ESTUDIO DEL SECTOR Y DE MERCADO 08 de 2018

OBJETO: Contratar Inmuebles para Arrendamiento donde funcionarán las sedes de la Fiscalía General de la Nación en la Seccionales de la Regional de Apoyo del Pacífico: Cali, Valle del Cauca, Nariño y Cauca.

GRUPO DE SONDEO DE MERCADOS

SUBDIRECCIÓN REGIONAL DE APOYO DEL PACÍFICO

OCTUBRE DE 2018

CONTENIDO

I. FUNDAMENTOS JURÍDICOS..... 3

II. OBJETIVO DEL ESTUDIO..... 3

III. FICHA RESUMEN..... 3

IV. COTIZACIONES..... 3

V. HISTÓRICOS..... 3

VI. ANÁLISIS DEL SECTOR

a) Aspectos Generales..... 3

b) Aspectos económicos..... 5

c) Aspectos técnicos 7

VII. ASPECTO REGULATORIO..... 7

VIII. ESTUDIO DE LA OFERTA..... 10

IX. ESTUDIO DE LA DEMANDA..... 10

X. CONCLUSIÓN Y FIRMAS..... 11

I. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El presente Estudio se realiza en atención al artículo 2.2.1.1.1.1.6.1. Del decreto 1082 de 2015, que dispone que: *"La entidad estatal debe hacer durante la Etapa de Planeación el análisis para conocer y definir la necesidad y el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis del riesgo. La entidad estatal debe dejar constancia de este análisis en los documentos del proceso."*

Por lo expuesto, se elabora el presente documento, siguiendo los lineamientos emitidos por Colombia Compra Eficiente, a través de la Guía para Elaboración de Estudios del Sector.

II. OBJETIVO DEL ESTUDIO

El objetivo del presente estudio es realizar un análisis de la oferta de inmuebles para el funcionamiento de las oficinas de la Fiscalía General de la Nación en los diferentes municipios de la Regional de Apoyo del pacífico: Seccionales Cali, Valle del Cauca Nariño y Cauca.

III. FICHA RESUMEN

Requerimiento	OBJETO: Contratar Inmuebles para Arrendamiento donde funcionarán las sedes de la Fiscalía General de la Nación en la Seccionales de la Regional de Apoyo del Pacífico: Cali, Valle del Cauca, Nariño y Cauca.
Dependencia que solicita	Administración de sedes
Destino	Subdirección Regional de Apoyo del Pacífico
Fecha del análisis del sector	22/10/2018
Valor Estimado del Contrato	Ver documento anexo

IV. COTIZACIONES

No se solicitan cotizaciones, por cuanto son contrataciones directas.

V. HISTÓRICOS

Al ser en un 95% los mismos inmuebles que se tienen en la actualidad, el crecimiento en cada año es el IPC autorizado del año inmediatamente anterior.

VI. ANÁLISIS DEL SECTOR

a) Aspectos Generales

La oferta de inmuebles en los diferentes municipios que componen Regional de Apoyo del pacífico, es muy baja, en una gran cantidad de municipios según sondeo realizado es casi escaso y en muchos casos no se encuentra en el mejor de los estados más aun teniendo en cuenta que en un alto porcentaje de los municipios la cantidad de

cantidad de servidores por cada sede es alta pues hay fiscales locales y seccionales, cada uno con su respectivo asistente, tenemos receptor de denuncias, investigadores CTI los cuales necesitan su espacio para elaborar sus informes y llevar a cabo las pruebas PIPH, en algunos casos tienen asignado Sijín, sumado a la necesidad de los respectivos espacios para el archivo físico. Conseguir locales o casas con espacios suficientes para todo este equipo no es fácil, sobre todo en los municipios de categoría 3 en adelante.

Si va a tomar en arriendo una casa o un apartamento tenga en cuenta que:

- El precio mensual del arrendamiento de la vivienda no podrá exceder el 1% del valor comercial del inmueble o de la parte que se dé en arriendo.
- Si una vivienda está avaluada catastralmente en $90 millones, comercialmente no puede superar los $180 millones, porque el avalúo comercial no puede superar dos veces el avalúo catastral.

-En pocas palabras, la casa costará aproximadamente $170 millones y el arriendo que manda la ley no podrá superar $1.700.000.
https://www.dnp.gov.co/Paginas/Normativa/Decreto-1082-de-2015.aspx#capitulocali

Las actividades económicas de producción y distribución de bienes y servicios son muy diversas y las realizan las empresas privadas o el sector público. Dada la gran variedad de las mismas tradicionalmente se han agrupado en tres categorías o sectores económicos. Según otros criterios, clasifican en cuatro los sectores de la producción también llamados sectores de ocupación que a su vez pueden subdividirse en sectores parciales por actividad. Estos sectores económicos están interrelacionados y se necesitan mutuamente.

- Un sector se divide en subsectores.
- Un subsector se divide en ramas de actividad.
- En una rama de actividad hay varias actividades.

1. Sector primario, que comprende aquellas actividades relacionadas directamente con los recursos naturales sin que éstos se transformen, dedicadas solamente al desarrollo de los mismos. Incluye la agricultura, la Ganadería, la Pesca, la Minería, etc.

2. Sector secundario o industrial, que abarca todas las actividades que transforman físicamente las materias primas o bienes en otros más aptos para el consumo. Estas actividades fabriles son muy diversas: energía, textil, metal, maquinaria, química, electrónica, automóvil, y un largo etcétera.

La clasificación tradicional incluye la construcción, pero debido a la gran importancia de esta industria y a sus particularidades, con frecuencia se la considera de manera independiente.

3. Sector terciario o de servicios, que engloba al resto de actividades no incluidas en las categorías anteriores, caracterizadas por proporcionar la prestación de servicios, ya que no produce bienes, sino servicios: comercio, sociales, culturales, enseñanza, sanidad, transporte, Información y comunicación, turismo, banca, servicios profesionales, arrendamientos, etc.

4. Sector cuaternario, produce servicios altamente intelectuales tales como investigación, desarrollo, innovación e información.

b) Aspectos económicos:

Cúcuta: la de mejor dinámica inmobiliaria durante el 2017

El Índice de Valor Predial (IVP) en el país pasó de 5,48 por ciento en el 2016 a 5,21 por ciento el año pasado.

Así lo revelaron el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Igac), el Departamento Nacional de Planeación (DNP) y el Dane, luego de analizar más de 2,7 millones de predios residenciales en 22 ciudades colombianas, estudio que no incluyó a Bogotá, que maneja su índice aparte.

Según el análisis, la disminución fue resultado de la sobreoferta de vivienda, el desempleo, la caída del Índice de Precios del Consumidor (IPC) en más de tres puntos, los cambios en las normas de uso del suelo y su escasez. "Este comportamiento a la baja es mucho más evidente si se compara con el 2011 y el 2012, cuando los valores superaron los 6 puntos", revela.

"De las ciudades analizadas, solo 6 registraron incrementos conservadores en su dinámica inmobiliaria: Cúcuta, Popayán, Cali, Pereira, Villavicencio y Medellín. Las demás, a pesar de reportar mejoras en infraestructura y servicios, estuvieron marcadas por valores inferiores a los de la vigencia del 2016", señala Juan Antonio Nieto Escalante, director general del Igac. El caso de Cúcuta es relevante: su IVP pasó de 5,71 a 7,22 por ciento, lo que significó una escalada de la posición número 13 en el 2016 a la cima de la lista el año pasado.

Más allá de las cifras

"La situación en Cúcuta es que existen zonas consolidadas con incrementos razonables, influenciados por la construcción de nuevos proyectos que generan un aumento en los predios adyacentes", explica el estudio que, incluso, considera que el panorama hubiera sido mejor sin los problemas fronterizos con Venezuela que afectan la economía de la ciudad.

Y agrega que hay muchos vendedores informales venezolanos, que ocasionan problemas de seguridad y disminución de oferta de empleo para residentes por la mano de obra del país vecino. "A la vez, la inversión extranjera ha generado escasez de vivienda y alta demanda, lo que, obviamente, incrementa los precios independientemente de las políticas económicas del país. Preocupa, por lo tanto, la situación de inestabilidad en el futuro", enfatiza.

Uno de los datos negativos estuvo del lado de Montería, que registró el descenso más relevante en el IVP: pasó de 8,61 por ciento en el 2016 a 3,43 el año pasado; es decir, bajó del primer puesto al 18. Sin embargo –según Nieto Escalante–, la capital con menor índice fue Armenia, con apenas 2,63 por ciento.

Pero, ¿qué pasó en estas capitales? Según el IGAC, "aunque Montería cuenta con inversión en infraestructura, comercio y vivienda nueva, la incertidumbre y la sobreoferta han impactado en el crecimiento normal del mercado residencial. Por esta razón, marcó la desaceleración de los precios en el país. En términos generales, se observa una gran oferta de vivienda, pero con bajas expectativas para el futuro por los procesos de desmovilización".

En el caso de Armenia, aunque registró el IVP más bajo del estudio, esto podría cambiar cuando culminen varias de sus obras. "Actualmente, hay más de 40 constructoras instaladas en la ciudad y ya se edifican más de 2.700 unidades subsidiadas. Incluso, se percibe una quietud en los precios de casas y apartamentos por la sobreoferta, las expectativas de crecimiento del país, el desempleo y las políticas macroeconómicas inciertas".

Cali, por su parte, fue la que más subió de posición en el escalafón: del puesto 17 al 4. Avances en la infraestructura vial y en parques y equipamientos, además del crecimiento en la dinámica constructiva y de valorización predial en barrios como Ciudad Jardín, Valle de Lili, Caney y Pance, fueron determinantes para el repunte.

El informe también destaca obras en el oriente, en la zona montañosa –como Juanambú y El Peñón–, con desarrollos urbanísticos de estratos 4, 5 y 6. "Por su parte, las zonas norte, centro-norte y centro-oriente registraron un incremento medio en la valorización predial, ya que no hubo desarrollos nuevos", revela el documento.

Hay más ciudades en el estudio

Bucaramanga, donde el IVP pasó de 5,87 por ciento en el 2016 a 5,7 por ciento el año pasado, registra actualmente un crecimiento económico "razonable", según el informe. Allí, los precios de la vivienda no presentan grandes aumentos. Se destaca, además, la infraestructura educativa y hotelera, acompañada de un sinnúmero de atractivos turísticos"

Por su parte, en Ibagué bajó 0,63 puntos porcentuales (de 6,1 a 5,47 por ciento). Aun así, el informe señala que "mejoró su economía en los estratos medio-bajo, medio y medio-alto, con un incremento significativo de nuevos proyectos inmobiliarios que, de paso, generaron un 'efecto carpa', es decir, un aumento del valor pedido por los inmuebles en sus alrededores".

Mientras tanto, Medellín reporta un alza en el indicador de 4,66 a 5,11 por ciento, a pesar de que la economía de la región cayó cerca de 3 por ciento.

"La disminución en la inversión extranjera y el efecto de la reforma tributaria en el país se reflejaron en la ciudad, con un crecimiento moderado en los sectores de la construcción e inmobiliario". Otras capitales analizadas y en las cuales el IVP bajó fueron Florencia, Sincelejo, Barranquilla, Santa Marta, Cartagena, Neiva y Manizales y Pasto que en el 2016 ocupó el tercer puesto tras un importante crecimiento.

¿Qué mide el Índice de Valor Predial (IVP)?
El estudio –que no incluye a Bogotá, porque esta ciudad maneja su índice independientemente– permite medir los incrementos en los avalúos de predios con uso residencial, es decir, vivienda.

El objetivo principal de este análisis anual es encontrar un índice que permita incrementar año a año las bases catastrales de los municipios que no fueron objeto de actualización. "Sin embargo, la ley determina que ese aumento no podrá superar la meta de inflación que, vale recordar, para el 2018 es de 3 por ciento", explica el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Igac).
REDACCIÓN VIVIENDA EL TIEMPO

C) Aspectos técnicos:

Como aspectos técnicos, se requiere que los inmuebles cuenten con los servicios básicos necesarios para garantizar prestar un servicio en óptimas condiciones como son agua potable, Iluminación suficiente, batería sanitaria en buenas condiciones, fácil acceso para los usuarios, rutas de buses, calles pavimentadas. La estructura debe dar seguridad, si se tienen inmuebles con servicio de ascensor, el propietario debe demostrar que este ha contado con los respectivos mantenimientos preventivos y correctivos.

VII. ASPECTO REGULATORIO

Contratos

Es usual la celebración de contratos de promesa de compraventa previos a la celebración del contrato de compraventa del inmueble. En el contrato de promesa de compraventa, el comprador y el vendedor acuerdan los elementos esenciales del contrato de compraventa (el objeto de venta y el precio) usualmente se celebra cuando las partes han establecido todas las condiciones del contrato, y solo faltan las formalidades legales. El contrato de la compraventa del bien inmueble debe ser elevado a escritura pública. El costo de dicho trámite es aproximadamente del 0,3%2 del valor de la venta.

Procedimiento registral y efectos del registro

La propiedad de los bienes inmuebles se transfiere con la inscripción de la escritura pública de compraventa en la oficina de registro de instrumentos públicos. La inscripción de la escritura pública genera un impuesto de registro que puede oscilar entre el 0,5% y el 1% del valor del contrato de compraventa

contenido en la escritura pública, así como los denominados derechos de registro equivalentes al 0,5% del valor de la venta, los cuales deben ser pagados por el comprador.

USO DE BIENES INMUEBLES

No se requiere ser el propietario de un inmueble para ejercer los derechos de uso y goce sobre el mismo. Entre otros, el contrato de arrendamiento otorga estos derechos al arrendatario, a cambio del pago del canon de arrendamiento.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Puede celebrarse de manera verbal o por escrito y lo único que se requiere para su perfeccionamiento es que exista acuerdo entre el arrendador y el arrendatario en los siguientes elementos esenciales: (i) el precio; y (ii) el bien objeto de arrendamiento. Adicionalmente, si bien no son indispensables para el perfeccionamiento del contrato de arrendamiento, es recomendable que entre las partes contratantes exista acuerdo respecto de los siguientes elementos: (i) forma de pago; (ii) la forma y fecha de entrega del inmueble objeto del contrato (iii) la relación de los servicios, cosas o usos conexos; (iv) el término de duración; y (v) la designación del obligado al pago de servicios públicos. Sin embargo es recomendable que el contrato conste por escrito.

Obligaciones del arrendador

Las principales obligaciones del arrendador son: (i) entregar el inmueble al arrendatario; (ii) mantener el inmueble en estado que permita el uso para el cual fue arrendado; (iii) solucionar cualquier contingencia que impida al arrendatario usar el inmueble para el objeto para el cual fue arrendado; y (iv) realizar las reparaciones necesarias que requiera el inmueble.

Obligaciones del arrendatario

Las principales obligaciones del arrendatario son: (i) pagar el canon de arrendamiento; (ii) usar el inmueble según los términos del contrato; (iii) velar por la conservación del inmueble; (iv) restituir el inmueble a la terminación del contrato en el estado en el cual lo recibió; (v) pagar las reparaciones locativas del inmueble; (vi) pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar; y (vii) cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el Gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.

Canon de arrendamiento

Es el precio que debe pagar el arrendatario al arrendador por el uso y goce del inmueble. Este se puede pactar en cualquier divisa, pero debe pagarse en

pesos colombianos a la tasa de cambio representativa del mercado de la fecha acordada o la tasa pactada por las partes.

Renovación del contrato

Respecto de la renovación de los contratos de arrendamiento, es preciso señalar que respecto de aquellos de vivienda urbana las partes tienen autonomía para precisar las condiciones en que procede la renovación del contrato; por el contrario, cuando se trata del arrendamiento de inmuebles que forman parte de un establecimiento de comercio, el empresario que haya ocupado el inmueble por dos años o más tendrá derecho a que se le renueve el contrato al momento del vencimiento del mismo, excepto en algunos casos establecidos en la ley. Sobre este tema es preciso mencionar que el Código de Comercio colombiano regula el contrato de arrendamiento de inmuebles que hacen parte de un establecimiento de comercio, a través de diversas normas que se caracterizan por tener un sentido proteccionista a favor del arrendatario del local. Entre las medidas consagradas en la ley a favor del arrendatario, cabe destacar las siguientes:

• El derecho a la renovación: cumplidas determinadas condiciones previstas en el Artículo 518 del Código de Comercio, el arrendatario tiene derecho a que prorrogue el término del contrato en las mismas condiciones que las pactadas inicialmente, y el propietario tiene la obligación de respetar ese derecho. Dicha medida garantiza al comerciante contar con un largo plazo para desarrollar su actividad económica, posicionar su nombre y captar clientela, siendo dicho plazo un factor esencial para alcanzar dichos fines.

• Derecho de desahucio: en concordancia con lo anterior, la ley consagra el deber a cargo del propietario del inmueble de dar un desahucio o aviso de terminación al arrendatario con una antelación no menor a 6 meses a la terminación del contrato, cuando el propietario necesita el local para su propia habitación o establecimiento, o para reconstruirlo o repararlo.

• Dicho desahucio que debe darse en un periodo que se considera significativamente amplio (6 meses) antes de la terminación del contrato, lo cual constituye una importante medida a favor del arrendatario, en tanto que se le brinda al mismo un plazo razonable para poder reorganizar su establecimiento de comercio en otro local.

• Derecho de preferencia: el Artículo 521 del Código de Comercio consagra el derecho a favor del arrendatario de ser preferido frente a un tercero interesado en el arrendamiento del local, siempre y cuando uno y otro se encuentren en igualdad de condiciones.

• Deber de indemnización: en caso de que a la terminación del contrato el propietario no dé al inmueble la destinación prevista en la ley, o no inicie las

obras de reparación dentro de los 3 meses siguientes a la fecha en que el arrendatario entrega el local, este último tendrá derecho a una indemnización especial consagrada en el Artículo 522 del Código de Comercio.
http://www.inviertaencolombia.com.co/CAP10-Regulacion_Inmobiliaria.pdf

VIII. ESTUDIO DE LA OFERTA

En el contexto gremial, el negocio de la finca raíz está centralizado desde FEDELONJAS (Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz) y desde cada una de las lonjas de propiedad a nivel nacional, se agremian las diferentes inmobiliarias. Así es como se tiene a lo largo del país las diferentes lonjas regionales como son:

- Corporación lonja de propiedad raíz de Barranquilla
- Lonja de propiedad raíz de Bogotá
- Lonja de propiedad raíz de Caldas
- Lonja de propiedad raíz de Cali y el Valle del Cauca
- Lonja de propiedad raíz de Cartagena y Bolívar
- Lonja de propiedad raíz del Cesar
- Lonja de Propiedad raíz del Chocó
- Lonja de propiedad raíz de Huila y Caquetá
- El gremio Inmobiliario de Medellín y Antioquia
- Lonja de propiedad raíz de Nariño y Putumayo
- Lonja de propiedad raíz del Cauca

IX. ESTUDIO DE LA DEMANDA:

La Fiscalía General de la Nación, dentro de sus competencias tiene como funciones y obligaciones adelantar el ejercicio de la acción penal y realizar la investigación de los hechos que revistan las características de un delito que lleguen a su conocimiento por medio de denuncia, petición especial, querella o de oficio, siempre y cuando medien suficientes motivos y circunstancias fácticas que indiquen la posible existencia del mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo. 250 de la Constitución Política.

Para dar desarrollo integral a esta función pública, la entidad dispone de servidores que prestan sus servicios en diferentes modalidades funcionales, tanto administrativas como misionales, así como actividades o labores intelectuales, de oficina, operativas, asistenciales, etc.

La Fiscalía General de la Nación para dar atención eficaz a la función pública de la investigación penal, demanda para mejorar su operación misional y administrativa, la realización de procesos de contratación orientados a garantizar una mejor ejecución de las labores diarias, garantizando medidas preventivas que eviten el riesgo de los servidores en la salud y seguridad en el trabajo. Razón por la cual es necesario tener espacios adecuados para la atención a los usuarios en la comodidad y privacidad que para esto se requiera.

Precisamente por esto debe velar desde la administración por la consecución de inmuebles en el mejor de los estados y dotarlos con los equipos y mobiliario que permitan prestar una atención adecuada, de calidad y con comodidad a los usuarios que buscan acceso a la administración justicia. Son contratos de carácter permanente

al carecer la Fiscalía General de la nación de sedes propias en todos los municipios de la Regional.

LISTA DE CHEQUEO PARA IDENTIFICAR RIESGO DE COLUSIÓN

(Ley 1474 de 2011-Estatuto Anticorrupción- Artículo 27. Acuerdos restrictivos de la competencia)

FACTOR ANALIZADO	Si	No
1. Existen pocas empresas oferentes en el mercado	√	
2. Existen compras repetidas en la misma vigencia por parte de la entidad,		√
3. Existe pocos (o no existen) sustitutos al bien o servicio a adquirir	√	
4. Existe variación significativa en precios con respecto a compras similares realizadas recientemente por la entidad y por otras del sector.		√
5. Se usan especificaciones técnicas ambiguas para solicitar cotización		√
6. Se presentan repentinos incrementos en precios de manera más o menos simultánea que no pueden ser explicados con incrementos de costos.		√
7. Diferentes competidores presentan ofertas idénticas.		√
8. Verificada la cotización se encuentra que los datos contenidos en la misma no son reales		√

No obstante la Entidad elaboró los estudios previos especificando claramente las características técnicas y económicas que se requieren para el presente proceso, la mejor oferta y el menor precio para prevenir cualquier riesgo que pueda presentarse derivado de la contratación.

X. CONCLUSIÓN Y FIRMAS

En vista de la falta de inmuebles apropiados para el desempeño de la labor misional de la Fiscalía General de la Nación y a la poca oferta en general de inmuebles; es necesario adelantar los procesos de forma directa de los contratos de arrendamiento para el funcionamiento de la Fiscalía en la Regional de Pacífico, más aun teniendo en cuenta que en la gran mayoría de estos, el inmueble lleva ocupado por la entidad una gran cantidad de años a alguno de los cuales se le han hecho las adecuaciones necesarias para el acceso de todos los usuarios con algún tipo de dificultad física o en situación de discapacidad, razón por la cual tampoco es aconsejable el cambio de inmueble.

FIRMAS:

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Elaboró	Alexis Rubiano Ovalle		23/10/2018