

	ANÁLISIS DEL SECTOR – PROCESOS DE CONTRATACIÓN	CÓDIGO: GCO-040-PDT-007-f-001
		VERSIÓN: 9

OBJETO PROCESO:	Contratar el servicio de arrendamiento del inmueble para el funcionamiento de los puestos de trabajo para el personal de la subsele del DANE localizada en la ciudad de Yopal – Casanare, la cual es necesaria para el desarrollo de los procesos administrativos y operativos relacionados con el desarrollo de las investigaciones estadísticas adelantadas por la Dirección Territorial Centro del DANE.
------------------------	---

ASPECTOS GENERALES	
--------------------	--

ECONÓMICO	El producto interno bruto (PIB), conocido también como producto interior o producto bruto interno (PBI), es una magnitud macroeconómica que expresa el valor monetario de la producción de bienes y servicios de demanda final de un país o región durante un período determinado, normalmente de un año o trimestrales Según información publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, en el cuarto trimestre de 2019 el Producto Interno Bruto (PIB) creció 3,4%, la referencia más alta para el último trimestre desde 2014. Destacando que las actividades económicas que más contribuyeron al crecimiento del PIB en 2019 fueron: Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida. Este grupo creció 4,9% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual) Por su parte, administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y servicios sociales, que en total aumentó 4,9% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual). Así mismo, actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo, grupo que creció 3,7% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual). En Colombia, 34 de cada 100 viviendas no son habitadas por sus propietarios sino por terceros que las toman en arriendo. Este negocio mueve al año \$2,26 billones de pesos y se concentra en las zonas urbanas, de acuerdo con cifras de Fedelonjas, el gremio inmobiliario. La cifra de arrendatarios es mucho más alta que la registrada en los países de América Latina. Y de Estados Unidos, donde el promedio de personas que viven en arriendo es del 21%, sin embargo, en los últimos años la tasa de propietarios ha venido disminuyendo en la región. Las regiones donde se concentra la mayor proporción de arriendos de vivienda las encabeza Risaralda con el 44%; seguida de Bogotá con el 43,4%; Meta con el 43,1%; Quindío, 39,8%; Cundinamarca, 39,5%; Valle del Cauca, Antioquia, 37,3;
------------------	--

	36,9%; Caldas, 38%; Casanare, 29,5% y Santander, 35,8%. La mayor concentración de la oferta de inmuebles en arrendamiento está en los estratos 2, 3 y 4. El estrato 3 tiene el 46,4% de las viviendas en arriendo, en el estrato 2, el 41,8% de las viviendas están en arriendo; y el 36,6% de los bienes residenciales de estrato 4 se arriendan. En contraste, el estrato 6 con 22,9% y el estrato 1 con 24,3% de las viviendas se mantienen alquiladas. El valor del canon promedio para una familia de estrato es de \$239.283 mientras una de estrato 2 paga en promedio \$345.581 pesos y una de estrato 3, unos \$525.348 pesos. En el estrato 6 se paga en promedio \$1'591.209; en el 5, \$1'130.690; y en estrato 4 unos \$854.910. Mientras que para los inversionistas comprar para arrendar se convierte en una buena opción, para los arrendatarios, las razones van desde la falta de dinero para pagar una cuota inicial hasta temas de facilidades de movilidad o interés por ganar independencia. Por cada 100 viviendas que se construyen en el país, 18 se destinan al arrendamiento (12 nuevas y 6 usadas). Los cánones mensuales por metro cuadrado aumentan un 20 a 25% entre un estrato 4, 5 y 6. pese a que la normatividad para el sector inmobiliario parece complicada “los arrendamientos generan muy alto interés en los inversionistas y la conclusión es que sigue creciendo 3% porque las empresas de arrendamiento velan por cuidar el patrimonio de las familias. Por eso hay que mantener la estabilidad jurídica para que la inversión no se desestime” expreso Federico Estrada, gerente de la Lonja de Medellín. En Bogotá el valor de los arrendamientos está entre un 25 y 30% más caros que los de Medellín y Barranquilla. Estas dos capitales, a su vez, resultan entre un 15 y 20% más costosas que Cali, y a su vez la capital del Valle está entre un 18 y 28% más cara que Bucaramanga.
TÉCNICO	La implementación de las tecnologías de la información y las comunicaciones a través del uso de la internet, a cambiado la forma de muchos sectores, desde la comercialización de bienes y servicios, así como también las formas en acceder a los mismo, pues a la vuelta de un clic, el consumidor final podrá acceder al bien o servicio que requiera, así como al pago del mismo. El sector inmobiliario, ha sido uno de los sectores que se ha unido a la utilización de medios electrónicos y digitales para la promoción, alquiler y venta de inmuebles, facilitando al consumidor final la capacidad de tener a la mano la disponibilidad de la información necesaria entorno a su decisión final. Por otra parte, este sector a implementado las ultimas normas que regulan el proceso de construcción con la implementación de técnicas y tecnologías que permitan la durabilidad, seguridad y resistencia de los inmuebles ante las

	ANÁLISIS DEL SECTOR – PROCESOS DE CONTRATACIÓN	CÓDIGO: GCO-040-PDT-007-f-001
		VERSIÓN: 9

	inclemencias de las condiciones naturales que no pueden ser previsibles por el ser humano ni por las tecnologías diseñadas a la fecha para su detección. Entre las cuales se encuentran: el diseño de estructuras sismorresistentes, diseño e instalación de sistemas de detección y/o extinción de incendios, entre otras.
REGULATORIO	• DECRETO 1789 DE 2004: Por el cual se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arrendamiento a fin de que éstas enfoquen sus esfuerzos en el desarrollo de la actividad constructora. Ley 820 de 2003: Esta norma tiene como objeto fijar los criterios que regulan los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social. • DECRETO 3130 DE 2003: Aplicable a los contratos celebrados para el arrendamiento de vivienda urbana, teniendo en cuenta aspectos como el pago de los servicios públicos, contrato de arrendamiento, depósitos y otros aspectos referentes al arrendamiento de este tipo de inmuebles. • LEY 820 DE 2003: Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones para regular los contratos de arrendamiento. Se hace énfasis en la promoción de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social. • DECRETO 2223 DE 1996: Por el cual se señalan normas que garantizan la participación activa de la comunidad en el cumplimiento de los compromisos del Pacto Social de Productividad, Precios y Salarios. • LEY 242 DE 1995: Esta Ley modifica las normas legales que tienen en cuenta el comportamiento pasado del Índice de Precios al Consumidor como factor de reajuste de multas, valores catastrales, rangos, cuantías y cánones, y en su lugar establecer criterios que hacen referencia a la meta de inflación, con el objeto de ajustar la legislación de manera que sirva de instrumento para la desindización de la economía, de conformidad con el Pacto Social de Productividad, Precios y Salarios. Además determina la forma como deberá tenerse en cuenta la meta de inflación en la expedición de normas por parte del Gobierno Nacional y las Administraciones Distritales, Municipales y Departamentales. Así como las que regulan la contratación estatal. • Ley 80 de 1993 Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. Este documento es de tipo Leyes y pertenece a Normatividad del Marco Legal de la Entidad. • DECRETO 1510 DE 2013 Por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública. • Código Civil Contratos

	ANÁLISIS DEL SECTOR – PROCESOS DE CONTRATACIÓN	CÓDIGO: GCO-040-PDT-007-f-001
		VERSIÓN: 9

ESTUDIO DE LA OFERTA	
QUIEN VENDE	
De acuerdo con los datos presentados por Fedelonjas, en el país están inscritos por lo menos 35.000 empresas que cumplen funciones inmobiliarias, pero menos de 7.500 se dedican efectivamente a esta actividad y de ellas no mas de 3.500 lo hacen permanentemente.	
INDICADORES FINANCIEROS	Se encuentran las empresas inmobiliarias que registran dentro de sus funciones inmobiliarias, así como los propietarios quienes ofertan sus inmuebles en el servicio de arrendamiento.
DINÁMICA DE PRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y ENTREGA DE BIENES Y/O SERVICIOS	La creciente competencia ha llevado a que las principales firmas inmobiliarias del país estén avanzando en planes de transformación, inversión y capacitación para aprovechar las oportunidades afuera. De hecho, en los últimos dos últimos años 153 inmobiliarias locales obtuvieron el reconocimiento como Especialista Internacionales Certificados en la Negociación de Propiedades, que les permite asesorar inversionistas extranjeros en sus negocios de compra y renta en Colombia.

ESTUDIO DE LA DEMANDA

ENTIDAD	DANE
N° PROCESO O CONTRATO	DTCOR-CD-005-2020
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	Contratación directa
OBJETO DEL CONTRATO	“Arrendar el inmueble comercial ubicado en la carrera 16 no. 22 – 37 barrio Córdoba, de la ciudad de Arauca, para el uso de la subsele Arauca de la Territorial Centro Oriental del DANE.”
CANTIDAD DEL BIEN O SERVICIO	Uno (1)
VALOR DE LOS CONTRATOS Y FORMA DE PAGO	QUINCE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$ 15.654.675,00)
NÚMERO DE CONTRATOS SUSCRITOS PARA EL EFECTO Y VIGENCIA DE LOS MISMOS	Uno (1)
PRESUPUESTO Y SI HA HABIDO LUGAR A VIGENCIAS FUTURAS	No se evidencia la asignación de vigencias futuras para la ejecución del objeto contractual
COMPORTAMIENTO DE LOS CONTRATISTAS, IMPOSICION DE SANCIONES	No se evidencias sanciones y/o multas interpuestas al prestador del servicio de arrendamiento

	ANÁLISIS DEL SECTOR – PROCESOS DE CONTRATACIÓN	CÓDIGO: GCO-040-PDT-007-f-001
		VERSIÓN: 9

ENTIDAD	DANE	
N° PROCESO O CONTRATO	DTCOR-CD-005-2020	
CRONOGRAMA DEL PROCESO DE CONTRATACION	Firma del Contrato	6/03/2020 11:00:00 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
	Fecha de inicio de ejecución del contrato	Fecha de inicio de ejecución del contrato 6/03/2020 11:00:00 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
	Plazo de ejecución del contrato	31/12/2020 11:00:00 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
	Fecha de publicación del proceso	5/03/2020 4:29:03 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
GARANTIAS EXIGIDAS EN LOS PROCESOS DE CONTRATACION Y SINIESTROS	No se evidencias garantías exigidas para la prestación del servicio de arrendamiento	
EMPRESAS QUE PRESENTARON OFERTA	Francisco Antonio Alvarado Bestene – propietario del inmueble	

ENTIDAD	DANE – DTC	
N° PROCESO O CONTRATO	BOG-CDA-008-2019	
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	Contratación directa (con ofertas)	
OBJETO DEL CONTRATO	Arrendamiento de un espacio de trabajo (subsede DANE), ubicado en la ciudad de Villavicencio-Meta, el cual se hace necesario para garantizar el desarrollo operativo y disponibilidad de información estadística básica de carácter socioeconómico y demográfico	
CANTIDAD DEL BIEN O SERVICIO	Uno (1)	
VALOR DE LOS CONTRATOS Y FORMA DE PAGO	CIENTO SEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TRECE PESOS (\$106.361.813,00)	
NÚMERO DE CONTRATOS SUSCRITOS PARA EL EFECTO Y VIGENCIA DE LOS MISMOS	Uno (1)	
PRESUPUESTO Y SI HA HABIDO LUGAR A VIGENCIAS FUTURAS	No se evidencia la asignación de vigencias futuras para la ejecución del objeto contractual	
COMPORTAMIENTO DE LOS CONTRATISTAS, IMPOSICION DE SANCIONES	No se evidencias sanciones y/o multas interpuestas al prestador del servicio de arrendamiento	
CRONOGRAMA DEL PROCESO DE	Publicación Estudios y Documentos Previos	4/02/2019 5:45:00 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)

	ANÁLISIS DEL SECTOR – PROCESOS DE CONTRATACIÓN	CÓDIGO: GCO-040-PDT-007-f-001
		VERSIÓN: 9

ENTIDAD	DANE – DTC	
N° PROCESO O CONTRATO	BOG-CDA-008-2019	
CONTRATACION	Fecha prevista para registro de ofertas	4/02/2019 6:00:00 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
	Firma del Contrato	4/02/2019 11:59:00 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
	Fecha de creación	4/02/2019 5:34:24 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
GARANTIAS EXIGIDAS EN LOS PROCESOS DE CONTRATACION Y SINIESTROS	No se evidencia la exigencia de garantías para la ejecución del contrato	
EMPRESAS QUE PRESENTARON OFERTA	Gustavo Adolfo Castellanos Olea – Propietario del Inmueble	

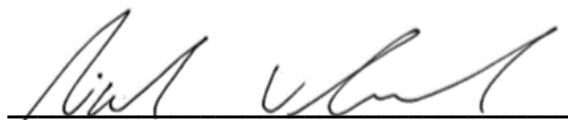
ANÁLISIS VALOR ESTIMADO DE PRECIOS

Precios históricos:

Vigencia	Arrendador	Plazo del contrato	Valor mensual del contrato	Valor total del contrato	Incremento del canon mensual con respecto a la vigencia anterior
2017	Lucia Mariño Barrera	11 meses	\$ 2.071.794,00	\$ 22.789.734,00	Sin referencia
2018	Lucia Mariño Barrera	9,5 meses	\$ 2.286.560,00	\$ 21.722.320,00	10.4%
2019	Lucia Mariño Barrera	9 meses	\$ 2.359.242,00	\$ 21.233.175,00	3,18%
2020	Lucia Mariño Barrera	7 meses	\$ 2.430.019,50	\$ 17.010.136,50	3,00%

VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN – VALOR DEL PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO

El valor estimado de la contratación corresponde a la suma de OCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SESENTA Y NUEVE PESOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS moneda legal (\$ 8.667.069,55) incluido IVA, costos directos e indirectos, tasas, contribuciones y demás costos tributarios inherentes al proceso de contratación.



RAMON RICARDO VALENZUELA GUTIERREZ
Director Territorial Centro del DANE

Elaboró: Cristian Celis – Contratista DTC
Vo.Bo.: Mario Morales – Coordinador Administrativo DTC