



ESTUDIO DEL SECTOR ARRENDAMIENTOS EJE CAFETERO

PARA CELEBRAR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES SEDES DE LA FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL EJE CAFETERO

VIGENCIA 2018 - 2020

PERSPECTIVA LEGAL

Para celebrar contrato de arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento de la sede de la Fiscalía General de la Nación Regional Eje Cafetero, se hace necesario realizar el respectivo análisis para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación directa, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo se encuentra establecida en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el cual dispone el deber que tiene la Entidad Estatal de hacerlo, durante la etapa de planeación del mismo, disposición que motiva el presente análisis atendiendo lo establecido por la norma.

Igualmente se atiende lo reglado por el Manual de Contratación de la Entidad, en el Capítulo V, numeral 5.1.1. Así como los lineamientos de Colombia Compra eficiente.

En virtud del objeto contractual que se enmarca en el sector de servicios en los aspectos relacionados con la celebración de contrato de arrendamiento de bien inmueble, se evidencia que de acuerdo a las obligaciones que se desarrollaran en la ejecución, estas pueden ser ejecutadas por una persona natural o jurídica que cumpla con los requerimientos técnicos requeridos por la entidad, idoneidad y experiencia en el desarrollo del objeto contractual, así como que las instalaciones se adecuen a las necesidades de la entidad.

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les facilen lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.



El artículo **2.2.1.2.1.4.11**. Arrendamiento de bienes inmuebles, prevé: Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

ANALISIS DE LA DEMANDA

PERSPECTIVA LEGAL

Sector Inmobiliario En 2017 Por Encima De La Economía Nacional

Durante el año 2016, cuando se presentó una desaceleración en el ritmo de crecimiento de sectores que tradicionalmente impulsan la economía, el comportamiento del mercado inmobiliario estuvo por encima de las expectativas, incluso, de las más optimistas.

Así lo destacó la presidenta de FEDELONJAS, María Clara Luque García, quien explicó que las actividades inmobiliarias y de alquiler de vivienda, que entre enero y septiembre crecieron 3,2%, fueron fundamentales este año para jalonar la economía (cuyo crecimiento agregado en el mismo periodo se ubicó en 1,9%).

Las estadísticas publicadas recientemente por el DANE confirman el excelente momento por el cual está atravesando el sector inmobiliario, el cual FEDELONJAS destacó, y desde ya vislumbra que para 2017 este crecerá incluso por encima del porcentaje estimado de crecimiento de la economía nacional, estimado en alrededor del 3%.

“Si el 2016 fue un año de ajustes, el 2017 fue, en contraste, un año en el que las variables macroeconómicas tiendan a normalizarse, en el cual bajen los índices de inflación y en el que el crecimiento de la economía, aunque levemente, repunte frente al de 2016”, resaltó la presidenta de Fedelonjas.

Teniendo en cuenta que las cábalas apuntan a que el segmento de mayor crecimiento será el de construcción de infraestructura vial, por la adjudicación y consecuente construcción de las vías 4G, el gremio espera que también este mercado impulse al sector inmobiliario porque generará un aumento en la demanda de avalúos y mayores compras de lotes para la construcción de nuevas carreteras o la ampliación de las ya existentes.



Se espera, además, que el desempeño del sector inmobiliario sea aún mejor el próximo año, sobre todo en aquellos segmentos que tuvieron un comportamiento moderado durante la presente vigencia, como el de vivienda de estratos altos, con los consecuentes impactos positivos que este crecimiento tiene sobre la economía.

Debido a las dificultades que enfrentaron alternativas de inversión diferentes a la finca raíz en Colombia en el 2016, ya sea por su baja rentabilidad, como el caso de la bolsa de valores, como por su riesgo (inversiones en libranzas), se espera que la compra de una segunda vivienda se consolide como la alternativa de inversión de menor riesgo y mayor rentabilidad.

ACUERDOS COMERCIALES EN CONTRATACIÓN DIRECTA

La no aplicación de los acuerdos comerciales en la contratación directa, fueron los propios tratados de libre comercio los que excluyeron el ámbito de aplicación de los Acuerdos a la modalidad de selección de contratación directa, al establecer las reservas en dicho tratado.

Así mismo, estos Acuerdos establecieron excepciones tanto en sus disciplinas como en su aplicación, razón por la cual no aplica en los procesos de contratación directa.

ANÁLISIS DEL SECTOR:

En este caso investigamos el comportamiento del sector “Servicios” durante los últimos años en cuanto a actividades inmobiliarias con otros servicios encontrando que: las expectativas para el próximo año no son muy diferentes de las que existían para 2016, exceptuando las consecuencias definitivas de la reforma tributaria, que en su opinión, va a tener efectos mayoritariamente negativos para el negocio inmobiliario corporativo.

El sector inmobiliario en Colombia, un año de grandes oportunidades, debido a la llegada de inversionistas extranjeros, prevén las empresas que se dedican a la venta o arriendo de inmuebles.

Los empresarios del sector inmobiliario del país, celebran las nuevas circunstancias que se abren para sus negocios en materia de inversión extranjera y dinamización del mercado.

La Llegada de compañías internacionales como Keller Williams, que acaba de oficializar su ingreso al mercado local; el interés de nuevos inversionistas extranjeros por invertir en Colombia, ahora que los bienes raíces les resultan% más baratos por efectos de la devaluación, y el creciente flujo de misiones internacionales que buscan establecer alianzas o negocios con firmas locales, son algunas noticias que tienen celebrando al sector.

Mientras otros actores de la economía se lamentan por la fuerte devaluación del peso y la caída en los precios de los commodities, la situación es distinta para los empresarios



inmobiliarios, que han visto como esta actividad comienza a ganar una dinámica que no se veía hace años.

Este cambio de tendencia se refleja no solo en el volumen de negocios, que crecía 7% hasta el cierre de septiembre, sino también en el empleo. De acuerdo con el Dane, en el tercer trimestre del año las actividades inmobiliarias generaban empleo para 1.6 millones de colombianos, y conjuntamente con los empleos generados en la construcción, representaron 13.7% del empleo total del país, según el ministro de Vivienda, Luis Felipe Henao, y aportaron 30% de los nuevos empleos del último año.

César Augusto Llanos, presidente de Fedelonjas, explica que en la actual coyuntura el sector tiene muchas razones para celebrar, pues pese al ajuste económico por el lado minero energético, en la industria inmobiliaria las cosas van bien. En el caso de los estratos 1 y 2 se mantiene la dinámica inducida por las políticas de vivienda del Gobierno, mientras en los estratos 3 y 4 los estímulos a la tasa de interés y la mejora en el ingreso generan optimismo. Solo en el estrato 6, y particularmente en Bogotá, se nota un menor dinamismo.

De acuerdo con los datos Fedelonjas, en el país están inscritas por lo menos 35.000 empresas que cumplen funciones inmobiliarias, pero menos de 7.500 se dedican efectivamente a esta actividad, y de ellas no más de 3.500 lo hacen permanentemente.

En el país, RV inmobiliaria, la mayor compañía del sector por el número de inmuebles que maneja –cerca de 10.000– también tiene planes ambiciosos y extenderá su presencia en otras regiones del país. Con 39 años en el mercado, esta firma bogotana tiene 24 oficinas en Bogotá, Chía, Soacha, Villavicencio y Barranquilla.

Un estudio contratado por RV Inmobiliaria confirma que las oportunidades siguen siendo inmensas, pues todavía un alto porcentaje de familias no tiene vivienda propia. El estudio indica que al cierre de 2013 43% de los colombianos vivía en vivienda propia, 35% vivía en renta, otro 17% en usufructo o con permiso del propietario y 5% estaba pagando vivienda nueva.

El crecimiento de los ingresos de las familias y la consolidación de la clase media en el país, según el Gobierno, de 26.6% en 2011 a más de 30% este año, es uno de los ingredientes que favorecen los negocios inmobiliarios. Sin embargo, el sector enfrenta grandes desafíos, como los cambios que experimentan los jóvenes, cuyo consumo es muy diferente a los de las generaciones que los preceden.

Pese a ello, el valor de las ventas del valle a los E.E.U.U. presentó un crecimiento del 5.4% entre enero y noviembre.

Por lo anterior tratándose de la necesidad de arrendar un bien inmueble y teniendo en cuenta que no solo la entidad, sino las demás entidades estatales han celebrado contratos de arrendamiento con igual o similar objeto contractual, es necesario que a través del



presente contrato se obtenga el servicio de arrendamiento para el desarrollo de las actividades misionales de la Fiscalía General de la Nación, Regional Eje Cafetero.

Crecimiento condicionado

María Clara Luque, Presidenta de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, Fedelonjas, señala que durante 2016 el crecimiento en el sector inmobiliario se dio pese a fuertes ajustes en variables de gran impacto, como la tasa de crecimiento económico a la baja y el índice de precios al consumidor que sobrepasó el límite estimado por el Banco de la República, lo cual llevó a fuertes incrementos en las tasas de interés.

Los pronósticos de Camacol para 2017 señalan que el crecimiento de la actividad edificadora podría ser del 4,4%, donde la reactivación del segmento de Vivienda de interés prioritario (VIP) y la segunda fase del programa de Vivienda gratuita, tendrían un aporte relevante. De la misma manera, la continuidad del subsidio a la tasa de interés para la vivienda social (FRECH II), el programa Mi Casa Ya y el subsidio a la tasa para la clase media, determinarán los volúmenes de actividad. En el segmento no residencial, hay buenas expectativas con la construcción de establecimientos derivados del Plan Nacional de Infraestructura Educativa.

“La ejecución de la política de vivienda del Gobierno Nacional será un factor determinante para lograr ese desempeño, puesto que los retos de 2016 en materia de tasas de interés, inflación, y otros factores, como el ciclo de gobierno a nivel municipal, marcaron un entorno de menor confianza en la inversión de los hogares en vivienda, y dificultades en el licenciamiento de proyectos, factores que impactarán en el valor agregado del sector para el próximo año”, expone Forero.

Hipotecas y Arrendamientos

Las mayores tasas de inflación que comenzaron a presentarse a partir del tercer trimestre de 2015, provocaron un cambio en la política monetaria del Banco de la República, lo que se tradujo en mayores tasas de los créditos hipotecarios, recapitula Luque.

“En contraste, para el 2017, se espera una reducción en las tasas de inflación, lo que permitiría a su vez una reducción en las tasas de interés de referencia del Banco de la República, y consecuentemente, de las tasas de los créditos hipotecarios”, proyecta.

Oficinas y Sector Corporativo

El mercado de oficinas en este momento pasa por un proceso de contracción. “Estamos en un cambio de la curva en que la oferta continúa aumentando y la demanda se contrae un poco. Se sigue construyendo porque si se inició un proyecto hace 3 años, cuando el



mercado estaba bastante sano, no se puede parar la obra”, explica. Estos son los edificios que están entrando al mercado y alimentando la oferta en cantidades muy importantes, lo cual se refleja en precios a la baja y nuevas oportunidades para los arrendatarios.

“Hay edificios nuevos y modernos en donde se ha tenido disminución de cánones de arrendamiento de casi el 25% o 30% de lo que se estaba pidiendo hace 2 o 3 años en renta”, indica este Directivo, y expone que es por esto que, si se cerraron contratos hace 3 o 4 años en Bogotá, a \$60.000 pesos por m2, que por ajustes de inflación ya hoy están en \$75.000 por m2, cuando les ofrecen hoy a los inquilinos otro espacio en \$55.000 por m2, nuevo y con muchas facilidades, se van.

Con ésta apreciación coincide Luque, quien confirma que el mercado de oficinas en Colombia ha presentado un fuerte incremento en las áreas construidas, lo que ha hecho que aumenten las tasas de vacancia y disminuyan los precios.

Frente al encarecimiento que presentan algunos insumos importados para la construcción, especialmente en inmuebles con altas especificaciones, se están presentando precios más altos y tiempos de venta más largos, expresa Luque. “No obstante, la devaluación también tiene un efecto positivo, derivado de una reducción comparativa en los precios de venta y arriendo de bienes inmuebles para quienes reciben sus ingresos en dólares”, concluye.

ANALISIS SECTOR INMOBILIARIO PEREIRA RISARALDA, MANIZALES CALDAS Y ARMENIA QUINDIO

En el sector arrendamientos en la ciudad de Pereira Risaralda, se observa que de acuerdo a la información brinda por algunas inmobiliarias y la consulta en páginas de internet el costo del metro cuadrado oscila para la ciudad de Pereira entre \$10.409= y \$23.625= M2; para la ciudad de Armenia entre \$5.554= y \$30.000= M2 y para la ciudad de Manizales entre \$10.000= y \$98.000= M2 dependiendo del tipo de inmueble, su estado, su ubicación si es sobre vía principal, con o sin parqueadero, de las adecuaciones que requiera el inmueble para su adecuado funcionamiento entre otros factores.

Entre tanto se tiene que para el sector comprendido entre la carrera 8 y carrera 4 y entre la calle 45 y calle 20 se pueden analizar los siguientes precios por metro cuadrado, en la ciudad de Pereira:

ITEM	INMOBILIARIA	TIPO DE BIEN INMUEBLE	AREA M2	UBICACIÓN	VALOR M2	VALOR	IPC 2018 4,09%	VALOR M2
1	FINCA RAIZ	BODEGA	2.943		13.695	40.300.000	41.948.270	14.253



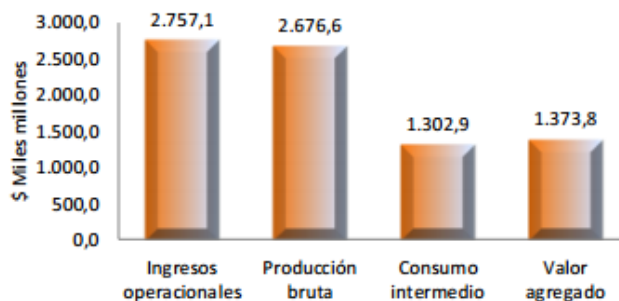
2	RENTAR PEREIRA	BODEGA	1.627	AVENID A DEL RIO	10.000	16.270.000	16.935.443	10.409
		BODEGA	1.542	Avenida 30 de Agosto	21.400	33.000.000	34.349.700	22.276
3	COLDWELL BANKER FINCA RAIZ	LOCAL	1.992		13.000	16.200.000	16.862.580	8.465
4	FINCA RAIZ	BODEGA	1460	CENTRO	11.096	16.200.000	16.862.580	11.550
5	CLARA INES MEJIA	BODEGA	1.542	Avenida 30 de agosto cerca de Turín	22.697	35.000.000	36.431.500	23.626
6	CLARA INÉS MEJÍA	Local y bodega	1.550	La carrera 8 cerca de Turín.	10.000	14.000.000	14.572.600	9.402
7	GRUPO RIVERA Y OTRAS	LOCAL	1.399,46	CALLE 39 CRA 5 No. 13 15	17.006	23.800.000	20.818.000	17.006

PERSPECTIVA COMERCIAL

SECTOR ECONÓMICO

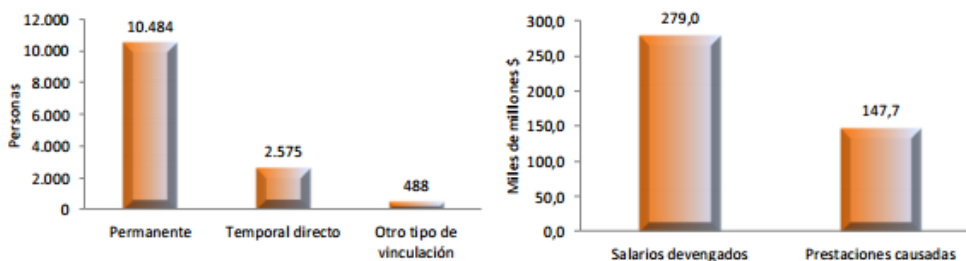
SECCIÓN LN1 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y ALQUILERES SIN OPERARIO

La EAS correspondiente al año 2016 investigó un total de 203 empresas dedicadas principalmente a la prestación de servicios de actividades inmobiliarias y de alquileres sin operario, que ocupaban 75 o más personas o registraban niveles de ingresos anuales iguales o superiores a \$3.000 millones en dicho año.



Fuente: DANE - EAS

Durante el año 2016, los ingresos operacionales de estas empresas ascendieron a \$2.757,1 miles de millones y la producción bruta a \$2.676,6 miles de millones. La diferencia entre estos dos valores corresponde al costo de la mercancía vendida. En 2016, el valor del consumo intermedio fue \$1.302,9 miles de millones y el valor agregado por las empresas de este sector fue de \$1.373,8 miles de millones. En 2016 las empresas dedicadas a las actividades inmobiliarias y de alquileres sin operario cubiertas por la EAS ocuparon en total 13.547 personas, de las cuales, 10.484 correspondieron a personal permanente, 2.575 a personal temporal contratado directamente por las empresas y 488 a otro tipo de vinculación²². Así mismo, estas empresas pagaron \$279,0 miles de millones en sueldos y salarios²³ y \$147,7 miles de millones en prestaciones sociales. La remuneración promedio por persona en el año fue de \$31,7 millones.



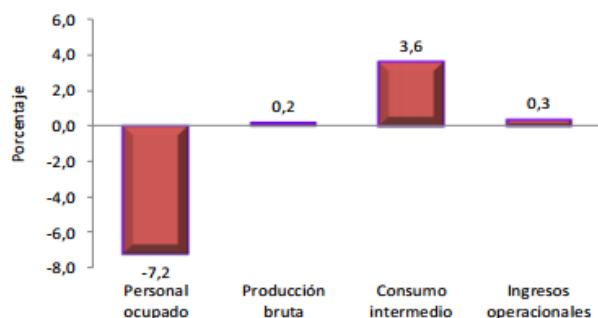
Fuente: DANE - EAS

En 2016, la producción bruta de las empresas dedicadas a actividades inmobiliarias y de alquileres sin operario que fueron investigadas en la EAS, presentó un aumento nominal de



0,2%, el consumo intermedio creció 3,6% y el valor agregado disminuyó 3,0%. El personal ocupado tuvo una disminución de 7,2% y la remuneración promedio por persona presentó una variación de 2,0%

2016/2015



Fuente: DANE – EAS

SEGÚN EL DANE

La finca raíz, particularmente el arrendamiento de inmuebles para oficina se ha configurado como una opción de inversión estable y valorizada, por tanto su demanda ha incrementado en los últimos años. El crecimiento de este sector, ha impulsado la innovación y el emprendimiento en concordancia con la demanda de bienes inmuebles. De acuerdo a los informes presentados por el DANE el valor agregado que el ramo de los servicios inmobiliarios y de alquiler de vivienda han aportado a la economía colombiana, se ven reflejados en el aumento significativo del 3,3% frente al año inmediatamente anterior, lo que se explica por el aumento en la producción de los servicios de alquiler de bienes raíces residenciales en 3,4%, de los servicios de bienes raíces no residenciales en 0,3% así como por la disminución de los servicios inmobiliarios a comisión o por contrato en 6,4%.



Cuadro 2
Comportamiento del PIB por Ramas de Actividad Económica
2015 - Primer trimestre

Ramas de actividad	Variación porcentual - Series desestacionalizadas	
	Variación porcentual (%)	
	Anual	Trimestral
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2,3	3,5
Explotación de minas y canteras	-0,1	1,9
Industrias manufactureras	-2,1	-0,5
Suministro de electricidad, gas y agua	2,0	0,0
Construcción	4,9	4,5
Comercio, reparación, restaurantes y hoteles	5,0	1,1
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	2,8	1,1
Establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas	4,4	1,3
Actividades de servicios sociales, comunales y personales	3,0	-0,9
Subtotal valor agregado	2,7	0,7
Impuestos menos subvenciones sobre la producción e importaciones	4,3	0,5
PRODUCTO INTERNO BRUTO	2,8	0,8

En el tercer trimestre de 2017, los servicios de inmobiliarias, de alquiler y arrendamiento registraron un crecimiento de 0,2% en los ingresos nominales y de 1,2% en el personal ocupado respecto al mismo periodo de 2016. En lo corrido del año, hasta el tercer trimestre de 2017, la disminución de los ingresos nominales fue de 3,9% y de 0,2% en el personal ocupado. En los últimos doce meses, hasta el tercer trimestre de 2017 los ingresos disminuyeron 0,9% y el personal ocupado descendió 0,4%, respecto al año precedente.

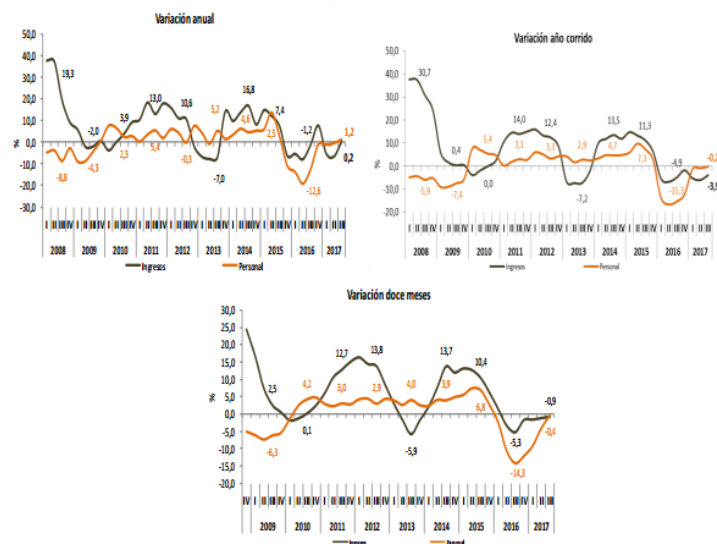
Variación anual, año corrido y doce meses de los ingresos nominales y el personal ocupado Inmobiliarias de alquiler y arrendamiento I trimestre de 2008 - III trimestre de 2017.

La variación anual de 0,2% en los ingresos totales, se explica por el incremento de 21,5% por venta de mercancías y de 16,0% de otros ingresos operacionales.

La variación anual de 1,2% en el personal total, se explica por una disminución de 3,1% en el personal permanente y por el incremento de 14,8% en el personal temporal directo.



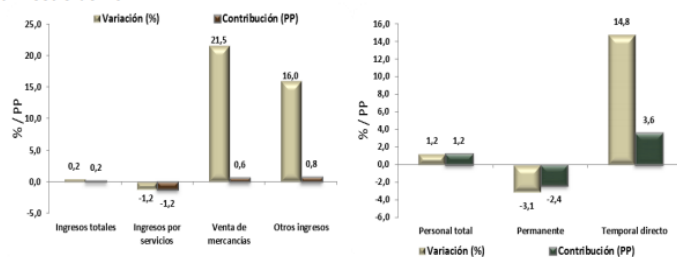
**Variación anual, año corrido y doce meses de los ingresos nominales y el personal ocupado
Inmobiliarias de alquiler y arrendamiento
I trimestre de 2008 - III trimestre de 2017p**



Fuente: DANE – Muestra Trimestral de Servicios MTS

La variación anual de 0,2% en los ingresos totales, se explica por el incremento de 21,5% por venta de mercancías y de 16,0% de otros ingresos operacionales. La variación anual de 1,2% en el personal total, se explica por una disminución de 3,1% en el personal permanente y por el incremento de 14,8% en el personal temporal directo.

**Variación anual de los ingresos nominales por tipo y del personal ocupado por categoría ocupacional
Inmobiliarias de alquiler y arrendamiento
III trimestre de 2017p**



Fuente: DANE – Muestra Trimestral de Servicios MTS
p Cifra provisional
PP: Puntos Porcentuales

Para el caso de los arrendamientos, en Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el país. Actualmente se están llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta.



Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios (AGCS) son de gran importancia para la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.

El valor de los inmuebles está ligado con la clase a la que pertenece. Para determinar el canon de arrendamiento, se verifican las características propias del inmueble con el fin de determinar los valores agregados que cada uno ofrece y los beneficios a los cuales estará expuesto el arrendatario.

La revista Portafolio en publicación realizada el 3 de agosto de 2017, consigna El BBVA Research reveló en sus proyecciones para el sector de edificaciones en el país. Según el análisis este sector, sin obras civiles, cerraría este año con un crecimiento del 0,7% y se expandirá un 3,6% en 2018.

El estudio titulado 'Situación Inmobiliaria 2017' identificó que la disminución de la inflación, la caída en las tasas de interés y la política de subsidios anunciada por el Gobierno permitirán el crecimiento del mercado de vivienda en los próximos trimestres.

"Estos factores impulsarán la confianza de los consumidores, como ya parece empezar a verificarse en los datos más recientes, y aumentarán gradualmente la dinámica de las ventas de vivienda", señaló el economista del BBVA Research y autor del estudio, Mauricio Hernández.

La investigación detalló que en los primeros cinco meses del año, el crédito al sector de la construcción creció 6,3 % y detalló que "más del 40 % de las ventas de vivienda nueva en Colombia se financia a través de crédito hipotecario".

Además, se evidenció un aumento del 73 % en la oferta de vivienda y en el precio de las mismas, pasando de 250 millones de pesos a 320 millones de pesos.

El estudio también destaca que el crédito promedio para la compra de vivienda es de 96 millones de pesos, mientras que para el caso de los constructores se sitúa 670 millones de pesos.

Por otro lado, el mercado del arrendamiento en Colombia se duplica a la media de América Latina, con cinco millones de hogares urbanos bajo la figura del alquiler de vivienda, frente a los 3,6 millones de hogares de 2010.

El estudio calculó que el valor del mercado de arriendo en el país "supera los 22 billones de pesos al año y cerca del 80% de este segmento está concentrado en los hogares con



ingresos menores a ocho salarios mínimos mensuales", que en 2017 fue fijado en 737.717 pesos.

El BBVA Research agregó que el sector de las edificaciones ha creado puestos de trabajo para 3,1 millones de personas, aunque el último año "el empleo en la construcción cayó 3,5 %" y en las inmobiliarias creció 3,0 %.

De acuerdo al informe del DANE, demuestran las principales variables de la construcción recopiladas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas DANE en un informe especial INDICADORES ECONÓMICOS ALREDEDOR DE LA CONSTRUCCIÓN - IEAC I trimestre de 2017 del cual, se extraen algunos datos de mayor relevancia. En el informe de 'El IPC de vivienda registró una variación de 0,49%. En los doce meses el IPC total registró una variación de 4,37%.

En el 2017 varios aspectos de la economía colombiana parecieron verse afectados por una aparente incertidumbre. A pesar de la desaceleración en algunos sectores como el inmobiliario, lo cierto es que en el mercado hay inventario para elegir su próxima vivienda.

Según Coordinada Urbana (sistema de información georreferenciada de la Cámara Colombiana de la Construcción –Camacol-) los estratos medio y alto son los que mayor participación tienen con más de 100 mil unidades; mientras que hay más de 29.000 viviendas de interés social disponibles.

El 2018 será un año en el que se recogerán los frutos de las acciones que tomó el gobierno en el 2017. La disminución de las tasas de interés, la política de subsidios del gobierno con el programa Mi Casa Ya, la reducción en la inflación y la posibilidad que tienen los compradores de pagar la cuota inicial a en plazos de hasta 30 de meses.

La economía del país, según el Gobierno, crecerá 2.5% en 2018, lo que sin lugar a dudas se transmitiría en mayor confianza para los que buscan invertir en el sector inmobiliario. En diciembre de 2017, el sector de la construcción aportó el 10% de los empleos en el país durante el año pasado.

Teniendo en cuenta que el 2018 será un año electoral y que se prevé un crecimiento económico por encima del 2.5%, se puede decir que el empleo que aportará el sector de la construcción será importante.

Variables Económicas

Índice de Precios al Consumidor

El índice de precios al consumidor (IPC) mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. La variación porcentual del IPC entre dos periodos de



tiempo representa la inflación observada en dicho lapso. El cálculo del IPC para Colombia se hace mensualmente en el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).¹(<http://www.banrep.gov.co/es/ipc>)



DANE

INFORMACIÓN ESTRATÉGICA



GOBIERNO DE COLOMBIA

Colombia, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Índices - Serie de empalme

2003 - 2018

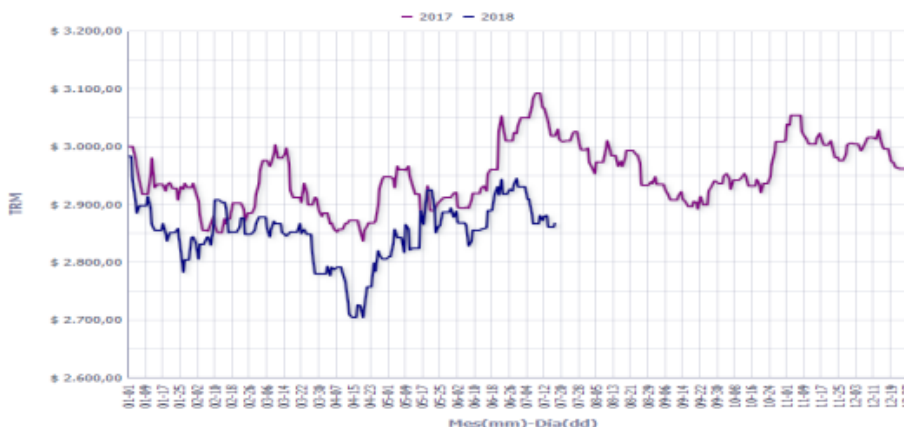
AÑO 2018, MES 06	Base Diciembre de 2008 = 100,00															
Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Enero	72,23	76,70	80,87	84,56	88,54	93,85	100,59	102,70	106,19	109,96	112,15	114,54	118,91	127,78	134,77	139,72
Febrero	73,04	77,62	81,70	85,11	89,58	95,27	101,43	103,55	106,83	110,63	112,65	115,26	120,28	129,41	136,12	140,71
Marzo	73,80	78,39	82,33	85,71	90,67	96,04	101,94	103,81	107,12	110,76	112,88	115,71	120,98	130,63	136,76	141,05
Abril	74,65	78,74	82,69	86,10	91,48	96,72	102,26	104,29	107,25	110,92	113,16	116,24	121,63	131,28	137,40	141,70
Mayo	75,01	79,04	83,03	86,38	91,76	97,62	102,28	104,40	107,55	111,25	113,48	116,81	121,95	131,95	137,71	142,06
Junio	74,97	79,52	83,36	86,64	91,87	98,47	102,22	104,52	107,90	111,35	113,75	116,91	122,08	132,58	137,87	142,28
Julio	74,86	79,50	83,40	87,00	92,02	98,94	102,18	104,47	108,05	111,32	113,60	117,09	122,31	133,27	137,80	
Agosto	75,10	79,52	83,40	87,34	91,90	99,13	102,23	104,59	108,01	111,37	113,89	117,33	122,90	132,85	137,99	
Septiembre	75,26	79,76	83,76	87,59	91,97	98,94	102,12	104,45	108,35	111,69	114,23	117,49	123,78	132,78	138,05	
Octubre	75,31	79,75	83,95	87,46	91,98	99,28	101,98	104,36	108,55	111,87	113,93	117,58	124,62	132,70	138,07	
Noviembre	75,57	79,97	84,05	87,67	92,42	99,56	101,92	104,56	108,70	111,72	113,68	117,84	125,37	132,85	138,32	
Diciembre	76,03	80,21	84,10	87,87	92,87	100,00	102,00	105,24	109,16	111,82	113,98	118,15	126,15	133,40	138,85	

Fuente: DANE

Fuente: DANE

De acuerdo a la tabla expuesta anteriormente, se observa que el índice de empalme obtuvo un incremento del 3,20% con respecto al valor que se obtuvo en el mismo mes del año 2017. Debido a que, para el año inmediatamente anterior se adquirió bienes con especificaciones técnicas similares a las incluidas en el presente estudio, el indicador será base fundamental para realizar las proyecciones de los valores contratados. Debido a que, para el año inmediatamente anterior se adquirió bienes con especificaciones técnicas similares a las incluidas en el presente estudio, el indicador será base fundamental para realizar las proyecciones de los valores contratados.

- TRM (TASA REPRESENTATIVA DEL MERCADO)



Fuente: Banco de la República (<http://obiebr.banrep.gov.co/analytics/saw.dll?Dashboard>)

De la gráfica anterior se tiene que, el precio del dólar alcanzó su valor mínimo (\$2.705,34) el día 16 de abril de 2018 y su valor más alto (\$2.984) en lo que va de la presente vigencia el día 1 de enero de 2018. Durante el inicio del presente año (2018) el comportamiento de la TRM mostraba tendencia a la baja, pero en los meses de febrero, marzo y mayo su comportamiento ha sido hacia el alza situándose en un rango entre los \$2.824,05 y \$2.925,67. Mientras tanto en el mes de abril el valor de la TRM tuvo tendencia a la baja, situándose por debajo de los \$2.800 y alrededor de \$2.780 pesos. Para el presente mes, inicia con un comportamiento hacia la baja, situándose entre \$2.890 y \$2.820.

Se evidencia que la TRM en lo que va del 2018 se ha situado por debajo de los valores obtenidos el año inmediatamente anterior (2017), además se observa que el comportamiento de la TRM no ha sido constante sino por el contrario variable, lo cual fue evidente en los precios ofertados en los meses del año.

El valor promedio de la TRM oscila alrededor de \$2.868,96 pesos colombianos, presentando una variación de -1.28% durante un periodo que encierra los últimos 30 días.

PIB

El producto Interno Bruto – PIB, representa el resultado final de la actividad productiva de las unidades de producción residentes. Se mide desde el punto de vista del valor agregado, de la demanda final o las utilidades finales de los bienes y servicios y de los ingresos primarios distribuidos por las unidades de producción residentes.



Actividad económica	Serie original	Serie desestacionalizada
	Tasa de crecimiento anual (%)	Tasa de crecimiento trimestral (%)
	2018 ^{Pr} - I / 2017 ^{Pr} - I	2018 ^{Pr} - I / 2017 ^{Pr} - IV
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2,0	-1,3
Explotación de minas y canteras	-3,6	-2,6
Industrias manufactureras	-1,2	1,2
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	0,6	-0,9
Construcción	-8,2	-2,4
Comercio al por mayor y al por menor ³	3,9	1,6
Información y comunicaciones	3,1	4,0
Actividades financieras y de seguros	6,1	0,4
Actividades inmobiliarias	2,9	0,8
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	5,6	5,7
Administración pública y defensa ⁵	5,9	1,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	4,0	2,9
Total Valor agregado	2,1	0,7
Total Impuestos - subvenciones	3,3	1,8
PRODUCTO INTERNO BRUTO	2,2	0,7

Fuente: DANE, DSCN

En el primer trimestre de 2018, el Producto Interno Bruto en su serie original creció 2,2% respecto al mismo periodo de 2017. Este comportamiento se explicó por el crecimiento de actividades financieras y de seguros que registró una variación de 6,1%; y administración pública y defensa que creció 5,9%. En contraste, la actividad que presentó la principal disminución fue construcción con 8,2%.

Las actividades que presentaron variaciones negativas durante el primer trimestre de 2018 fueron Construcción (-8,2%), Explotación de minas y canteras (-3,6%) e Industria manufacturera (-1,2%).

La variación en la actividad Industrias manufactureras (-1,2%) se debe principalmente a la disminución en la fabricación de textiles (-4,6%) y la fabricación de productos metalúrgicos básicos (-4,2%). Nueve actividades de las 24 que conforman la industria manufacturera, presentaron crecimiento positivo durante el primer trimestre de 2018.. (Tomado del boletín técnico del PIB primer trimestre de 2018. DANE.)

MODALIDAD DE SELECCIÓN

De acuerdo con lo señalado en el literal h del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015, se realiza bajo la modalidad de Contratación Directa contrato de arrendamiento, con persona natural o jurídica previa verificación de idoneidad o experiencia requerida acorde al objeto contractual y obligaciones a realizar.

LEGAL



El presente proceso de contratación directa, se regirá por el ordenamiento constitucional, el régimen jurídico previsto en las Ley 80 de 1883, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, y el Decreto 1082 de 2015, sus normas reglamentarias y demás normas civiles y comerciales que la complementan, adicionan y reglamentan, así como por las disposiciones que regulen la materia.

PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL

La Fiscalía General de la Nación a través de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Regional Eje Cafetero (Caldas, Risaralda y Quindío), tiene como función la de brindar en forma oportuna y efectiva, un buen servicio y apoyo administrativo-logístico, a las diferentes Unidades de Fiscalía, del Cuerpo Técnico de Investigación, de Apoyo a la Gestión y Unidades Nacionales, adscritas a la Regional Eje Cafetero; Así las cosas y con el objeto de coadyuvar en el buen funcionamiento y ejecución de las labores que le son propias a la Entidad, la Subdirección requiere contratar el arrendamiento de un edificio para el funcionamiento de las sedes Risaralda, sedes Caldas y Sedes Quindío, de la Fiscalía General de la Nación, Regional Eje Cafetero.

Para poder lograr dicho objeto, se hace necesario adquirir los inmuebles en calidad de arrendamiento mediante proceso de contratación directa, regulados por la Ley 80 de 1993, sus normas reglamentarias y demás disposiciones que regulen la materia, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015.

PERSPECTIVA TÉCNICA

Con respecto al análisis técnico se precisan las especificaciones que se requieren para cada contratación en los respectivos estudios y análisis previos conforme al Artículo **2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015** Arrendamiento de bienes inmuebles. Es por ello, que la Fiscalía General de la Nación Regional Eje Cafetero ha considerado que necesita contar con Bienes Inmuebles aptos y adecuados a las necesidades como apoyo institucional, funcional, administrativo, para desarrollar su misión institucional.

Clasificación UNSPSC: La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:

Clasificación UNSPSC	Descripción
80131500	Arrendamiento de instalaciones comerciales e industriales

ANALISIS DE LA DEMANDA:



Los inmuebles se encuentran ubicados en diferentes puntos de las ciudades de Armenia, Manizales y Pereira, y los diferentes municipios sedes de la FGN, lo que conlleva a que los usuarios se vean obligados a desplazarse de un lugar a otro para que les sea prestado el servicio requerido.

De otro lado, son muchas las entidades públicas y privadas que requieren adquirir este tipo de servicio inmobiliario.

Consultada la página del Sistema Electrónico para la Contratación Pública, se pueden observar las entidades que requieren este tipo de servicio tal como se muestra a continuación:

Entidad	Objeto del Contrato	Modalidad de Selección	Costo del contrato	Tiempos de ejecución	Proponentes participantes
NEIVA HUILA	El arrendador entrega a título de arrendamiento y la arrendataria recibe el expresado título el inmueble situado en la carrera 8 n° 7 a - 28 de la ciudad de Neiva	CONTRATACION DIRECTA	60.552.000	348 días	CONSTRUCTOR A SANTA LUCIA S.A.S
Armenia Quindío Invitación M.C 016 - 2017	Arrendamiento de bienes inmuebles (pista de bolo y sus áreas comunes) en el departamento del Quindío en cumplimiento de los programas que adelanta el instituto departamental de deporte y recreación del Quindío.	CONTRATACION MINIMA CUANTÍA	20.000.000	164 días	CORPORACION DE BOLO CLUB ARMENIA
NúmeroSSA-022-2016	Arrendamiento de un inmueble que cumpla las funciones de oficina, para la prestación adecuada y eficiente de los servicios de la Inspección de Policía ubicada en el Barrio El Rosario del Municipio de Itagüí y que se identifica así: Inmueble ubicado en la Calle 44 B N° 55 C ¿ 02, Barrio La Unión de Itagüí, que consta de 2 locales, así: primer local: baño con		12,082,025.00	11	



	puerta, sanitario, lavamanos, lava trapeadora, área construida de 3 ½ metros de ancho por 3 metros de largo, piso en cerámica negro, revocado, pared	CONTRATACION DIRECTA		330	BEATRIZ ELENA MEDINA RESTREPO
FGN BOGOTÁ D.C. CONTRATO N.º 0286 DE 2017	El arrendador entregará a título de arrendamiento al arrendatario las oficinas 603, 604 y dieciocho (18) parqueaderos del edificio capital Towers ubicado en la calle 24 no. 51-40 de la ciudad de Bogotá, destinado para los servidores de la Fiscalía General de la Nación	CONTRATACION DIRECTA	437,409,408	266 días	SERVICIOS Y MERCADEO INMOBILIARIA S.A.S.
CONTRATO No. 0284 DE 2017	El arrendador entrega a título de arrendamiento y el arrendatario recibe al expresado título, un espacio físico ubicado en la diagonal 22 b no. 52-01 edificio f sótano, destinado al funcionamiento de un centro de copiado para el personal externo de la entidad	CONTRATACION DIRECTA	19.974.072,0	12 MESES	SOLUCIÓN COPY
Fiscalía Seccional Quindío Res. 006-2016	Arrendamiento de un inmueble ubicado en el kilómetro 3.5 vía Armenia - Circasia, para el parqueadero de bienes incautados por la Fiscalía General de la Nación - Seccional Quindío.	CONTRATACION DIRECTA	40,582,064	8 meses	JAIME GALLEG0 ARBELÁEZ
CN 33 de 2018 VICHADA	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA FISCALIA LOCAL DE LA FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN que se encuentra ubicado en la calle 7 nO.8-32 de la Primavera Vichada, identificado con matricula	Contratación Directa	3,367,880.00	150 días	BERTHA CECILIA MORALES SALGADO



	inmobiliaria No..540-6830 y cédula catastral No.01-00-0030-0016-000 del municipio de la Primavera Vichada.				
FGN-RC-094 DE 2018 Regional Atlántico	El arrendamiento de un patio de 820.20 M2 dentro del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-270980, ubicado en el Parque Empresarial Isla 3- calle 3 No. 60 — 177 de la ciudad de Barranquilla, con el fin de ampliar el Patio de Incautados de la Fiscalía General de la Nación Seccional Atlántico.	Contratación Directa	44,950,004.00	149 días	INVERSIONES CRESPO ESCOBEDO Y CO. S. EN C.
SRAP-092-2018 REGIONALPACIFICO	Arrendamiento de 10.000 Mts 2 del inmueble ubicado en la carrera 9 norte entrada al Bosque, Vereda San Bernardino Lote MORINDA GARROCHAL	Contratación Directa	49,600,000	120 días	HEBERTH MESIAS GOMEZ

ANALISIS DE LA OFERTA

En Colombia, las inmobiliarias por lo general son empresas dedicadas al arrendamiento de inmuebles de acuerdo con las necesidades de las Entidades, estas se encuentran reguladas por la Superintendencia de Industria y Comercio. No obstante lo anterior, y por ser Pereira, Manizales y Armenia ciudades intermedias la oferta de inmuebles con las condiciones requeridas por la entidad por parte de las inmobiliarias es escasa, situación que se presenta más aún en los municipios donde tiene sede la Fiscalía General de la Nación, por lo que para celebrar contrato de arrendamiento, la Regional Eje Cafetero se concluye lo puede realizar con persona natural o jurídica que posea los inmuebles que atienden a la necesidad presentada en la entidad.

Consultadas las páginas amarillas, del directorio e internet, existen posibles oferentes constituidos legalmente, con la experiencia necesaria según los requerimientos de la entidad, entre los que se encuentran:

No.	RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TELÉFONO
-----	--------------	-----------	----------

SUBDIRECCIÓN REGIONAL DE APOYO – EJE CAFETERO
COORDINACIÓN REGIONAL DE GESTIÓN CONTRACTUAL
Carrera 7 con Calle 42 Esquina – Torre C, Pereira – Código Postal 66001
Teléfono 3111435 EXT. 3204
www.fiscalia.gov.co



1	Rentar Inmobiliaria S.A.S.	Cl. 12 #13-54, Pereira, Risaralda	3344240
2	Claudia Jaramillo & CIA	Cra.18 #12-75 ., Megacentro Local 109, Pinares, Pereira, Risaralda	3218090
3	Manuel J. Quintero	Carrera 7 #16-50 local 205, Centro, Pereira, Risaralda	3347736
4	Castellón Inmobiliaria S.A.S	Av. Circunvalar Cr13 8 B-51 Los Alpes Pereira Risaralda	3340256
5	Inmobiliaria Clara Inés Mejía S.A.S.	Cr16 4-80 L-4 Edif. Portal del Cerro Pinares Pereira Risaralda	3316240
6	Inmobiliaria Coldwell Banquer	Cra. 14 #12 -33, Pereira, Risaralda	3354111 - 3257009
7	Inmobiliaria Finca Raíz	Avenida circunvalar # 11 - 80, Edificio Capito, Oficina 603, Pereira, Risaralda	3356512
8	Grupo Rivera PS en CS	Calle 19 N.º 16-76 Bodega 1	3392199
9	Inmobiliaria Juan de Armenia Bienes Raíces	Cra 19 N.º 36N – 44 Armenia Quindío	3113844627
10	Inmobiliaria Bienes del Quindío	Cra 14 N.º 3-01 Armenia Quindío	3162818031
11	Inmobiliaria Alianza	Cra 15 Armenia Quindío	7465151
12	Inmobiliaria Manizales	Cl 62 Oficina 704 Manizales Caldas	8811313
13	Inmobiliaria Castro Rosero	Cl 62 N.º 23-61 Manizales Caldas	3146539556
14	Star inmobiliaria	arrendamiento@starinmobiliaria.com	8806959
15	Inmobiliaria La Dorada	Cra 3 N.º 12-15	8573935 - 3207970092
16	Arango Arroyave Inmobiliaria	Cl 16 1-41 Ofic 508	8572080

En procesos anteriores llevados a cabo por la Entidad para La Contratación de Arrendamiento de Bienes Inmuebles para el funcionamiento de la Fiscalía General de la Nación se realizó mediante contrato de arrendamiento. Como puede observarse el plazo de ejecución del contrato será de veinticuatro meses contados a partir de la suscripción del contrato, a pesar de que en la ciudad existe en el sector inmobiliario varias empresas, debe celebrarse el contrato con los mismos contratistas, debido a que las edificaciones cumplen con los requerimientos solicitados por la entidad, de igual forma la entidad ha celebrado otros contratos como puede observarse en el siguiente cuadro.

NUMERO CONTRATO	OBJETO	TIEMPO	VALOR	CONTRATISTA
	Arrendamiento un inmueble, ubicado en la			



CN 27 y 28 De 2016	carrera 7 con calle 42 esquina de la ciudad de Pereira, con un área total de proyecto de 1568 M2 en planta disponibles para Oficinas	5 CINCO MESES	139.362.585	GRUPO RIVERA Y OTRAS
CN 17 de 2017	Arrendamiento un inmueble, ubicado en la carrera 7 con calle 42 esquina de la ciudad de Pereira	6 MESES 29 DIAS	351.090.694	GRUPO RIVERA Y OTRAS
CN 27 de 2017	Arrendamiento un inmueble, ubicado en la carrera 7 con calle 42 esquina de la ciudad de Pereira	5 MESES	251.978.96	GRUPO RIVERA Y OTRAS
CN 35 de 2016	arrendamiento un inmueble, una finca territorial denominada "Buenavista" ubicada en el paraje de Huertas, distante aproximadamente de siete kilómetros de la cabecera urbana de Pereira	20 MESES	289.670.284	PABLO EMILIO CASTAÑO RIVERA
CN 13 DE 2018	Arrendamiento un inmueble, ubicado en la de la ciudad de Pereira para el funcionamiento de la sede protección	2 meses	53'153.333	GRUPO RIVERA
CN 34 de 2016	Arrendamiento un inmueble, ubicado en la carrera 8 entre calles 42 y 42 bis N° 42-38 de la ciudad de Pereira	24 meses	3.789'543.165	GRUPO RIVERA Y OTRAS
CN 37 de 2016	arrendamiento un inmueble ubicado en la calle 30 N° 6-42 y calle 30 N° 6-52 de Pereira	24 meses	239'285.531	FERNANDO ALBERTO RESTREPO FRANCO
CN 29 2016	"Arrendamiento del inmueble ubicado en el cerro el castillo finca la laguna del municipio de Calarcá Quindío, para ubicar la antena de comunicaciones del cuerpo técnico de investigación de la fiscalía general de la nación-seccional Quindío	24 meses	4.385.836	JOSE GERMAN PEÑA GARCIA



CN 034 DE 2016	Arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 17 no. 14-19 en la ciudad de armenia para el funcionamiento del grupo de apoyo seccional de la Fiscalía General de la Nación – Seccional Quindío	24 Meses	56.113.910	RUBIEL JAIR CIRO CASTAÑO
CN 25 de 2016	Arrendamiento un inmueble compuesto de dos locales, con área aproximada de 95.01 metros cuadrados situados en el segundo nivel del Palacio Municipal de Aguadas	24 Meses	10'091.276	MUNICIPIO DE AGUADAS
CN 028 DE 2016	Arrendamiento los siguientes inmuebles: ubicados en la Carrera veintiuno (21) número veinte A veintiuno (No. 20 A - 21) Hoy carrera veinte A (20 A) número veinticuatro - cuarenta (24-40) UNIDAD UNO (1) (Edificio Aquilino Villegas) Manizales Caldas	24 Meses	500.660.546	MARIO DE JESUS DUQUE

CANTIDADES TOTALES QUE REQUIERE LA ENTIDAD PARA SATISFACER LA NECESIDAD REAL VIGENCIAS 2018 - 2020

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL BIEN O SERVICIO	UNIDAD DE MEDIDA	NECESIDAD REAL	CANTIDAD A ADQUIRIR SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO	CANTIDAD PENDIENTE POR ADQUIRIR
1	INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO	UNIDAD	35	35	0

Detalle de los inmuebles que se necesita tomar en arrendamiento para la Regional:

SECCIONAL	SEDE	MUNICIPIO
RISARALDA	Carrera 12 No.3-47 Belén de Umbria	BELEN DE UMBRIA
RISARALDA	CERRO EL NUDO	DOSQUEBRADAS



RISARALDA	Carrera 8 No. 10-83 La Virginia	LA VIRGINIA
RISARALDA	CRA 7 CALLE 42 esquina Torre C	PEREIRA
RISARALDA	Carrera 11 N.º 13 – 21	SANTA ROSA DE CABAL
RISARALDA	Carrera 7 #6-18	SANTUARIO
RISARALDA	calle 39 con Cra 5 Bis Vical	PEREIRA
RISARALDA	CARRERA 8 entre calles 42 Y 42 BIS No. 42-38 Torre B	PEREIRA
RISARALDA	carrera 16 No, 72-45 av Simon Bolivar	DOSQUEBRADAS
RISARALDA	calle 30 No. 6-42 y 6-52 I y Adolesc	PEREIRA
RISARALDA	CARRERA 8 No. 42 bis y 43 Torre A	PEREIRA
QUINDIO	Carrera 17 N.º. 14 - 19	ARMENIA
QUINDIO	Carrera 13 N.º. 21 - 15 Loc 2 Edificio Luisago	ARMENIA
QUINDIO	Kmetro 3.0 Vía Armenia-La Tebaida Vereda Santa Ana	ARMENIA
QUINDIO	Calle 39 N.º. 23 - 57 Carrera 24 N.º. 38 - 58 Of. 201, 301, 302, 401 y 402 Edificio El Café	CALARCA
QUINDIO	Cerro El Castillo (Caseta)	ARMENIA
QUINDIO	Cra 16 4-07 Circasia	CIRCASIA
QUINDIO	25 PARQUEADEROS	ARMENIA
QUINDIO	CALLE 44 N° 20-26 Parqueadero Cruz - Del. Culposos	CALARCA
CALDAS	Calle 6 N° 6-23 Piso 2 Palacio Municipal	AGUADAS
CALDAS	CALLE 10 3-28	ANSERMA
CALDAS	CRA. 4 N° 8-08	ANSERMA
CALDAS	CRA. 4 N° 18-33 Parqueadero bomberos	ANSERMA
CALDAS	Carrera 8 N° 11-33 PALACIO MUNICIPAL	CHINCHINA
CALDAS	CRA. 4 N° 16-23/37 Nueva Sede	LA DORADA
CALDAS	CALLE 14 N° 5 - 36 - Parqueadero Capricentro	LA DORADA
CALDAS	Villapilar, vía a La Cabaña, Patio Único Nueva Sede	MANIZALES



CALDAS	CRA. 21 N° 20A-21 - Inurbe	MANIZALES
CALDAS	CALLE 4 N° 4-27	MANZANARES
CALDAS	Cra. 9 N° 7-31 Palacio Municipal	NEIRA
CALDAS	CRA. 6 N° 4-06 Palacio Municipal	PENSILVANIA
CALDAS	CRA. 8 N° 10-23 Parqueadero	RIOSUCIO
CALDAS	CALLE 10 N° 8-30	RIOSUCIO
CALDAS	Calle 10 N° 6-39 Piso 2	SALAMINA
CALDAS	CRA. 7 24 - 42	SUPIA

ESTUDIO DE MERCADO

En el proceso de búsqueda se encontraron ofertas de bienes inmuebles que presentan condiciones similares en cuanto a área, ubicación, pero no de instalaciones y adecuaciones. En términos generales los arrendamientos en este sector de la ciudad de Pereira Oscilan entre 10.409 M2 y 23.626 M2; en Manizales entre: 10.409 M2 y 98.000 M2 y en Armenia entre 5.554 y 30.000 M2 por tanto las ofertas que más se acercan a la necesidad de la entidad son las presentadas por los actuales arrendadores de acuerdo a sus espacios, adecuaciones, área y ubicación así como a la disposición que tienen los arrendadores para realizar las adecuaciones necesarias que se van presentado a medida que se ejecute el contrato de arrendamiento. Del análisis de precios realizado se concluye que para el alquiler de los bienes inmuebles requeridos para el funcionamiento de las sedes de relaciones en el cuadro anterior:

DIECISEIS MIL DOSCIENTOS QUINCE MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MILQUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$16.215'610.582) incluido IVA y todos los costos para cubrir las vigencias 2018, 2019 y 2020.

LISTA DE CHEQUEO PARA IDENTIFICAR RIESGO DE COLUSION (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		X
2. Existen compras repetidas en la misma vigencia por parte de la entidad		X
3. Existe pocos (o no existen) sustitutos al bien o servicio a adquirir		X
4. Existe variación significativa en precios con respecto a compras similares realizadas recientemente por la entidad y por otras del sector.		X
5. Se usan especificaciones técnicas ambiguas para solicitar cotización		X
6. Se presentan repentinos incrementos en precios de manera más o menos simultánea que no pueden ser explicados con incrementos de costos.		X
7. Diferentes competidores presentan ofertas idénticas.		X
8. Verificada la cotización se encuentra que los datos contenidos en la misma no son reales		X

Se puede observar que en éste caso en particular no existe riesgo de colusión, dado que en el mercado local y regional se cuenta con varias empresas que pueden prestar el servicio que requiere la entidad.

En este sentido igualmente, La Fiscalía General de la Nación, está comprometida con la prevención de los actos de corrupción en la contratación estatal con base en la Constitución Política, la Ley, los tratados internacionales y, en especial, con los principios de transparencia, buena fe, planeación, eficacia, precaución y moralidad administrativa.

DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR: La Fiscalía General de la Nación, a través de la Subdirección Regional de Apoyo Eje Cafetero, requiere contratar el arrendamiento de bienes inmuebles para el funcionamiento de las sedes, Regional Eje Cafetero de la Fiscalía General de la Nación.

El ARRENDADOR se obliga para con la Entidad a entregarle a título de arrendamiento un inmueble...(descrito en cada contrato de arrendamiento)

PRESUPUESTO

Efectuado el análisis económico se estableció que el valor estimado para la celebración de los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles, ubicados en las ciudades de Armenia, Manizales y Pereira y en los diferentes municipios del eje cafetero para el funcionamiento de las sedes de la Fiscalía General de la Nación Regional Eje Cafetero del 1 de diciembre de 2018 hasta el 30 de noviembre de 2020, corresponde a la suma de DIECISEIS MIL DOSCIENTOS QUINCE MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$16.215'610.582) incluido IVA y todos los costos.

CONCLUSIONES:



Efectuado el análisis económico, realizado teniendo en cuenta las propuestas presentadas por los oferentes, se concluye:

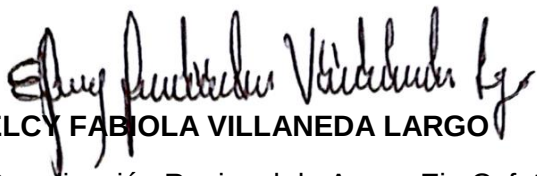
- ✚ Que en la Región Eje Cafetero existen empresas de servicio inmobiliario, así como personas jurídicas y personas naturales que desarrollan este tipo de actividad comercial, pero por requerirse de espacios que se adapten a las necesidades de la entidad, se opta por emplear la modalidad de contratación directa con los proveedores.
- ✚ De acuerdo a las diferentes propuestas presentadas por los oferentes se tiene un valor de DIECISEIS MIL DOSCIENTOS QUINCE MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$**16.215'610.582**) incluido IVA, para el canon de arrendamiento de veinticuatro (24) meses.
- ✚ El presupuesto oficial disponible corresponde a la suma DIECISEIS MIL DOSCIENTOS QUINCE MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MILQUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$**16.215'610.582**) por tanto se contrata el servicio planteado en los estudios previos hasta el 30 de noviembre de 2020 de acuerdo al presupuesto asignado por la entidad para cubrir la necesidad de los bienes inmuebles en arrendamiento para la ubicación de las diferentes sedes de la Fiscalía General de la Nación bajo la jurisdicción de la Regional Eje Cafetero vigencia 2018 - 2020.
- ✚ Los inmuebles ofrecidos por los diferentes oferentes se ajustan a las necesidades y requerimientos de la Entidad, toda vez que los mismos ofrecen precios altamente competitivos y favorables para los intereses de la FGN. Garantizan los espacios mínimos para cada uno de los servidores que laboraran en estos inmuebles, lo cual se verá reflejado en una adecuada atención a los usuarios, debido a que se contará con espacios para atender entrevistas, salas de espera, baños para funcionarios y público, entre otros aspectos.
- ✚ Los inmuebles ofrecen condiciones laborales óptimas, espacios e infraestructura acordes a las necesidades de la Entidad, así como cercanía a los centros de servicios judiciales de las ciudades de Pereira, Manizales y Armenia. Así mismo en los diferentes municipios donde se encuentran ubicadas las sedes de la FGN
- ✚ Los inmuebles se encuentran ubicados en el sector comercial cuyo suelo está destinado a actividades económicas dentro de las cuales están Establecimientos destinados a la descentralización o desconcentración de los servicios administrativos de las entidades públicas.

GARANTIAS: Los arrendadores constituirán una póliza de seguros con cobertura para las pérdidas o daños materiales que sufran los inmuebles descritos en el objeto de los contratos estatales de arrendamiento N° 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 de 2018, por el



término de ejecución de los mismos, así mismo, por eventos como actos mal intencionados, terrorismo, asonada y daños ocasionados por fuerzas de la naturaleza como temblores que desemboquen en incendios e inundaciones. de incendio con amparo AMIT (actos mal intencionados de terceros y terrorismo).

Pereira Risaralda, 21 de noviembre de 2018


ELCY FABIOLA VILLANEDA LARGO

Coordinación Regional de Apoyo Eje Cafetero

Fuente de Consulta

Páginas Amarillas

Página Secop I

Estudios Previos

<https://www.fincaraiz.com.co/detail.aspx?a=2581080>

<http://www.fedelonjas.org.co/sector-inmobiliario-en-2017-crecera-por-encima-de-la-economia-nacional/>

http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/eas/bp_EAS_2016.pdf

<http://gerente.com/co/mercado-inmobiliario-2017/>

https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-arriendo/pereira/centro_ alamos-det-3139818.aspx

https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-arriendo/pereira/centro_ alamos-det-2363334.aspx

https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/pereira/centro_ alamos-det-3139863.aspx

<https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-arriendo/pereira/pereira-det-2581080.aspx>

blogs.portafolio.co/el-clasificado/sector-inmobiliario-2018/

<https://www.inmobiliariaburiticaquindio.com/>

<https://casas.mitula.com.co/casas/arriendo-apartamentos-calle-manizales>

<https://manizales.olx.com.co/q/calle/c-363>

Revisó: Jesús María Cháux Hernández 
Sara Lucía Díaz Velasco

Aprobó: Santiago de Jesús Vásquez Idárraga 