ANÁLISIS DEL SECTOR

Objeto: La Fiscalía General de la nación a través de la Subdirección Regional de Apoyo Central, requiere contratar **el arrendamiento del inmueble ubicado en: CALLE 24 No. 8 - 38, TUNJA – ALMACEN DE EVIDENCIAS".**

1. ANÁLISIS DEL SECTOR

Para el presente análisis, es de vital importancia establecer que este proceso contractual pertenece al Macrosector de Actividades de Servicios Administrativos y de Apoyo, Sector Terciario o de Servicios, actividades de comercio, inmobiliarias, restaurante y hoteles. Sector en la cual están incluidas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Es un sector de amplia competencia por entidades que prestan los servicios con personal altamente calificado, con apoyo de equipos, insumos y elementos propios.

Nuestro proceso contractual, está inmerso en el sector de la construcción y arrendamientos, sector que abarca un amplio número de empresas que prestan el servicio integral arrendamiento de edificaciones para oficinas. Este aspecto genera la necesidad de mantener las instalaciones en excelente estado, dotación y funcionamiento, actividades que nos garantizan las condiciones de utilización tanto para el personal de la FGN – Subdirección Regional de Apoyo Central como el personal externo (visitantes). Motivo por el cual deben propender por cubrir convenientemente las condiciones de seguridad, dinámica, presentación, funcionabilidad para que los servidores de la FGN – Seccional Bogota desarrollen sus actividades laborales y atención al público.

La FGN – Subdirección Regional de Apoyo Central, para garantizar el servicio misional debe contar con unas instalaciones óptimas que permitan la atención del público y así poder determinar la realización de un proceso de contratación el cual está enmarcado en el sector de servicios, por cuanto este no transforma productos. La entidad desea y tiene la necesidad de satisfacerla con una excelente edificación.

Para tal efecto y encumplimiento a la Ley 1150 de 2007, que introduce medidas para la eficiencia y transparencia en la Ley 80 de 1993, y se dictan disposiciones generales sobre la Contratacion estatal con las asignaciones de recuros publicos. La Ley 1082 de 2015, la que reglamenta el sistema de compras y contratacion publica, de los procesos de contratacion, bajo los principios de igualdad, economia, eficacia, celeridad, imparcialidad y publicidad contemplados en el articulo 209 de la Constitucion Politica, reglando a todas las entidades del estado, para su cumplimiento.

El presente analisis del sector, ademas de permitir conocer las condiciones del mercado, tambien debe velar por las variables de oferta y demanda, en la cual la prestación de servicios generan normas de cumplimiento.

1.1. ASPECTOS DEL SECTOR.

El índice del precio del suelo en Bogotá (IPSB) mide la evolución anual del valor de la tierra urbana residencial de la capital, relativo al IPC. Se calcula a partir del precio promedio del metro cuadrado de suelo en diferentes zonas residenciales de Bogotá, cuya fuente es la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

1.1.1. ÍNDICE DEL PRECIO DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL EN BOGOTÁ – IPSB.

El suelo es quizás, el principal insumo en la construcción y, por tanto, entender su dinámica es clave para el análisis de los precios de las edificaciones y en particular de la vivienda. Por tal razón Banco de la República calcula, con información de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, un índice del precio del suelo urbano residencial en Bogotá –IPSB-. A continuación se presenta la metodología de cálculo del índice y los principales resultados.

La Metodología aplicada por la Lonja de Bogotá ha publicado desde 1960 y de manera sistemática documentos sobre el valor del suelo urbano en Bogotá, entendido como aquel que ya cuenta con redes de infraestructura, bien sea que esté o no edificado. El estudio cubre zonas representativas pero no la totalidad de la ciudad y tiene las siguientes fuentes de información:

i) La consignada en su base de datos de avalúos

ii) Los datos suministrados por sus afiliados y
iii) La recolección directa que hace esta entidad en distintas zonas de la ciudad. En dichos documentos, la Lonja de Bogotá reporta el valor promedio del metro cuadrado de suelo por zonas que tienen características similares, agrupándolas según el destino (comercial, industrial o residencial) y el nivel económico (estrato, para las zonas residenciales). En el caso de las áreas residenciales, el estudio de 2012 presenta información de 70 zonas, de las cuales 11 son de estrato alto, 41 de estrato medio y 18 populares. Con la información del precio promedio del metro cuadrado por zona, el Banco de la República calcula el índice de precios del suelo residencial usando un índice Laspeyres encadenado, con 1960 como año de referencia.

El índice –IPSB- pondera las variaciones del precio del metro cuadrado de suelo en cada zona i (relativo al IPC4) por la participación de la misma (en valor) en el total de la ciudad en el estudio anterior ( ). Con este encadenamiento las ponderaciones se mantienen actualizadas y se captura la dinámica de crecimiento de la ciudad. Para los años en los cuales la Lonja de Bogotá no realizó el estudio, la serie se completó mediante una linealización

$$IPSB_{t+1} = \left[\sum_i \left(\frac{p_{t+1}^i}{p_t^i} * \alpha_t^i\right)\right] * IPSB_t$$

Donde p_t^i es el precio del metro cuadrado de suelo en la zona i, relativo al IPC; $\alpha_t^i = \frac{p_t^i q_t^i}{\sum_i p_t^i q_t^i}$, con q_t^i el área en metros cuadrados de la zona i; y $IPSB_{1960} = 100$.

---

1. El indicador fue realizado por Carolina Arteaga con la asesoría de Julián Parra y Carlos Huertas. La presente nota fue escrita por Gloria Sarmiento.
2. Entre 1960 y 1987 el estudio se realizó cada 2 o 3 años. Posteriormente, se publicó una vez al año, salvo en 2006 y 2007.
3. En los últimos años el documento se denomina “Estudio sobre el valor del suelo urbano en Bogotá”
4. IPC total Bogotá; para el periodo 1960-1980 se empalma con las variaciones del IPC total nacional.
5. Se requiere información de 2 periodos para poder incluir la zona en el índice de precios

En la siguiente grafica se muestra la evolución del IPSB relativo al IPC desde 1960. En general, hasta comienzos de los noventa el crecimiento del precio del suelo en términos reales fue relativamente estable (4.9% en promedio) y a partir de entonces ha tenido periodos de fuertes incrementos y descensos. En particular, entre 1991 y 1995 el precio del suelo casi se duplicó y luego se contrajo en la segunda mitad de la década hasta niveles similares a los de 1992. A partir de 2006 los precios del suelo urbano residencial se aceleraron y aumentaron cada año, en promedio, 13.5% más que el IPC.

En agosto pasado, la variación del índice de precios al consumidor (IPC) fue de 0,12 por ciento, según datos revelados por el Dane en la noche de este miércoles.

Esta cifra estuvo muy cerca de lo que, en promedio, esperaban los analistas del mercado. Según la encuesta de expectativas que cada mes realiza el Banco de la República, los expertos consultados preveían una inflación de 0,10 por ciento.
Con este resultado, la variación en los precios acumulada en el 2018 va en 2,46 por ciento, mientras que la de los últimos doce meses (septiembre 2017 - agosto 2018) se ubica en 3,1 por ciento.

De esta manera, la inflación lleva ocho meses consecutivos dentro del rango meta que ha establecido el Emisor, que es entre 2 y 4 por ciento. Al mirar en detalle los grupos de gasto, el director del Dane, Juan Daniel Oviedo, explicó que la inflación no está siendo explicada por los alimentos, sino por el rubro de vivienda. En este, el alza mensual fue de 0,35 por ciento, muy de lejos la más alta en todos los segmentos. El directivo enfatizó que el incremento obedece al rubro de servicios públicos, y más específicamente a los precios de la energía, “por el coletazo del mantenimiento programado de una línea de transmisión en Córdoba”, agregó.

Entre tanto, la variación en los precios de los alimentos en agosto fue de 0,03 por ciento, para un acumulado de 1,74 por ciento en lo que va del 2018, y de 1,34 en los últimos 12 meses. Al ser consultado sobre el impacto de los cierres en la vía al Llano, el director del Dane dijo que no hubo un gran impacto, pues algunos alimentos que no pudieron moverse tuvieron bajas en sus precios en su lugar de origen. Otros grupos de gasto que registraron incrementos el mes pasado fueron salud y educación (0,13 por ciento cada uno); vestuario, con 0,06; y transporte, con 0,05 por ciento.

De hecho, la inflación sin alimentos fue de 0,15 por ciento en agosto, y de 3,83 por ciento en los últimos 12 meses, según la información de la entidad estadística. Entre tanto, los rubros que mostraron variaciones negativas en ese mismo lapso fueron diversión y comunicaciones, con -0,69 y -0,18 por ciento, respectivamente. Por otra parte, las cifras del Dane señalan que, en agosto, la inflación para los hogares de bajos ingresos fue de 0,08 por ciento, frente a 0,11 por ciento en los de ingresos medios, y de 0,23 por ciento en los altos. En cuanto a las ciudades, solamente Cartagena registró variación negativa en los precios durante el octavo mes del año. En contraste, la mayor alza se registró en Sincelejo (0,76 por ciento).

Por su parte, en Bogotá, fue de 0,07 por ciento; en Medellín se ubicó en 0,17 por ciento; y en Cali llegó a 0,22 por ciento. Oviedo dijo, además, que próximamente el año base de la inflación va a ser modificado, con el fin de incorporar las nuevas ponderaciones en la canasta familiar, que saldrán de los resultados de la más reciente Encuesta de Presupuesto de los Hogares. Por su parte, la variación anual fue de 3,1%, dato que ubica a la inflación en el rango meta.

1.1.2. INFLACION LLEGO A 3,10% EN AGOSTO DE 2018: LA MAS BAJA DESDE MEDIADOS DE 2014

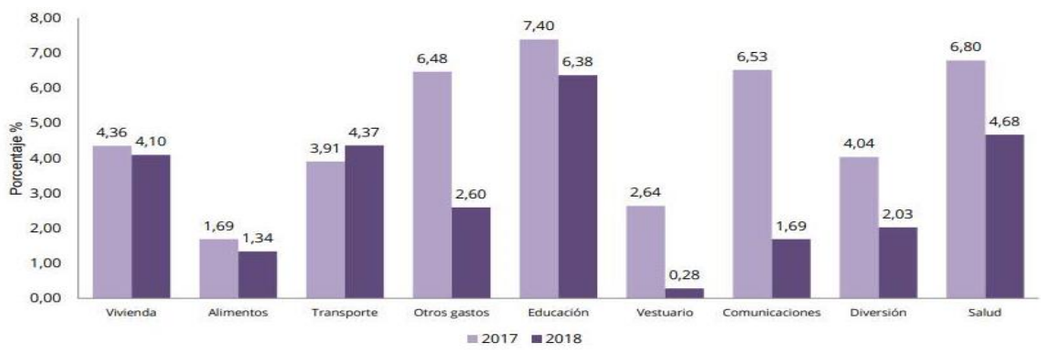
El dato de la inflación en agosto estuvo en línea con lo que esperaban los analistas económicos. Educación y vivienda fueron los grupos que más aportaron a diferentes variaciones en este mes. Conozca cuánto aumentó o disminuyó el costo de vida en el octavo mes de este año.

El Índice de Precios al Consumidor (IPC) presentó una variación de 3,10% en los últimos 12 meses frente al mismo periodo del año anterior que fue de 3,87%. Según el director del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane), Juan Daniel Oviedo Arango, es la inflación más baja registrada desde mediados de 2014.

En este periodo, alimentos, vivienda, vestuario, salud, educación, diversión, comunicaciones y otros gastos registraron una variación anual menor que la presentada en el mismo mes del año pasado. El rubro que más subió fue educación con 6,38%, debido a un aumento en los precios en el segmento de instrucción y enseñanza y de los artículos escolares.

Por otro lado, el subgrupo salud fue el segundo que más creció en los últimos 12 meses en donde se evidenció un crecimiento de 4,68% impulsado por servicios de salud, bienes y artículos y gastos de aseguramiento privados.

GRAFICA N° 01. Variacion anual del Indice de precios al consumidor (IPC), por grupos de gasto – 2017 – 2018 (agosto).



Fuente: DANE, IPC

Nota: el orden de los grupos responde a su ponderación dentro de la canasta del ipc (izq – der)

Según el analista económico, Juan David Ballén, la inflación salió en línea con lo esperado por el mercado y se mantiene controlada dentro del rango meta del Banco de la República. De acuerdo con Ballén, la mayoría de clasificación de bienes y servicios mostró un comportamiento positivo, excepto la inflación de bienes regulados, la cual cedió levemente luego de que el precio de la energía eléctrica volviera a incrementarse en agosto, además de enfrentar un riesgo al alza tras la posibilidad de que la gasolina continúe subiendo por los elevados precios del petróleo y dólar.

“A futuro el balance de riesgo de la inflación es negativo teniendo en cuenta la elevada probabilidad que se presente el fenómeno de El Niño en 2019; los choques devaluacionistas que se están presentando en las economías emergentes; los elevados precios de los combustibles; el bajo nivel en que se encuentran los precios de los alimentos; y el cierre paulatino de la brecha del producto”, destacó el analista de Casa de Bolsa.

De otra parte, en solo agosto de este año, el IPC tuvo una variación positiva de 0,12% que se vio impulsada por el segmento de vivienda que fue de 0,35%. En este segmento los mayores

incrementos de precios fueron: gas, energía eléctrica y limpiadores y desinfectantes; mientras que las mayores disminuciones fueron de otros utensilios domésticos, estufas, y colchones y almohadas.

GRAFICA N° 02. Variacion mensual del Indice de precios al consumidor (IPC), por grupos de gasto – 2017 – 2018 (agosto).



Fuente: **DANE, IPC**

Nota: el orden de los grupos responde a su ponderación dentro de la canasta del ipc (izq – der)

Otros 2 rubros que subieron en el octavo mes de este año fueron salud y educación con 0,13% ambos. En el caso de los alimentos, éstos presentaron una variación mensual de 0,03%, frente a julio de 2018, la tercera menor variación mensual en agosto de 2018. En este rubro, las mayores disminuciones de precios se registraron en: tomate, zanahoria y papa. Y los mayores incrementos fueron de otros tubérculos, otras frutas frescas y yuca.

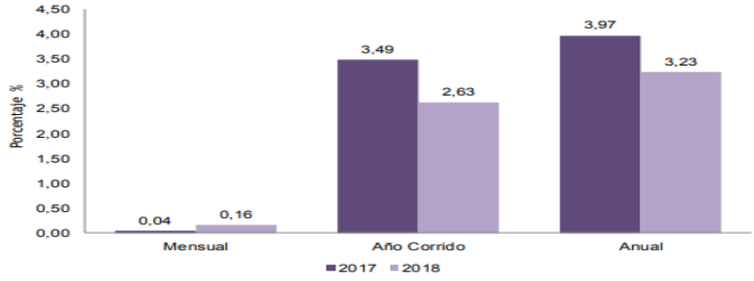
Según Juan David Ballén, el aumento en el subgrupo de educación es normal en este mes, ya que debido a la temporada escolar de calendario B que se da en los segundos semestres del año los precios tienden a aumentar.

Fuente: PORTAFOLIO - SEPTIEMBRE 05 DE 2018.

1.2. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC) Base 2008

En el mes de septiembre de 2018, el IPC registró una variación de 0,16% en comparación con agosto de 2018.

GRAFICA N° 03. IPC Total – Variaciones - Septiembre 2017 – 2018



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

1.2.1. RESULTADOS DEL MES DE SEPTIEMBRE 2018

Comportamiento de la variación mensual del IPC, según grupos y gastos básicos 1.1.1 Variación y contribución mensual por grupos de gasto En el mes de septiembre de 2018, el IPC registró una variación de 0,16% en comparación con agosto de 2018. Cuatro grupos se ubicaron por encima del promedio nacional: Educación (0,30%), Alimentos (0,29%), Salud (0,19%) y Vivienda (0,18%). Por debajo se ubicaron: Otros gastos (0,05%), Comunicaciones (0,03%), Transporte (0,00%), Vestuario (-0,05%) y Diversión (-0,13%).

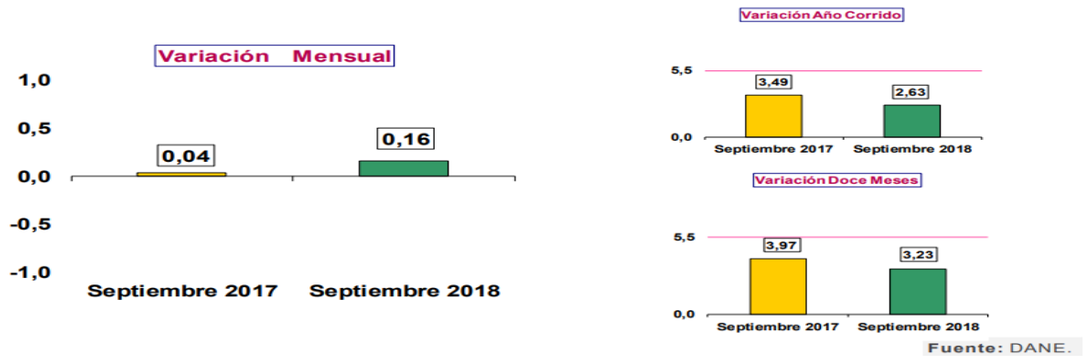
CUADRO 01. IPC Variación mensual Según Grupos de gasto Septiembre 2017-2018.

Grupos de gasto	Peso %	2017		2018	
		Variación %	Contribución Puntos Porcentuales	Variación %	Contribución Puntos Porcentuales
Educación	5,73	0,30	0,02	0,30	0,02
Alimentos	28,21	-0,40	-0,12	0,29	0,08
Salud	2,43	0,11	0,00	0,19	0,01
Vivienda	30,10	0,34	0,11	0,18	0,06
Total	**100,00**	**0,04**	**0,04**	**0,16**	**0,16**
Otros gastos	6,35	0,19	0,01	0,05	0,00
Comunicaciones	3,72	0,04	0,00	0,03	0,00
Transporte	15,19	0,15	0,02	0,00	0,00
Vestuario	5,16	0,10	0,00	-0,05	0,00
Diversión	3,10	-0,32	-0,01	-0,13	0,00

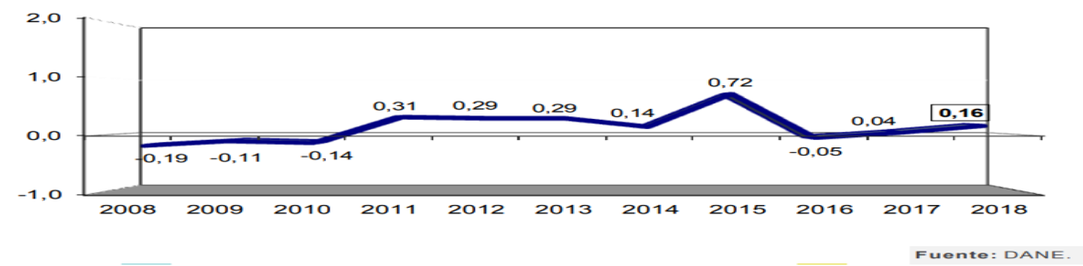
Fuente: DANE – IPC
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,16%), se ubicaron en los grupos de: Alimentos y Vivienda, los cuales aportaron 0,14 puntos porcentuales a la variación total.

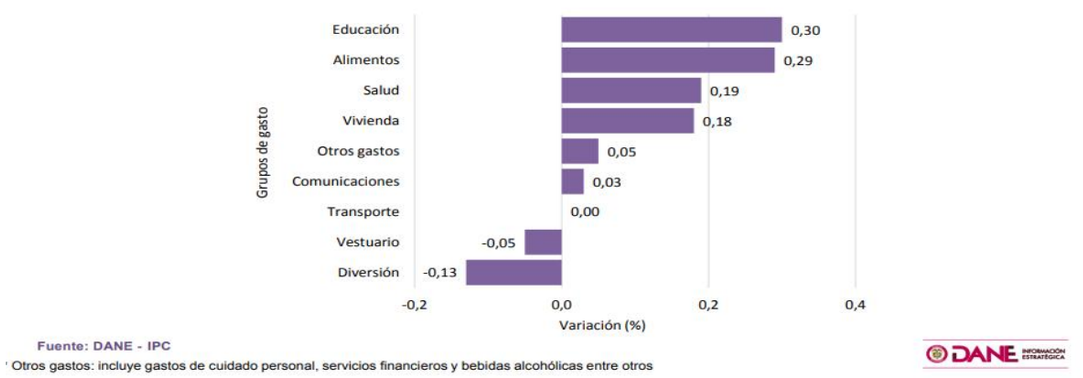
GRAFICA N° 04. RESULTADOS GENERALES – SEPTIEMBRE 2018.



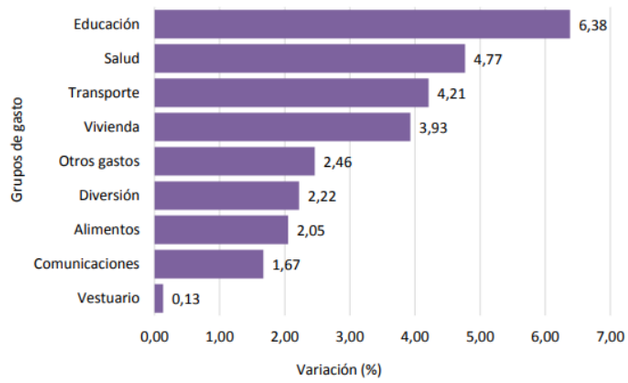
GRAFICA N° 05. VARIACION MENSUAL ULTIMOS ONCE AÑOS – SEPTIEMBRE 2008 – 2018



GRAFICA N° 06. VARIACION MENSUAL DEL IPC POR GRUPO DE GASTO - SEPTIEMBRE 2018



GRAFICA N° 07. VARIACION ANUAL DEL IPC POR GRUPO DE GASTO - SEPTIEMBRE 2018



Fuente: DANE - IPC

* Otros gastos: incluye gastos de cuidado personal, servicios financieros y bebidas alcohólicas entre otros

Tras conocerse el dato de inflación en días pasados –quedó en 4,09 por ciento–, muchos colombianos que viven en arriendo o que son propietarios de una vivienda y la tienen en alquiler, empezaron a cuadrar los presupuestos del 2018.

Por un lado, los arrendatarios comenzaron a acomodarse a la nueva cifra, mientras que algunos inquilinos la recibieron como “un alivio”, si se tiene en cuenta que el ajuste revelado por el Dane fue menor en 1,66 puntos porcentuales respecto al indicador que se manejó el año pasado.

Al respecto, Julio Miguel Silva, director de la firma de consultoría y asesoría Economía Urbana, dijo que la inflación es algo inferior a lo que ha venido creciendo el mercado de arrendamiento del país en los últimos años. “Esto, por lo tanto, es una buena noticia para quienes están en proceso de tomar en renta una vivienda”, enfatizó el directivo, quien señaló que la cifra es la más baja en los últimos cuatro años.

En este entorno, recordó que el alquiler de inmuebles residenciales es un negocio en alza en el que participa el 44 por ciento de los colombianos de las zonas urbanas, o sea, casi 5 millones de hogares que, además, mueven más de 24 billones anuales. Por eso, para orientar a quienes están vinculados al negocio, EL TIEMPO consultó a varios expertos que ofrecen algunas recomendaciones.

Inicialmente, la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) considera importante que las partes tengan claro que el alza debe hacerse únicamente cuando se cumple un año de firmado el contrato y que el arrendador es libre de aplicar el alza o de abstenerse de hacerlo, entre otros.

Asimismo, el ajuste es legal siempre y cuando no supere el 1 por ciento del valor comercial del inmueble o de la parte de este que se encuentre arrendada.

Acta debe contener lo que define la asamblea
¿Cómo hacen para sobrevivir cuatro colombianos que ganan el mínimo?
Arriendos, pasaporte y otras alzas en el comienzo del año
Si va a arrendar…
Para complementar los datos relacionados con el ajuste anunciado hace unos días, Andrés Martínez, director ejecutivo de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, ofrece otras recomendaciones a quienes arrendarán vivienda por primera vez.

Martínez sugiere entregar el inmueble en consignación a una inmobiliaria, que preferiblemente sea afiliada a una lonja local; contar con un concepto de uso emitido por esta o por la curaduría urbana para conocer el uso que se le pueda dar a la propiedad, verificar ante las autoridades competentes los datos de la persona a la que se le va a arrendar y solicitar referencias personales, laborales y financieras. Incluso, si hay dudas sobre el valor del canon de arrendamiento, aconseja realizar un avalúo de renta y revisar las pólizas. Igualmente, el dirigente subraya que el arrendatario debe verificar que el propietario sea la persona que está alquilando la casa o el apartamento y, además, que los costos de administración o servicios públicos se encuentren incluidos dentro del canon fijado. En caso de adecuaciones es importante determinar quién incurre con esos gastos.

Otra consulta frecuente sobre el ajuste en los arriendos está relacionada con su aplicación en los usos comerciales. Al respecto, Fedelonjas aclaró que este pago se debe acordar entre las partes.
‘La póliza, clave al negociar’ Fedelonjas también sugiere adquirir una póliza o un seguro, cuyos costos tradicionalmente son del 8 por ciento del valor de canon por la intermediación del inmobiliario más el 3 por ciento de la póliza. “Aunque este valor no llegue al bolsillo del propietario, es una inversión que le otorga la tranquilidad de saber que nadie le invadirá su vivienda y que todos los

meses le llegará la cuota del canon. Además, se evitan los requerimientos por parte del inquilino o que le exijan directamente gastos adicionales para el inmueble", dijo la presidenta del gremio, María Clara Luque quien, además, señaló que la mayor parte de quejas que se reciben de propietarios y de arrendatarios son por los acuerdos directos que no cuentan con contratos claros, ni fianzas ni seguros.

'Avalúos no tienen relación con el alza'
Algunas personas creen que el incremento en la cuota mensual del arriendo es producto de la valorización o del avalúo catastral; sin embargo, el asesor jurídico inmobiliario, Álvaro Camacho, explica que "eso es un elemento externo y que el alza en el canon por parte de los arrendatarios no debe tomar ese impuesto como base para el ajuste". De hecho, el asesor jurídico advirtió que este año el aumento del avalúo catastral en Bogotá será del 12 por ciento con respecto al año pasado, pero enfatiza que no va a impactar en el costo del alquiler. "Es importante recordar que la cifra sí se usa como una referencia a la hora de ofertar la vivienda en el mercado", anota.

FUENTE: ANDRÉS SALAZAR CUBIDES. Economía y Negocios.

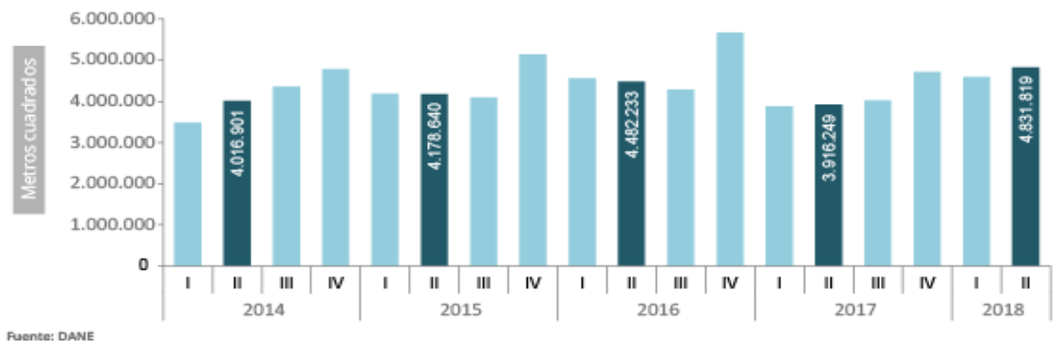
1.3. ASPECTOS DEL SECTOR.

El mercado inmobiliario corporativo está en crecimiento en Colombia, debido a la demanda de los inversionistas interesados en ingresar al mercado o a aquellos que quieren aumentar su operación, todo gracias a la estabilidad que ofrece la economía respecto a sus pares en la región.

1.4. CENSO EDIFICACIONES (CEED)

En el segundo trimestre de 2018, el área total culminada fue 4.831.819 m2 y registró una variación anual de 23,4%

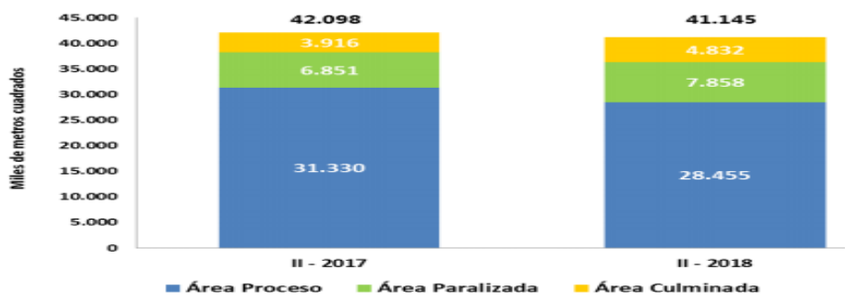
GRAFICA N° 08. (CEED) Censo edificaciones – Area total culminada (m2 – 20142018 (II trimestre). VARIACION ANUAL DEL IPC POR GRUPO DE GASTO - SEPTIEMBRE 2018.



Fuente: DANE

1.4.1. CENSO EDIFICACIONES (CEED) – II Trimestre de 2018.

GRAFICA N° 09. (CEED) Area censada por estado de obra(miles de m2) Total 16 areas – II Trimestre (2017 – 2018).

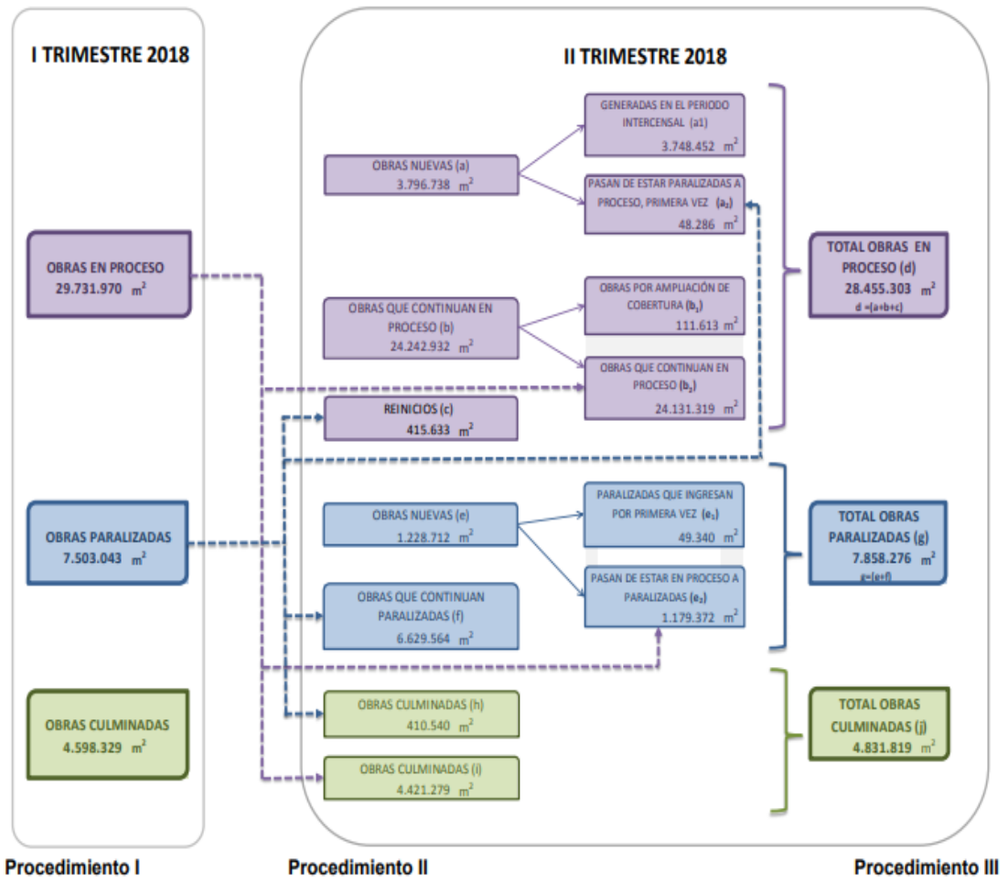


Fuente: DANE, CEED.
p Cifra provisional

1.4.1.1. DIAGRAMA DE PANEL – SEGUNDO TRIMESTRE 2018.

El diagrama muestra los movimientos o flujos de las areas desde trimestre anterior al actual de acuerdo a los estados de obra definidos para la operación.

GRAFICA N° 10. Diagrama de Panel – Primer y Segundo Trimestre - 2018.



Fuente: DANE, CEED

1.4.2. Resultados generales por estado de obra

El área censada total en las 16 áreas de cobertura, para el segundo trimestre de 2018, fue 41.145.398 m2, conformados por 4.831.819 m2 de área culminada, 28.455.303 m2 de área en proceso y 7.858.276 m2 de área paralizada. Dentro del área en proceso, 3.796.738 m2 corresponden a obras nuevas, 24.242.932 m2 a obras que continúan en proceso y 415.633 m2 a obras que reiniciaron su proceso constructivo. (Anexo F)

CUADRO 02. Estructura general del área censada en metros cuadrados, por estado de obra, según destinos. II trimestre 2018p Total 16 áreas

Destinos	Área culminada (j)	Área en proceso				Área paralizada		
		Nueva (a)	Continúa en proceso (b)	Reinicia proceso (c)	Total área en proceso (d) d=a+b+c	Nueva (e)	Continúa paralizada (f)	Total área paralizada (g) g=e + f
Total	**4.831.819**	**3.796.738**	**24.242.932**	**415.633**	**28.455.303**	**1.228.712**	**6.629.564**	**7.858.276**
Apartamentos	**3.136.046**	2.311.500	15.261.363	202.262	**17.775.125**	535.524	2.242.257	**2.777.781**
Casas	**615.775**	540.600	1.261.780	97.531	**1.899.911**	262.468	2.372.449	**2.634.917**
Oficinas	**107.158**	118.837	1.625.422	7.114	**1.751.373**	68.333	292.851	**361.184**
Comercio	**201.675**	241.324	2.276.054	14.304	**2.531.682**	99.038	330.343	**429.381**
Bodegas	**301.556**	187.931	599.682	51.611	**839.224**	69.874	422.455	**492.329**
Educación	**63.056**	159.917	688.937	5.108	**853.962**	59.381	137.881	**197.262**
Hoteles	**47.196**	24.715	508.817	1.495	**535.027**	40.066	171.985	**212.051**
Hospitales	**47.731**	31.140	475.495	3.713	**510.348**	5.474	228.096	**233.570**
Admón. pública	**8.363**	4.230	127.257	3.721	**135.208**	2.364	80.170	**82.534**
Otros*	**303.263**	176.544	1.418.125	28.774	**1.623.443**	86.190	351.077	**437.267**

Fuente: DANE, CEED
p Cifra provisional
* Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren

Por áreas de cobertura, en el segundo trimestre de 2018, las que concentran la mayor parte del área censada son Bogotá con 8.991.526 m2 y el área Metropolitana de Medellín con 8.774.222 m2. Así

mismo, dentro del área culminada Bogotá participa con 880.983 m2 y Medellín AM con 875.778 m2, y dentro del área en proceso Bogotá participa con 7.104.635 m2 y Medellín AM con 6.714.441 m2. (Anexo A).

CUADRO 03. Estructura general del área censada en metros cuadrados, por estado de obra, según áreas de cobertura. II trimestre 2018p Total 16 áreas.

Áreas de cobertura	Área culminada (j)	Área en proceso				Área paralizada		
		Nueva (a)	Continúa en proceso (b)	Reinicia proceso (c)	Total área en proceso (d) d=a+b+c	Nueva (e)	Continúa paralizada (f)	Total área paralizada (g) g=e +f
Total	**4.831.819**	**3.796.738**	**24.242.932**	**415.633**	**28.455.303**	**1.228.712**	**6.629.564**	**7.858.276**
Bogotá	**880.983**	732.299	6.343.423	28.913	**7.104.635**	128.857	877.051	**1.005.908**
Medellín AM	**875.778**	803.527	5.813.467	97.447	**6.714.441**	188.609	995.394	**1.184.003**
Cundinamarca[1]	**594.165**	581.313	1.956.083	35.416	**2.572.812**	107.882	627.572	**735.454**
Cali AU	**423.827**	517.061	1.899.104	41.551	**2.457.716**	139.887	969.329	**1.109.216**
Barranquilla AU	**472.243**	327.874	2.233.969	43.965	**2.605.808**	140.897	713.178	**854.075**
Bucaramanga AM	**272.337**	123.124	1.227.028	48.962	**1.399.114**	125.509	563.348	**688.857**
Pereira AU	**100.060**	139.550	353.215	11.983	**504.748**	21.278	202.162	**223.440**
Armenia AU	**75.658**	75.891	569.621	26.654	**672.166**	65.807	139.543	**205.350**
Cartagena AU	**234.662**	99.068	1.307.399	8.981	**1.415.448**	141.534	352.407	**493.941**
Ibague AU	**255.031**	92.907	650.469	6.437	**749.813**	16.536	77.689	**94.225**
Cúcuta AM	**97.597**	50.560	310.492	4.586	**365.638**	34.045	352.501	**386.546**
Manizales AU	**93.770**	57.731	501.952	6.600	**566.283**	19.847	103.161	**123.008**
Villavicencio AU	**166.129**	54.878	210.026	13.427	**278.331**	31.760	303.065	**334.825**
Neiva AU	**73.959**	9.224	149.778	26.647	**185.649**	4.086	173.186	**177.272**
Pasto AU	**87.682**	85.918	517.246	5.598	**608.762**	11.233	51.898	**63.131**
Popayán AU	**127.938**	45.813	199.660	8.466	**253.939**	50.945	128.080	**179.025**

Fuente: DANE, CEED
1. Comprende los municipios de Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Madrid, Mosquera, Funza, Sopo, Zipaquirá, Fusagasugá, Facatativá y La Calera.
p Cifra provisional

1.4.3. OBRAS EN PROCESO.

Resultados trimestrales: En el segundo trimestre de 2018, el área en proceso presentó una disminución de 4,3% frente al primer trimestre del 2018. Durante este período, el destino apartamentos fue el que más contribuyó a la variación aportando -3,3 puntos porcentuales a la variación total. (Anexo B)

CUADRO 04. Área en proceso en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones I trimestre 2018 - II trimestre 2018p Total 16 áreas

Destinos	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	I/2018	II P/2018			
Total	**29.731.970**	**28.455.303**	**100,0**	**-4,3**	**-4,3**
Apartamentos	18.750.949	17.775.125	62,5	-5,2	-3,3
Casas	1.897.112	1.899.911	6,7	0,1	0,0
Oficinas	1.794.231	1.751.373	6,2	-2,4	-0,1
Comercio	2.536.806	2.531.682	8,9	-0,2	0,0
Bodegas	942.127	839.224	2,9	-10,9	-0,3
Educación	778.265	853.962	3,0	9,7	0,3
Hoteles	583.157	535.027	1,9	-8,3	-0,2
Hospitales	527.864	510.348	1,8	-3,3	-0,1
Admón. pública	136.807	135.208	0,5	-1,2	0,0
Otros*	1.784.652	1.623.443	5,7	-9,0	-0,5

Fuente: DANE, CEED p Cifra provisional *Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren ubicados en los anteriores destinos y cuya área a construir sea cubierta. La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la investigación.

1.4.4. OBRAS NUEVAS O INICIADAS.

Resultados trimestrales: Entre el primer y segundo trimestre de 2018, el área de las obras iniciadas disminuyó 8,4%, el destino apartamentos registró la mayor contribución a esta variación negativa con un aporte de -7,3 puntos porcentuales. En contraste, los destinos casas y bodegas sumaron en conjunto 2,6 puntos porcentuales a la variación trimestral. (Anexo C)

CUADRO 05. Área iniciada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones. I trimestre 2018 - II trimestre 2018p Total 16 áreas.

Destinos	Trimestres I/2018	Trimestres II P/2018	Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total	**4.146.817**	**3.796.738**	**100,0**	**-8,4**	**-8,4**
Apartamentos	2.614.065	2.311.500	60,9	-11,6	-7,3
Casas	489.881	540.600	14,2	10,4	1,2
Oficinas	142.895	118.837	3,1	-16,8	-0,6
Comercio	335.824	241.324	6,4	-28,1	-2,3
Bodegas	131.817	187.931	4,9	42,6	1,4
Educación	188.433	159.917	4,2	-15,1	-0,7
Hoteles	18.174	24.715	0,7	36,0	0,2
Hospitales	55.714	31.140	0,8	-44,1	-0,6
Admón. pública	7.482	4.230	0,1	-43,5	-0,1
Otros*	162.532	176.544	4,6	8,6	0,3

Fuente: DANE, CEED p Cifra provisional *Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren ubicados en los anteriores destinos y cuya área a construir sea cubierta. La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la investigación.

1.4.5. OBRAS CULMINADAS:

Resultados trimestrales: En el segundo trimestre de 2018, el área culminada, presentó un aumento de 5,1% respecto al primer trimestre de 2018. Las edificaciones con destino apartamentos y bodegas, registraron las mayores contribuciones al aportar 8,1 puntos porcentuales y 3,1 puntos porcentuales, respectivamente, a la variación trimestral. (Anexo D)

CUADRO 06. Área culminada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones. I trimestre 2018 - II trimestre 2018p Total 16 áreas.

Destinos	Trimestres I/2018	Trimestres II P/2018	Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total	**4.598.329**	**4.831.819**	**100,0**	**5,1**	**5,1**
Apartamentos	2.764.264	3.136.046	64,9	13,4	8,1
Casas	640.086	615.775	12,7	-3,8	-0,5
Oficinas	237.355	107.158	2,2	-54,9	-2,8
Comercio	209.439	201.675	4,2	-3,7	-0,2
Bodegas	161.122	301.556	6,2	87,2	3,1
Educación	101.903	63.056	1,3	-38,1	-0,8
Hoteles	98.219	47.196	1,0	-51,9	-1,1
Hospitales	22.605	47.731	1,0	111,2	0,5
Admón. pública	12.148	8.363	0,2	-31,2	-0,1
Otros*	351.188	303.263	6,3	-13,6	-1,0

Fuente: DANE, CEED p Cifra provisional *Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren ubicados en los anteriores destinos y cuya área a construir sea cubierta. La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la investigación.

1.4.6. OBRAS PARALIZADAS:

Resultados trimestrales: Durante el segundo trimestre de 2018, el área paralizada nueva creció 22,8% respecto al trimestre anterior. En este período, los destinos en los que más se incrementó el área paralizada nueva fueron apartamentos y comercio, los cuales sumaron 16,7 puntos porcentuales a la variación trimestral. (Anexo F)

CUADRO 07. Área paralizada nueva en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones. I trimestre 2018 - II trimestre 2018p Total 16 áreas.

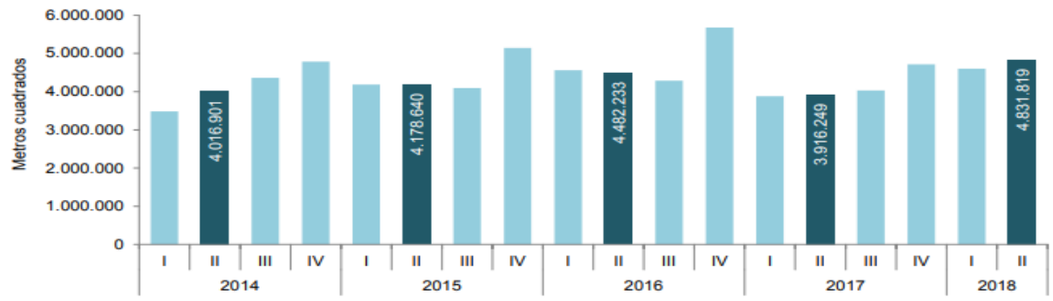
Destinos	Trimestres I/2018	Trimestres II P/2018	Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total	**1.000.947**	**1.228.712**	**100,0**	**22,8**	**22,8**
Apartamentos	423.223	535.524	43,6	26,5	11,2
Casas	274.149	262.468	21,4	-4,3	-1,2
Oficinas	25.795	68.333	5,6	164,9	4,2
Comercio	44.456	99.038	8,1	122,8	5,5
Bodegas	80.027	69.874	5,7	-12,7	-1,0
Educación	24.062	59.381	4,8	146,8	3,5
Hoteles	24.803	40.066	3,3	61,5	1,5
Hospitales	18.498	5.474	0,4	-70,4	-1,3
Admón. pública	4.868	2.364	0,2	-51,4	-0,3
Otros*	81.066	86.190	7,0	6,3	0,5

Fuente: DANE, CEED p Cifra provisional *Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales

que por definición no se encuentren ubicados en los anteriores destinos y cuya área a construir sea cubierta. La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la investigación.

En el segundo trimestre de 2018, el área total culminada fue 4.831.819 m 2 y registró una variación anual de 23,4%

GRAFICA N° 11. Área total culminada (metros cuadrados) Total 53 municipios Segundo trimestre (2014-2018).



Fuente: DANE, CEED.

En el segundo trimestre de 2018, las ciudades que más aportaron al crecimiento del área culminada fueron Medellín y su área metropolitana (AM) con una variación anual de 40,5% y Barranquilla con 53,9% comparado con el segundo trimestre de 2017. En Medellín (AM) y Barranquilla el destino Apartamentos fue el que más aportó al crecimiento del área culminada.

1.5. Variación anual (segundo trimestre de 2018 / segundo trimestre de 2017).

Área culminada: En el segundo trimestre de 2018, el área total culminada registró 915.570 m 2 con una variación de 23,4%, comparado con el mismo periodo de 2017. Apartamentos fue el principal destino que contribuyó al crecimiento del área culminada en el segundo trimestre de 2018, con 3.136.046 m2 y registró un crecimiento de 37,6% frente al mismo segundo trimestre de 2017. Las ciudades que aportaron, principalmente, de forma positiva a la variación del área culminada en el segundo trimestre de 2018, fueron Medellín y su área metropolitana con una variación anual de 40,5%, y Barranquilla y su área urbana con 53,9% comparado con el segundo trimestre de 2017. Las ciudades que más aportaron de forma negativa, en el periodo analizado, fueron Bogotá con -8,8% y Pasto y su área urbana con -40,2%.

Área iniciada: En el segundo trimestre de 2018, el área iniciada en proceso fue 3.796.738 m 2 con una variación anual de -21,7%. En el segundo trimestre de 2017 fue 4.849.271 m 2 con una variación de -10,5%, comparado con el mismo trimestre de 2016. En el segundo trimestre de 2018, la única ciudad que aportó de forma positiva a la variación del área nueva en proceso fue Armenia y su área urbana con una variación de 16,3% comparado con el segundo trimestre de 2017. Las ciudades que más aportaron de forma negativa a la variación del área iniciada en proceso, en el periodo analizado, fueron Bogotá, D. C. con una variación de -23,1%, Medellín y su área metropolitana con -21,4%.

Variación año corrido (enero-junio de 2018 / enero-junio 2017).

Área culminada: En el periodo enero-junio de 2018, el área culminada registró un total de 9.430.148 m2 , lo que representó un variación de 20,9%, frente a los 7.797.739 m2 del periodo enero-junio de 2017 cuando se registró un variación de -13,8%, comparado con el acumulado del primer semestre de 2016. Las obras con destino Apartamentos registraron un crecimiento de 34,1% entre enero y junio de 2018, frente al mismo periodo de 2017. En el primer semestre de 2018 (enero- junio) comparado con el primer semestre de 2017, las ciudades que aportaron de forma positiva a la variación del área culminada fueron Medellín y su área metropolitana con una variación anual de 65,7% e Ibagué y su área urbana con 193,8%. Las ciudades que más aportaron de forma negativa, en el periodo analizado, fueron Neiva y su área urbana con -53,4% y Pasto y su área urbana con -25,2%.

Área iniciada: En el periodo enero-junio de 2018, el área iniciada registró un total de 7.943.555 m2 con una variación de-19,1%. En el periodo – enero junio de 2017 el área iniciada total fue 9.813.784 m 2, con una de -2,7%, comparada con el mismo periodo de 2016. En el periodo enero-junio de 2018, las ciudades que aportaron de forma positiva a la variación del área nueva en proceso fueron Villavicencio y su área metropolitana con una variación de 25,8% y Pasto y su área urbana con 1,3% comparado con el periodo enero – junio de 2017. Las ciudades que más aportaron de forma negativa a la variación del área iniciada en proceso, en el periodo analizado, fueron Bogotá, D. C. con una variación de -26,5%, Cartagena y su área urbana con -57,1% y Cundinamarca1 y su área urbana con -18,3%.

1.6. Estadísticas de licencias de construcción (ELIC)

En agosto de 2018 se licenciaron 1.836.066 m² para construcción, 243.726 m² menos que en el mismo mes del año anterior (2.079.792 m²), lo que significó una disminución de 11,7% en el área licenciada. Este resultado se explica por: la reducción de 14,4% en el área aprobada para los destinos no habitacionales y de 11,1% para vivienda.

GRAFICA N° 12. Área total licenciada (metros cuadrados) 302 municipios - Enero – Agosto 2018.



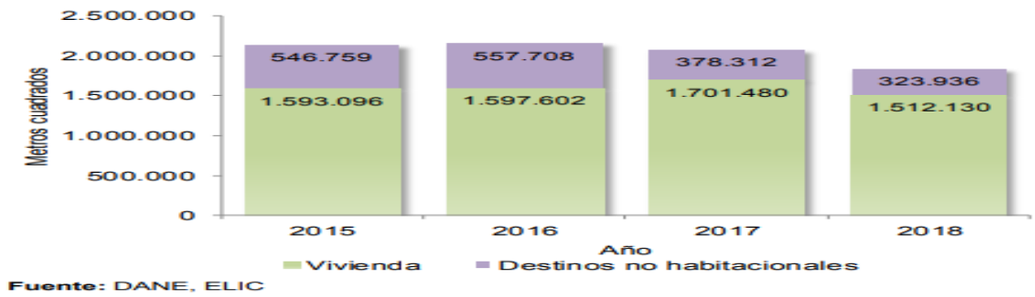
Fuente: DANE, ELIC.

En el periodo estudiado se aprobaron 1.512.130 m² para vivienda, lo que significó una disminución de 189.350 m² frente al mismo mes de 2017. Por su parte, se aprobaron 323.936 m² para la construcción de los destinos no habitacionales, lo que representó una reducción de 54.376 m² en comparación con agosto del año anterior.

1.7. RESULTADOS GENERALES.

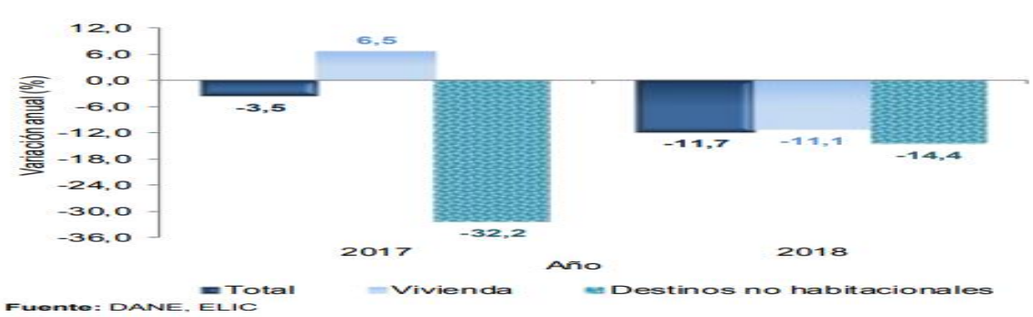
Anual (agosto 2018 / agosto 2017) En agosto de 2018 se licenciaron 1.836.066 m² para construcción, 243.726 m² menos que en el mismo mes del año anterior (2.079.792 m²), lo que significó una disminución de 11,7% en el área licenciada. Este resultado se explica por: la reducción de 14,4% en el área aprobada para los destinos no habitacionales y de 11,1% para vivienda. En el periodo estudiado se aprobaron 1.512.130 m² para vivienda, lo que significó una disminución de 189.350 m² frente al mismo mes de 2017. Por su parte, se aprobaron 323.936 m² para la construcción de los destinos no habitacionales, lo que representó una reducción de 54.376 m² en comparación con agosto del año anterior.

GRAFICA 13. Área aprobada para vivienda y destinos no habitacionales (metros cuadrados) 302 municipios Agosto (2015 - 2018).



Fuente: DANE, ELIC

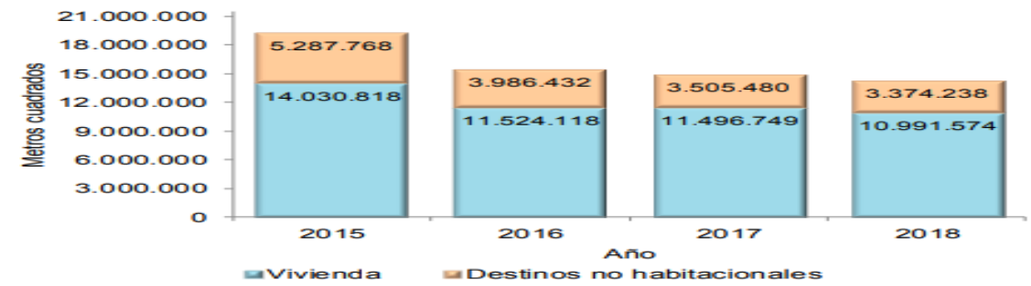
GRAFICA 14. Variación anual del área aprobada para vivienda y destinos no habitacionales 302 municipios Agosto (2017 - 2018).



Fuente: DANE, ELIC

Año corrido (enero – agosto 2018 / enero – agosto 2017) En el periodo enero – agosto de 2018 se licenciaron 14.365.812 m² para edificación, mientras que en el mismo período de 2017 fueron 15.002.229 m², lo que representó una disminución de 4,2%. El área aprobada disminuyó 4,4% para vivienda y 3,7% para los destinos no habitacionales.

GRAFICA 15. Área aprobada para vivienda y destinos no habitacionales (metros cuadrados) 302 municipios Año corrido. Enero - agosto (2015 - 2018).



Fuente: DANE, ELIC

1.8. RESULTADOS POR DEPARTAMENTOS y BOGOTÁ.

Anual (agosto 2018 / agosto 2017) La disminución de 11,7% en el área total aprobada bajo licencias en agosto de 2018, frente a agosto de 2017, obedeció en mayor medida a la variación del área licenciada en el departamento de Cundinamarca que restó 7,9 puntos porcentuales a la variación anual. Por otra parte, el departamento de Atlántico sumó 7,8 puntos porcentuales a la variación.

CUADRO 08. Variación anual, contribución a la variación y distribución del área aprobada 302 municipios Agosto (2018 / 2017).

Departamento	Variacion anual (%)	Contribucion a la variación (p.p.)	Distribucion del area aprobada (%)
Cundinamarca	-59,4	-7,9	6,1
Boyacá	-61,8	-4,1	2,9
Bogotá, D.C.	-17,5	-3,2	17,1
Quindío	-55,4	-2,3	2,1
Caldas	-63,2	-2,2	1,4
Meta	-64,4	-2,1	1,3
Tolima	-52,2	-1,3	1,4
Magdalena	-48,9	-1,0	1,2
La Guajira	-86,6	-0,6	0,1
Norte de Santander	-16,8	-0,4	2,3
Bolívar	-14,0	-0,4	2,8
Santander	-10,0	-0,2	2,5
Caquetá	-76,6	-0,2	0,1
Risaralda	-4,0	-0,1	4,0
Sucre	-20,0	-0,1	0,6
Chocó	-73,7	-0,1	0,0
Córdoba	-5,1	-0,1	1,9
Nariño	14,0	0,2	1,5
Cesar	46,4	0,4	1,4
Cauca	112,9	1,1	2,5
Valle del Cauca	20,2	1,7	11,4
Antioquia	14,1	1,9	17,1
Huila	75,9	2,1	5,5
Atlántico	279,4	7,8	12,1
Resto*	-42,1	-0,4	0,6
Total	**-11,7**	**-11,7**	**100,0**

Fuente: DANE, ELIC
p.p. – puntos porcentuales
* Resto incluye los departamentos de Amazonas, Arauca, Casanare, Guainía, Guaviare, Putumayo, San Andrés, Vaupés y Vichada.
La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados.

1.8.1. Índice de precios de edificaciones nuevas (IPEN)

En el primer trimestre de 2009, el Índice de Precios de Edificaciones Nuevas – IPEN, registró una variación del 3,46%, tasa superior en 0,18 puntos porcentuales a la presentada en el trimestre inmediatamente anterior (3,28%).

GRAFICA 16. Edificaciones varias.



1.8.2. Edificaciones habitacionales y no habitacionales:

Al analizar este tipo de edificaciones, se observa un incremento de 3,56% en el total de las edificaciones con fines habitacionales y de 3,24% para los destinos diferentes a vivienda.

Edificaciones comercializables y no comercializables: Las edificaciones comercializables y no comercializables registraron incremento en el precio del metro cuadrado construido de 3,69% y 1,10%, respectivamente.

Edificaciones comercializables según destino: Al analizar el comportamiento de las edificaciones comercializables, en todos los destinos se presentan incrementos. Los principales aumentos se registran en casas (5,75%), bodegas (4,41%) y comercio (3,97%).

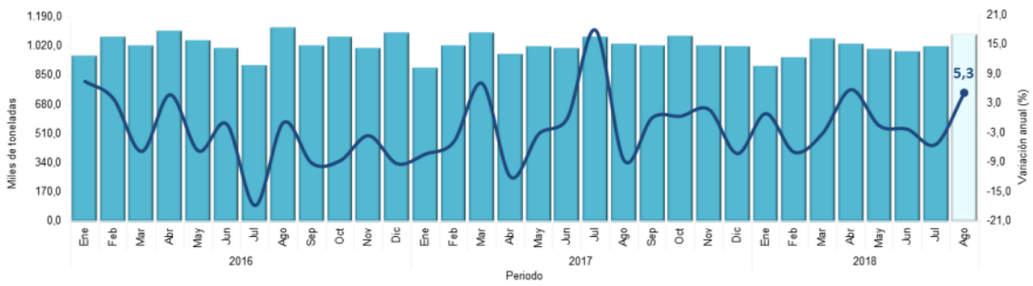
Edificaciones no comercializables según destino: Los principales incrementos de las edificaciones no comercializables se presentaron en administración pública (12,70%) y hoteles (6,10%). El destino otros usos no clasificados disminuyó 4,67%.

Áreas Metropolitanas y Urbanas: Para el primer trimestre de 2009, las principales alzas por áreas urbanas y metropolitanas se presentaron en Cali (4,71%) y Bogotá (4,62%).

1.10. Estadísticas de cemento gris (ECG)

En agosto de 2018, la producción de cemento gris en el país alcanzó las 1.089,3 mil toneladas, lo que representó un incremento de 5,3% con relación al mismo mes de 2017. En el octavo mes de 2018 se despacharon al mercado nacional 1.061,3 mil toneladas de cemento gris, lo que significó un aumento de 2,7% frente a agosto de 2017.

GRAFICA 17. Estadísticas de Cemento Gris – ECG – Anual producción de cemento gris – Total nacional – 2016 (enero) – 2018 (agosto).

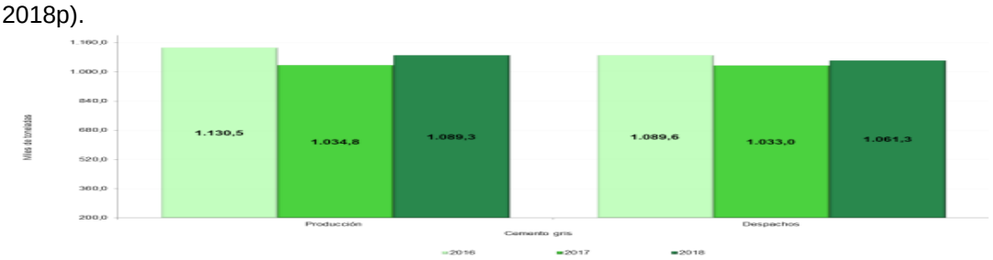


Fuente: DANE, ECG.
p Cifra provisional

En el periodo enero-agosto 2018, la producción de cemento gris alcanzó las 8.072,0 mil toneladas, lo que representó una disminución de 0,9% con relación al período enero-agosto 2017. Así mismo, los despachos al mercado nacional acumularon 7.858,1 mil toneladas, registrando una reducción de 1,3% frente al periodo enero-agosto 2017.

1.10.1. Estadísticas de Cemento Gris (ECG) Agosto 2018p

GRAFICA 18. Producción y despachos de cemento gris (miles de toneladas) Total nacional Agosto (2016– 2018p).



Fuente: DANE, ECG.
P Cifra provisional

En agosto de 2018, la producción de cemento gris en el país alcanzó las 1.089,3 mil toneladas, lo que representó un incremento de 5,3% con relación al mismo mes de 2017. En el octavo mes de 2018 se despacharon al mercado nacional 1.061,3 mil toneladas de cemento gris, lo que significó un aumento de 2,7% frente a agosto de 2017.

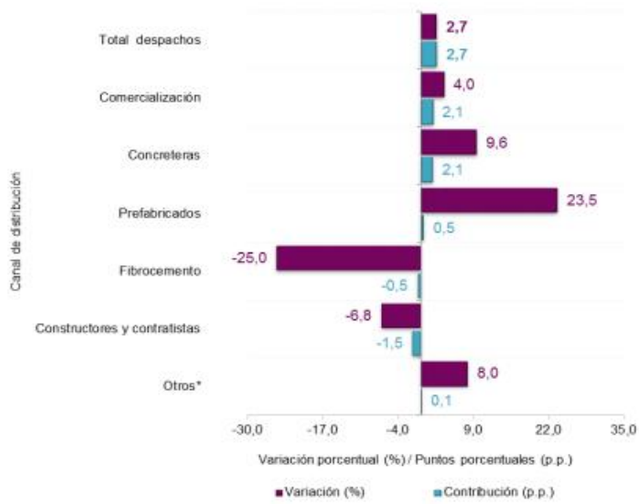
1.10.2. DESPACHOS NACIONALES DE CEMENTO GRIS

Según canales de distribución.

Variación anual según canal de distribución (agosto 2018 / agosto 2017) En agosto de 2018, el incremento de 2,7% en los despachos de cemento gris se explicó principalmente por el aumento en

los canales de distribución, Comercialización (4,0%) y Concreteras (9,6%), los cuales aportaron en conjunto 4,2 puntos porcentuales. En contraste, el canal de Constructores y contratistas presentó una disminución de 6,8% con respecto al mismo mes de 2017, restando 1,5 puntos porcentuales a la variación anual

GRAFICA 19. Variación y contribución anual de los despachos de cemento gris según canal de distribución Total nacional Agosto (2018p / 2017).



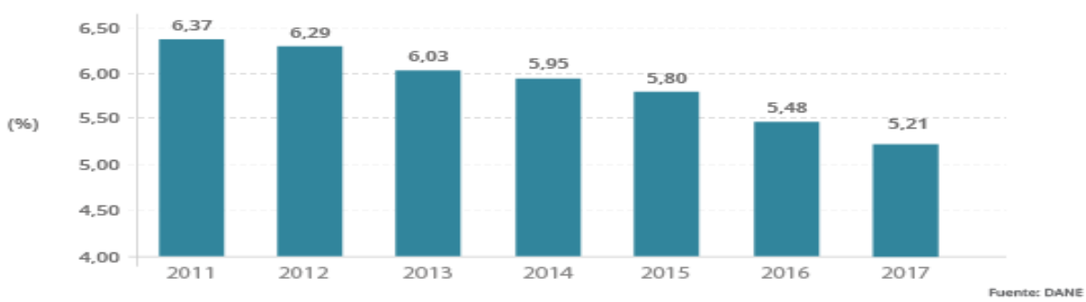
Fuente: DANE, ECG.
* El canal de distribución "Otros" incluye despachos a gobierno, donaciones, consumo interno de la empresa y ventas a empleados.
P Cifra provisional
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la investigación.

1.11. Índice de valoración predial (IVP).

En 2017, 16 de las 22 ciudades que componen el IVP presentaron variaciones anuales inferiores a las registradas el año anterior. De estas ciudades se destaca el comportamiento de Montería (3,43%), Neiva (3,13%) y Armenia (2,63%). De las 22 ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, 10 presentaron variaciones inferiores a la media (5,21%): Armenia con 2,63%, Manizales con 2,87%, Neiva con 3,13%, Cartagena con 3,29%, Montería con 3,43%, Santa Marta con 4,57%, Barranquilla con 4,74%, Sincelejo con 4,81%, Florencia con 5,06% y Medellín con 5,11%. Las 12 ciudades restantes se ubicaron por encima del promedio nacional (5,21%): Cúcuta con 7,22%, Popayán con 7,10%, Riohacha con 6,52%, Cali con 6,30%, Quibdó con 6,11%, Valledupar con 5,96%, Pasto con 5,90%, **Tunja con 5,85%,** Pereira con 5,85%, Villavicencio con 5,76%, Bucaramanga con 5,70% e Ibagué con 5,47%. Para el año 2017 el IVP contó con un universo de 2.714.462 predios, con los cuales se seleccionó una muestra probabilística que incluyó 4.919 predios. Las ciudades con mayor número de predios investigados fueron: Cali con 308, Medellín con 299, Sincelejo con 280 y Riohacha con 260. La cobertura para las veintidós ciudades fue de 95,63%.

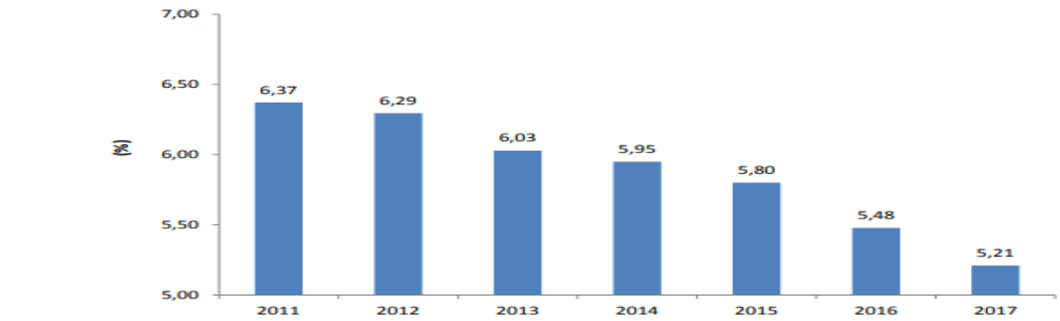
En 2017 el Índice de valoración predial registró una variación anual de 5,21%. En 2016 la variación fue 5,48%.

GRAFICA 20. IPV – Índice de Valorización Predial – Variación anual – Total Nacional 2011 – 2017.



En 2017, 16 de las 22 ciudades que componen el IVP presentaron variaciones anuales inferiores a las registradas el año anterior. De estas ciudades se destaca el comportamiento de Montería (3,43%), Neiva (3,13%) y Armenia (2,63%).

GRAFICA 21. IPV – Índice de Valorización Predial – Variación anual – Total Nacional 2011 – 2017.



Fuente: DANE – IVP

1.12. Resultados por ciudad.

Comportamiento de las variaciones por ciudad De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, doce de ellas: Cúcuta (7,22%), Popayán (7,10%), Riohacha (6,52%), Cali (6,30%), Quibdó (6,11%), Valledupar (5,96%), Pasto (5,90%), Tunja (5,85%), Pereira (5,85%), Villavicencio (5,76%), Bucaramanga (5,70%) e Ibagué (5,47%) se situaron por encima del promedio nacional (5,21%).

En contraste, las ciudades que presentaron una variación inferior a la media fueron: Medellín (5,11%), Florencia (5,06%), Sincelejo (4,81%), Barranquilla (4,74%), Santa Marta (4,57%), Montería (3,43%), Cartagena (3,29%), Neiva (3,13%), Manizales (2,87%) y Armenia (2,63%).

TABLA 01. Variación anual del IVP Total nacional y 22 ciudades.

	AÑO		Diferencia (puntos porcentuales)
Año	2016	2017	
Cúcuta	5,71	7,22	1,50
Popayán	6,08	7,10	1,03
Riohacha	7,28	6,52	-0,76
Cali	5,29	6,30	1,01
Quibdó	6,50	6,11	-0,39
Valledupar	6,33	5,96	-0,38
Pasto	7,22	5,90	-1,32
Tunja	6,13	5,85	-0,29
Pereira	5,72	5,85	0,13
Villavicencio	5,39	5,76	0,36
Bucaramanga	5,87	5,70	-0,16
Ibagué	6,10	5,47	-0,63
Total Nacional	**5,48**	**5,21**	**-0,27**
Medellín	4,66	5,11	0,45
Florencia	5,44	5,06	-0,39
Sincelejo	5,75	4,81	-0,94
Barranquilla	5,34	4,74	-0,60
Santa Marta	4,89	4,57	-0,32
Montería	8,61	3,43	-5,18
Cartagena	5,18	3,29	-1,89
Neiva	6,00	3,13	-2,87
Manizales	4,61	2,87	-1,74
Armenia	4,77	2,63	-2,14

Fuente: DANE – IVP

De las veintidós ciudades incluidas en el IVP de 2017, dieciséis presentaron variaciones inferiores a las registradas el año anterior. Las ciudades que registraron las mayores diferencias en puntos porcentuales con respecto al año anterior fueron: Montería (5,18 puntos porcentuales), Neiva (2,87 puntos porcentuales), Armenia (2,14 puntos porcentuales), Cartagena (1,89 puntos porcentuales) y Manizales (1,74 puntos porcentuales). En contraste, seis ciudades registraron variaciones superiores en el 2017 respecto a las presentadas el año anterior, las mayores diferencias en puntos porcentuales fueron: Cúcuta (1,50 puntos porcentuales), Popayán (1,03 puntos porcentuales), Cali (1,01puntos porcentuales) y Medellín (0,45 puntos porcentuales).

1.13. El incremento en el arriendo para 2018.

Cada año, un dato que revela el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), determina en cuánto se incrementan muchos de los costos que tocan el bolsillo de los colombianos, como por ejemplo, el canon de arrendamiento

GRAFICA 22. Imagen de Vivienda.



1.14. El Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Es el dato que mide el costo de vida de los colombianos en un determinado periodo de tiempo, lo obtiene el DANE a través de una canasta de artículos, exactamente 423 ítems que adquieren los hogares colombianos de todos los niveles de ingreso: bajo, medio y alto.

Saber en cuánto quedó el IPC es clave para determinar el incremento de otros valores de la economía, como el caso de los arriendos. Primero, cabe señalar que es la primera vez en varios años de intentos fallidos, que la inflación colombiana queda muy cerca del rango meta del Banco de la República; para los 12 meses de 2017, el IPC llegó 4,09%, un dato cercano al 4% que tiene como meta el Banco de la República.

La actualidad de la economía es algo de destacar, lo cierto es que el resultado deja poco contentos a los trabajadores que devengan un salario mínimo, pues este se incrementó solo en 5,9%, con lo que quedó en $781.242 y el auxilio de transporte de definió en $88.211. A este tienen derecho los que ganan hasta 2 salarios mínimos mensuales, por lo que el ingreso de estos trabajadores quedó en $869.243 para los que ganan un salario mínimo mensual y $1.650.695 para los que ganan dos mínimos mensuales.

Esto para decir que con el **incremento del mínimo** se podía esperar una inflación como la que dio a conocer el DANE de solo 4,09%, y que el arriendo del que viven muchos colombianos, se incrementaría en la misma proporción. De acuerdo a datos más recientes, Colombia es un país de personas que viven del arriendo, pues se estima que el 39% de sus habitantes paga una renta, a diferencia de países como Venezuela, donde solo un 7% de su población vive en vivienda arrendada.

La cifra que fue dada a conocer en la noche del viernes 5 de enero de 2018 también se usa para determinar el incremento del cobro de administración de los conjuntos de casas y apartamentos. Pero ojo al dato: no se podrá incrementar el valor a partir de enero, sino que el aumento empieza a regir cuando han pasado 12 meses del contrato de arrendamiento y las partes están de acuerdo en renovar ese contrato, con el respectivo aumento.

Para que usted mismo haga la operación, sencillamente debe tomar el arriendo actual y sumarle un 4,09%. Digamos que usted vive en un apartamento que cuesta $1 millón al mes. Si pasaron los 12 meses de inquilinato y su propietario o la inmobiliaria se ponen en contacto con usted para informarle el incremento, usted puede hacer una regla de tres.
(1.000.000 x 4,09) / 100 = $40.900. Es decir, pagará $1.040.900 en este 2018.

Si la administración no está incluida en ese valor, esta tampoco podrá subir más de 4,09%. Para seguir el mismo ejemplo, vamos a suponer que actualmente paga, además del canon de arriendo, la administración por aparte y que vale $120.000. En ese caso ese valor subiría así:
120.000 x 4,09 / 100 = 4.908.
Según este ejercicio, el total a pagar este año de arriendo más administración sería de $1.165.808.

1.14.1. Recomendaciones al arrendar

Fedelonjas es la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, que agremia a los inmobiliarios de Barranquilla, Bogotá, Caldas, Valle del Cauca, Bolívar, Cesar, Chocó, Huila, Antioquia, Montería, Nariño, Putumayo, los Santanderes, Arauca, Quindío, Risaralda, Magdalena, San Andrés, Sucre, Tolima y Casanare.
Esta entidad reúne a más de 1.000 miembros y 10.500 agentes inmobiliarios del país y cuenta con más de 40 años de trayectoria en el mercado inmobiliario. Su objetivo es tener un sector sano y transparente y por eso, busca que sus afiliados tengan unas reglas de juego claras en cuanto al cobro de los arriendos.

Por lo anterior, la agremiación hizo un recordatorio a sus afiliados a que los cánones de arrendamiento de vivienda urbana se podrán incrementar hasta el 4,09%, es decir que se elevan al mismo ritmo de la inflación causada durante el año anterior, según lo establecido en la Ley 820 de 2003.

Según lo afirmó la presidenta de la entidad, María Clara Luque, "el incremento tiene amplio impacto entre la población colombiana pues afecta a miles de familias que vive en arriendo así como a los propietarios de las unidades que devengan sus ingresos de dichos alquileres".

Así mismo, el aumento definido es legal siempre y cuando “éste no supere el 1% del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se encuentre arrendada”, agregó. Según Luque, los reajustes no aplican para contratos de arrendamiento de inmuebles para uso comercial. En estos casos, tanto el valor como el incremento deberán acordarse entre las partes o de acuerdo a lo que quedó consignado en el contrato de arrendamiento.

Fedelonjas recomienda tener en cuenta los siguientes puntos por parte de arrendadores y arrendatarios:

El incremento es aplicable sólo al momento de la renovación del contrato de arrendamiento y siempre con previa comunicación por parte del arrendador.
El arrendador es libre de aplicar el alza o de abstenerse de hacerlo si prefiere mantener el contrato por más tiempo.

El arrendatario puede exigir la terminación del contrato sin estar sujeto al cobro de sanciones económicas si el arrendador incrementa el canon por encima de lo establecido en la Ley.

La notificación del aumento del valor del canon y la fecha en que se empezará a aplicar se debe hacer por escrito y a través de correo certificado o mediante el mecanismo establecido en el contrato. Para los contratos de arrendamiento suscritos antes del 10 de julio de 2003, el incremento de la tasa no podrá superar la meta de inflación fijada por el Banco de La República para el año 2017.

Elija siempre un profesional inmobiliario de reconocida trayectoria que elabore contratos con todas las condiciones legales, resguarde los derechos de las partes y le ayude a elegir el bien más rentable.

1.15. NORMATIVIDAD

1.15.1. LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS

La ley 820 de 2003 que comenzó a regir hace apenas dos semanas se aplica a los contratos que se suscriban con posterioridad al 14 de julio de este año, pero sólo en cuanto a sus disposiciones sustanciales y para los procesos de restitución, serán de aplicación inmediata las disposiciones procesales.

La ley 820 de 2003 que comenzó a regir hace apenas dos semanas se aplica a los contratos que se suscriban con posterioridad al 14 de julio de este año, pero sólo en cuanto a sus disposiciones sustanciales y para los procesos de restitución, serán de aplicación inmediata las disposiciones procesales.

El contrato se puede suscribir de forma verbal o escrita, deben pactar por lo menos: nombre e identificación de los contratantes, así como la del inmueble; también, la parte que se arrienda, las zonas y servicios compartidos con los demás ocupantes.

En el contrato debe estar el precio y forma de pago, el término de duración y designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de servicios públicos. Se entenderá como prorrogado, cuando las partes hayan cumplido con las obligaciones.

Cada año de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al 100 por ciento del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor del año anterior. El precio mensual no podrá exceder el uno por ciento del valor comercial del inmueble o de la parte que se esté dando en arriendo.

Cuando el pago de los servicios públicos corresponda al arrendatario, el arrendador podrá exigir la prestación de garantías o fianzas para garantizar a las empresas el pago de las facturas correspondientes y entregarlas a estas entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios.
Si el pago no se hace efectivo, la responsabilidad recaerá sobre el arrendatario, y las empresas de servicios públicos podrán ejercer las acciones a que hubiere lugar en contra éste.

Las partes, en cualquier tiempo y de común acuerdo, podrán dar por terminado el contrato, y unilateralmente, cuando el arrendatario no pague las rentas dentro del término estipulado, no cancele

los servicios y cause desconexión, cuando subarriende, realice mejoras, cambios, ampliaciones sin autorización o destine el inmueble para actos delictivos.
La terminación del contrato por parte del arrendatario se puede hacer cuando se suspendan los servicios públicos por acción premeditada del arrendador o que incurra en mora de pagos que estuvieren a su cargo.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

Obligaciones del arrendador.

1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida el inmueble, en buen estado.
2. Mantener en el inmueble los servicios, los objetos y los usos conexos y adicionales en buen estado.
3. Entregar copia del contrato al arrendatario y su codeudor.
4. Cuando se trate de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo. En el caso de vivienda compartida, el arrendador tiene además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios.
5. Expedir un comprobante escrito del pago, en el que conste la fecha, la cuantía y el periodo al cual corresponde el pago.

Obligaciones del arrendatario.

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el lugar convenido.
2. Cuidar el inmueble y los objetos recibidos en arrendamiento. En caso de daño o deterioro distinto a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a sus propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuentas las reparaciones o sustituciones necesarias.
3. Pagar a tiempo los servicios, objetos o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes.
4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal. En caso de vivienda compartida y de pensión, el arrendatario está obligado a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones, cuando sean atribuibles a su propia culpa o, a la de sus

Fuente: REDACCION EL TIEMPO

La Federación de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) reveló que esté año los cánones de arrendamiento de vivienda urbana se podrán incrementar hasta el 4,09%, es decir, lo mismo que la inflación causada durante el año anterior, según lo establecido en la Ley 820 del 2003. Según la presidenta de la entidad, María Clara Luque, "el incremento tiene amplio impacto entre la población colombiana, pues afecta a miles de familias que viven en arriendo así como a los propietarios de las unidades que devengan sus ingresos de este negocio".

La dirigente del gremio que agrupa a los profesionales inmobiliarios aclaró que los arrendamientos no se incrementan automáticamente en enero, sino cuando el contrato cumple doce meses de haberse firmado o con base en el último incremento. Así mismo, agregó que el aumento definido es legal, siempre y cuando "no supere el 1% del valor comercial del inmueble o de la parte de este que se encuentre alquilada". Según Luque, los reajustes no aplican para contratos de arrendamiento de inmuebles de uso comercial. En estos casos, tanto el valor como el alza deberán acordarse entre las partes o de acuerdo con lo consignado en el contrato.

1.15.2. PARA TENER EN CUENTA.

A la hora de pactar el negocio, Fedelonjas les recuerda a los arrendadores y arrendatarios tener en cuenta lo siguiente: Insiste en que el incremento es aplicable solo al momento de la renovación del contrato, previa comunicación por parte del arrendador, quien es libre de aplicar el ajuste o abstenerse de hacerlo si prefiere mantener el contrato por más tiempo.

Además, el arrendatario puede exigir la terminación de lo pactado por escrito sin estar sujeto al cobro de sanciones económicas, si el arrendador aumenta el canon por encima de lo establecido en la ley. La notificación del aumento del valor y la fecha en que se empezará a regir se debe hacer por escrito y a través de correo certificado, o mediante lo acordado en el documento firmado por las partes. Algo clave es que el alza en los contratos suscritos antes del 10 de julio del 2003, no podrá superar la meta de inflación fijada por el Banco de La República para el 2017. Finalmente, Luque recomendó elegir siempre un profesional inmobiliario de reconocida trayectoria que elabore contratos con todas las condiciones legales y que, además, resguarde los derechos de las partes ayude a elegir el bien más rentable.

FUENTE: PORTAFOLIO - ENERO 05 DE 2018

1.15.3. Cuánto cuesta arrendar un local comercial

El metro cuadrado para arriendo puede superar los $550.000. En algunos casos, también hay que pagar una prima, que puede ser del 20% del valor del arriendo de los últimos tres años. Cali es más barato que Medellín y Bogotá. Los locales comerciales ubicados en centros comerciales son una buena ventana para cualquier negocio. Lo que muchos no saben es que la inversión que hay que hacer para estar en estos concurridos lugares es bastante alta. No solo se debe pagar el canon de arrendamiento sino también una cuota de administración al centro comercial. En algunos casos, el arrendador también cobra una cantidad de dinero como prima comercial al arrendatario. Este monto se paga una sola vez al inicio del contrato por la acreditación que tiene el lugar, es una especie de reconocimiento a su 'good will'. Es decir por el buen nombre que tenía el negocio anterior. Las partes son libres de tasar la prima y usualmente se establece un porcentaje del arriendo, dice un asesor comercial de la inmobiliaria Julio Corredor.

En un local de Unicentro con 30 metros cuadrados, un arrendador pagó una prima de $60'000.000. Este valor equivalía al 20% del arriendo del local por 3 años (36 meses). En Bogotá, la lista de centros comerciales más costosos la encabezan Unicentro, Hacienda Santa Bárbara, Andino y Salitre Plaza. Esto se explica porque su alta concurrencia hace que sean bastante solicitados por los empresarios. En este momento, hay un local en Unicentro de 80 metros cuadrados disponible para arrendar, cuyo canon es de $44'000.000, esto es más o menos $550.000 el metro cuadrado. Por este local, además, hay que pagar una cuota de administración mensual de $1'900.000. El arriendo sale en total en $45'900.000 mensuales, más lo que haya que pagar por servicios públicos. En este caso se trata de un estrato 6.

El metro cuadrado en un local del Centro Comercial Andino supera los $350.000. Un local de 55 metros cuadrados se consigue en $20'000.000 más una cuota de administración de $1'350.000. No todos los centros comerciales manejan las mismas tarifas. Unos manejan tarifas intermedias que pueden estar alrededor de $100.000 el metro cuadrado. Este caso es el de algunos locales en Santafe y Palatino. El arriendo de un local de 80 metros cuadrados en este último centro comercial cuesta $8'000.000. Otros centros comerciales manejan tarifas más asequibles, como lo son el Tintal, Centro Suba y Hayuelos. El metro cuadrado se puede conseguir entre $22.000 y $80.000. En este momento hay un local para arrendar en Hayuelos de 52 metros cuadrados en $3'000.000 y hay otro en Centro Suba de 74 metros cuadrados a $2'300.000.

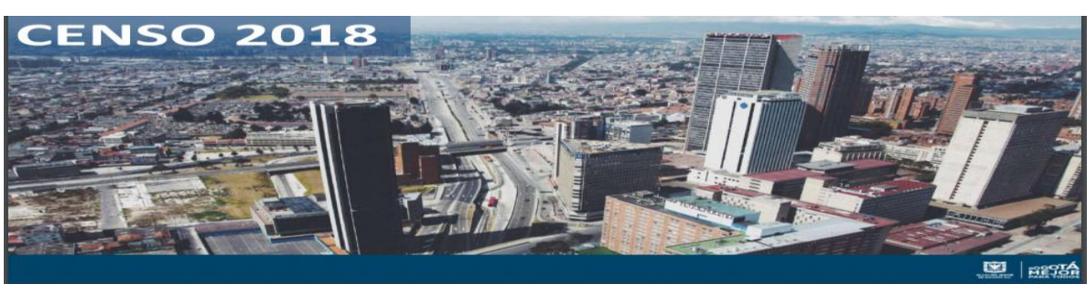
Al hacer una comparación entre ciudades también se encuentra que las tarifas pueden cambiar bastante. En Medellín, por ejemplo, el metro cuadrado de centros comerciales, bastante solicitados, está entre $120.000 y $200.000. En el Santafe en el Poblado, un local de 55 metros cuadrados cuesta $11'000.000 y la administración está en $1'200.000. En Oviedo uno de 45 metros cuadrados se consigue en $6'000.000, más $1'100.000 de administración. Esto quiere decir que en Medellín el metro cuadrado es más barato que en Bogotá, pues mientras en un centro comercial como Oviedo se paga el metro cuadrado a $133.333, en Unicentro Bogotá está en $550.000 o en Andino a $363.636.

Los arriendos en Cali están incluso más baratos que en Medellín y Bogotá. El metro cuadrado para arriendo va entre $60.000 y $84.000 en centros comerciales como Unicentro o Chipichape. Un local de 132 metros cuadrados en Unicentro está hoy en $9'000.000 y uno de 84 metros cuadrados en Chipichape cuesta $7'000.000. La inflación de 12 meses hasta agosto fue de 3,1%. La variación de los precios al consumidor lleva todo el 2018 dentro del rango meta dictado por el Banrepública, que está entre 2% y 4%

Fuente: Gabriel Flórez - Portafolio. CONSUMO INTELIGENTE

1.16. CENSO INMOBILIARIO 2018.

GRAFICA 23. Imagen de panorámica de Bogotá D.C.



2.587.226 es el número total de predios con los que cuenta hoy Bogotá. Según la Directora de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, Claudia Puentes Riaño, la ciudad mantiene el crecimiento inmobiliario y su Catastro, cumple el rol de ser fuente de información de estas dinámicas.

“Bogotá sigue siendo un polo de atracción para los colombianos y afortunadamente, mantiene una dinámica bastante sana. Este año el Censo Inmobiliario refleja que trajimos 43 mil predios adicionales a los que existían y esto significa, que se mantiene la confianza en la ciudad y un nivel de inversión adecuado. Una estupenda noticia para las personas que tienen aquí su vivienda”.

Según Puentes Riaño, “nos enorgullece ser un Catastro que marca la pauta al tener información actualizada. Información que refleja fielmente la realidad inmobiliaria de Bogotá. Sabemos cuántos predios tenemos y contamos con un muy buen inventario de usos. Esto se traduce en mayor tranquilidad, transparencia y competitividad para la ciudad”.

Los resultados del Censo Inmobiliario realizado para la vigencia 2018 hablan por sí solos:

283.240.679 m2 de área construida, lo que indica un incremento de 1,7% respecto la vigencia anterior.
Un valor catastral de 590,6 billones de pesos, que significa una valorización de 11,8% respecto a 2017. La incorporación de 7 millones de m2 en área construida, equivalentes a 28 barrios promedio. Y la demolición o englobe de 2,2 millones de m2. Según Puentes Riaño, los nuevos metros cuadrados de área construida en Bogotá se encuentran principalmente en las localidades de Usaquén (1.235.442), Suba (779.006) y Ciudad Bolívar (696.739). Pero además, Usaquén, Suba y Chapinero, fueron las que más demoliciones presentaron.

Explicó que “cada vez hay más propiedad horizontal en Bogotá, incluso en barrios donde no era usual. Y esta propiedad horizontal ofrece también, cada día mejores equipamientos. Por ejemplo, Bogotá es una ciudad donde hay múltiples conjuntos residenciales con piscina, eso hace 15 años no pasaba. Los ciudadanos valoran esto, porque sus viviendas se están volviendo como su club social, su lugar de esparcimiento, y la ciudad está siendo una excelente elección para las familias de ingreso medio”.

La Directora de Catastro dijo que los predios de uso industrial fueron los que más se valorizaron en el año (14,34%), y que el 75% del área construida en la ciudad es residencial, siendo Suba la localidad con mayor participación de predios residenciales (el 93% de sus predios tienen este uso).

Finalmente aseguró que "un buen Catastro refleja la realidad inmobiliaria de la ciudad en información y la buena información es un factor de competitividad. Además, un buen Catastro contribuye a la protección de los derechos de propiedad, a través de la información jurídica de los predios y es un factor de equidad”, e invitó a los ciudadanos a conocer las cifras completas del Censo Inmobiliario de Bogotá en la página web de la entidad: **www.catastrobogota.gov.co.**

1.17. PRODUCTO INTERNO BRUTO – SEGUNDO TRIMESTRE 2018

En el segundo trimestre de 2018, el comportamiento del PIB se explica, principalmente por las variaciones anuales de administración pública y defensa (5,3%); comercio al por mayor y al por menor (3,6%) e industrias manufactureras (3,7%).

GRAFICA N° 24. Tasa de crecimiento anual del PIB – Segundo trimestre (2010-1 – 2018-II)



Fuente: DANE, DSCN
Pr: cifras preliminares
P: provisional

1.17.1 PIB – PRODUCCION – II TRIMESTRE 2018

Resultados generales de las series encadenadas de volumen con año de referencia 2015 En el segundo trimestre de 2018, el producto interno bruto en su serie original creció 2,8% respecto al mismo periodo de 2017. Esta dinámica se explica por los siguientes crecimientos (Ver tabla 1):

- Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo creció 6,6%.
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca creció 5,9%.
- Construcción creció negativamente 7,6%. Durante el primer semestre de 2018 respecto al mismo periodo del año anterior, el crecimiento del producto interno bruto fue de 2,5%. Las actividades que explican este comportamiento son:
- Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo creció 6,2%.
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y servicios sociales creció 5,6%.
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca creció 4,1%.
- Construcción creció negativamente 5,8%. Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el producto interno bruto en su serie corregida de efecto estacional y calendario creció 0,6%. Esta variación se explica por la siguiente dinámica:
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca creció 1,3%.
- Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo creció 1,3%.
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y servicios sociales creció 1,2%.
- 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 creció negativamente 1,6%.

TABLA 02. Tasas de crecimiento en volumen1 del PIB y el valor agregado por actividad económica 2018Pr – Segundo trimestre

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2018^{Pr}- II / 2017^{Pr}- II	2018^{Pr} / 2017^{Pr}	2018^{Pr}-II / 2018^{Pr}-I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	5,9	4,1	1,3
Explotación de minas y canteras	-2,7	-3,4	-0,4
Industrias manufactureras	3,7	0,8	-0,5
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,3	1,7	1,4
Construcción	-7,6	-5,8	-1,6
Comercio al por mayor y al por menor[3]	3,6	3,2	1,1
Información y comunicaciones	2,3	2,1	1,0
Actividades financieras y de seguros	2,7	3,8	0,0
Actividades inmobiliarias	2,1	2,2	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	6,6	6,2	1,3
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	5,3	5,6	1,2
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	3,4	2,9	-1,6
Total Valor agregado	2,6	2,4	0,5
Total Impuestos - subvenciones	3,1	3,2	1,0
PRODUCTO INTERNO BRUTO	**2,8**	**2,5**	**0,6**

Fuente: DANE, DSCN
Pr: cifra preliminar
1 Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
2 Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental
3 Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida
4 Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo
5 Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales
6 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

1.17.2Sector Construcción.

En el segundo trimestre de 2018, respecto al mismo periodo del año anterior, el valor agregado de la actividad de construcción creció negativamente 7,6% en su serie original, explicada por la siguiente dinámica (Ver tabla 03):

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales creció negativamente 7,6%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil creció negativamente 5,7%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) creció negativamente 9,2%. Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el valor agregado de la actividad la actividad de construcción creció negativamente 1,6% en su serie corregida de efecto estacional y calendario, comportamiento explicado por la siguiente dinámica:
- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales creció negativamente 6,9%.

• Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil creció 3,6%.
• Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) creció negativamente 8,4%.

TABLA 03. Tasas de crecimiento en volumen1 de construcción 2018Pr – Segundo trimestre.

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2018^{Pr}- II / 2017^{Pr}- II	2018^{Pr} / 2017^{Pr}	2018^{Pr}-II / 2018^{Pr}-I
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-7,6	-5,3	-6,9
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2]	-5,7	-6,0	3,6
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3]	-9,2	-6,3	-8,4
CONSTRUCCIÓN	**-7,6**	**-5,8**	**-1,6**

Fuente: DANE, DSCN
Pr: cifra preliminar
1 Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
2 Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil
3 Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores)

1.17.3 PIB DESDE EL ENFOQUE DEL GASTO.

Resultados generales de las series encadenadas de volumen con año de referencia 2015 En el segundo trimestre de 2018, el producto interno bruto en su serie original creció 2,8% respecto al mismo periodo de 2017. Esta dinámica se explica por los siguientes crecimientos del componente del gasto.

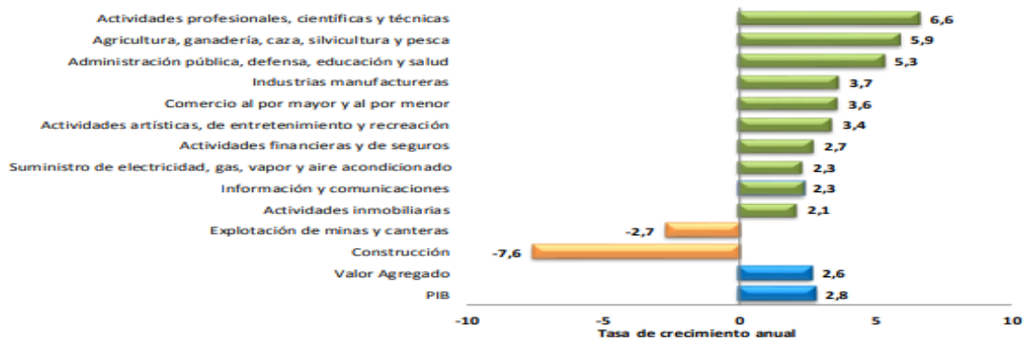
• Gasto en consumo final creció 3,4%.
• Formación bruta de capital creció 2,8%.
• Exportaciones crecieron 3,0%.
• Importaciones crecieron 5,5%. Durante el primer semestre de 2018 respecto al mismo periodo del año anterior, el crecimiento del producto interno bruto fue de 2,5%. Los componentes del gasto que explican este comportamiento son:
• Gasto en consumo final creció 3,1%.
• Formación bruta de capital creció 0,4%.
• Exportaciones crecieron 1,2%.
• Importaciones crecieron 2,0%. Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el producto interno bruto en su serie corregida de efecto estacional y calendario creció 0,6%. Esta variación se explica por la siguiente dinámica:
• Gasto en consumo final creció 0,8%.
• Formación bruta de capital creció 4,6%.
• Exportaciones crecieron 4,5%.
• Importaciones crecieron 4,6%.

1.17.4. PIB A PRECIOS CORRIENTES.

PIB desde el enfoque de la producción En el segundo trimestre de 2018, el producto interno bruto en su serie original creció 7,4% a precios corrientes respecto al mismo periodo de 2017. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos.
• Explotación de minas y canteras creció 24,4%.
• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca creció 11,8%.
• Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo creció 10,0%.
• Construcción creció negativamente 4,6%. Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el producto interno bruto en su serie corregida de efecto estacional y calendario creció 1,8% a precios corrientes. Esta variación se explica por la siguiente dinámica:
• Explotación de minas y canteras creció 6,6%.
• Industrias manufactureras creció 4,7%.
• Actividades financieras y de seguros creció 4,5%
• 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 creció negativamente 3,7%.

1.17.5. En el segundo trimestre de 2018 la economía colombiana creció 2,8%

GRAFICA N° 25. Producto Interno Bruto - Tasa de crecimiento anual por actividad económica 2018Pr



Fuente: DANE, Dirección de síntesis y cuentas nacionales
Pr: Cifras preliminares

En el segundo trimestre de 2018, el comportamiento del PIB se explica, principalmente por las variaciones anuales de administración pública y defensa (5,3%); comercio al por mayor y al por menor (3,6%) e industrias manufactureras (3,7%). La implementación de las cuentas nacionales base 2015 permite tener una visión actualizada de la estructura productiva del país. Gracias a este proceso, recomendado internacionalmente, se evidencian los cambios estructurales que ha sufrido el país en casi una década entre los años 2005 y 2014, para los cuales se desarrollaron los estudios que establecieron los niveles de las dos últimas bases disponibles. En este proceso de cambios metodológicos, fueron actualizadas recomendaciones y prácticas internacionales en lo relacionado con la estimación de series ajustadas estacionalmente, incluyendo explícitamente la implementación del calendario colombiano a las prácticas habituales de desestacionalización. El ajuste estacional ofrece una visión complementaria sobre la situación actual de las series económicas, lo que permite realizar comparaciones entre trimestres, pero no sustituye a las series originales en sus análisis anual y acumulado. Por ello, el DANE en sus publicaciones privilegia el uso de las series originales y recomienda la lectura de la dinámica trimestral a partir de las series ajustadas estacionalmente. Variación Anual (segundo trimestre 2018 / segundo trimestre 2017) Durante el segundo trimestre de 2018, comparado con el mismo periodo del año anterior, la variación anual de 2,8% se explica principalmente por:

- La actividades de Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales que creció 5,3%.
- Comercio al por mayor y al por menor, Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida se expande 3,6%.
- Industrias manufactureras creció 3,7%. En el segundo trimestre de 2018, la actividad de Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales se expandió 5,3% respecto al mismo periodo de 2017; debido a:

El crecimiento de Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria en 6,1%.

- Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales en 5,0%.
- Educación en 4,6%. La actividad Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento y Alojamiento, durante el segundo trimestre de 2018, presentó una variación de 3,6%, explicado por:
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas en 4,0%.
- Transporte y almacenamiento en 3,3%.
- Alojamiento y servicios de comida en 3,2%. La actividad industrias manufactureras se expandió en 3,7% en el segundo trimestre de 2018 comparado con el mismo periodo del año anterior. La dinámica de este comportamiento esta explicado por:
- La Fabricación de muebles, colchones y somieres; Otras industrias manufactureras en 9,2%.
- La Elaboración de productos alimenticios en 6,1%.
- La Transformación de la madera y fabricación de productos de madera y de corcho, excepto muebles en 4,4%.
- La Fabricación de productos textiles en 3,0%.
- La Coquización, fabricación de productos de la refinación del petróleo y actividad de mezcla de combustibles con 2,7%.
- La Fabricación de productos metalúrgicos básicos con 0,5% decreció. Las actividades que presentaron variaciones negativas durante el segundo trimestre de 2018 fueron:
- Construcción con -7,6%.

• Explotación de minas y canteras con -2,7%. En la dinámica de actividad de construcción, se observa un decrecimiento de las siguientes actividades:

Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil en -9,2%.
• Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales en -7,6%.
• Construcción de carreteras y vías de ferrocarril en -5,7%. La variación en la actividad Explotación de minas y canteras fue de -2,7%. Este comportamiento se debe a:
• A la contracción de 20,3% de la Extracción de minerales metalíferos.
• A un decrecimiento de 7,4% Actividades de apoyo para otras actividades de explotación de minas y canteras.
• A un crecimiento negativo de 5,9% para la actividad de Extracción de carbón de piedra y lignito.
• A una variación negativa de 3,6% de la actividad de Extracción de otras minas y canteras.
• Contrario a lo anterior, la actividad de Extracción de petróleo crudo y gas aumentó en 0,9%.

PIB Producto Interno Bruto Principales resultados II Trimestre 2018.

Algunas claridades metodológicas del cambio de base 2005 a 2015:

VISIÓN ACTUALIZADA de la estructura productiva colombiana. Ej:
• Industria manufacturera: peso de 12,4% (base 2005) a 13,5% (base 2015)
• Construcción: peso de 10,4% (base 2005) a 8,0% (base 2015)

ANÁLISIS ECONÓMICO en función de ACTIVIDADES sobre el desempeño particular de producción de bienes y servicios

AJUSTE al proceso de **DESESTACIONALIZACIÓN** para hacer más precisa el análisis de coyuntura inter-trimestral
• Recomendación: USO de series ORIGINALES para la dinámica ANUAL y AÑO CORRIDO (las más comunes por parte de analistas).

TABLA N° 04. PIB – Contribución de las principales actividades a la variación porcentual del valor agregado. Serie original – 2018 (II Trimestre)

Actividad económica	Contribución a la variación anual
• Administración pública, defensa, educación y salud	+2.0
• Comercio, reparación de vehículos automotores y motocicletas, transporte, alojamiento y servicios de comida	
• Industrias manufactureras	
• Construcción	-0.7
• Explotación de minas y canteras	

pr: preliminar
Fuente: DANE - Dirección de Síntesis y Cuentas Nacionales

TABLA N° 05. PIB – Valor agregado por actividad económica – Serie original – Tasa de crecimiento anual – 2018 (II Trimestre)

Actividad económica	Serie original Tasa de crecimiento anual	
	2017Pr- II / 2016Pr- II	2018Pr- II / 2017Pr- II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	6.0	5.9
Explotación de minas y canteras	-3.0	-2.7
Industrias manufactureras	-4.7	3.7
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	0.9	2.3
Construcción	-1.7	-7.6
Comercio, reparación de vehículos automotores y motocicletas, transporte, alojamiento y servicios de comida	1.5	3.6
Información y comunicaciones	0.7	2.3
Actividades financieras y de seguros	7.8	2.7
Actividades inmobiliarias	2.9	2.1
Actividades profesionales, científicas y técnicas	3.1	6.6
Administración pública, defensa, educación y salud	4.4	5.3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios	1.2	3.4

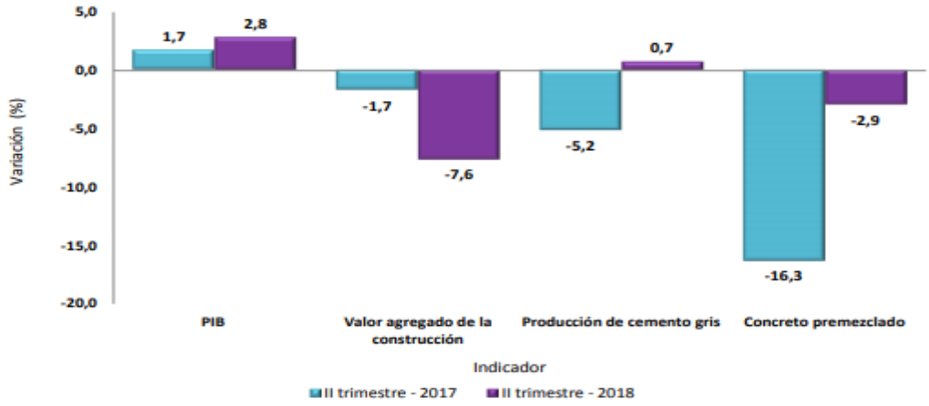
pr: preliminar
Fuente: DANE - Dirección de Síntesis y Cuentas Nacionales

1.17.6. Indicadores económicos alrededor de la construcción (IEAC)

El boletín de indicadores económicos alrededor de la construcción (IEAC), presenta información de 16 investigaciones, desde el punto de vista de indicadores macroeconómicos, oferta, demanda y precios e índices. Los indicadores de construcción se presentan considerando las coberturas geográficas disponibles, a partir de las variaciones mensuales y anuales.

Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) II trimestre de 2018

GRAFICA 26. Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción II Trimestre (2017 – 2018p)



Fuente: DANE, IEAC.

1.18. Índice de Precios del Productor.

En agosto de 2018, el Índice de Precios del Productor (IPP) para materiales de construcción presentó una disminución de 0,20%, respecto julio de 2018. Según la clasificación CUODE, el IPP para consumo intermedio presentó una variación de 0,15% con relación al mes de julio de 2018.

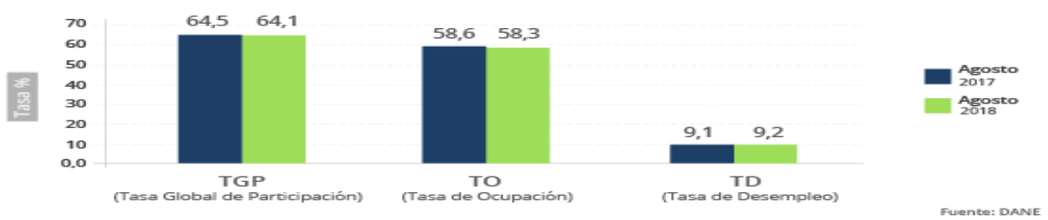
GRAFICA 27. Variación mensual del IPP de materiales de construcción* Total nacional 2008 – 2018 (agosto)



Fuente: DANE, IPP.
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.
* CUODE: Clasificación según Uso o Destino Económico

Para el mes de agosto de 2018 la tasa de desempleo fue 9,2%, la tasa global de participación 64,1% y la tasa de ocupación 58,3%. En el mismo mes del año anterior estas tasas fueron 9,1%, 64,5% y 58,6%, respectivamente.

GRAFICA 28. Tasa global de participación, ocupación y desempleo – Total nacional – Agosto (2017-2018).

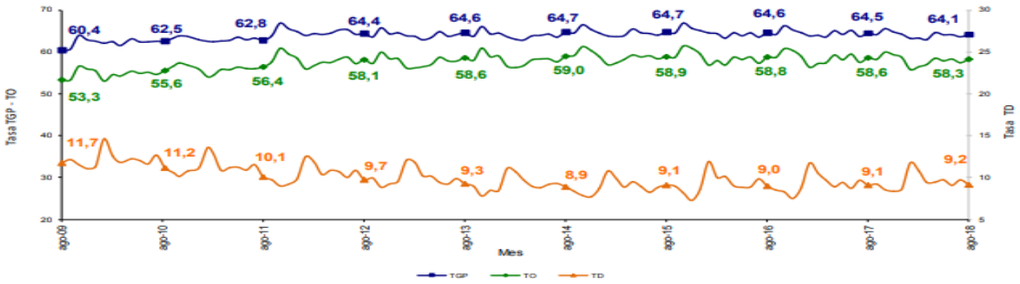


En agosto de 2018 la tasa de desempleo en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 10,1%, para el mismo mes de 2017 se ubicó en 9,9%. La tasa global de participación fue 65,7%, lo

que representó una disminución de 1,5 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2017 (67,2%). Finalmente, la tasa de ocupación se ubicó en 59,1%, lo que significó una disminución de 1,4 puntos porcentuales al compararlo con agosto de 2017 (60,5%).

1.19. Principales indicadores del mercado laboral Agosto de 2018

GRAFICA 29. Tasa global de participación, ocupación y desempleo Total nacional Agosto (2009 – 2018)



Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH).

2. ANALISIS DEL MERCADO.

2.1. El arrendamiento se está convirtiendo en la alternativa de 'Baby boomers'

La necesidad de maximizar los recursos, la posibilidad de encontrar un lugar para vivir cerca del trabajo y la calidad de vida que ofrecen algunas zonas han impulsado el mercado del arrendamiento de vivienda en los últimos años, en la mayoría de los casos, porque las generaciones jóvenes prefieren esquemas de arrendamiento compartido, destacó Resuelve Tu Deuda Colombia. De acuerdo con la consultora Economía Urbana, entre los años 2011 y 2015 se registró un aumento del 6% en el número de hogares en arriendo, en promedio 260.000 cada año, lo que dio como resultado que, en el 2015, de 78,9% de hogares ubicados en la parte urbana, 44,1% vivieran en arriendo, según cifras del Dane. Lo anterior, sumado al incremento del 5,75% que tuvieron este año los cánones de arrendamientos de vivienda urbana, anunciado por la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas), evidencia el impulso que ha tomado este mercado en el país, así como las oportunidades que ofrece a quienes cuentan con segunda vivienda que son, en su mayoría, personas entre los 50 y 70 años pertenecientes a la generación 'Baby boomers'

TABLA 06. Códigos Clasificación UNSPSC

CLASIFICACIÓN UNSPSC	GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
	F	80	13	15	2
F-80131502	Servicios	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

3. INDICADORES FINANCIEROS DEL SECTOR

3.1. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NO RESIDENCIALES.

Estados Financieros El subsector de construcción de obras no residenciales, integrado por 20 empresas de la muestra, durante el año 2016 presentó variaciones de los activos, pasivos y patrimonio. El activo bajo el 13,33%, al disminuirse en $505.443 millones del año 2015 al 2016. En cuanto al pasivo, se observa una disminución del 22,33%, es decir, de $512.111 millones en el periodo mencionado. Por su parte, el patrimonio creció en 0,44%, al pasar de $1.50 billones en 2015 a $1.51 billones en 2016.

GRAFICA 30. Principales cuentas del balance general.

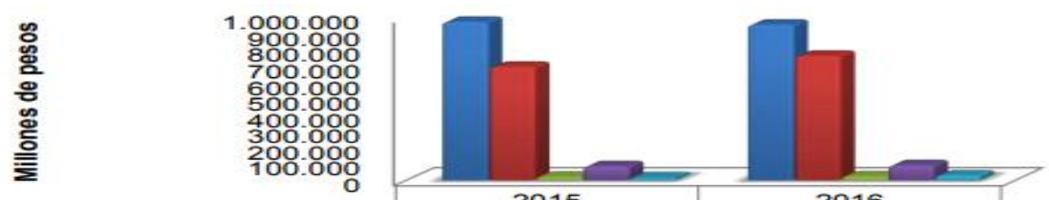


	2015	2016
Total Activo	3.792.593	3.287.151
Total Pasivo	2.292.994	1.780.883
Total Patrimonio	1.499.600	1.506.268

Fuente: Supersociedades - Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros.

Como se observa en la gráfica 31, los ingresos operacionales presentaron una leve caída entre los años 2015 y 2016. Por otro lado, el crecimiento de los costos de ventas fue de 9,73% para el año 2016, al igual que los gastos de administración, gastos de ventas y otros gastos que aumentaron en 7,74%, 16,38% y 85,02%, respectivamente frente al 2015.

GRAFICA 31. Principales cuentas del estado de resultados integral



	2015	2016
Ingresos Operacionales	973.476	956.087
Costos de Ventas	697.131	764.950
Gastos de Ventas	18.911	22.010
Gastos de Admon	86.704	93.411
Otros gastos	14.981	27.718

Fuente: Supersociedades - Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros.

En la gráfica 32 se muestra el valor de las ganancias (pérdidas) generadas en cada año. Para el año 2016 se observa un decrecimiento de las ganancias (pérdidas), al igual que, el margen neto pasando de 14,66% a -1,86%.

GRAFICA 32. Ganancias y pérdidas



	2015	2016
Ganancia (pérdida)	142.734	(17.744)
Márgen Neto	14,66%	-1,86%

Fuente: Supersociedades – Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros

3.1.1. Análisis financiero

Para el año 2015 las brechas presentadas entre los márgenes fueron leve, mientras que para el año 2016 la brecha fue significativa entre el margen bruto y los márgenes operacionales, antes de impuesto y neto, lo que indica que los costos de venta y gastos representan un alto porcentaje de las ventas.

GRAFICA 33. Márgenes



	2015	2016
Márgen Bruto	23,78%	17,68%
Márgen Operacional	31,67%	0,11%
Márgen Antes de Impuestos	25,56%	-0,02%
Márgen Neto	14,66%	-1,86%

Fuente: Supersociedades. Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

Nota: *Margen bruto= Ingreso operacional / Ganancia (pérdida) bruta; Margen Operacional= Ingreso operacional / Ganancia (pérdida) por actividades de operación; Margen utilidad antes de impuestos= Ingreso operacional / Ganancia (pérdida) antes de impuestos; Margen neto= Ingreso operacional / Ganancia (pérdida)*

En el año 2016, las empresas de este subsector presentaron disminuciones en los principales indicadores. Tanto la rentabilidad del patrimonio como la rentabilidad del activo se vieron afectados por el margen antes de impuestos negativo

TABLA 07. Indicadores Financieros

Indicador	Año	
	2015	2016
Margen Antes de Impuestos	25,56%	-0,02%
Rotación de activos	0,26	0,29
Apalancamiento	2,53	2,18
Rentabilidad del patrimonio	16,59%	-0,01%
Rentabilidad del activo	6,56%	-0,01%

Fuente: Supersociedades. Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros.

Nota: *Rotación de activos totales= Ingreso operacional / Activo total; Apalancamiento= Total Activo / Total Patrimonio; Rentabilidad del patrimonio = Ganancia (pérdida) antes de impuestos / Total Patrimonio; Rentabilidad del Activo = Ganancia (pérdida) antes de impuestos / Total Activos.*

4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Dentro de los procesos contractuales celebrados por la Fiscalía General de la Nación – Subdirección Regional de Apoyo Central, tiene antecedente de contrataciones cuyo objeto es realizar bajo la modalidad de contratación directa “el arrendamiento del inmueble ubicado en la Cra. 78a No. 77ª-52 Sur, para el funcionamiento de la URI ENGATIVÁ”, cuyo valor para la vigencia 2017 fue de $ 164’220.000 con mensualidades de $ 13’685.000

El presente análisis corresponde a la necesidad de garantizar el servicio de atención al público y actividades misionales en todas y cada una de las sedes que componen la FGN – Subdirección Regional de Apoyo Central, según lo dispuesto en la justificación y descripción de la necesidad en el Estudio Previo.

La FGN – Subdirección Regional de Apoyo Central, consultó y tomó como referencia la información del SECOP de firmas que presentaron oferta adjudicada en cuatro (04) procesos con entidades del estado, diferentes a la FGN, correspondientes al año 2017.

TABLA 08. - Cuadro de procesos de contratación directa – sector actividades inmobiliarias realizadas con bienes arrendados.

NO.	ASPECTOS	ENTIDAD CONTRATANTE				
		DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO PARA LA PROSPERIDAD SOCIAL (DPS)	REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL (RNEC)	ANTIOQUIA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE CAROLINA	CUNDINAMARCA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ	FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN - SECCIONAL BOGTA
1	Tipo de Proceso	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa
2	Valor del Contrato	$ 396.316.904	$ 4.800.000	$ 774.600	$ 18.184.950	$ 164.220.000
3	Tipo de Contrato	Arrendamiento	Arrendamiento	Arrendamiento	Arrendamiento	Arrendamiento
4	Número de Contrato	412 de 2017	006-2017	06-2017	2017-0437	006-2017
5	Fecha	2017	2017	2017	2017	2017
6	Contratista	INVERSIONES JAISAC SAS	JOSE MANUEL FUERTE PIAMONTE	ANDRES FELIPE JIMENEZ VALDEZ	INVERSIONES E INMOBILIARIA RESTREPO Y ASOCIADOS S.A.S	SURTILIDER
7	Plazo de Ejecución	11 Meses	12 Meses	4 Meses	4 Meses	12 Meses

5. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Los elevados precios de arriendo de las oficinas de altas especificaciones en Bogotá, que hasta hace un año eran comparables con los que se cobran en el exclusivo sector de Manhattan, en Nueva York, tienen sus días contados.

La caída de los precios del petróleo, la incertidumbre sobre el comportamiento de la economía colombiana y la creciente oferta de nuevas oficinas en los principales corredores de la ciudad se han juntado para provocar un remezón en el sector. Y este podría sentirse a partir del segundo semestre de este año.

Hasta hace un año era todo un desafío encontrar oficinas bien ubicadas y de altas especificaciones en la capital del país, conocidas como Clase A y A+, y un empresario podía tardar varios meses para obtenerlas. Pero el escenario ha cambiado y hoy ha crecido la disponibilidad debido a que varias compañías petroleras, mineras o multinacionales de otros sectores han empezado a desocuparlas.

Las cifras comienzan a confirmar que la tendencia que traía la renta de oficinas está cambiando. Según la compañía de servicios inmobiliarios Colliers, en el primer trimestre del año la tasa de vacancia de oficinas en la capital del país llegó a 8,7% –es decir, casi se triplicó frente a 3,24% del mismo periodo de 2014–. Roberto Cáceres, director de la firma en Colombia, cree que la cifra no es para alarmarse, pero sí se convierte en un indicador para tener en cuenta.

Pero el problema no para allí. Al crecimiento en la vacancia de las oficinas de altas especificaciones en Bogotá se suma el incremento que registra la oferta de nuevos proyectos. “La actual demanda de oficinas es buena, pero no ha aumentado, y la oferta sí lo ha hecho, este fenómeno hace que los porcentajes de desocupación y vacancia aumenten, aunque todavía no se puede hablar de una sobreoferta.

Y es que las oficinas disponibles cada día crecen. Juan Carlos Delgado, director de la firma Cushman & Wakefield en Colombia, sostuvo que en el primer trimestre del año hubo un aumento de 566% en la cantidad de metros de nuevas oficinas Clase A.

Mientras entre enero y marzo del año pasado se entregaron 6.000 m² en nuevas oficinas de altas especificaciones, en el mismo periodo de este año fueron 40.000 m² los que entraron al mercado. Esta nueva oferta corresponde principalmente a la entrega de proyectos como Paralelo 26 y Optimus, en el corredor del Salitre.

Fuente: Revista Dinero

La FGN – Subdirección Regional de Apoyo Central, está interesada en contratar en la modalidad de contratación Directa y en calidad de arriendo una edificación. Es entendido que las empresas que integran un amplio sector de inmobiliarias y la gran variedad de inmuebles permiten la participación con excelente servicio y amplia trayectoria en el mercado con alta calidad, responsabilidad y competitividad. En Bogotá esta la gran mayoría de empresas inmobiliarias. Motivo por el cual el mercado de oferta en Bogotá es amplia y competitiva.

El presupuesto disponible para la vigencia 2018, programado dentro del Plan Anual de Adquisiciones – según circular 0008 de 2017…*”necesidades presupuestales vigencia fiscal 2018, cuadro no. 03 Arrendamiento: Para el valor de arrendamiento 2018, se debe proyectar el valor del canon mensual, teniendo en cuenta una inflación estimada del 4,2% para el año 2017”*…, se cuenta con disponibilidad de recursos para amparar este servicio por el periodo del 1° de Enero al 31 de diciembre de 2018.

6. TASA DE CAMBIO - TRM

La TRM es un indicador económico que revela el nivel diario de la tasa de cambio oficial en el mercado spot de divisas colombiano. Corresponde al promedio aritmético de las tasas promedio ponderadas de compra y venta de divisas de las operaciones interbancarias y de transferencias, desarrolladas por los intermediarios del mercado cambiario que se encuentran autorizados en el Estatuto Cambiario.

La Superintendencia Financiera de Colombia tiene la obligación de calcular la TRM, divulgarla al mercado y al público en general, conforme a lo dispuesto en el artículo 80 de la Resolución Externa No. 08 de 2000, expedida por la Junta Directiva del Banco de la República, la metodología establecida por el Banco mediante Circular Reglamentaria DODM - 146, el Artículo 93 del Decreto 4327 del 25 de Noviembre de 2005, Resolución No.0416 del 03 de Marzo de 2006 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Fuente: El Colombiano

TRM del día miércoles 31 de Octubre de 2018 de $ **3.202,44** pesos colombianos por dólar estadounidense

7. ANÁLISIS DE PRECIOS

Las variables que se consideraron para el cálculo del presupuesto, corresponden a valores promedio de los ítems de contratación equivalentes a los precios actuales según la inflación estimada para 2018. Estos hacen parte integral de los costos que la entidad está en capacidad de contratar sin superar el presupuesto asignado para cada año.

Por otro lado, la entidad realiza un sondeo de mercado de inmuebles con las características técnicas tales como, estructura, instalaciones, capacidad y apto para garantizar el servicio de atención al público y actividades misionales. Dentro de este sondeo se encontraron cinco (5) inmuebles similares con los siguientes precios por mts²:

CUADRO 09 - Análisis de precios por mts²

INMUEBLE		CANON MENSUAL (4,2% ▶ 2018)	ÁREA (m²)	COSTO x m²	SERIE DE EMPALME IPC 2017 134,77	SERIE DE EMPALME IPC 2018 138,77	COSTO PROMEDIO m² ESTUDIO DE MERCADO	% DE COMPARACIÓN - ESTUDIO
ACTUAL ▶ 2018		**$ 14.259.770**	**300**	**$ 47.533**				
ESTUDIO DE MERCADO	1	$ 7.900.000	160	$ 49.375		$50.840		
	2	$ 2.000.000	40	$ 50.000		$51.484		
	3	$ 5.000.000	140	$ 35.714		$36.774	**$ 44.638**	**6,48%**
	4	$ 8.000.000	200	$ 40.000		$41.187		
	5	$ 5.000.000	120	$ 41.667		$42.903		

Fuente: metrocuadrado.com

Referencia de los inmuebles encontrados:

1-http://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local%20comercial-bogota-las-ferias/621-M1974850
2-http://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local%20comercial-bogota-paloblanco/METR-02044602
3-http://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-los-angeles-4-banos-2-garajes/412-I1888571
4-http://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local%20comercial-bogota-bellavista-occidental/3561-M1919034
5-http://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-villa-dorado-san-antonio-2-banos-1-garajes/412-I1893767

La entidad por su condición misional tiene muy pocas posibilidades de arrendar un inmueble para actividades misionales, motivo por el cual son mínimas las oportunidades de poder escoger entre varias y solo se limita a estimar aquellas que tienen el uso al suelo permitido. Motivo por el cual cuando se presenta una posibilidad la FGN – Subdirección Regional de Apoyo Central la acoge y mediante un estudio de su infraestructura y condiciones de dinámica laboral se inicia un proceso de contratación.

8. VALOR ESTIMADO

El presupuesto oficial estimado para el presente proceso de contratación con vigencia 2018 y con presupuesto de vigencias futuras 2019 y 2020, por la suma de **SETECIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE. ($ 762.522.359.oo)**, incluido IVA y todos los costos directos e indirectos**,** en los cuales están incluidos los costos directos e indirectos, IVA, impuestos nacionales y tasas, a que haya lugar.

CONTRATO N°	SEDE	AÑO	CANON MES DICIEMBRE 2018 Y CANON AÑOS 2019 Y 2020					
			CANON 2018 SIN IVA	IVA	VLR. IVA 2018	CANON 2018 + IVA	PLAZO/MES	TOTAL CONTRATO
113	TUNJA - ALMACEN EVIDENCIAS	2018	25.529.000,00	19%	4.850.510,00	**30.379.510,00**	1	**30.379.510,00**
		2019	CANON 2019	PI	VLR. PI	VLR. CANON + PI		
			30.379.510,00	3,30%	1.002.523,83	31.382.033,83	12	**376.584.405,96**
		2020	CANON 2020	PI	VLR. PI	VLR. CANON + PI		
			31.382.033,83	3,00%	941.461,01	32.323.494,84	11	**355.558.443,29**
PI: Porcentaje de Incremento para las vigencias 2019 de 3,3% y 2020 de 3%						**TOTALES**	**24**	**762.522.359**

9. CONCLUSIÓN

Con base en los antecedentes y documentos que hacen parte integral del presente análisis del sector, se concluye que no existe pluralidad de oferentes, los recursos asignados son suficientes y los estudios de procesos similares permiten establecer que se tiene estabilidad económica, viabilidad administrativa y operativa, para adelantar el proceso de contratación del inmueble ubicado en

“Arrendamiento sede ubicada en: CALLE 24 No. 8 - 38, TUNJA – ALMACEN DE EVIDENCIAS”. y realizarlo sin contratiempo alguno.

El presente análisis y su resultado corresponden a los procesos mencionados, determinado por el comportamiento del sector y mercado, con énfasis en los siguientes aspectos específicos, así:

9.1. FGN – SUBDIRECCIÓN REGIONAL DE APOYO CENTRAL: Para efectos comparativos se consideraron como referente cinco (05) procesos que fueron objeto de verificación.
9.2. OBJETO: Los cinco (05) procesos de contratación tienen igual objeto y similar modalidad, los cuales fueron ejecutados y liquidados satisfactoriamente.
9.3. MODALIDAD: La modalidad para el presente proceso de contratación será mediante Contratación Directa.
9.4. COBERTURA DE OFERENTES: La participación directa del oferente interesado y habilitado para este proceso, permiten la participación con todas las garantías en la participación y aplicación de los procedimientos (Jurídicos, Técnicos y Económicos) para este tipo de procesos y modalidad.

Bogotá D.C. octubre 31 de 2018.

HERNAN DOMINGO CORTES VILLEGAS
Sección de Gestión Contractual
Subdirección Regional de Apoyo Central

Anexo : Treinta y dos (32) folios útiles.
Copia : Sin
Archivo : Correspondencia Enviada
Proyectó: Hernan Domingo Cortes Villegas – Profesional de Gestión II

REFERENCIA DE LA INFORMACIÓN

- Colombia Compra Eficiente.
- Diario Económico Portafolio.
- Página Web grupogia.
- Página de Andi.
- Página Web Banco de la Republica.
- Página Supersociedades.
- Página Web DANE
- DIAN: www.dian.gov.co
- Página Web de Fedesarrollo
- Revista Dinero.
- Página CAMACOL.
- www.catastrobogota.gov.co.
- Estudio Previo.