaria –Cavasa km 11 vía Cali Candelaria cgto Carmelo – Local 22 Bloque comercial en el Departamento de Valle del Cauca. |

de los 10 días hábiles siguientes a la entrega de los productos. La factura debe contener la información necesaria de acuerdo a las normas comerciales y tributarias.

2. Certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por el encargado de ejercer el control y vigilancia del contrato expedida por el funcionario profesional universitario o Profesional Especializado.

3. Presentación de la certificación del pago de aportes al Sistema Integral de Seguridad Social y Parafiscales expedida por el representante legal o revisor fiscal (según aplique). En caso de ser Persona Natural deberá adjuntar el documento con el que acredite encontrarse al día con los pagos al Sistema de Seguridad Social. Lo anterior en cumplimiento al artículo 50de la Ley 789 de 2002, Ley 828 de 2003 y artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

**NOTA 1.** En todo caso el pago estará sujeto a la programación y aprobación del Programa Anual Mensualizado de Caja – PAC, situación que el contratista deberá conocer y aceptar.

**NOTA 2.** Para dar cumplimiento al derecho a turno, contemplado en el artículo 19 de la Ley 1150 de 2007, se deberá presentar toda la documentación necesaria para los pagos.

**NOTA 3:** Si los documentos en mención no se presentan o son devueltos por falta de información o mal diligenciados, la entidad contará hasta con treinta (30) días más para realizar el pago.

**Plazo de ejecución**

A partir de la suscripción del Acta de entrega y recibo de inventario, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento del contrato y hasta el 28 de mayo de 2024.

## 9) . REPARACIONES Y MEJORAS

El Arrendador tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil Colombiano y demás disposiciones que versen sobre la materia.

Dadas las características del contrato, la Entidad Estatal contratante deberá abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones a los inmuebles, distintas de las locativas, sin autorización del Arrendador.

## 10). RUBRO Y VALOR PR ESUPUESTAL AFECTADO

Para el presente proyecto, teniendo en cuenta la apropiación existente para la presente vigencia, se ha creado la correspondiente solicitud de CDP, dando trámite a la expedición del Certificado de Disponibilidad Presupuestal CDP No. 3024 de fecha 27 del mes de febrero de 2024, por valor total de $ 4.438.728,

| Código | Nombre del Rubro | Fuente | Valor |
|---|---|---|---|
| A-02-02-02-007-002 | SERVICIOS INMOBILIARIOS | Propios | $ 4.438.728 |

## 11). SUPERVISIÓN

Teniendo en cuenta la naturaleza del proceso y el objeto a desarrollar, la entidad designa como supervisor al funcionario HUSSEIN RIASCOS FRANCO Profesional Especializado. En todo caso el ordenador del gasto podrá variar unilateralmente la designación del supervisor, comunicando su decisión por escrito al CONTRATISTA y al Grupo de Contratos.

## 12) GARANTÍAS

| AMPARO | PORCENTAJE | BASE | VIGENCIA |
|---|---|---|---|
| N/A | N/A | N/A | N/A |

Acorde con lo indicado en el Decreto 1082 de 2015 y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1150 de 2007; la entidad teniendo en cuenta la naturaleza del contrato a celebrar y la forma de pago, no solicitará garantías al contratista seleccionado.

## 13) INDEMNIDAD

EL ARRENDADOR mantendrá indemne al Departamento Administrativo Nacional de Estadística contra todo reclamo, demanda, acción legal y costos que pueden causarse o surgir por daños o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes, durante la ejecución del objeto y obligaciones del contrato.

En caso que se formule reclamo, demanda o acción legal contra el DANE por asuntos que según el contrato sean de responsabilidad del contratista se le comunicará lo más pronto posible de ello para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas previstas por la Ley para mantener indemne al DANE y adelante los trámites para llegar a un arreglo del conflicto.

## 14. MULTAS Y CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA

El incumplimiento del ARRENDADOR de alguna(s) de las obligaciones del contrato, dará lugar a la aplicación de multas sucesivas por parte del ARRENDATARIO por una suma equivalente hasta el uno por ciento (1%) del valor total del contrato por cada evento de incumplimiento, las cuales sumadas no superarán el diez por ciento (10%) del valor total del mismo. Las multas se impondrán de conformidad con el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 o la que la sustituya.

## 14.1 CLÁUSULA PENAL

Las partes pactan una cláusula penal equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, en caso de incumplimiento de las obligaciones. La cláusula penal así pactada será exigible al deudor incumplido como estimación anticipada de perjuicios. No obstante, la presente cláusula no impide el cobro judicial de todos los perjuicios adicionales que efectivamente se causen por el incumplimiento.

Con los datos aquí consignados, solicito realizar el correspondiente proceso.

*Firmado Electrónicamente por LUIS ANGEL PALACIO SALAZAR*

**LUIS ÁNGEL PALACIO SALAZAR**
**COORDINADOR ADMINISTRATIVO DTSO**

Proyectó: Liliana Andrea Cuevas- Abogada Contratista

| | |
|---|---|
| **OBJETO PROCESO:** | Arrendamiento de inmueble – Local en la central mayorista de CAVASA, ubicado en Municipio de Candelaria, para el desarrollo del proceso misional, que se adelantan en este municipio, respecto al Sistema de información de precios y abastecimiento del sector agropecuario SIPSA en Colombia. |
| **ASPECTOS GENERALES** | |
| **ECONÓMICO** | **COMPORTAMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO I AÑO 2024**<br><br>Con la llegada del nuevo gobierno el comportamiento del sector inmobiliario en Colombia empezó a revelar nuevas variaciones; propietarios, compradores y arrendatarios de finca raíz están tomando decisiones completamente opuestas a las que tomaron años anteriores.<br>Los cambios están impulsados por las medidas del gobierno, por su propia definición y por elementos exógenos, como los fantasmas de recesión en el 2024.<br><br>En ese sentido, las inmobiliarias hemos visto un aumento en la oferta de inmuebles residenciales mientras que la demanda por su parte se está recogiendo. La ecuación explicaría una corrección en los precios, pero aún es muy temprano para afirmarlo.<br><br>No obstante, podríamos anticipar un impacto de los precios del metro cuadrado en Bogotá y otras ciudades capitales durante los próximos meses teniendo como base los siguientes argumentos:<br><br>**Mucha oferta**<br><br>El sector inmobiliario ha percibido un aumento significativo de la oferta en estratos cinco y seis; se trata de propietarios vendiendo sus activos inmobiliarios por el nerviosismo que les genera el aterrizaje del primer gobierno de izquierda en la historia de Colombia y las reformas que está impulsando.<br><br>Muchos están saliendo a vender su segunda vivienda, adquirida con anterioridad para recreación o inversión. En consecuencia, existe una acumulación importante de fincas de descanso y apartaestudios con áreas menores a 50 m2.<br><br>El anuncio de la reforma tributaria y su impacto en la ganancia ocasional logró que muchos inversionistas perdieran motivación. Así mismo, las modificaciones que el gobierno pueda incorporar al impuesto al patrimonio, territorial y catastral.<br><br>Adicionalmente, hay otro grupo importante de colombianos vendiendo sus viviendas atraídos por las oportunidades laborales y académicas en el exterior. |

Muchos están persiguiendo el ahora llamado “sueño canadiense”, las ofertas laborales frente a la escasez de mano de obra en Europa, las becas y el otorgamiento de residencia de origen sefardí en Portugal y España. Para poder cumplir sus metas están vendiendo, y con ello, ayudan a robustecer la oferta inmobiliaria en Bogotá y otras ciudades del país.

La vivienda nueva ha tenido un efecto contrario: disminuyó la oferta en un 64% el año pasado; la construcción de nuevos proyectos ha sufrido un retroceso por la escasez y aumento en los precios de los materiales de construcción.

**Poca demanda**

La presión inflacionaria que generaron varios fenómenos después de la pandemia del Covid obligó a los bancos centrales a incrementar los tipos de interés, entre esos, las tasas para crédito y leasing hipotecario.

En Colombia pasamos de tasas del 9% efectivo anual en 2020 a tasas del 18% en 2022. Por su parte el año 2023 se resistió a reducirlas por orden del Banco de la República. El 2024 empezarán a reducirlas y puede que dinamice el sector.

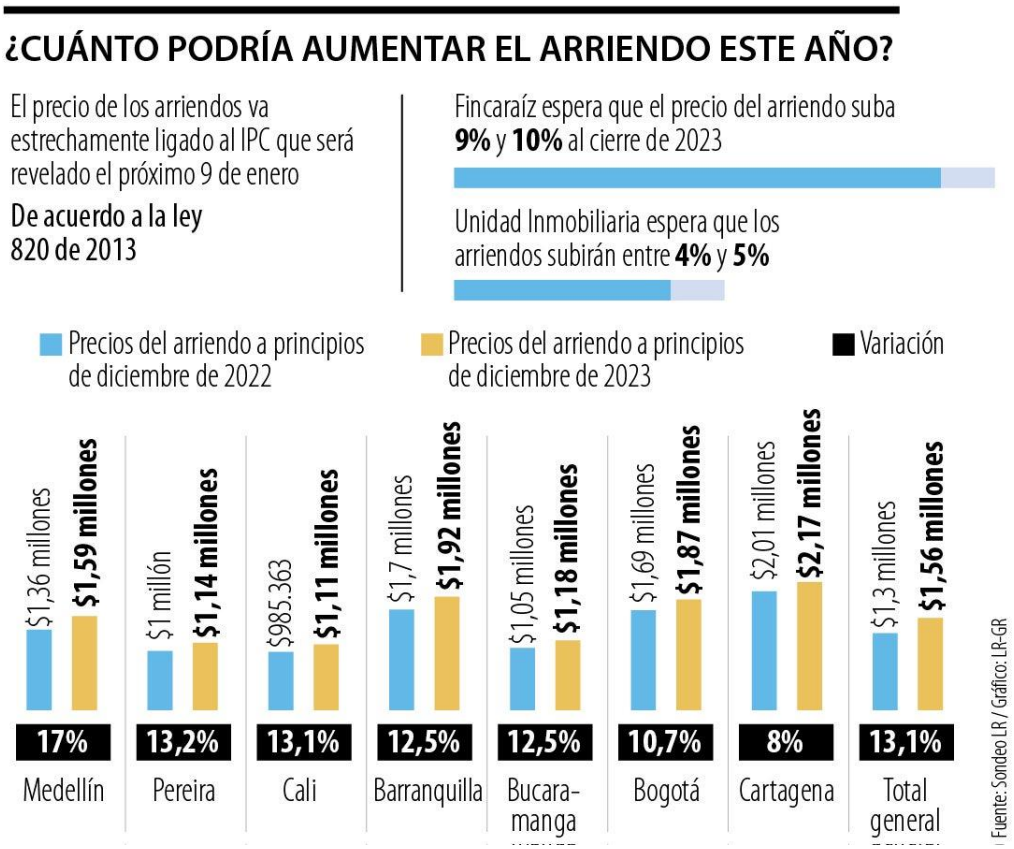
El sistema financiero está registrando un incremento en su cartera hipotecaria, de ahí que estén restringiendo el acceso al crédito a los compradores que ignoran los argumentos anteriores y deciden adquirir vivienda.

Las agencias inmobiliarias están nutriendo sus portafolios con una gran variedad de inmuebles a la venta, pero muy pocos para arriendo. La explicación radica en la alta demanda de arriendos, es particular, de apartamentos; quienes iban a comprar decidieron esperar y alquilar mientras las aguas se calman.

**Consecuencias en el comportamiento del sector inmobiliario**

La teoría económica nos enseña que a mayor oferta y menor demanda los precios bajan. Estará por verse ese escenario en caso de que el gobierno logre aprobar su paquete de reformas y Colombia entre a recesión durante el 2024.

Fuente: https://mubrickinmobiliaria.com/comportamiento-del-sector-inmobiliario/




Los valores de los cánones de arrendamiento están ligados al incremento del IPC, esto según lo decretado en la ley 820 de 2013.

Fuente: https://www.larepublica.co/empresas/arriendos-podrian-subir-entre-4-y-10-3775108

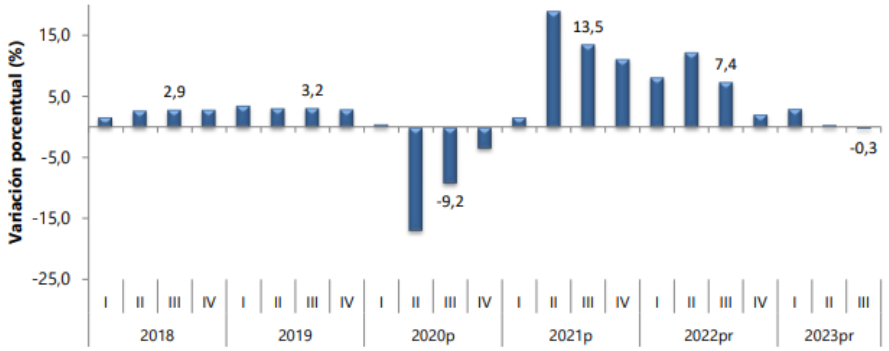
Boletín técnico

Bogotá D.C.
*15 de noviembre de 2023*

# Producto Interno Bruto (PIB)

## III trimestre 2023 preliminar

**Gráfico 1. Producto Interno Bruto**
**Tasa de crecimiento en volumen[1]**
**2018-I / 2023pr-III**




**Fuente:** DANE, Cuentas nacionales
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[P]preliminar
[P]provisional

En el tercer trimestre de 2023pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, decrece 0,3% respecto al mismo periodo de 2022pr (ver tabla 1).

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Industrias manufactureras decrece 6,2% (contribuye -0,8 puntos porcentuales a la variación anual).

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida decrece 3,5% (contribuye -0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

• Construcción decrece 8,0% (contribuye -0,4 puntos porcentuales a la variación anual). En lo corrido del año 2023pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,0%.

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,0% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).

• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de

servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 11,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

• Actividades financieras y de seguros crece 8,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

4 Boletín técnico Producto Interno Bruto (PIB) III trimestre 2023 Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,2%.

Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica: • Explotación de minas y canteras crece 2,0%.

• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 1,2%.

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 0,9%.

**Tabla 1. Valor agregado por actividad económica**
**Tasas de crecimiento en volumen[1]**
**Tercer trimestre 2023[pr]**

| Actividad económica | Tasas de crecimiento (%) | | |
|---|---|---|---|
| | Serie original | | Serie ajustada por efecto estacional y calendario |
| | Anual | Año corrido | Trimestral |
| | 2023[pr]-III / 2022[pr]-III | 2023[pr] / 2022[pr] | 2023[pr]-III / 2023[pr]-II |
| Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca | 1,8 | 0,5 | 1,2 |
| Explotación de minas y canteras | 3,5 | 3,8 | 2,0 |
| Industrias manufactureras | -6,2 | -3,2 | -1,6 |
| Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2] | 2,5 | 1,7 | 0,8 |
| Construcción | -8,0 | -5,0 | -2,7 |
| Comercio al por mayor y al por menor[3] | -3,5 | -2,1 | -0,1 |
| Información y comunicaciones | -1,2 | 0,7 | -0,7 |
| Actividades financieras y de seguros | 1,6 | 8,8 | -0,9 |
| Actividades inmobiliarias | 1,8 | 1,9 | 0,4 |
| Actividades profesionales, científicas y técnicas[4] | -0,8 | 0,3 | -0,3 |
| Administración pública, defensa, educación y salud[5] | 5,3 | 4,0 | 0,9 |
| Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6] | 4,9 | 11,8 | -0,9 |
| **Valor agregado bruto** | **-0,1** | **1,0** | **0,1** |
| Impuestos menos subvenciones sobre los productos | -1,8 | 1,0 | 0,1 |
| **Producto Interno Bruto** | **-0,3** | **1,0** | **0,2** |

**Fuente:** DANE, Cuentas nacionales

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IIItrim2023.pdf

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

DANE DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA 70 AÑOS

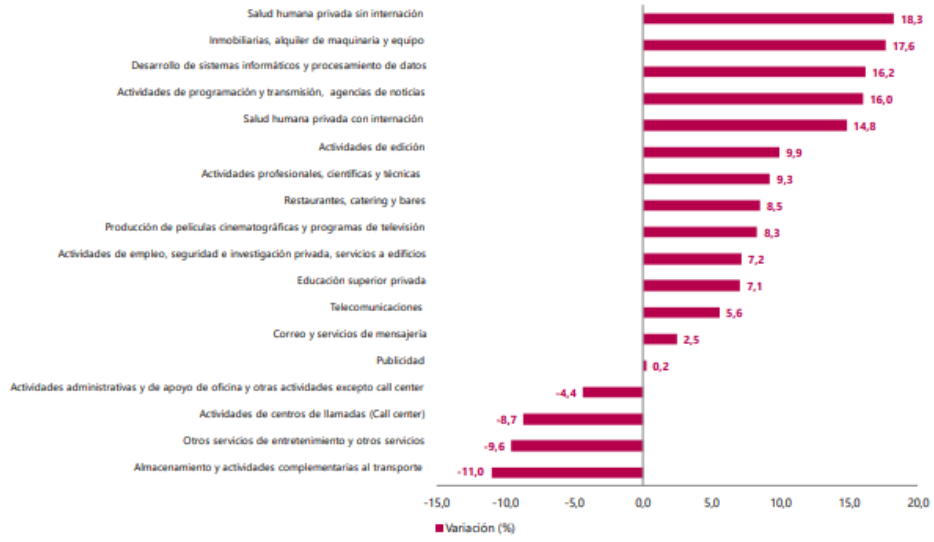
# Boletín técnico

Bogotá D.C.
*15 de diciembre de 2023*

# Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

## Octubre de 2023

**Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios**
**Total nacional**
**Octubre 2023ᵖ / octubre 2022**




**Fuente:** DANE – EMS
p Cifra provisional

**Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios**

**Octubre 2023[p] / octubre 2022**

| Clasificación CIIU Rev. 4 A.C. | | | Ingresos nominales | Ingresos por servicios | Venta de Mercancías | Otros Ingresos |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sección | División | Descripción | Variación (%) | Contribución (PP) | | |
| H | División 52 | Almacenamiento y actividades complementarias al transporte | -11,0 | -11,4 | -0,1 | 0,5 |
| H | División 53 | Correo y servicios de mensajería | 2,5 | 2,6 | 0,0 | -0,1 |
| I | División 56 | Restaurantes, catering y bares | 8,5 | 8,2 | 0,2 | 0,1 |
| J | División 58 | Actividades de edición | 9,9 | 9,1 | -1,8 | 2,7 |
| J | División 59, excepto Clase 5920 | Producción de películas cinematográficas y programas de televisión | 8,3 | 11,5 | 2,1 | -5,3 |
| J | División 60 y Clase 6391 | Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias | 16,0 | 16,3 | 0,0 | -0,4 |
| J | División 61 | Telecomunicaciones | 5,6 | 9,4 | -3,7 | -0,1 |
| J | División 62, División 63, excepto Clase 6391 | Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos | 16,2 | 14,8 | 1,4 | 0,0 |
| LN | Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730 | Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo | 17,6 | 13,5 | 4,6 | -0,5 |
| M | Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74 | Actividades profesionales científicas y técnicas | 9,3 | 9,2 | -0,1 | 0,1 |
| M | Clase 7310 | Publicidad | 0,2 | 0,0 | 0,1 | 0,1 |
| N | Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130 | Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios | 7,2 | 7,2 | 0,0 | -0,1 |
| N | Clase 8220 | Actividades de centros de llamadas (Call center) | -8,7 | -8,7 | 0,0 | 0,0 |
| N | División 82 excepto Clase 8220 | Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center | -4,4 | -3,9 | -0,2 | -0,3 |
| P | Grupo 854 | Educación superior privada | 7,1 | 6,9 | 0,0 | 0,1 |
| Q | Clase 8610 | Salud humana privada con internación | 14,8 | 15,0 | -0,3 | 0,1 |
| Q | División 86 excepto Clase 8610 | Salud humana privada sin internación | 18,3 | 17,9 | 0,3 | 0,1 |
| S | Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96 | Otros servicios de entretenimiento y otros servicios | -9,6 | -11,2 | 0,2 | 1,4 |

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

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-oct2023.pdf

| | |
|---|---|
| **TÉCNICO** | En el análisis técnico se precisa las especificaciones que se requieren para cada contratación en los respectivos estudios y análisis previos conforme al Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 El DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA – DANE Considera que para el cumplimiento de la labor misional, establece como objetivo funcional de la entidad organizacional garantizar a los funcionarios un nivel óptimo de calidad, proveer y promover servicios que contribuyan al cumplimiento de su objeto, brindar apoyo a sus procesos administrativos conforme a la necesidad del servicio requerido a través de las diferentes dependencias, es por ello que el DANE Territorial Suroccidente ha considerado tomar en arrendamiento Bienes Inmuebles aptos y adecuados a las necesidades como apoyo institucional, funcional, y administrativo para desarrollar los servicios que contribuyan al acopio, procesamiento y envió de información recolectada en los diferentes operativos que se desarrollan en la Territorial Suroccidente del DANE. |
| **REGULATORIO** | El Estado ha expedido diferentes normas buscando dar a las entidades |

| | |
|---|---|
| | herramientas legales que permitan la selección idónea en el suministro de bienes y servicios, con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general, principios, procesos y procedimientos para desarrollar toda la actividad de contratación estatal, ahora, con la ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se ha buscado la reducción de costos del proceso contractual basando el proceso de selección en los principios que rigen la contratación pública, garantizando el cumplimiento de los fines estatales.<br><br>En este contexto, se tiene que: El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 Arrendamiento de bienes Inmuebles.<br>Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:<br><br>1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad Estatal requiere el inmueble.<br>2.<br>3. 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 objetivos del sistema de compra y contratación pública.” eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.<br>4.<br>Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de Contratación Directa el arrendamiento de inmuebles, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.<br><br>La ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, concibieron los Estudios Previos como aquellos encaminados a establecer la conveniencia y oportunidad de la contratación, que determinen las especificaciones técnicas y el valor del bien y/o servicio y analizar los riesgos en los que incurra la entidad al contratar.<br><br>De manera coherente al proceso contractual público, el Archivo General de la Nación define unos lineamientos normativos que garanticen que la conservación y custodia de documentos sea realizada en debida forma, estos son: Ley 594 de 2000 y los acuerdos 049 del 2000 y acuerdo 08 de 2014. |
| **OTROS** | Mientras que los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la ,Ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial, se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Código Civil, pero cuando se trata de Entidades Públicas la normatividad que regula las situaciones y fenómenos que se presenten durante la ejecución del contrato de arrendamiento, se regulan puntualmente por el derecho público con la ley 80 de 1993 Estatuto de Contratación Estatal modificado a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 exclusive situaciones que no prevea el Estatuto pues el artículo 40 del Estatuto Contractual establece que las estipulaciones de los contratos serán las que de acuerdo con las normas civiles, comerciales, previstas en esta leyes de derecho privado correspondan a su esencia y naturaleza por la autonomía de la voluntad de las partes según lo dispuesto por la ley 80 de 1993, en los artículos 32 y 40, con esto se pretende la |

| | |
|---|---|
| | reducción de costos del proceso contractual.<br><br>Cabe señalar que la vigencia de los Arrendamientos Comerciales suele ser mayor a dos años, y la obligación de mantener el bien en el estado en que se recibió corresponde al arrendatario, mientras que las reparaciones que provengan de fuerza mayor o caso fortuito quedan en cabeza del arrendador. Es común que el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario se garantice con seguros de arrendamiento, un depósito, un CDT u otro tipo de garantía bancaria. En este contexto, el arrendatario que incumple sus obligaciones puede ser forzado a irse y para ello, el arrendador puede iniciar un proceso de restitución de tenencia. Cuando la causal de la restitución es la mora en el pago, se adelanta un proceso que tarda aproximadamente 18 meses.<br><br>El procedimiento de selección es elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública en búsqueda de los fines estatales; en los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración |

| **ESTUDIO DE LA OFERTA** | |
|---|---|
| **QUIEN VENDE** | |
| Los servicios a contratar son ofrecidos en el mercado por personas jurídicas y personas naturales. De igual forma al realizar la búsqueda se encontró que la gran mayoría de empresas que prestan el servicio Inmobiliario se dedican a la oferta de vivienda.<br>En la ciudad se encontraron varios inmuebles, pero no con las condiciones técnicas que demanda el DANE, por la cual la oferta se redujo considerablemente, ya que la mayoría de los inmuebles no cuentan con las redes de puntos de voz y de puntos de datos. | |
| **REQUISITOS** | 1. Certificado de Libertad y Tradición – Matrícula Inmobiliaria del bien Inmueble, fecha de expedición no superior a 30 días.<br>2. Copia El Impuesto Predial pagado del último trimestre.<br>3. Copia de la cédula del representante legal.<br>4. Certificado Responsabilidad Fiscal CONTRALORIA (1. Persona Jurídica – 2. Representante legal).<br>5. Certificado Antecedentes Disciplinarios PROCURADURIA (1. Persona Jurídica – 2. Representante legal).<br>6. Certificado Antecedentes Judiciales Policía Nacional del Representante legal.<br>7. Registro Nacional de Medidas Correctivas (RNMC) Policía Nacional PSC.<br>8. Certificación Bancaria con fecha de expedición no superior a 30 días.<br>9. Registro Único Tributario RUT.<br>10. Certificación de pago de aportes seguridad social y parafiscales |

| | |
|---|---|
| | – persona jurídica o certificación de pago de aportes seguridad social y parafiscales - persona natural, expedida por el revisor fiscal, (cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de ley, se deberá adjuntar, copia de cédula, fotocopia de la tarjeta profesional del revisor fiscal y certificado de antecedentes profesionales vigentes) o por el representante legal si no está obligado a tener revisoría fiscal.<br>11. Especificaciones de sismo resistencia y análisis de vulnerabilidad del inmueble.<br>12. Formato diligenciado de especificaciones eléctricas (GBS-030-PDT-002-f-002) versión 3. |
| **DINÁMICA DE PRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y ENTREGA DE BIENES Y/O SERVICIOS** | El Índice de Valoración Predial es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio, de los precios de los predios urbanos del país, con destino habitacional y ubicados en veintidós ciudades capitales de departamento, excluyendo Bogotá.<br><br>El IVP da cuenta de la variación anual promedio de los avalúos comerciales, sin embargo, no se constituye como una herramienta sustitutiva de ejercicio de avaluó. La operación inició en 2001 con una muestra no probabilística de predios para ocho ciudades; en 2002 y 2003 se incrementó el alcance a once ciudades, y partir del 2004 se aplicó diseño probabilístico incluyendo veintidós ciudades: Armenia, Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Cúcuta, Florencia, Ibagué, Manizales, Medellín, Montería, Neiva, Pasto, Pereira, Popayán, Quibdó, Riohacha, Santa Marta, Sincelejo, Tunja, Valledupar y Villavicencio.<br><br>En el caso de las ciudades de Popayán, Cartagena, Armenia, Pereira, Neiva, Valledupar, Manizales, Sincelejo y Santa Martha, respecto de los resultados presentados en 2023, la muestra de predios sujeta a recolección, fue seleccionada a partir de los marcos disponibles para el año 2022, debido la imposibilidad para acceder al marco del año 2023 con la totalidad de las variables requeridas en el diseño.<br><br>La recolección requerida en el marco del IVP es efectuada anualmente por peritos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC); en tanto que el DANE adelanta el diseño metodológico de la operación y se encarga de su cálculo y difusión. |

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

DANE DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA 70 AÑOS

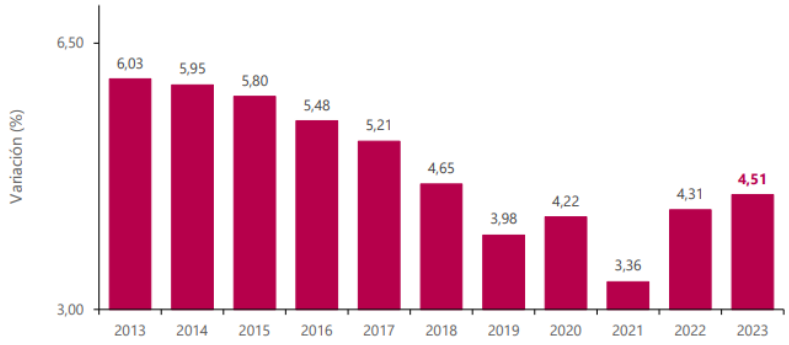
Boletín técnico

Bogotá D.C.
*22 de diciembre de 2023*

# Índice de Valoración Predial (IVP)

## 2023

**Gráfico 1. Variación anual IVP**
**Total**
**2013 - 2023**




**Fuente:** DANE-IVP

La variación total del IVP para el 2023 ascendió a 4,51% De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, nueve de ellas: Neiva (7,79%), Florencia (7,59%), Cúcuta (6,66%), Santa Marta (6,59%), Quibdó (5,96%), Manizales (5,20%), Pasto (5,12%), Pereira (4,87%) y Medellín (4,64%) presentaron variaciones superiores a la media En contraste, las ciudades que presentaron una variación inferior a la media fueron: Tunja (4,47%), Riohacha (4,46%), Bucaramanga (4,37%), Villavicencio (4,28%), Sincelejo (4,24%), Barranquilla (4,22%), Montería (4,21%), Armenia (4,09%), Cartagena (3,95%), Ibagué (3,94%), Popayán (3,92%), Valledupar (3,37%) y Cali (2,98%).

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IVP/bol-IVP-2023.pdf

## ESTUDIO DE LA DEMANDA

Se debe verificar la información necesaria para determinar las condiciones de la demanda en el mercado. Por ejemplo, se debe consultar la adquisiones de bienes y servicios del DANE y/o FONDANE con el fin de analizar el comportamiento de las adquisiones anteriores del bien, obra o servicio:

**Adquisición de Bienes y Servicios histórico del DANE y/o FONDANE**

| **Contratos suscritos por el DANE** | | |
|---|---|---|
| **Contrato** | **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CTO_4651325 de 2023** | **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CTO_4648957 DE 2023** |
| **Modalidad de selección** | Contratación Directa | Contratación Directa |
| **Objeto del contrato** | Arrendamiento de oficina en POPAYÁN destinado para el desarrollo del proceso misional que se adelanta en esta ciudad, respecto al levantamiento de información estadística con calidad, cobertura y oportunidad nacional. | Arrendamiento de oficina en PASTO destinado para el desarrollo del proceso misional que se adelanta en esta ciudad, respecto al levantamiento de información estadística con calidad, cobertura y oportunidad nacional. |
| **Tiempo del servicio** | 01/03/2023 al 15/01/2024. | 01/03/2023 al 15/01/2024. |
| **Valor de los contratos y forma de pago** | 127.454.712,84 COP - La entidad realizará el pago del contrato correspondiente pagos iguales por valor de $12.138.544,08. El pago se realizará durante los 30 días calendarios siguientes a la presentación de los Documentos. | 144.243.477 COP - La entidad realizará el pago del contrato correspondiente pagos iguales por valor de $ 13´737,474. El pago se realizará durante los 30 días calendarios siguientes a la presentación de los documentos. |
| **Presupuesto** | Certificado de disponibilidad presupuestal N°35823 de fecha 12 de enero 2023 por valor de $ 85.920.000,00 incluido IVA. Funcionamiento. | Certificado de disponibilidad presupuestal N°35923 de fecha 12 de enero de 2023 por valor de $102.080.000 incluido IVA. Funcionamiento. |
| **Oferente directo** | Uriel Hernán Escobar Insuasti. Cédula de ciudadanía 1061725979. | Elena Cerón Souza. Cédula de ciudadanía 30709623. |
| **Ubicación** | Inmueble ubicado en CARRERA 6 # 43N-89. Ciudad de Popayán. | Inmueble ubicado en el Municipio de Pasto con 568M2. |

https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractDetailView/Index?UniqueIdentifier=CO1.PCCNTR.4651325
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractDetailView/Index?UniqueIdentifier=CO1.PCCNTR.4648957

**Adquisición de Bienes y/o Servicios de Otras Entidades Estatales y las empresas del sector privado**

Se realizó la consulta en la página www.colombiacompra.gov.co, para encontrar procesos y/o contratos que tengan objeto de igual o similar características al requerido:

| Entidad y/o Empresa contratista | Objeto | Número y fecha del contrato | Link | Valor Unitario (IVA - Si aplica)) | Fecha de suscripción |
|---|---|---|---|---|---|
| UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS | Contratar el arrendamiento de un inmueble ubicado en la ciudad de Montería para el uso exclusivo y funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas - Dirección Territorial Córdoba Sede Montería. | CD-URT-13-2024<br><br>5/01/2024 | https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE | 89.499.900 COP | 5/01/2024 |
| SUPERINTENDENCIA DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA - MD | Arrendamiento de una bodega para actualizar los expedientes físicos existentes, del archivo de la superintendencia de vigilancia y seguridad privada. | CDPS-0020-2024<br><br>5/01/2024 | https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE | 175.545.157 COP | 5/01/2024 |

En general, el análisis de la demanda, busca identificar las condiciones en las cuales se ha adquirido en el pasado los bienes y/o servicios objeto de la compra pública, y la forma en que lo han desarrollado otros compradores dentro como agentes del mercado.

Esta información histórica de la demanda es importante para definir ciertos puntos respecto al conocimiento particular de la necesidad a contratar y del precio de adquisición.

## VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN – VALOR DEL PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO

El valor estimado de la contratación corresponde a la suma de **CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS PESOS ($4.424.900) incluido IVA**, costos directos e indirectos, tasas, contribuciones y demás costos tributarios inherentes al proceso de contratación.

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | VALOR TOTAL ESTIMADO |
|---|---|---|---|
| **1** | Arrendamiento de inmueble – Local en la central mayorista de CAVASA, ubicado en Municipio de Candelaria, para el desarrollo del proceso misional, que se adelantan en este municipio, respecto al Sistema de información de precios y abastecimiento del sector agropecuario SIPSA en Colombia. | **88 días** | **$ 4.424.900** |
| **VALOR TOTAL ESTIMADO** | | | **$ 4.424.900** |

## ANEXO 1

| **Anexo 1: Informe de cada proceso de contratación** | |
|---|---|
| **INFORME DIARIO DEL PROCESO DE COTIZACION – ELABORACION ESTUDIO DE MERCADO** | |
| Proceso Nº | **DTSO-CD-07-2024** |
| Objeto | Arrendamiento de inmueble – Local en la central mayorista de CAVASA, ubicado en Municipio de Candelaria, para el desarrollo del proceso misional, que se adelantan en este municipio, respecto al Sistema de información de precios y abastecimiento del sector agropecuario SIPSA en Colombia. |
| Fecha de Radicación Estudios Previos | 6/02/2024 |
| Fecha Entrega de Estudios Previos por Mail | 11/02/2024 |
| DANE y/o FONDANE | DANE |
| Observaciones de histórico | CTO_4651325 de 2023 - CTO_4648957 DE 2023. |

| | |
|---|---|
| de contratación | |
| Conclusiones | Se concluye que lo más económico, ajustado al presupuesto autorizado y conforme a las necesidades de la Entidad es contratar el espacio ubicado ubicado en el kilómetro 11 vía Cali – Candelaria corregimiento el Carmelo, bloque comercial local 22, el cual tiene un área aproximada de 20.4 metros cuadrados, estrato industrial, con servicios de agua de pozo y energía 110 v Celsia con un índice de construcción y ocupación de 0.00093. |
| Cotizó la Siguiente Empresa | CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA NIT 860010103-3. |
| 1. Por Un Valor | $ 1.508.488 pesos valor mensual. |
| Fecha de Realización Estudio de Mercado | 27/02/2024 |

*Firmado Electrónicamente por LUIS ANGEL PALACIO SALAZAR*

**LUIS ÁNGEL PALACIO SALAZAR**
**COORDINADOR ADMINISTRATIVO SEDE CALI**

**Elaboró:** Liliana Andrea Cuevas- Abogada Contratista

**"POR MEDIO DEL CUAL SE JUSTIFICA LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN MEDIANTE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA."**

**LA DIRECIÓN TERRITORIAL SUROCCIDENTE DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA – DANE, en uso de sus atribuciones legales y estatutarias, en especial las conferidas por la Resolución No. 418 del 28 de febrero de 2014, las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y**

**CONSIDERANDO**

Conforme con lo anterior, se cumple con lo preceptuado en el artículo 2.2.1.2.1.4.8 del Decreto 1082 de 2015 para proceder a la Contratación Directa con el proveedor mencionado, por lo tanto, se hace necesario suscribir un contrato arrendamiento.

Teniendo en cuenta lo anterior, resulta viable la presente contratación directa porque no existe pluralidad de oferentes, circunstancia que se soporta en el estudio previo.

Que el presupuesto oficial para la presente contratación es la suma de **CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS PESOS ($4.424.900)., INCLUIDO IVA** y demás costos directos e indirectos, tasas, contribuciones y demás costos tributarios inherentes al proceso de contratación.

Que existen los recursos para atender las obligaciones, como consta en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 3024 de fecha 27 de febrero de 2024, por valor total de $ 4.438.728, con cargo al siguiente Rubro Presupuestal:

| CODIGO | NOMBRE | FUENTE | VALOR |
|---|---|---|---|
| A-02-02-02-007-002-10 | SERVICIOS INMOBILIARIOS | PROPIOS | $ 4.438.728, |

El plazo de ejecución será a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato previa suscripción del acta de inicio hasta el 28 de mayo de 2024.

Que los estudios y documentos previos contienen el objeto, condiciones técnicas y contractuales, las cuales se enmarcan dentro de los postulados de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, y se pueden consultar por medio de los mecanismos destinados para tal fin por Colombia Compra Eficiente en la Plataforma SECOP II.

Que teniendo en cuenta el objeto a contratar, de conformidad con lo establecido en el LITERAL I NUMERAL 4º ARTÍCULO 2º, DE LA LEY 1150 DE 2007, EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11 DEL DECRETO 1082 DE 2015, la modalidad de selección para la escogencia del contratista será la de CONTRATACIÓN DIRECTA.

Que de acuerdo con los anteriores argumentos se justifica la necesidad de realizar un Contrato de arrendamiento, entre el DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA – DANE y CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Justificar la celebración de un Contrato de arrendamiento acudiendo a la modalidad de selección de CONTRATACIÓN DIRECTA, entre el DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA – DANE y CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA, identificada con NIT. 890304219-0, cuyo objeto contractual, consiste en: "A*rrendamiento de un bien inmueble – Local en la central mayorista de CAVASA, ubicado en Municipio de Candelaria, para el desarrollo del proceso misional, que se adelantan en este municipio, respecto al Sistema de información de precios y abastecimiento del sector agropecuario SIPSA en Colombia. "*, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 numeral 4 literal i, de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** El valor de la presente Contratación Directa corresponde a la suma de **CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS PESOS ($4.424.900) MCTE., INCLUIDO IVA,** y demás costos directos e indirectos, tasas, contribuciones y demás costos tributarios inherentes al proceso de contratación.

**ARTÍCULO TERCERO:** Que acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011, contra el presente acto no procede recurso alguno.

**ARTÍCULO CUARTO:** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Cali, a los 28 días del mes de febrero de 2024

**LUIS ALEJANDRO TORRES VALDIVIESO**
Se aprueba en SECOP II
Director Territorial Suroccidente

Proyectó: Liliana Andrea cuevas – Abogado contratista DTSO

**CLAUSULADO GENERAL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**
**DANE – FONDANE**

| **CLAUSULADO**<br>**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** | |
|---|---|
| **1. ALCANCE DEL OBJETO** | **EL ARRENDADOR** se obliga en favor del **ARRENDATARIO** a entregar a título de arrendamiento y éste a recibir de aquel al mismo título, el(los) inmueble(s) identificado(s) con la(s) dirección(es) señalada en el estudio previo, los cuales hacen parte integral del contrato, concediéndole su uso y goce, para la destinación establecida en los documentos previos, sin perjuicio de la utilización de los bienes inmuebles, que en jornadas u horarios distintos eventualmente sea necesaria para la consolidación de los propósitos misionales que en el marco del arrendamiento pueda materializar el **DANE/FONDANE** |
| **2. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR:** | El(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria, así como la (s) nomenclatura (s), se encuentra (n) descrito (s) en los documentos previos, los cuales hacen parte integral del contrato. Los linderos, inventarios y características del bien inmueble objeto de arrendamiento, se encuentran descritos en las respectivas escrituras y en los documentos de legalización que forman parte integral del contrato.<br>**PARÁGRAFO1°:** No obstante, los linderos y medidas, el área a arrendar se entregarán en el estado en que se encuentren, tal como conste en el acta de inventario de recibo del inmueble, y como cuerpo cierto, con todas sus anexidades y dependencias y servicios públicos. |
| **3. EXPEDIENTE CONTRACTUAL Y CARÁCTER VINCULANTE DE LOS DOCUMENTOS:** | Todas las actuaciones y documentos generados durante las fases precontractual, contractual y post-contractual, configuran el respectivo expediente, de conformidad con la normatividad vigente en materia de archivo. Los estudios y documentos previos, la solicitud de Certificado de Disponibilidad Presupuestal, los Certificados de Disponibilidad y de Registro Presupuestal forman parte integral del contrato. |
| **3. DESTINACIÓN:** | **EL ARRENDATARIO** se compromete a destinar el inmueble para el desarrollo del objeto a contratar. |
| **4. LUGAR DE EJECUCIÒN** | El lugar de ejecución se encuentra señalado en el estudio previo, documento el cual hace parte integral del contrato. |
| **5. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** | Al **DANE/FONDANE** le corresponden las obligaciones establecidas en estudio y documentos previos, documento el cual hace parte integral del contrato. |
| **6. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** | Sin perjuicio de las obligaciones que se desprendan de la Constitución Política de la República de Colombia, del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, de las normas que correspondan a la naturaleza del contrato a celebrar, así como las técnicas ambientales pertinentes, el contratista contrae las obligaciones generales y específicas establecidas en estudio y documentos previos. |
| **7. FORMA DE PAGO:** | El pago se realizará de acuerdo con lo establecido en los estudios y documentos previos. |
| **8. SERVICIOS, COSAS O USOS CONEXOS:** | El inmueble materia de este contrato se entregará al **ARRENDATARIO**, con todos sus servicios, cosas y usos conexos tales como líneas telefónicas, energía, acueducto, alcantarillado, aseo, gas y demás servicios públicos y/o privados inherentes al goce del inmueble, en buen estado de funcionamiento. **PARÁGRAFO 1º:** Queda expresamente prohibido al **ARRENDATARIO**, solicitar la instalación de líneas telefónicas adicionales a las ya existentes en el inmueble, sin previa autorización escrita del **ARRENDADOR**. **PARÁGRAFO 2º:** Todos los impuestos que se generen por ley con ocasión de la propiedad del inmueble estarán a cargo del arrendador. |
| **9. ENTREGA DEL INMUEBLE:** | **El ARRENDADOR** hará entrega del inmueble al **ARRENDATARIO** previa elaboración del acta de inventario de recibo del inmueble, cuando sea necesario, donde se especifique el estado actual de cada bien o elemento y recibo por el supervisor de este contrato. |
| **10. ADAPTACIÓN Y MEJORAS:** | Las instalaciones y adecuaciones que fuere necesario efectuar para el normal funcionamiento del servicio para el cual es destinado el inmueble, así como las mejoras locativas una vez entregado el inmueble, serán por cuenta y riesgo del **ARRENDATARIO**. A la terminación del contrato, las instalaciones y mejoras que hubiere hecho **EL ARRENDATARIO** serán de su propiedad y podrá |

| | |
|---|---|
| | retirarlas sin detrimento del inmueble. A la entrega del inmueble **EL ARRENDATARIO** lo restituirá en el mismo estado que lo recibió, salvo el deterioro natural ocasionado por el goce legítimo. |
| **11. MULTAS:** | En caso de incumplimiento por parte del **ARRENDADOR** de las obligaciones contenidas en este contrato, incluyendo las descritas en los documentos que hacen parte integral de éste, de conformidad con lo establecido en el Artículo 40 de la Ley 80 de 1993, el Artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, el Artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, y demás normas aplicables, **EL ARRENDATARIO** podrá conminar al cumplimiento, mediante acto administrativo motivado, imponer multas sucesivas o puntuales al **ARRENDADOR** equivalentes al 1% del valor total del contrato por cada evento de incumplimiento sin superar el 10% del valor total del mismo. **PARÁGRAFO 1º. EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** acuerdan que las multas se harán efectivas por ésta del saldo a favor del **ARRENDADOR**. Si no hay tal saldo, se efectuará la respectiva reclamación ante **EL ARRENDADOR**. **PARÁGRAFO 2º.** Sin perjuicio de lo anterior, **EL ARRENDATARIO** adelantará las acciones pertinentes ante la jurisdicción competente, incluida la coactiva, cuando así se requiera. **PARÁGRAFO 3º.** Las multas aquí pactadas se impondrán, de conformidad con el procedimiento señalado en el Artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, el Artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, demás normas concordantes y pertinentes y sin que por ello **EL ARRENDATARIO** pierda su derecho a reclamar la indemnización de los perjuicios causados con el incumplimiento que dio lugar a la aplicación de la multa. |
| **12. PENAL PECUNIARIA:** | En caso de declaratoria de incumplimiento total o parcial de las obligaciones derivadas del Contrato, **EL ARRENDADOR** pagará al **ARRENDATARIO**, a título de cláusula penal pecuniaria, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del Contrato, sin que ello impida que **EL ARRENDATARIO** pueda solicitar al **ARRENDADOR** la totalidad del valor de los perjuicios causados en lo que exceda del valor de la cláusula penal pecuniaria. **EL ARRENDADOR** autoriza que **EL ARRENDATARIO** descuente de las sumas que le adeude, los valores correspondientes a las sanciones impuestas que se encuentren en firme. **PARÁGRAFO 1º**: La cláusula penal no excluye la indemnización de perjuicios no cubiertos por la aplicación de dicha sanción. **PARÁGRAFO 2º**: La estimación del perjuicio se realizará de manera independiente a las multas u otro tipo de sanciones impuestas al **ARRENDADOR** durante la ejecución del contrato. |
| **13. CESIÓN:** | **EL ARRENDADOR** no podrá ceder, a persona natural o jurídica alguna, los derechos y obligaciones emanados del presente contrato, sin que medie previa autorización expresa y por escrito por parte del **ARRENDATARIO**. |
| **14. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:** | Dentro de los términos previstos en el Artículo 11 de la Ley 1150 de 2007 y demás normas que regulan la materia, se llevará a cabo la liquidación del contrato. **PARÁGRAFO.** El supervisor enviará al GIT Área de Gestión de Compras Públicas (en la Territorial Noroccidente al GIT Administrativo, área de Bienes y Servicios), el acta de liquidación, en medio físico y magnético, para su revisión y trámite de firma del Ordenador del Gasto. |
| **15. AUSENCIA DE RELACIÓN LABORAL:** | En desarrollo del presente contrato no se generará vínculo laboral alguno entre **EL ARRENDATARIO** y **EL ARRENDADOR** o sus dependientes o cualquier otro tipo de personal a su cargo. |
| **16. TERMINACIÓN ANTICIPADA:** | **EL ARRENDATARIO** podrá disponer de manera unilateral la terminación anticipada del contrato en los siguientes eventos: **1.** Cuando las condiciones contractuales o las circunstancias que dieron lugar al nacimiento del contrato hayan variado sustancialmente de tal manera que su ejecución resulte imposible, innecesaria y/o inconveniente a juicio del **ARRENDATARIO**. **2.** Cuando las exigencias del servicio público lo requieran o la situación de orden público lo imponga. **3.** En caso de incumplimiento por parte del **ARRENDADOR**, sin que sea necesario previa declaración judicial o el cumplimiento de cualquier otro requisito o formalidad. **4.** Por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados. **5.** No obstante el plazo señalado, por el **DANE/FONDANE** en cualquier momento y una vez suplida la necesidad que da origen al contrato o desaparezca la misma, con una notificación previa por escrito de treinta (30) días, podrá dar por terminado el contrato y entregar las instalaciones arrendadas al **ARRENDADOR** sin que ello implique requerimiento judicial o sanción pecuniaria con cargo del **DANE/FONDANE. PARÁGRAFO.** Las partes podrán terminar anticipadamente el presente contrato de mutuo acuerdo. |
| **17. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**: | Las partes acuerdan que en el evento que surjan diferencias entre ellas, por razón o con ocasión del presente contrato, las mismas buscarán mecanismos de arreglo directo, tales como la negociación directa, amigable composición, conciliación, transacción o cualquier otro medio de solución de conflictos. |
| **18. DOCUMENTOS DEL** | Hacen parte integral del presente contrato todos los estudios y documentos previos elaborados, |

| | |
|---|---|
| **CONTRATO:** | configurados y aprobados por las áreas técnicas y la respectiva ordenación del gasto del **DANE/FONDANE** , los que provienen del **ARRENDADOR**, los que consolidan el perfeccionamiento, la procedencia de ejecución y legalización del mismo, así como aquellos que se produzcan durante la ejecución y hasta la terminación y liquidación, que incluye el acta correspondiente y los documentos que estructuran el trámite para finiquitarlo, configuran el respectivo expediente como parte integral del presente contrato y tienen carácter vinculante en la relación jurídica, que se establece con la suscripción del presente contrato. |
| **20. COMPROMISO ANTICORRUPCION** | **El ARRENDATARIO** se compromete a apoyar y participar activamente en las políticas y estrategias del **DANE/FONDANE** para fortalecer la transparencia en la gestión institucional, la responsabilidad de rendir cuentas, y la lucha contra la corrupción. |
| **21. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** | El contratista, a la firma del presente Contrato, declara no haber presentado documentación falsa ni encontrarse incurso en causal de inhabilidad, incompatibilidad, prohibición y conflicto de interés establecido en la Ley y en general en el marco normativo vigente. Así mismo, manifiesta que no ha sido sancionado por la Contraloría General de la República mediante juicio de responsabilidad fiscal en su contra y que ni personal, ni corporativamente, ni la sociedad que representa se encuentran incluidos en las listas nacionales e internacionales de lavado de activos. |
| **22.NORMATIVIDAD APLICABLE:** | Son aplicables a esta contratación la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015, los manuales, procedimientos, instructivos, circulares y demás lineamientos vigentes, y las que las modifiquen o deroguen. |
| **23. REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN**: | El presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes. Para la ejecución del mismo se requiere el registro presupuestal y la suscripción de Acta de Inicio. |
| **24. DOMICILIO:** | Para todos los efectos atinentes a este contrato, el domicilio contractual es la ciudad de Cali- Valle del Cauca). |

**Este documento hace parte integral del contrato electrónico, así como los estudios y documentos previos, y demás soportes que lo conforman**

**Certificado de Disponibilidad Presupuestal – Comprobante.**

| | | |
|---|---|---|
| Usuario Solicitante: | MHamicolta | ADRIANA ISABEL MICOLTA ROMERO |
| Unidad ó Subunidad Ejecutora Solicitante: | 04-02-00-00C | FONDANE REGIONAL CALI |
| Fecha y Hora Sistema: | 27/02/2024 12:00:00 p. m. | |

## CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

**El suscrito Jefe de Presupuesto CERTIFICA que existe apropiación presupuestal disponible y libre de afectación en los siguientes "Ítems de afectación de gastos"**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Numero:** | 3024 | **Fecha Registro:** | 2024-02-27 | **Unidad / Subunidad ejecutora:** | 04-02-00-00C FONDANE REGIONAL CALI | | | | | | |
| **Vigencia Presupuestal** | Actual | **Estado:** | Generado | | **Tipo:** | Gasto | | **Uso Caja Menor** | Ninguno | | |
| **Valor Inicial:** | 4.438.728,00 | **Valor Total Operaciones:** | 0,00 | | **Valor Actual.:** | 4.438.728,00 | **Saldo x Comprometer:** | 4.438.728,00 | **Vr. Bloqueado** | 0,00 | |

| **SOLICITUD DE CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL** | | | | **AUTORIZACION DE ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Número:** | 3024 | **Fecha Registro:** | 2024-02-27 | **Número:** | | **Modalidad de contratación:** | | **Tipo de contrato:** | |

**ITEM PARA AFECTACION DE GASTO**

| DEPENDENCIA | POSICION CATALOGO DE GASTO | FUENTE | RECURSOR ECURSO | SITUAC. | FECHA OPERACION | VALOR INICIAL | VALOR OPERACION | VALOR ACTUAL | SALDO X COMPROMETER | VALOR BLOQUEADO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 00C FONDANE CALI GASTOS | A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS | Propios | 21 | CSF | | | | | | |
| | | | | | **Total:** | 4.438.728,00 | 0,00 | 4.438.728,00 | 4.438.728,00 | 0,00 |

| | |
|---|---|
| **Objeto:** | 1222_A_FOND_02_SERVICIOS_INMOBILIARIOS_ SERVICIOS INMOBILIARIOS DE LA TERRITORIAL SUROCCIDENTAL SEDE CALI CAVASA. |

Firmado digitalmente por ADRIANA ISABEL MICOLTA ROMERO

**Firma Responsable**

DANE
INFORMACIÓN PARA TODOS

| ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS | |
|---|---|
| **Objeto:** | Arrendamiento de un bien inmueble – Local en la central mayorista de CAVASA, ubicado en Municipio de Candelaria, para el desarrollo del proceso misional, que se adelantan en este municipio, respecto al Sistema de información de precios y abastecimiento del sector agropecuario SIPSA en Colombia |
| | |
| **Modalidad de Selección** | **Directa. Decreto 1082 de 2015 Articulo 2,2,1,2,1,4,11 Arrendamiento de Bienes Inmuebles** |

**A. RIESGOS IDENTIFICADOS EN LA FASE PRECONTRACTUAL**

| ITEM | RIESGOS DE LA PLANEACIÓN | | RIESGOS DE LA SELECCIÓN | | RIESGOS DE LA CONTRATACIÓN | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | RIESGO IDENTIFICADO | TRATAMIENTO | RIESGOS DE LA SELECCIÓN | TRATAMIENTO | RIESGO IDENTIFICADO | TRATAMIENTO |
| 1 | Cronograma (Suficiente tiempo para adelantar el proceso) | Hacer seguimiento a la dependencia encargada de la contratación para cumplir con la celebración del contrato en la fecha requerida para la prestación del servicio. | N/A | | Recolección de documentos contractuales. | Indicar al contratista que debe allegar los documentos respectivos para la legalización |

**B. RIESGOS IDENTIFICADOS EN LA EJECUCION DEL CONTRATO**

| N° DE RIESGO | RIESGO IDENTIFICADO | CLASIFICACIÓN | CAUSAS | ASIGNACIÓN | | PROBABILIDAD | IMPACTO | TRATAMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ASUME | PORCENTAJE | | | |
| 1 | Modificación del valor del canon. | Riesgo Económico | Factores del Mercado | Contratista | 100% | Baja | Menor | El contratista deberá asumir mayores costos. |
| 2 | Deterioro en la edificación | Riesgo Operacional | lización de mantenimiento a la edif | Contratista | 100% | Baja | Menor | El supervisor del contrato deberá estar atento a las reparaciones que deban realizarse en el inmueble y comunicarlas al arrendador. |