1. ANTECEDENTES

En virtud a los principios que rigen la administración pública, la Entidad dentro del Plan Anual de Adquisiciones de cada vigencia ha contemplado un rubro para satisfacer las necesidades de contar con espacios para el funcionamiento de la Fiscalía General de la Nación - Subdirección Regional de Apoyo del Pacífico.

Durante los últimos años, se han adelantado los siguientes procesos para la Unidad de Fiscalía General de la Nación en Buenaventura – Valle del Cauca:

Ítem	Contrato	Periodo de ejecución	Valor del Contrato	Valor Canon mensual, al inicio del contrato	No. Proceso
1	CN-178-2018	01/12/2018 – 31/11/2020	$ 1.222.215.204	$50.099.000	SRAP-187-2018
2	FGN-RP-0065-2020	01 de diciembre del 2020 – 30 de julio del 2022	$ 1.045.913.336	$51.752.268	FGN-RP-CD-0086-2020

Es importante tener en cuenta que a través de los años, los cánones de arrendamiento han sufrido incrementos a medida que se ha dado cada vigencia, dicho aumento se ha efectuado en ocasión a las variaciones del Índice de Precios al Consumidor (IPC) establecidas por el Gobierno Nacional. Así pues, el área de Gestión Contractual ha contemplado tales circunstancias dentro de los factores económicos necesarios para determinar los cánones de arrendamiento durante las vigencias 2022 a 2024.

2. OBJETIVO DEL ESTUDIO

Realizar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 9 No. 2-03 barrio Centro Base Naval del Distrito de Buenaventura – Valle del Cauca.

3. FICHA RESUMEN

Número del Estudio del Sector						34		
Dependencia Solicitante	Grupo Seccional Valle							
Fecha de Inicio del Estudio del Sector	26	07	2022	**Fecha de finalización del Análisis del Sector**		10	10	2022
Número de modificación		1		**Fecha entrega de la modificación**		16	09	2022
Valor del Presupuesto Asignado Según Estudio del Sector	$ 888.302.704							
Plazo Estimado de la Ejecución	1 de Noviembre del 2022 hasta el 29 de febrero del 2024.							

4. RECURSOS UTILIZADOS

4.1 COTIZACIONES

Se realizó la consulta a través de páginas webs dedicadas a la venta y arrendamiento de inmuebles como lo son: mitula, Properati, olx, fincaraiz, clasificados el país, metro cuadrado y cien cuadras.

En consideración de lo anterior, se pudo establecer que existe oferta en el mercado inmobiliario para este municipio, no obstante, esta no cumple con las especificaciones técnicas requeridas por la Fiscalía General de la Nación - Subdirección Regional de Apoyo del Pacífico, ello en razón a la complejidad de las exigencias de la Entidad, además de las diferentes adaptaciones estructurales requeridas para llevar acabo la debida operatividad y funcionamiento de la sede. En base a esto, se toma como cotización el canon de arrendamiento establecido por el arrendador en el contrato FGN-RP-0065-2020, siendo este el mejor candidato para satisfacer las necesidades de la Entidad, por su precio y las distintas adecuaciones realizadas a lo largo de los años desde que ha estado en funcionamiento la respectiva sede.

4.2 HISTÓRICOS DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN

Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.		

Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.	**X**	Se tienen en cuenta porque la modalidad de contratación es directa y la contratación del arrendamiento sobre el inmueble ubicado en Buenaventura Valle se ha realizado con anterioridad.
No existen históricos.		

Número de Proceso	FGN-RP-CD-0086-2020
Fecha de Inicio del Proceso	8/11/2020
Modalidad de Selección	Contratación directa.
Objeto Contratado	El arrendador se obliga con la Subdirección Regional de Apoyo del Pacífico Seccional Cali de la Fiscalía General de la Nación, a entregar a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la Calle 9 No. 2-03 del Distrito Especial, Industrial, Portuario, Biodiverso y Eco turístico de Buenaventura Valle del Cauca.
Cuantía del Contrato	$ 1.045.913.336
Nombre o Razón Social del Contratista	LSC BUILDER COMPANY S.A.S.
Plazo de Ejecución	20 (Meses)
Plataforma de Publicación	SECOP II
Link de Publicación	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.1545804
Estado del Contrato	Proceso adjudicado y celebrado

4.3 HISTÓRICOS DE OTRAS ENTIDADES DEL ESTADO

Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.		

Existen históricos, y serán tenidos en cuenta		
No existen históricos	X	Luego de realizar una búsqueda en la plataforma SECOP II no se encontraron procesos similares en otras Entidades

4.4 PROCESO PRESENTE EN TIENDA VIRTUAL DEL ESTADO COLOMBIANO

Existe Acuerdo Marco de Precios o Instrumento de Agregación de Demanda para este producto o servicio?	**NO**	**x**	**SI**	
Si su respuesta es afirmativa y no se va a usar, explique la razón				

5. ANÁLISIS DEL SECTOR

5.1 ASPECTOS GENERALES

En la economía del país ha cobrado gran importancia el sector inmobiliario dado que este ha tenido un notable crecimiento en los últimos años, situación que refleja un panorama positivo, tal es el caso del año 2019 que termino con un gran record de ventas en bienes inmuebles, algo nunca antes visto en Colombia, confirmando así que es uno de los actores con más movimiento en el sector económico nacional. Claro está que en dicho año fue cuando más subsidios de vivienda se adjudicaron, mostrando entonces un crecimiento de hasta el 100%, esto en consideración de que los incentivos crediticios que se dieron incluían una financiación de hasta el 90%, además, fueron respaldados por el Fondo Nacional de Garantías para dar mayor seguridad.

Gracias al crecimiento del sector inmobiliario en el año 2019 la proyección para el año 2020 resulto fructífera, y aunque no inició de la misma manera, las inversiones para el sector fueron mayores debido a las expectativas de consumo. A pesar de que se presentó una baja en las ventas de bienes inmobiliarios debido a la emergencia sanitaria que se presentó por el Coronavirus, después de mediados de año se empezó a reestablecer el mercado, de manera que las estadísticas reflejaron un considerable incremento en las ventas.

Por otro lado, la Ley 2079 de 2021 de Vivienda y Hábitat se realizó con la finalidad de darle la facilidad a los colombianos de un acceso más expedito a los subsidios de

vivienda, el cual está reglamentando la Política de Vivienda Rural y mejorando así la capacidad de planificación territorial de los municipios.

El mercado inmobiliario en Colombia presenta un notable crecimiento según lo establecido por el DNP (El Departamento Nacional de Planeación) en el Decreto 1891 de diciembre 30 de 2021, en razón a ello el incremento para 2022 de dichos avalúos será del 3% considerando la inflación y el IPC presentados al finalizar en el 2021.

Finalmente, en el 2022 se espera la reactivación económica que empezó en 2021, la cual se estima que dure otro año más, hasta el 2023, por lo tanto es muy importante tener en cuenta que con más inmuebles comprados por inversión, habrá una gran oferta de vivienda por arrendamiento.

El arrendamiento cobra nueva importancia en observancia de que muchas familias vuelven a recuperar la independencia económica alquilando sus propios apartamentos o casas a lo largo del 2022. La vivienda nueva actualmente se ha convertido en un refugio de inversión y ahorros de muchos de los compradores. Entre el 50% y el 70%, previo a la pandemia adquirían la vivienda para vivir en ella, ahora ese mismo porcentaje ha pasado a ser los inversionistas.[1]

5.1.1 Técnicos

1. Los bienes o servicios objeto del presente Proceso de Contratación está codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), como se indica en la Tabla 1:

Tabla 1. Códigos UNSPC

ITEM	CLASIFIC. UNSPC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
1	80131500	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

2. De acuerdo al Grupo sedes - Sección Bienes de la Subdirección Regional de Apoyo del Pacífico, este inmueble hasta el momento satisface la necesidad, puesto que ha sido el único inmueble en el municipio que cuenta con las adecuaciones requeridas. Se trata de un edifico moderno de 5 pisos, con un área construida aproximada de 1446 mt.² en un área de terreno de 444 mt.2, cuenta con 5 parqueaderos en el antejardín. Está ubicado en el sector del centro con viviendas comunes alrededor, edificios de la marina y en la parte

[1] *¿Cómo va el sector inmobiliario en Colombia? (2017, marzo 29). OIKOS Inmobiliaria. https://www.oikos.com.co/inmobiliaria/noticias-inmobiliaria/como-va-el-sector-inmobiliario*

posterior el puerto marítimo. El edificio fue entregado a la Entidad completamente acondicionado, con puntos de voz y datos, aires acondicionados, distribución de espacios de diseñados para las oficinas y su mantenimiento lo asume el propietario del inmueble. Cuenta con ventilación e iluminación mixta, el canon de arriendo está sujeto el presupuesto aprobado y cuenta con la aprobación de la ARL. En este inmueble se encuentran ubicados despachos de las Fiscalías Locales, Seccionales e Infancia y Adolescencia.

5.1.2 Económicos

Durante el primer semestre de 2022 se logró evidenciar un buen desempeño en ventas de vivienda a nivel nacional, respecto al mismo período del año anterior. La venta de Vivienda de Interés Social (VIS) creció un 6% y la No VIS, aumentó en un 5%. Con respecto a la disponibilidad de unidades, se redujo en 27% frente al año anterior, esto como consecuencia del gran volumen de ventas que hubo en 2021 y a los pocos proyectos que iniciaron la fase de construcción. Esta tendencia seguirá disminuyendo debido al alza en los precios de los insumos.[2]

Bogotá, Medellín, Barranquilla y Cartagena tuvieron la mayor disponibilidad de inmuebles en arriendo y venta. Los apartamentos y las casas en arriendo fueron las viviendas más solicitadas.

En el mercado de arriendos el ELRI, indicador de volatilidad de los precios de arrendamiento para los diferentes inmuebles a nivel nacional, en las ciudades principales que lo componen persisten los incrementos anuales tanto para el segmento de casas como para el de apartamentos. En ciudades como Cartagena, Barranquilla y Bogotá en se dio aumento a los cánones de casa; por otro lado en Barranquilla, Bogotá y otras ciudades este efecto se visibiliza sobre los cánones de arrendamiento de apartamentos.[3]

Así mismo, también se debe tener presente que las elecciones políticas que se llevaron a cabo tendrán una gran influencia en el sector inmobiliario, los resultados definirán una tendencia que, se verá reflejada en el mercado de bienes inmuebles. Por lo tanto, aún hay un ambiente de incertidumbre debido al cambio de Gobierno. Además del panorama

---

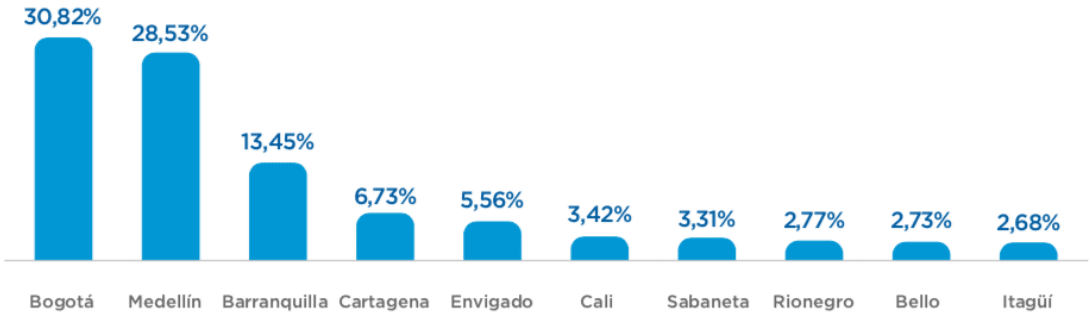
[2] *2022: el año de la reactivación para el sector inmobiliario. (2022, mayo 18). Contenidos sobre el sector inmobiliario en Colombia Ciencuadras; Ciencuadras.com. ttps://www.ciencuadras.com/blog/sala-de-prensa/2022-el-ano-de-la-reactivacion-para-el-sector-inmobiliario*

[3] *De, R., Catastrales Para, A., & Vigencia, L. A. (s/f). Consejo nacional de política económica y social república de Colombia departamento nacional de planeación. Gov.co.*

económico, el incremento en las tasas de los créditos, el comportamiento de las monedas extranjeras y el control de la inflación serán fundamentales para el sector en el 2022.[4]

La implementación del teletrabajo ha ocasionado que las oficinas hayan sido los activos más golpeados por la pandemia, la ocupación de las oficinas cambió. Es así como debe presentarse una renegociación de los contratos vigentes.

El presidente de Fedelonjas, Daniel Vásquez Franco, señaló que el resultado presentado por el director del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, Juan Daniel Oviedo, sobre el crecimiento del PIB en Colombia del 10.6% para el año 2021, para el caso de las actividades inmobiliarias tuvo un crecimiento del Producto Interno Bruto del 2,6%, superior al del 2020 donde pese al enorme impacto de la pandemia mostró un sector resiliente al crecer en el 1,98%, situación que es tremendamente valiosa. Esto evidencia que el sector ya se acerca a pasos agigantados a presentar los crecimientos históricos que tenía antes de la llegada del covid-19 y en los 10 años anteriores, de alrededor del 3,2%.



Agremiaciones Sector Inmobiliario

De acuerdo a la información encontrada en la página del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, dentro de las agremiaciones relacionadas con el sector inmobiliario en Colombia se encuentran las siguientes:[5]

CAMACOL

Que tiene como misión “Representar y articular la cadena de valor de la Construcción e impulsar su desarrollo competitivo y el progreso de Colombia”. Entre sus servicios se encuentran:

[4] *Hurtado, A. N. R. (2022, enero 6). Este será el incremento de los arriendos de vivienda en Colombia en el 2022. El Tiempo. https://www.eltiempo.com/economia/finanzas-personales/los-incrementos-de-los-arriendos-en-colombia-en-el-2022-de-cuanto-es-643525*

[5] *Peláez, V. (2022, marzo 14). Panorama inmobiliario 2022. Fondo Inmobiliario Colombia. https://fondoinmobiliariocolombia.com/panorama-inmobiliario-2022/1794/*

Coordenada Urbana: Herramienta de inteligencia de mercado, útil para el análisis georreferenciado, personalizado y predeterminado del sector de edificaciones nuevas.

Directorio de la construcción: Guía especializada de productos y servicios, que ofrece información actualizada sobre las empresas de toda la cadena de valor de la construcción, a través de herramientas tecnológica.

Convenio TransUnión: Herramienta que le permite a los afiliados a CAMACOL, tener información crediticia de primera fuente, veracidad de datos y analizar el comportamiento de pago de los posibles compradores de inmuebles.

FEDELONJAS

(Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz), la cual agremia a los inmobiliarios de Barranquilla, Bogotá, Caldas, Valle del Cauca, Bolívar, Cesar, Chocó, Huila, Antioquia, Montería, Nariño, Putumayo, Santanderes, Arauca, Quindío, Risaralda, Magdalena, San Andrés, Sucre, Tolima y Casanare.

Ofrece los siguientes servicios:

FNA: Las inmobiliarias afiliadas a las Lonjas de Propiedad Raíz de Fedelonjas ofrecen inmuebles usados con valores desde 100 millones de pesos para familias con créditos aprobados en el Fondo Nacional del Ahorro.

Normalización: Promueve la normalización inmobiliaria y construcción de normas, para las buenas prácticas desarrollando los requisitos adecuados que se aplican al sector.

Guía del servicio inmobiliario: Esta guía sirve de apoyo para la adecuada dirección de las empresas afiliadas desde las perspectivas comerciales, legales y de imagen.[6]

5.1.3 Regulatorios

En los respectivos aspectos regulatorios, tenemos las siguientes leyes y decretos:

La regulación aplicable al objeto del Proceso de Contratación se enmarca en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1882 de 2019, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas que las modifiquen, adicionen o reglamenten.

---

[6] *Tendencias del sector inmobiliario en 2022. (2022, enero 21). Contenidos sobre el sector inmobiliario en Colombia | Ciencuadras; Ciencuadras.com. https://www.ciencuadras.com/blog/guia-para-comprar-vivienda/tendencias-del-sector-inmobiliario-en-2022*

En virtud de lo indicado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11, del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa por su parte la Ley 1150 de 2007, establece en su artículo 2 numeral 4, Literal I, que el arrendamiento adquisición de inmuebles se somete la modalidad de selección de Contratación directa.

El Código Civil colombiano al referirse al contrato de arrendamiento señala que es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. A su vez en los artículos 1982 y 1996 establece las obligaciones, tanto del arrendador como del arrendatario.

- Ley 80 de 1993. Contratación con el Estado.
- Ley 9 de 1989. Compra venta y expropiación.
- Ley 388 de 1997. Ordenamiento Territorial.
- Ley 546 de 1999. Financiación de vivienda.
- Ley 675 de 2001. Propiedad Horizontal.
- Ley 785 de 2002. Administración de bienes incautados.
- Ley 820 de 2003. “Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de
- Vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.”
- Ley 1150 de 2007. Eficiencia y transparencia en la contratación.
- Ley 1673 de 2013. Actividad del avaluador.
- Decreto 1420 de 1998 Reglamentación de avalúos.
- Decreto 1599 de 1998 Generación de plusvalía.
- Decreto 418 de 2000 Política de vivienda de interés social.
- Decreto 422 de 2000 Reglamentación de avalúos.
- Decreto 3130 de 2003 "Por medio del cual se reglamenta el artículo 15 de la
- Ley 820 de 2003" Decreto 777 de 2003 Leasing habitacional.
- Decreto 779 de 2003 Tratamiento tributario del leasing.
- Decreto 3130 de 2003 Regula contrato de arrendamiento.
- Decreto 1887 de 2004 Leasing habitacional.
- Decreto 051 de 2004 Reglamentación del arrendador.
- Decreto 1143 de 2009 Financiación de vivienda.
- Resolución IGAC 00149 de 2002 Estimación de valor de predio.
- Resolución Número 620 DE 2008 Metodología valuatoria. 2620 de 2000 Subsidio familiar para vivienda VIS.

Se debe tener en cuenta, la Ley 820 de 2003 (artículo 20), por si se quiere hacer una adición y prórroga, establece que cada 12 meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor (IPC) en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon “El tiempo (2022)”.

5.1.4 Otros

La Fiscalía General de la Nación es el ente encargado de garantizar el derecho al acceso a la justicia de los habitantes del territorio nacional, por medio de la investigación de las conductas punibles, el ejercicio de la acción penal y de la acción de extinción del derecho de domino, en el marco del debido proceso. Así mismo, protege los derechos a la verdad y a la reparación de las víctimas de los delitos y participa activamente en el diseño y la ejecución de la política criminal del Estado.

El país de no contar con seguridad, justicia y legalidad no tendría ninguna posibilidad de inversión, al igual que tampoco podría garantizar los principios de libertad de empresa, libre competencia y libertad económica; y por consiguiente desestabilizaría el mercado comercial y los recursos de capital necesarios para proveer los derechos y servicios básicos de sus habitantes. Esta situación haría que toda evocación constitucional de Colombia como Estado social de derecho no fuera más que una utopía, pues de no tener un sistema financiero sólido el gasto publico colapsaría y sería imposible que el Estado cumpliera con las obligaciones jurídicas enmarcadas en la salvaguarda de la dignidad humana.

A pesar de las circunstancias en ocasión a la pandemia, la Fiscalía General de la Nación hizo presencia en las de 600 mil audiencias de manera virtual. No paró ni por un segundo y afrontó el desafío. La realidad que enfrentan algunas regiones del país justifica la participación activa de la Fiscalía y la concentración e itinerancia de su trabajo. Por lo cual es importante tener instalaciones adecuadas para la prestación del servicio y el buen desempeño de la labores.

Es por esto que la Fiscalía General de la Nación en la sede que funciona en Buenaventura trata de un edifico moderno de 5 pisos, con un área construida aproximada de 1446 mt.^{2} en un área de terreno de 444 mt.2, cuenta con 5 parqueaderos en el antejardín. Está ubicado en el sector del centro con viviendas comunes alrededor, edificios de la marina y en la parte posterior el puerto marítimo. El edificio fue entregado a la Entidad completamente acondicionado, con puntos de voz y datos, aires acondicionados, distribución de espacios de diseñados para las oficinas y su mantenimiento lo asume el propietario del inmueble.

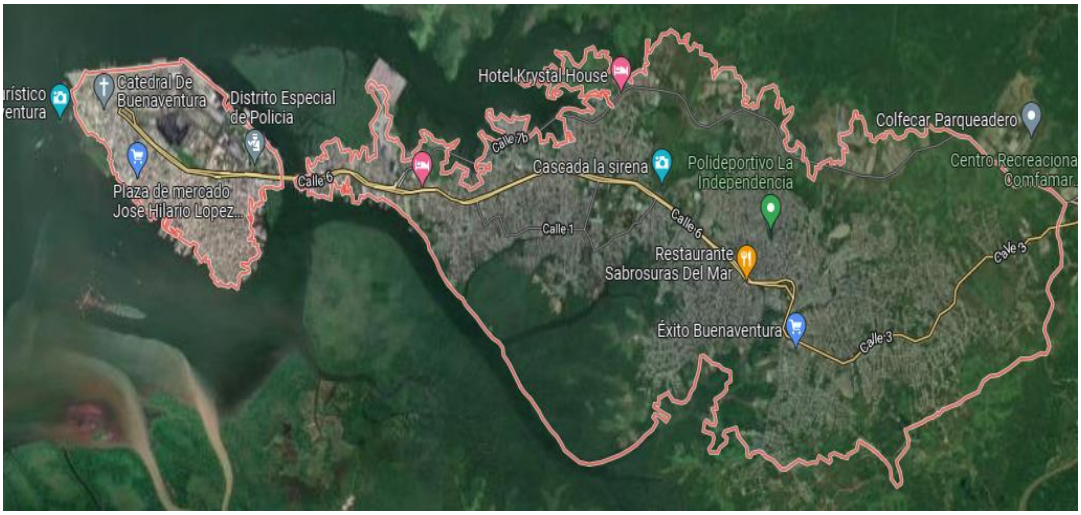
La Entidad ha invertido en su adecuación general, conexiones a redes, aires acondicionados e instalación de mobiliario, cuenta con las condiciones físicas y de seguridad, con una gran ventilación, además, el edificio está destinado para la atención al público.

Es importante tener en cuenta que el banco de la república ha realizado una proyección a la disminución de la inflación empezando en 2023 y en 2024 de la siguiente manera, 5,7% en 2023 y finalmente disminuiría el aumento en 3,9 para el segundo trimestre de 2024. Dado esto, y de acuerdo a la austeridad del gasto ordenado por la administración se establecerá un aumento del 4,3% para la vigencia 2023 y del 3% para la vigencia 2024. No obstante, en caso de que el incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor (IPC) en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon fuera inferior al 4,3% para la vigencia 2023 o el 3% para la vigencia 2024, la Entidad se reserva el derecho de disminuir el valor. Los incrementos se realizarán de acuerdo con la asignación presupuestal por parte del Ministerio de Hacienda.

La Entidad informará al arrendador que ha hecho uso del derecho a disminuir el valor, a través de escrito que será publicado en la plataforma electrónica SECOP II. El reajuste del canon de arrendamiento solo operara cada doce (12) meses de ejecución del contrato, bajo el mismo precio.

5.2 ESTUDIO DE LA OFERTA

Mapa del municipio la Buenaventura:



La oferta del mercado inmobiliario enseña algunos inmuebles en este municipio, pero se encontró que hay escasez para esta necesidad en concreto, esto debido a las especificaciones técnicas y económicas requeridas por la Entidad. Se realizó la

búsqueda en las respectivas páginas web dedicadas a la venta y arrendamiento de inmuebles, son las siguientes:

- Mitula
- Properati
- Olx
- Fincaraiz
- Clasificados.elpais
- Metro cuadrado
- Cien cuadras

No obstante se determinó que el inmueble más acertado para las labores de la Fiscalía General de la Nación en Buenaventura Valle, es el inmueble que se viene contratando en vigencias pasadas.

6. LISTA DE CHEQUEO PARA IDENTIFICAR EL RIESGO DE COLUSIÓN DE OFERENTES

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL

LISTA DE CHEQUEO PARA IDENTIFICAR RIESGO DE COLUSIÓN DE CONTRATISTAS
(Exceptúa la contratación directa)

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

FACTOR ANALIZADO	ÍTEMS	ELEGIR CON UNA "X"	VALORACIÓN	VALORACIÓN PORCENTUAL
1. ¿Existen empresas que ofrecen este producto o servicio en el mercado?	Muchas	N/A	Bueno	N/A
	Pocas	N/A	Regular	N/A
	Ninguna	N/A	Malo	N/A
2. ¿Los elementos requeridos en el presente proceso han sido adquiridos en la misma vigencia por parte de la Entidad a nivel nacional?	Muchas	N/A	Malo	N/A
	Algunas	N/A	Regular	N/A
	Ninguna	N/A	Bueno	N/A
3. Existen pocos o no existen sustitutos al bien o servicio a adquirir?	Muchas	N/A	Bueno	N/A
	Pocas	N/A	Regular	N/A
	Ninguna	N/A	Malo	N/A

4. ¿Existe variación significativa en los precios totales cotizados?	Si	N/A	Malo	N/A
	No	N/A	Bueno	N/A
	n/a	N/A		N/A
5. ¿Existe variación significativa en los precios totales con relación a compras idénticas de pasadas vigencias?	Si	N/A	Malo	N/A
	No	N/A	Bueno	N/A
	n/a	N/A		N/A
6. ¿La ficha técnica contiene información amplia y suficiente para que los oferentes interesados puedan elaborar su propuesta económica valorando todas las condiciones y riesgos del proceso?	Si	N/A	Bueno	N/A
	No	N/A	Malo	N/A
	n/a	N/A		N/A
7. ¿Existen coincidencias en las cotizaciones que puedan suponer que son presentadas por la misma persona?	Si	N/A	Malo	N/A
	No	N/A	Bueno	N/A
	n/a	N/A		N/A
8. Revisada(s) la(s) cotización(es) ¿es posible establecer la existencia de la(s) empresa(s) que la(s) está(n) emitiendo?	Todas	N/A	Bueno	N/A
	Algunas	N/A	Regular	N/A
	Ninguna	N/A	Malo	N/A
9. ¿Las cotizaciones cuentan con logotipos, razones sociales, nit o Rut, direcciones y teléfonos del cotizante?	Todas	N/A	Bueno	N/A
	Algunas	N/A	Regular	N/A
	Ninguna	N/A	Malo	N/A
10. En compras de artículos similares en vigencias pasadas, ¿se realizó el sondeo con las mismas empresas?	Todas	N/A	Malo	N/A
	Algunas	N/A	Regular	N/A
	Ninguna	N/A	Bueno	N/A
	n/a	N/A		N/A

RESULTADO	N/A
RANGO	N/A

RESULTADOS DE LA LISTA DE CHEQUEO: N/A

7. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

La Fiscalía General de la Nación en el respectivo estudio del sector concluye que realizar la contratación directa en función de arrendar el inmueble ubicado en la Calle 9 No. 2-03 barrio Centro Base Naval del Distrito de Buenaventura – Valle del Cauca, resulta ser el más óptimo para brindar un buen funcionamiento de la sede, gracias a su amplitud y

organización, la cual se ha estructurado a través de los años para brindar un buen servicio a los servidores y funcionarios que la ocupan y a la ciudadanía que acude a diario.

De acuerdo al Grupo sedes - Sección Bienes de la Subdirección Regional de Apoyo del Pacífico, este inmueble hasta el momento satisface la necesidad, ya que ha sido el único inmueble en esa ciudad que cuenta con las adecuaciones requeridas. Se trata de un edifico moderno de 5 pisos, con un área construida aproximada de 1446 mt.² en un área de terreno de 444 mt.2, cuenta con 5 parqueaderos en el antejardín, ubicado en el sector del centro con viviendas comunes alrededor, edificios de la marina y en la parte posterior el puerto marítimo. El edificio fue entregado a la Entidad completamente acondicionado, con puntos de voz y datos, aires acondicionados, distribución de espacios de diseñados para las oficinas y su mantenimiento lo asume el propietario del inmueble. Cuenta con ventilación e iluminación mixta, el canon de arriendo está sujeto el presupuesto aprobado y cuenta con la aprobación de la ARL. En este inmueble se encuentran ubicados despachos de las Fiscalías Locales, Seccionales e Infancia y Adolescencia.

Por lo tanto, la forma más eficiente para suplir la necesidad es llevar a cabo el arrendamiento del inmueble y de esta manera continuar con las respectivas operaciones de la Fiscalía en este sector, en virtud de lo indicado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11, del Decreto 1082 de 2015, sobre que las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa.

Es importante tener en cuenta que el banco de la república ha realizado una proyección a la disminución de la inflación empezando en 2023 y en 2024 de la siguiente manera, 5,7% en 2023 y finalmente disminuiría el aumento en 3,9 para el segundo trimestre de 2024.

Dado esto, y de acuerdo a la austeridad del gasto ordenado por la administración se establecerá un aumento del 4,3% para la vigencia 2023 y del 3% para la vigencia 2024. No obstante, en caso de que el incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor (IPC) en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon fuera inferior al 4,3% para la vigencia 2023 o el 3% para la vigencia 2024, la Entidad se reserva el derecho de disminuir el valor. Los incrementos se realizarán de acuerdo con la asignación presupuestal por parte del Ministerio de Hacienda.

8. FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuentes de información que satisfacen lo indagado por el estudio de sector y sus respectivos links:

- *¿Cómo va el sector inmobiliario en Colombia? (2017, marzo 29). OIKOS Inmobiliaria.*

https://www.oikos.com.co/inmobiliaria/noticias-inmobiliaria/como-va-el-sector-inmobiliario

- *2022: el año de la reactivación para el sector inmobiliario. (2022, mayo 18). Contenidos sobre el sector inmobiliario en Colombia | Ciencuadras; Ciencuadras.com. https://www.ciencuadras.com/blog/sala-de-prensa/2022-el-ano-de-la-reactivacion-para-el-sector-inmobiliario*
- *Cien Cuadras: Arriendo, Venta y Alquiler de Apartamentos. http//www.ciencuadras.com.co*
- *Clasificador de bienes y servicios. https://colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios*
- *Clasificados El País. http//www.clasificados.elpais.com.co*
- *De, R., Catastrales Para, A., & Vigencia, L. A. (s/f). Consejo nacional de política económica y social república de Colombia departamento nacional de planeación. Gov.co. https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/4066.pdf*
- *El buscador de anuncios clasificados de inmobiliaria, motor y empleo | Mitula https://www.mitula.com.co/*
- *El líder en anuncios clasificados - Busca, compra y vende cerca de ti. (s/f). http://www.olx.com.co*
- *Hurtado, A. N. R. (2022, enero 6). Este será el incremento de los arriendos de vivienda en Colombia en el 2022. El Tiempo. https://www.eltiempo.com/economia/finanzas-personales/los-incrementos-de-los-arriendos-en-colombia-en-el-2022-de-cuanto-es-643525*
- *Metro Cuadrado Colombia. http//www.metrocuadrado.com.co*
- *Peláez, V. (2022, marzo 14). Panorama inmobiliario 2022. Fondo Inmobiliario Colombia. https://fondoinmobiliariocolombia.com/panorama-inmobiliario-2022/1794/*
- *Tendencias del sector inmobiliario en 2022. (2022, enero 21). Contenidos sobre el sector inmobiliario en Colombia | Ciencuadras; Ciencuadras.com. https://www.ciencuadras.com/blog/guia-para-comprar-vivienda/tendencias-del-sector-inmobiliario-en-2022*

EL VALOR DEL ESTUDIO DEL SECTOR ES	$ 888.302.704

INCLUIDOS TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS

EL CUAL SERVIRÁ COMO PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO

Elaboró	Rikelme Cuartas Ramirez	10/10/2022	Rikelme Cuartas
Aprobó	Karen Joanna Cilima Portilla	10/10/2022	