OBJETO PROCESO:	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.
ASPECTOS GENERALES	
ECONÓMICO	Los **arrendamientos de oficinas e inmuebles** se encuentran incorporados dentro del **sector servicios**, específicamente en el subsector de **servicios inmobiliarios**. Este subsector abarca todas las actividades relacionadas con la gestión, administración, comercialización y alquiler de bienes raíces, ya sean oficinas, locales comerciales, bodegas, viviendas u otros tipos de inmuebles. Dentro de la estructura económica, estas actividades forman parte del **sector terciario**, el cual se caracteriza por generar valor a través de la prestación de servicios más que de la producción de bienes tangibles. En este contexto, el arrendamiento de oficinas cumple una función fundamental: facilita el funcionamiento de empresas y organizaciones al proveer espacios físicos adecuados para el desarrollo de sus operaciones. Por su naturaleza, el servicio de arrendamiento involucra no solo la entrega de un espacio físico, sino también la gestión de aspectos como mantenimiento, infraestructura, servicios complementarios y condiciones contractuales, lo que lo posiciona como un componente clave dentro del mercado inmobiliario y del entorno empresarial en general. En síntesis, los arrendamientos de oficinas e inmuebles pertenecen de manera directa al **sector servicios**, dentro del segmento de **actividades inmobiliarias**, contribuyendo significativamente a la dinámica urbana, la actividad económica y el desarrollo del tejido empresarial. La Encuesta Mensual de Servicios es una operación estadística por medio de la cual el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) obtiene la información de las **variables principales del sector servicios para el análisis de su evolución en el corto plazo.** En el proceso permanente de mejoramiento y actualización de las estadísticas económicas y con el propósito de responder a estándares nacionales e internacionales, tanto metodológicos como de clasificación, a partir del mes estadístico enero de 2020 se dan a conocer al público los resultados del rediseño de la Encuesta Mensual de Servicios que contempla varias mejoras metodológicas como la inclusión de resultados de la variable variación de los salarios promedio por subsector de servicios y tipo de contratación, además del paso a un muestreo probabilístico basado en un marco mejorado que incrementó la cobertura al implementar menores parámetros de inclusión (para mayor información en el cambio de parámetros de inclusión véase el archivo de anexos de la EMS específicamente el Anexo 13 “A13. Notas metodológicas”). También se entregan resultados bajo una nueva desagregación pasando de 15 a 18 subsectores de servicios; dentro de los nuevos subsectores se encuentra la división 58 “Actividades de edición” que en la versión 3.0 de la CIIU estaba clasificada como actividades de manufactura y en la versión 4.0 de la CIIU pasó a clasificarse como una actividad de servicios. Adicionalmente la actividad “Salud humana privada”, se desagrega en las actividades “Salud humana privada con internación” y “Salud humana privada sin internación”, de manera similar las “Actividades administrativas y de apoyo de

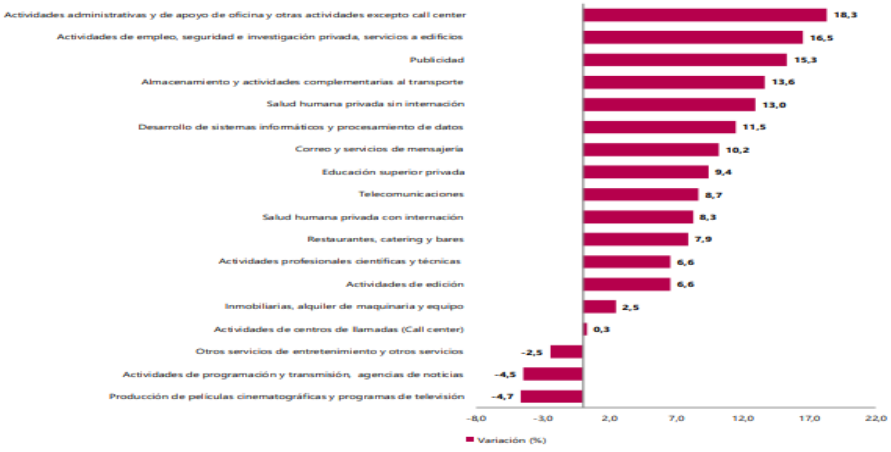
oficina y otras actividades “se divide en “Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades excepto Call center “y “Actividades de centros de llamadas (Call center)”.

La economía colombiana mostró un notable dinamismo en julio de 2025, registrando un **crecimiento del 4,33%** en comparación con el mismo mes del año anterior. Este comportamiento, reflejado en el más reciente **Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)** publicado por el **Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE),** posiciona a julio como el segundo mejor mes en los últimos 12 meses, solo superado por marzo de 2025, que alcanzó un 4,5%. El ISE, un índice sintético mensual diseñado para ofrecer una visión de la evolución de la actividad económica del país en el corto plazo se ubicó en 129,66 puntos en julio, frente a los 124,28 registrados en julio de 2024. **En lo que va del año (enero-julio), la economía colombiana acumuló un crecimiento del 2,70%,** una mejora significativa si se compara con el 1,44% alcanzado en el mismo periodo de 2024.

El impulso principal del crecimiento en julio provino de las **actividades terciarias**, que abarcan sectores como el comercio, transporte, salud, educación, entretenimiento y administración pública. Estas actividades experimentaron un robusto crecimiento del **5,5%** frente a julio de 2024.

Encuesta Mensual de Servicios (EMS)
Julio de 2025ᵖ

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Julio 2025ᵖ / julio 2024



Fuente: DANE, EMS.
ᵖ Cifra provisional

La gráfica muestra que el subsector inmobiliario —donde se incluyen los arrendamientos de oficinas— registra un **crecimiento leve (2,5%)**, evidenciando un mercado que:

- Se mantiene estable pero **no es un motor fuerte de expansión** dentro del sector servicios.

- Refleja una demanda aún contenida por espacios de oficina tradicionales.
- Continúa ajustándose a nuevas dinámicas laborales y de ocupación.

Aunque la categoría del gráfico es más amplia que solo oficinas, el dato sugiere:

El mercado de oficinas presenta recuperación, pero lenta y lejos de picos de crecimiento.
Esto se puede traducir en:

- **Estabilidad**, más que expansión.
- Empresas todavía en transición hacia modelos híbridos.
- **Ingresos por arrendamientos creciendo**, pero a un ritmo **por debajo de la mayoría de los servicios**.

Comparación con subsectores cercanos

- "Servicios a edificios" (+16,5%) crece más, indicando dinamismo en limpieza, vigilancia y mantenimiento.
- "Actividades administrativas y de apoyo" (+18,3%) también supera ampliamente al inmobiliario.
- "Actividades profesionales y técnicas" (+6,6%) duplican el crecimiento del subsector inmobiliario.

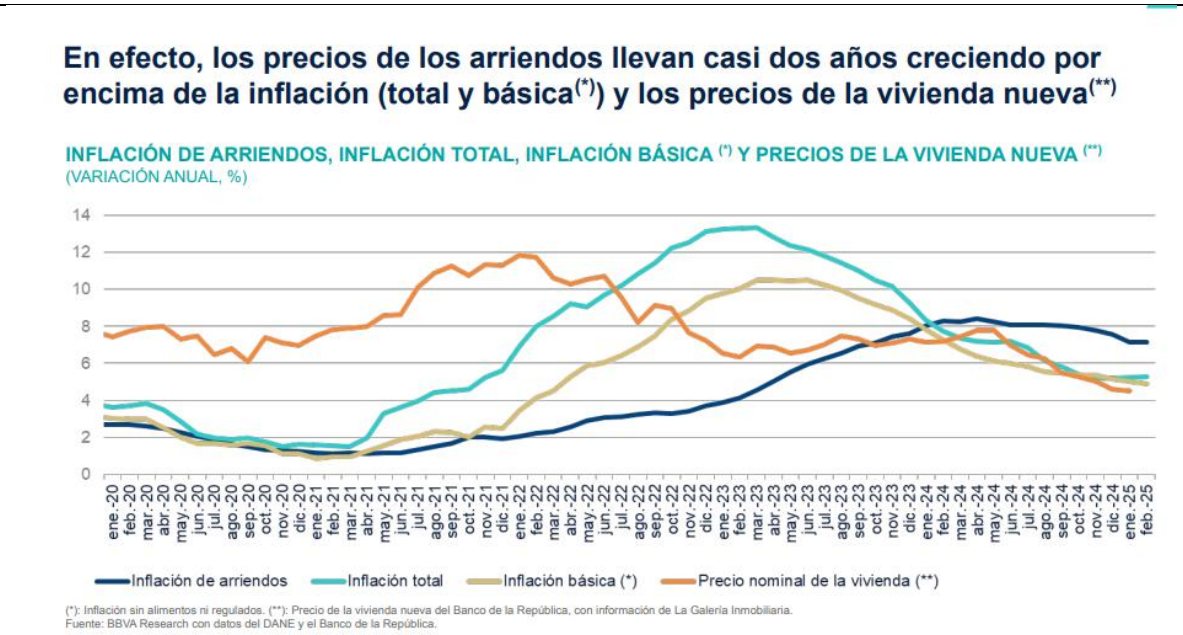
Esto refuerza que:
El arrendamiento de oficinas y otros inmuebles avanza, pero su desempeño es uno de los más modestos del sector servicios.

Por otro lado, de acuerdo con un informe de la BBVA Research: "El número de hogares en arriendo supera al de propietarios, con una mayor concentración en las principales ciudades. La oferta de vivienda usada se ha reducido, lo que ha impulsado el alza en los precios de los arriendos, aumentando la rentabilidad de la inversión residencial para alquiler. Los tiempos de venta y arriendo de inmuebles usados han disminuido, reflejando una mayor demanda en un contexto de menor construcción de vivienda nueva"

La gráfica de la página siguiente muestra la evolución anual (variación porcentual) de:

- **Inflación de arriendos** (línea azul oscura)
- **Inflación total** (línea naranja)
- **Inflación básica** sin alimentos ni regulados (línea aguamarina)
- **Precio nominal de la vivienda nueva** (línea verde claro)

Desde 2020 hasta 2025 se observa un comportamiento muy marcado:
En los últimos dos años, los precios de los arriendos han aumentado por encima de la inflación total, la inflación básica y los precios de la vivienda nueva.



FUENTE: https://www-emis-com.bd.univalle.edu.co/

Contraste con el mercado de oficinas

Aquí se conecta todo lo que analizamos previamente:

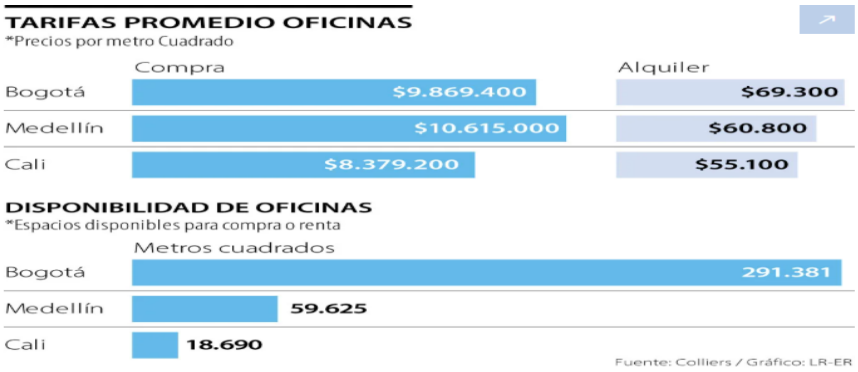
- El **mercado residencial** presenta aumentos fuertes y sostenidos en arriendos.
- El **mercado de oficinas y arrendamientos comerciales**, según la EMS (+2,5%), muestra crecimiento **moderado**.

Esto evidencia dos realidades:
Residencial: mercado tensionado, alta demanda, rentabilidad creciente.
Oficinas: mercado en recuperación lenta, demanda aún estable o moderada.

El mercado inmobiliario en Colombia tiene un nicho dedicado a las oficinas, siendo uno de los grupos más significativos para el sector. Si bien hay muchos edificios donde operan las empresas, **desde hace unos años algunas compañías han migrado a modelos coworking, o incluso, terminan alquilando o comprando viviendas**, y las adaptan para realizar sus labores.

De acuerdo con la firma Colliers, al cierre de 2023 el mercado de oficinas presentó un crecimiento en la proyección de inventario. **En el último trimestre del año anterior, se reportó que Bogotá tenía una disponibilidad de 9,5%, Medellín 6,97% y Cali llegó a 10,26%.**

Según esta firma, en 2024 las inversiones en el sector inmobiliario son una buena alternativa, porque estos espacios se vuelven en un activo tangible y seguro, sobre todo si se logra explotar con los alquileres.



Si la empresa cuenta con los recursos para hacer la compra y estos no afectan su plan de inversiones, puede ser conveniente comprar un espacio. **Esto, libera al negocio de pagar mensualmente el canon de arrendamiento.** Por otro lado, el no comprar el espacio y rentarlo, le permite a la empresa utilizar este capital en otras inversiones en donde el mercado de capitales le genere una mayor rentabilidad que el mercado inmobiliario.

FUENTE: https://www.larepublica.co/empresas/es-mas-rentable-comprar-o-adquirir-oficinas-para-las-empresa

Contextualización del mercado de oficinas en Colombia con base en el análisis previo

El mercado inmobiliario colombiano, aunque diverso, presenta particularidades claras cuando se observan por separado los segmentos **residencial** y **no residencial**, especialmente el nicho de **oficinas**. Los datos de *Colliers, Ciencuadras* y los informes macroeconómicos consultados permiten entender cómo este segmento ha evolucionado de manera distinta al sector residencial, que actualmente vive un periodo de fuerte presión por demanda, incrementos significativos en los arriendos y limitada oferta de vivienda.

En contraste, el mercado de oficinas ha mostrado un comportamiento **más moderado, estable y dependiente de dinámicas corporativas postpandemia**, como la adopción del trabajo híbrido, la migración de algunas empresas a modelos de coworking y la adecuación de viviendas como espacios de operación. Esto se alinea con lo señalado por la **Encuesta Mensual de Servicios (EMS)**, donde el subsector inmobiliario —que incluye los arriendos de oficinas y otros inmuebles no residenciales— solo creció un **2,5%**, muy por debajo de otras actividades de servicios que mostraron crecimientos de doble dígito.

La decisión de comprar vs. arrendar oficinas: lectura estratégica del mercado

Los precios de venta de oficinas (entre **$8,4 y $10,6 millones por m²** según la ciudad) y un valor promedio de venta cercano a **$800 millones** muestran que la compra de oficinas sigue siendo un movimiento de capital importante, reservado para empresas con liquidez suficiente o inversionistas inmobiliarios.

Las recomendaciones de expertos como Mauricio Torres refuerzan el contexto:

- Comprar oficinas solo es conveniente si **no afecta el plan de inversión** de la empresa.
- Arrendar permite liberar capital para otras inversiones más rentables.

Estas decisiones tienen sentido dentro del contexto macro que hemos venido estudiando:

- **El mercado residencial está tensionado y ofrece mayores retornos.**
- **El mercado de oficinas es estable, pero no explosivo**, con crecimientos moderados y oferta disponible.

Dentro de los nuevos precios que deben tener en cuenta los colombianos en 2025, está el aumento del arriendo. Este aumento está regulado por la Ley 820 del 2003, e indica que lo máximo que puede aumentar el arriendo es el IPC del año inmediatamente anterior.

En enero 2025, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), informó que el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de 2024 fue de 5,20%, lo que define cuánto pueden aumentar los cánones de arriendo en 2025, esta cifra se ubica por debajo de la registrada en 2023, que alcanzó el 9.28%. Si bien el alquiler de un inmueble puede aumentar el máximo del 5,20%, el arrendador puede decidir negociar con el arrendatario y aumentar en un monto menor al IPC como se acuerda en la Ley 820 DE 2003. También se aclara que, el incremento del arriendo solo puede aplicarse cuando han pasado 12 meses del último aumento, o cuando se renueva el contrato. Por ejemplo, si el contrato se firmó en mayo de 2024, el aumento sólo se aplicará en mayo de 2025.

¿**Cómo debe realizarse el aumento del canon de arriendo?**

Según la ley 820 del 2003, se especifican dos opciones para aplicar el aumento del arriendo según el año en el que se haya firmado el contrato.

1. Los contratos en Colombia, que se hayan firmado después del 10 de julio de 2003, su aumento máximo será el IPC del año anterior, en este caso, el IPC de 2024. Por ejemplo, si un arrendatario firmó su contrato de arrendamiento en julio de 2023, su contrato será renovado en julio de 2025 y allí se aplicará el aumento.
2. Si la firma del contrato de arriendo fue anterior al 10 de julio del 2003, el aumento máximo para estos es la meta de inflación que fije el Banco de la República en el año anterior. Para 2024, el Banco fijó como meta un 3%. Por ejemplo, si el arriendo mensual es de $2.500.000 y el contrato se renueva en junio del 2025, el aumento sería de $75.000 con un valor total a pagar de $2.575.000.

Igualmente, para quienes viven en arriendo la ley 820 del 2003 aclara la dinámica de arriendos en el país, estos son 7 puntos claves para tener en cuenta:

1. El canon de arrendamiento mensual no puede superar el 1% del valor de la vivienda.

2. El contrato de arrendamiento debe ser claro sobre la fecha de renovación del contrato, ya sea a 6 o 12 meses, para que así las dos partes conozcan cuando se aplica el incremento.
3. Si se desea terminar el contrato antes de lo previsto se debe pagar la penalidad que indica la ley.
4. Si no se desea renovar el contrato, tanto el arrendador o arrendatario deben realizar un aviso con 3 meses de anticipación para no pagar ninguna penalidad.
5. Cuando el arrendatario tiene moras en el pago de los servicios públicos o en el canon, tanto como si realiza cambios sin autorización, o subarrienda, el contrato puede ser terminado de forma unilateral.
6. Cuando el arrendador no realiza los pagos estipulados en el contrato, o no provee los servicios públicos para habitar en el inmueble, el arrendatario puede dar por terminado el contrato.
7. El aumento del arriendo en 2025 solo aplica a inmuebles residenciales, no aplica para bodegas, oficinas, locales, y otros. Estos tipos de inmuebles se rigen por el Código de Comercio.

FUENTE: https://colombiaconstruye.com/claves-para-entender-el-aumento-del-arriendo-en-2025/

En Colombia existen cerca de 18 millones de hogares de los cuales más de 7 millones viven en arriendo, de igual manera, *Metrocuadrado* aseguró que, entre enero a noviembre de 2024, se realizaron 81 millones de búsquedas de arriendo, el 79% buscó apartamentos en arriendo, mientras que un 11% buscó casas en renta. Además, afirmó que Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla y Pereira, son las ciudades con mayores búsquedas sumando más del 77%, cifra que ha crecido significativamente en los últimos 5 años, debido a los cambios económicos producidos por la pandemia, y a otros factores, como el cambio demográfico en la composición de los hogares y sus preferencias. A nivel macroeconómico, el mercado de arrendamientos mueve cerca de $55 billones anuales en el país, según lo indica *Fedelonjas*. Y a pesar de que viene creciendo desde 2019, la informalidad también ha crecido en los últimos años, pues de cada 100 contratos de arrendamiento, 57 son verbales, resalta la entidad.

¿A partir de cuándo se vería reflejado el incremento en el canon de arrendamiento?

Aunque los reajustes con base en el IPC y la inflación comienzan a regir a partir del primero de enero del presente año, todo arrendatario debe tener en cuenta que eso no implica que en estas fechas el canon de arrendamiento debe subir.

De hecho, todo depende de la fecha en la que se haya firmado el contrato de arrendamiento entre ambas partes, pues es cada doce meses tras la firma del contrato que se puede realizar el reajuste; esto quiere decir que, si el arrendatario y el arrendador firmaron contrato en el mes de noviembre, será hasta ese mes que se puede aumentar el valor.

Dentro de la misma Ley, que explica que el máximo incremento del canon es equivalente al porcentaje de la inflación, también se explica que ambas partes pueden terminar el contrato de manera anticipada si es que se cumple alguna de las siguientes causas:

- Incumplimiento en el contrato
- El arrendador puede solicitar el inmueble (Se debe notificar con anticipación)
- El inmueble se va a vender
- Se realizarán reparaciones

	Si el contrato de arrendamiento se termina de manera anticipada sin aviso previo, la ley contempla una multa que equivale a tres cánones de arrendamiento FUENTE: https://www.periodicoadrenalina.com.co/2025/01/como-es-el-tema-del-aumento-en.html
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. Para la escogencia del inmueble a arrendar, se deben tener en cuenta las siguientes características mínimas generales de los inmuebles. **1. USO DEL SUELO DEL PREDIO**. En los planes de ordenamiento territorial (POT) de cada ciudad o municipio, están establecidos los usos del suelo del área urbana o rural. Para la búsqueda del inmueble, lo primero que se debe tener en cuenta, es que esté ubicado dentro de la zona urbana y que el sector donde se encuentre, tengo un uso correspondiente a las actividades comercial o institucional de carácter dominante o complementario. Teniendo en cuenta, que en algunas ciudades se dificulta encontrar inmuebles con los usos mencionados, se deberá considerar la viabilidad, de tramitar el cambio de uso dentro de la normativa aprobada. Así mismo, que el inmueble cuente con las características físicas mínimas descritas a continuación, y, que la cantidad de adecuaciones y reparaciones que requiera la habilitación de este local, respondan efectivamente con las necesidades de la Entidad, sin incurrir en gastos excesivos. **2. UBICACIÓN - LOCALIZACIÓN**. Se debe procurar que la ubicación o localización del inmueble, esté lo más cerca de la zona central de la ciudad o municipio, preferiblemente sobre una vía que preste una buena comunicación desde y hacia el aeropuerto, la terminal de transporte y/o las diferentes vías terrestres de fácil acceso a la población y/o dentro de un centro comercial o administrativo de fácil reconocimiento. Así mismo, se debe verificar que el predio no se encuentre ubicado en zonas de fallas geológicas o que representen alto riesgo sísmico, de inundación, cercano a líneas de alta tensión y que la zona presente niveles bajos de inseguridad. **3. ACCESIBILIDAD**. Se deberá estimar que la zona donde se encuentre el inmueble cuente con vías de fácil acceso, varias rutas de transporte público y zonas de parqueo cercanas para las motos y los

vehículos de los funcionarios, así como andenes y espacios adecuados para los peatones. Es muy importante tener en cuenta que tanto el acceso, como el local para el traslado, deben contar con accesibilidad para las personas en condición de movilidad reducida, como rampas, ascensores, sillas especiales, baños para discapacitados, etc.

4. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL. El inmueble deberá contar con iluminación y ventilación natural, por lo tanto, los espacios interiores deben recibir durante el día la luz natural suficiente, de forma que se requiera en menor medida iluminación artificial, así mismo, propender por que los espacios cuenten con ventanas que se puedan abrir para generar ventilación natural y cruzada, al interior de las oficinas, zonas de atención al público y capacitación.

5. AVISO INSTITUCIONAL. Es importante para el manejo de la imagen corporativa del DANE, que el inmueble cuente con un espacio sobre la fachada principal del edificio, casa o local, en el cual, se pueda instalar de manera adecuada el aviso institucional. En este aspecto, el funcionario encargado, de la sede a trasladar, hará las averiguaciones pertinentes para solicitar la autorización del propietario del inmueble para la instalación de este aviso y posteriormente, comprobar ante las autoridades de cada ciudad, como realizar los trámites de los permisos correspondientes para esta actividad y si existen lineamientos que reglamenten su tamaño, color y/o material de soporte.

6. ÁREA MÍNIMA DEL INMUEBLE. Para determinar el área mínima que debe tener el inmueble para el traslado de la sede, se tiene en cuenta que esta incluya los espacios correspondientes para la ubicación de los puestos de trabajo, circulaciones y algunos servicios complementarios tales como: Baños, cafetería, sala de reuniones y sala de capacitaciones. Estas áreas se delimitan en relación con los servicios que se prestarán en la sede y a sus necesidades particulares.
Para poder definir el área mínima para la ubicación de los puestos de trabajo, se determina la cantidad de personas que se requieren para la operación de la sede, este dato es aportado por el funcionario encargado de la sede a trasladar y el director territorial en la solicitud realizada al inicio del proceso. Para esto, se hace el cálculo de dicha área, teniendo en cuenta que cada persona que permanece en las oficinas ocupa un espacio aproximado estándar de 5,0 m2, el cual incluye el área neta de trabajo y un porcentaje de área en circulaciones, archivo, bodega, baños, cafetería y sala de reuniones.

7. SERVICIOS SANITARIOS. El inmueble deberá contar como mínimo, con dos (2) baños, uno para hombres y otro para mujeres. Se deberá asignar y habilitar un baño para el acceso de personas con movilidad reducida, bien sea en otro lugar o habilitar alguno de estos baños para este fin. Los espacios destinados para servicios sanitarios deberán estar separados totalmente de las oficinas por medio de muros divisorios completos, o sea de piso a techo, contar con enchape en pisos y muros y con los siguientes aparatos sanitarios: Lavamanos con grifería, sanitario con sistema ahorrador, orinal con sistema push, para el caso del baño de hombres. Así mismo, deberá contar con iluminación natural y/o artificial, preferiblemente tipo LED, portarrollos de papel higiénico, toma eléctrica GFCI, espacio para instalación de dispensador de papel para secar las manos. Ya no se instalarán equipos eléctricos de secado de manos por protocolo de bioseguridad. Se verificará que preferiblemente cada uno de los baños cuente con una ventana que proporcione ventilación natural o que cuente con la posibilidad de conectar un extractor de olores, con salida o conexión al exterior. Para determinar la cantidad, así como las condiciones mínimas que deben cumplir los servicios sanitarios habilitados para personas en condición de discapacidad, se deben consultar las directrices

y herramientas determinadas en la Norma Técnica Colombiana NTC 6047 “accesibilidad al medio físico. Espacios de servicio al ciudadano en la administración pública”.

8. ACABADOS MÍNIMOS. El inmueble debe estar en condiciones de higiene y ornato con unos acabados mínimos o recomendados, correspondientes a: **Piso:** Acabado en enchape cerámico, mármol, porcelanato, madera, laminado de alto tráfico o vinilo**. Techo:** Debe ser en placa o teja, sin humedades ni filtraciones. Se debe revisar el estado de las canaletas y bajantes para confirmar su buena funcionalidad. **Cielo raso**: Si el inmueble tiene teja o canaleta a la vista hacia el interior, es necesario que tenga cielo raso en el área de las oficinas, para la instalación de las lámparas. En caso de no contar con cielo se deberá incluir en el presupuesto de adecuación de la sede. **Muros:** Acabados, estucados y pintados, pueden ser en mampostería (bloque), cemento, superboard o drywall. **Ventanas:** Que tengan los vidrios completos y en buen estado, si dan a la calle y se considera necesario, que cuenten con rejas para mayor seguridad. Los marcos y bisagras en buen estado ya sean en acero o aluminio, para que se puedan abrir con regularidad para ventilación natural. En caso de ubicarse frente a una zona de alto tráfico o ruido, se recomienda que las ventanas tengan propiedades de control acústico con el fin de evitar inconvenientes de ruido dentro de las oficinas. **Sistema de iluminación**: Preferiblemente el inmueble debe contar con iluminación tipo LED, funcionando con sistema de encendido por áreas para control de consumo. En caso de no contar con este sistema incluir en el presupuesto estimado de adecuación la posibilidad del cambio. Sistema de aire acondicionado: Contar con la capacidad eléctrica para la instalación de los equipos de aire acondicionado necesarios para el funcionamiento de las oficinas. Se debe tener en cuenta que es indispensable que el cuarto de sistemas cuente con sistema de aire acondicionado.

9. INSTALACIÓN ELÉCTRICA. El inmueble debe contar con una alimentación eléctrica monofásica, bifásica o trifásica con tensión nominal de 208/120 VAC, con una capacidad de carga de acuerdo con la cantidad de puestos de trabajo, personas que estarán laborando en la sede y acorde a los equipos a instalar (aires acondicionados, sistemas de bombeo de agua, UPS). Para hacer un estimado del consumo de energía eléctrica se puede tomar como base el consumo de 200kWh/mes por persona, en lugares donde sea requerido aire acondicionado. En caso de que el uso de aires acondicionados no sea continuo, como es el caso de las ciudades de clima frio se puede tener un estimado de 160kWh/mes por persona. Se deberá tener en cuenta que dichas capacidades están sujetas a la aprobación del operador de red de la ciudad y que en el caso de tener como opción de sede una instalación con uso inicial residencial, se deberá tramitar el aumento de carga, según el diseño aportado por el personal encargado del GIT Infraestructura, este trámite y su costo lo realizará el dueño o arrendador del inmueble. Para validar el estado de la instalación eléctrica del inmueble, se debe diligenciar el formato de Inspección Eléctrica, y solicitar al dueño del inmueble la información que permita certificar que cumple con lo establecido en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE (Resolución 90708 de 2013)), Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público – RETILAP (Resolución 181331 de 2009) y la Norma Técnica Colombiana Código Eléctrico Colombiano (NTC 2050), actualización vigente. Este formato solo se diligenciará para el local escogido y formará parte de los documentos soporte para la adecuación de este. En este sentido, se debe solicitar al propietario del inmueble los siguientes requerimientos: Diagrama unifilar de los tableros de baja tensión de la red no regulada, identificando los circuitos. Cuadro de carga de los tableros de baja tensión de la red no regulada. Directorio de los tableros de baja tensión de la red no regulada. Plano en planta donde se plasme lo siguiente: Ruta de los circuitos de alimentadores de la red no regulada, ruta de los circuitos ramales que alimentan las salidas de tomacorrientes y de

	iluminación de la red no regulada, tipo de canalización usada para los circuitos alimentadores y ramales, calibre de los conductores de los circuitos alimentadores y ramales, ubicación e Identificación de las salidas de tomacorrientes y de iluminación con su respectivo circuito. En caso de no contar con esta información se deberá incluir dentro del presupuesto el profesional que haga el levantamiento de dicha información e incluir la siguiente verificación de los siguientes elementos: El inmueble debe contar con un tablero general de acometidas, con capacidad para instalar circuitos adicionales que soporten la carga eléctrica de los equipos eléctricos y de aire acondicionado, en caso de ser requeridos. Cuando la cantidad de puestos de trabajo sea superior a doce (12), las sedes deben tener dos tableros de distribución, uno para energía normal y uno para energía regulada. El tablero de red normal debe soportar la carga eléctrica del tablero regulado (UPS). El contador de energía debe ser independiente para los espacios y/o instalaciones a ocupar por parte de la Entidad. También se debe verificar que cada tablero contenga un breaker totalizador y un DPS, diseñado para la protección de variaciones de energía transitoria. Se deben diferenciar físicamente tanto las tomas reguladas (de color naranja), como las tomas de energía no regulada (tomas blancas) y las tomas bifásicas (tomas con entrada distinta a las convencionales). En los lugares de zonas húmedas como los baños y cocinas, se deben incluir tomas GFCI y se debe comprobar su buen funcionamiento al momento de la toma del inmueble. Se debe verificar que haya independencia de circuitos de acuerdo con las zonas que se vayan a utilizar, con el fin de tener control de los circuitos eléctricos. En lo posible, los circuitos deben estar distribuidos según los siguientes tipos de cargas: Iluminación, aires acondicionados, tomas eléctricas, energía no regulada y tomas eléctricas- energía regulada. Nota: En el caso donde no se tenga la independencia de los circuitos de iluminación y la red eléctrica no regulada, pueden compartir circuito, pero, se debe verificar la carga de ellos y el estado para no tener fenómenos de fluctuaciones de tensión. Contar con las suficientes salidas eléctricas de acuerdo con la proyección de ocupación del lugar (cantidad de puestos de trabajo) o en su defecto, tener la información de cargas de los circuitos, para poder realizar la expansión de las salidas. **10. CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES** En caso de arrendamiento, comodato o compra, se debe verificar que el inmueble evaluado haya sido diseñado y construido bajo las especificaciones de la Norma Sismo Resistente Colombiana NSR98 o NSR-10; en la cual se disponen todos los parámetros y requisitos mínimos para que las edificaciones sean capaces de resistir las fuerzas que les impone la naturaleza o su uso y para incrementar su resistencia a los efectos producidos por los movimientos sísmicos. Esta información será requerida al propietario del inmueble para su verificación. Si se presenta un inmueble que haya sido construido antes de la vigencia del reglamento, se debe verificar que a la infraestructura del mismo, se le hayan hecho los análisis de vulnerabilidad pertinentes, y su respectiva rehabilitación sísmica, establecida por la NSR98 o NSR-10, de manera que las condiciones actuales del mismo, se encuentren en la capacidad de resistir temblores pequeños sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero con algún daño en elementos no estructurales, y temblores fuertes sin colapso. Con el cumplimiento de la NSR-10, se busca mitigar el impacto económico y social, al proteger en alguna medida el patrimonio a adquirir, ya que en caso de un evento sísmico fuerte en el territorio nacional y con el debido cumplimiento de los niveles y requisitos mínimos de diseño de la NSR-10, se espera que el daño producido en los elementos estructurales y no estructurales sean reparables y no tan severos. **11. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS** Con el fin de salvaguardar los bienes y proteger la vida, se deberá verificar que las instalaciones cuenten con un sistema de alarma contra incendios, o de lo

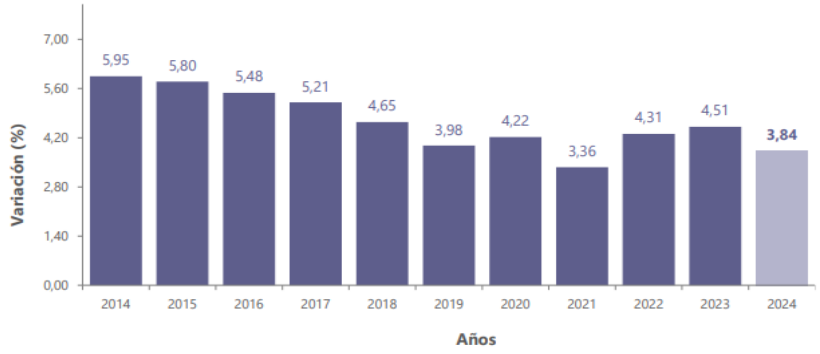
	contrario se deberá incluir en el presupuesto el costo de la instalación. De otra parte, es importante que se provean, por parte de la Entidad, los extintores necesarios de acuerdo con las normas vigentes, elementos que también deberán ser incluidos en el presupuesto de adecuación de la sede a trasladar, en caso de tener que aumentar en número de extintores con los que cuente. **12. CUMPLIMIENTO DE NORMAS TÉCNICAS COLOMBIANAS** Para todos los efectos, y para el cabal cumplimento de la normatividad vigente en el territorio nacional, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE y todos los inmuebles de su propiedad, tenderán a cumplir con las directrices y especificaciones señaladas en las siguientes Normas Técnicas Colombianas: NTC 6047 – Accesibilidad al medio físico. NTC 1700 – Higiene y seguridad. Medidas de seguridad en edificaciones. Medidas de evacuación. NTC 2050 – Código eléctrico colombiano. NSR-10 – Reglamento colombiano de construcciones sismo resistentes. RETIE – Reglamento Técnico de instalaciones eléctricas RETILAP – Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público.
REGULATORIO	La regulación aplicable al objeto del Proceso de Contratación se aplica con fundamento en el artículo 2º de la Constitución Política de Colombia, que prevé como fines del Estado: "servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación...". Es por ello por lo que a continuación se resaltan los siguientes apartes normativos: · **Artículo 115 de la Constitución Política de Colombia**, forman parte de la Rama Ejecutiva del estado colombiano, las gobernaciones y las alcaldías, así como las superintendencias, los establecimientos públicos y las empresas industriales o comerciales del Estado. · **El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11** dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias. · **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, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, 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. · **La Directiva Presidencial 008 del 17 de septiembre de 2022 "DIRECTRICES DE AUSTERIDAD HACIA UN GASTO PÚBLICO EFICIENTE"** que busca "fortalecer la racionalización, la probidad y la eficiencia del gasto público, en desarrollo de los principios que rigen la función pública, consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política". · **La LEY 2335 DE 2023 "POR LA CUAL SE EXPIDEN DISPOSICIONES SOBRE LAS ESTADÍSTICAS OFICIALES EN EL PAÍS"** a fin de orientar, coordinar y regular la producción de estadísticas oficiales del Sistema Estadístico Nacional (SEN) en forma oportuna y comparable, guiar y revisar la aplicación de metodologías y estándares en materia estadística, llevar a cabo estudios conducentes a la mejora continua de las estadísticas oficiales, asesorar a quienes componen el SEN en las materias relacionadas con la recolección de datos, metodología estadística, divulgación, difusión y uso de estadísticas. · **El Manual técnico para arrendamiento, comodato o compra de oficinas del DANE en el Territorio Nacional.** En el mercado del bien, obra o servicio a contratar, dadas las características del objeto, el

	contrato a celebrar será un contrato de arrendamiento regido por el derecho privado en los **artículos 1973 a 2935 del Código Civil** y en los artículos **518 a 524 del Código de Comercio**, los cuales regulan el arrendamiento de Inmuebles destinados a cumplir actividades comerciales, naturalmente licitas. Así mismo el artículo **519 del Código de Comercio**, libertad absoluta en la fijación del precio del canon de arrendamiento, la que regula la actividad de los proveedores y compradores de manera particular, el mercado, de precios, ambientales, tributarias y de cualquier otro tipo. En el sector hay **Normas Técnicas Colombianas, acuerdos o normas internacionales** aplicables al objeto a contratar a saber: **NTC 6047 – Accesibilidad al medio físico. NTC 1700 – Higiene y seguridad. Medidas de seguridad en edificaciones. Medidas de evacuación. NTC 2050 – Código eléctrico colombiano. Ø NSR-10 – Reglamento colombiano de construcciones sismo resistentes. RETIE – Reglamento Técnico de instalaciones eléctricas RETILAP – Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público**. Para aquellos aspectos no regulados en las normas anteriormente señaladas se aplicarán las normas comerciales y civiles, documentos contractuales. Adicionalmente, tendrán aplicación las normas legales que se dicten sobre la materia durante el desarrollo de esta contratación y que deban empezar a regir durante la vigencia de esta, con las excepciones que al respecto se determinen y las que se desprendan de las normas generales sobre vigencia de normas. **Nota: Las leyes, decretos y resoluciones que sean de obligatorio cumplimiento y que por algún motivo no se encuentren enlistadas en este documento, no implica que no sean aplicables ya que son de obligatorio cumplimiento según las disposiciones de cada una de estas y la materia que regulen.**
OTROS	1. Certificado de Libertad y Tradición – Matrícula Inmobiliaria del bien Inmueble, fecha de expedición no superior a 30 días 2. Copia de la licencia de construcción, la cual debe cumplir con el Decreto 092 de 2011, Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10). 3. Certificado de uso del suelo del predio o su documento equivalente, de acuerdo con los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) municipales o distritales, expedido por la autoridad municipal competente. 4. Copia El Impuesto Predial pagado del último trimestre. 5. Copia de la cédula del representante legal 6. Certificado Responsabilidad Fiscal CONTRALORIA (1. Persona Jurídica – 2. Representante legal) 7. Certificado Antecedentes Disciplinarios PROCURADURIA (1. Persona Jurídica – 2. Representante legal) 8. Certificado Antecedentes Judiciales Policía Nacional del Representante legal

	9. Registro Nacional de Medidas Correctivas (RNMC) Policía Nacional PSC 8. Consulta REDAM persona natural para el Representante Legal 9. Certificación Bancaria con fecha de expedición no superior a 30 días 10. Registro Único Tributario RUT 11. Se deberá presentar la certificación de pago de aportes a seguridad social y parafiscales, expedida por el revisor fiscal cuando la persona jurídica esté obligada a contar con dicha figura conforme a los requerimientos legales vigentes, adjuntando copia de la cédula de ciudadanía, fotocopia de la tarjeta profesional y certificado de antecedentes profesionales vigente del revisor fiscal. En caso de no estar obligado a tener revisoría fiscal, la certificación deberá ser expedida por el representante legal de la entidad, o tratándose de persona natural, por el mismo titular, quien podrá acreditar el cumplimiento mediante la presentación de la planilla de pago correspondiente 12. **Especificaciones de sismo resistencia y análisis de vulnerabilidad del inmueble** 13. Formato diligenciado de especificaciones eléctricas (GBS-030-PDT-002-f-002) versión 3, firmado por el Representante Legal. 14. Oferta del valor del canon de arrendamiento 15. formato de A**UTORIZACIÓN DE RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DE OFERENTES-CÓDIGO: GCO-040-PDT-002-f-018**, diligenciado y firmado por el Representante Legal.

ESTUDIO DE LA OFERTA
QUIEN VENDE
El análisis del sector para la identificación de la sede del DANE-SIPSA en el municipio de Candelaria, permitió evaluar la oferta disponible en el mercado de bienes inmuebles para arriendo. Para ello, se realizaron visitas a diferentes propiedades con el fin de verificar sus condiciones técnicas y características físicas, conforme a lo establecido en el *Manual Técnico de Arrendamiento, Comodato o Compra de Oficinas del DANE en el Territorio Nacional*. De las alternativas analizadas, únicamente el inmueble ubicado en el kilómetro 11 vía Cali – Candelaria corregimiento el Carmelo, bloque comercial local 22. Cuenta con 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, cumple con los requisitos técnicos, jurídicos, funcionales y económicos exigidos por esta Dirección Territorial.

Asimismo, se verificó que el valor ofertado para este inmueble, correspondiente a un canon mensual de $1.646.967, es coherente con los rangos habituales del sector.	
INDICADORES FINACIEROS	Dentro del análisis del mercado inmobiliario no residencial, especialmente del segmento de oficinas, es fundamental considerar el papel que desempeña el Estado como arrendatario. Las entidades públicas representan una demanda significativa de espacios administrativos en las principales ciudades del país y, debido a su naturaleza y responsabilidades, su participación en este mercado exige un enfoque financiero y contractual distinto al del sector privado. Aunque los contratos de arrendamiento del Estado no suelen incluir indicadores financieros explícitos como cláusulas, sí requieren una evaluación económica rigurosa en las etapas previas a la contratación, en cumplimiento de los principios de eficiencia, economía y transparencia del Estatuto General de Contratación. En este sentido, antes de suscribir un contrato de arriendo, la entidad debe verificar que el canon ofrecido sea competitivo frente al mercado, que la alternativa seleccionada represente un uso adecuado de los recursos públicos y que la decisión constituya una opción financieramente conveniente. Para ello, se emplean diversos indicadores y ejercicios, tales como la comparación del precio por metro cuadrado, la estimación del costo total anual del arrendamiento, el análisis del flujo de caja presupuestal, el estudio costo–beneficio, e incluso la evaluación entre arrendar o comprar, considerando el costo de oportunidad asociado a invertir en la adquisición de un inmueble. Estos elementos adquieren relevancia en un mercado de oficinas que, según reportes sectoriales, presenta niveles de disponibilidad amplios y un crecimiento moderado en los cánones, lo que contrasta con el comportamiento del mercado residencial, donde los precios han aumentado por encima de la inflación. Esta mayor estabilidad del segmento corporativo facilita la evaluación financiera por parte del Estado al reducir los riesgos de incrementos abruptos y permitir la negociación de condiciones favorables. Bajo este marco de referencia, el análisis realizado para la identificación de la nueva sede del DANE-SIPSA en el municipio de Candelaria se apoyó precisamente en dichos criterios técnicos y financieros. El estudio del sector permitió revisar la oferta de inmuebles en arriendo y realizar visitas a diferentes opciones con el fin de verificar sus condiciones físicas y funcionales de acuerdo con el *Manual Técnico de Arrendamiento, Comodato o Compra de Oficinas del DANE en el Territorio Nacional*. De todas las alternativas evaluadas, únicamente el inmueble ubicado en el kilómetro 11 vía Cali – Candelaria corregimiento el Carmelo, bloque comercial local 22., cumplió de manera integral con los requisitos técnicos, jurídicos y operativos establecidos para la nueva sede. Desde la perspectiva financiera, este inmueble además refleja una alternativa eficiente, dado que el canon ofertado es consistente con los rangos del mercado. Este resultado confirma que la decisión no solo se ajusta al comportamiento del mercado de oficinas, sino que constituye una medida clara de racionalización del gasto público.

	En conclusión, la articulación entre el análisis del mercado corporativo y la aplicación de indicadores financieros permite sustentar técnicamente la selección del inmueble propuesto. El estudio evidencia que el DANE adopta una decisión eficiente y alineada con los principios de la contratación estatal, al tiempo que aprovecha las condiciones actuales del mercado de oficinas para optimizar el uso de los recursos públicos.
DINÁMICA DE PRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y ENTREGA DE BIENES Y/O SERVICIOS	El Índice de Valoración Predial - IVP 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, sin incluir a Bogotá. 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 **Índice de Valoración Predial (IVP)** **2024** **Gráfico 1. Variación anual del IVP** **Total** **2014 - 2024**  **Fuente:** DANE, IVP. **Contextualización en el estudio del sector inmobiliario y arrendamientos** **1. Relación con la dinámica de precios y arriendos** • La reducción gradual en la tasa de variación del IVP indica que la **valoración fiscal de los inmuebles está creciendo a un ritmo más moderado** que en años anteriores.

- Esto coincide con el comportamiento que hemos visto en la gráfica de inflación de arriendos y precios de vivienda nueva, donde, aunque los arriendos residenciales crecen fuerte, los precios de la vivienda y los indicadores relacionados muestran cierta desaceleración.
- La valoración predial moderada puede reflejar ajustes en el mercado inmobiliario, con menor presión sobre el aumento de precios de inmuebles, especialmente en segmentos como oficinas donde la disponibilidad ha sido mayor y el crecimiento de precios más controlado.

2. Impacto en el sector residencial y no residencial

- Para el sector residencial, esta moderación en la valorización predial podría implicar un **menor aumento en los costos asociados a impuestos prediales**, que a su vez afectan el costo total de propiedad o de inversión en vivienda.
- En el segmento de oficinas y otros inmuebles no residenciales, la menor valorización puede ayudar a mantener una **rentabilidad más estable** para los propietarios e inversionistas, contribuyendo a que la presión en cánones de arrendamiento no se dispare.

3. Implicaciones para el análisis financiero y decisiones de inversión

- Los indicadores financieros utilizados para decidir entre comprar o arrendar oficinas, especialmente por entidades públicas o inversionistas, deberán contemplar que el valor fiscal del inmueble (y sus impuestos asociados) puede tener un crecimiento moderado, lo que **reduce la incertidumbre en costos futuros**.
- Esto puede favorecer la estabilidad en las decisiones de arrendamiento, pues, aunque los cánones de arrendamiento suban, el impacto fiscal será controlado, ayudando a mejorar la predictibilidad del flujo de caja para ambos arrendadores y arrendatarios.

Tabla 1. Variación anual del IVP
Total y según ciudades
2023 - 2024

Ciudad	Año		Diferencia en puntos porcentuales (p.p.)
	2023 (%)	2024 (%)	
Bucaramanga	4,37	5,57	1,20
Florencia	7,59	5,48	-2,11
Neiva	7,79	4,89	-2,90
Armenia	4,09	4,87	0,78
Barranquilla	4,22	4,82	0,60
Tunja	4,47	4,62	0,15
Riohacha	4,46	4,29	-0,17
Ibagué	3,94	4,12	0,18
Pasto	5,12	4,06	-1,06
Valledupar	3,37	3,96	0,59
Total	**4,51**	**3,84**	**-0,67**
Cali	2,98	3,76	0,78
Villavicencio	4,28	3,59	-0,69
Montería	4,21	3,59	-0,62
Popayán	3,92	3,59	-0,33
Manizales	5,20	3,53	-1,67
Cartagena	3,95	3,38	-0,57
Sincelejo	4,24	3,33	-0,91
Cúcuta	6,66	3,31	-3,35
Medellín	4,64	3,22	-1,42
Pereira	4,87	2,90	-1,97
Santa Marta	6,59	2,57	-4,02
Quibdó	5,96	2,17	-3,79

Fuente: DANE, IVP.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

La tabla presenta la variación anual del **Índice de Valor Predial (IVP)** para distintas ciudades de Colombia entre 2023 y 2024, así como la **diferencia en puntos porcentuales (p.p.)** entre ambos

	años. El IVP mide la variación en los valores catastrales, por lo que sirve como referencia de la dinámica inmobiliaria. **CONCLUSIONES:** El análisis conjunto del mercado inmobiliario colombiano, tanto residencial como no residencial, evidencia que el segmento de oficinas atraviesa un proceso de recuperación gradual, caracterizado por un crecimiento moderado del 2,5% según la EMS, disponibilidad relativamente amplia en las principales ciudades del país y una demanda aún contenida debido a la transición de las empresas hacia modelos híbridos, coworking o adecuación de viviendas como espacios laborales. Este comportamiento contrasta con el mercado residencial, que ha mostrado incrementos sostenidos en los arriendos por encima de la inflación, reducción de oferta y mayor presión por demanda, convirtiéndose en el segmento más tensionado y rentable del sector inmobiliario. En este contexto, el subsector de oficinas se diferencia por su **estabilidad**, más que por su expansión, y por ofrecer condiciones de negociación más favorables que otros segmentos de servicios, los cuales presentan crecimientos mucho más dinámicos —como actividades administrativas (+18,3%), servicios a edificios (+16,5%) y actividades profesionales y técnicas (+6,6%)—. Esta estabilidad facilita la evaluación financiera por parte del Estado, al reducir el riesgo de incrementos abruptos en los cánones de arrendamiento y permitir mayor margen para comparar alternativas y asegurar eficiencia del gasto público. Asimismo, el análisis de compra versus arriendo muestra que, aunque adquirir oficinas puede ser una inversión segura para empresas privadas con alta liquidez, para entidades públicas como el DANE el arrendamiento continúa siendo la opción más eficiente, pues evita comprometer recursos de capital que podrían destinarse a inversiones estratégicas, tal como lo recomiendan expertos del sector inmobiliario. Bajo este marco, el estudio técnico realizado para la sede del DANE-SIPSA en el municipio de Candelaria, permitió examinar las condiciones del mercado local, así como visitar alternativas concretas de inmuebles. A partir de la revisión de requisitos técnicos, funcionales, jurídicos y presupuestales, se identificó que únicamente el inmueble ubicado en el kilómetro 11 vía Cali – Candelaria corregimiento el Carmelo, bloque comercial local 22, que cuenta con 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 cumplía plenamente con las exigencias del *Manual Técnico de Arrendamiento del DANE* y las necesidades operativas de la Dirección Territorial

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 Edificio Siccon, Calle 20ª 28-19, Barrio las Cuadras, Pasto - Nariño

ENLACES:

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

ENTIDAD	CONTRATISTA	OBJETO CONTRACTUAL	CONTRATO	VALOR	ENLACE
DANE	CONGREGACION DE JESUS Y MARIA - PADRES EUDISTAS	A_02_SERVICIOS_INMOBILIARIOS_2025_ARRENDAMIENTO DE OFICINA EN CALI 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.	CO1.PCCNTR.7770887	$181.342.710	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.38804460&isFromPublicArea=True&isModal=False
DANE	RUBIELA RUIZ DAZA	A_02_SERVICIOS_INMOBILIARIOS_2025_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	CO1.PCCNTR.7785535	$102.472.125	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.38886909&isFromPublicArea=True&isModal=False
DANE	ELENA CERON SOUZA	A_02_SERVICIOS_INMOBILIARIOS_2025_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	CO1.PCCNTR.7786550	$118.451.544,3	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.38889765&isFromPublicArea=True&isModal=False

Se realizará la consulta en la página www.colombiacompra.gov.co, para encontrar procesos y/o contratos que tengan objeto de igual o similares características al requerido, **(en lo posible de los dos últimos años), teniendo en cuenta aspectos tales como: especificaciones técnicas y cumplimiento** del objeto del contrato:

Recuerde que, si es del caso, y cuando guarde plena pertinencia dentro del estudio del mercado para la elaboración del estudio de la demanda, se puede consultar e incorporar las compras de bienes y/o servicios por parte de las empresas del sector privado.

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 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 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.

ANÁLISIS VALOR ESTIMADO DE PRECIOS

VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN – VALOR DEL PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO

El valor estimado de la contratación corresponde a la suma de **TRECE MILLONES CIENTO SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS** moneda legal vigente **($ 13.175.736)** incluido IVA, costos directos e indirectos, tasas, contribuciones y demás costos tributarios inherentes al proceso de contratación.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	AREA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO (INCLUIDO IVA SI APLICA)	VALOR TOTAL ESTIMADO
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.	Área aproximada de 20.4 metros cuadrados	8 meses	$1.646.967	$ 13.175.736
	VALOR TOTAL ESTIMADO				**$13.175.736**

ANEXO 1

Anexo 1: Informe de cada proceso de contratación	
INFORME DIARIO DEL PROCESO DE COTIZACION – ELABORACION ESTUDIO DE MERCADO	
Proceso Nº	**DTSO-CD-008-2025**
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.
Fecha de Radicación Estudios Previos	19/11/2025
Fecha Entrega de Estudios Previos por Mail	19/11/2025
Dane y/o Fondane	DANE

Observaciones de los Históricos	CO1.PCCNTR.7788513
Conclusiones	Se concluye que lo más económico, ajustado al presupuesto autorizado y conforme a las necesidades de la Entidad es contratar el espacio ubicado en el kilómetro 11 vía Cali – Candelaria corregimiento el Carmelo, bloque comercial local 22, que cuenta con 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, cumple con las condiciones técnicas, jurídicas, funcionales y económicas requeridas por esta Dirección Territorial.
Cotizaron las Siguientes Empresas	1. CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA, identificada con NIT 890304219-0
2. Por Un Valor $	**UN MILLON SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($1.646.967) valor del canon mensual**
Fecha de Realización Estudio de Mercado	19/11/2025

Cordialmente,

Firmado digitalmente por Jorge Horacio Florez Restrepo

JORGE HORACIO FLOREZ RESTREPO
CARGO: COORDINADOR OPERATIVO -CALI

Proyectó: Catherine Domínguez González- Técnico Administrativo- Cali
Vo. Bo: Carolina Poveda Roldan- Abogada Contratista DTSO