1. ANTECEDENTES

El Administrador de Sedes de la Subdirección Regional de Apoyo Nororiental Grupo de Apoyo de Santander, radicó estudios previos para Contratar a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la Carrera 6 No. 6-15/19, Municipio de Mogotes - Santander, para el funcionamiento de la Fiscalía general de la Nación.

El presente Estudio se realiza en atención al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 que dispone que: "La Entidad estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis del riesgo y la guía para la Elaboración de los estudios del sector elaborada por Colombia Compra Eficiente y materializar así los principios de planeación, responsabilidad y transparencia, la Subdirección Regional de Apoyo Nororiental de la Fiscalía General de la nación a través de los lineamientos expuestos, plasma a través del presente documento los resultados del estudio. La entidad estatal debe dejar constancia de este análisis en los documentos del proceso."

Así mismo, el numeral 4 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, establece que: "Cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la Entidad Estatal debe incluir la forma como los calculó y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos. (...)"

De igual forma, el presente documento ha sido estructurado de acuerdo a lo establecido en el manual de Contratación para la Fiscalía General de la Nación, documento adoptado de fecha Agosto 26 de 2020.

Para la selección del contratista la entidad aplicará los principios de economía, transparencia y responsabilidad, definidos en la Ley 80 de 1993 y los postulados que rigen la función administrativa.

Los datos estadísticos utilizados en este escrito corresponden a las publicaciones emitidas por entidades oficiales, tales como el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas DANE, y datos de otros procesos de selección publicados en la página de Colombia Compra Eficiente

2. OBJETIVO DEL ESTUDIO

Este estudio tiene como objetivo el análisis del sector económico, de la oferta y de la demanda relacionados con el arrendamiento de espacios para el funcionamiento de las oficinas de la Fiscalía General de la Nación en el municipio de Mogotes Santander; con las condiciones y especificaciones técnicas requeridas.

3. FICHA RESUMEN

Número del Estudio del Sector					**0059-2022**		
Dependencia Solicitante	Oficina de Administración de Sedes Seccional Santander- Regional Nororiental						
Fecha de Inicio del Estudio del Sector	10	10	2022	**Fecha de finalización del Análisis del Sector**	10	10	2022
Número de modificación				**Fecha entrega de la modificación**	**D**	M	AÑO
Valor del Presupuesto Asignado Según Estudio del Sector	**$15.308.406** incluido el IVA si hay lugar.						
Plazo Estimado de la Ejecución	El plazo de ejecución del contrato será de dieciséis (16) meses, del 01 de Noviembre de 2022 al 29 de febrero de 2024.						

(Cuadro 1)

4. RECURSOS UTILIZADOS

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada

4.1 COTIZACIONES *(Descripción de cómo se utilizó este recurso)*

El presente estudio de mercado se adelanta con base en la propuesta presentada por Myriam Blanco Arias documento que hace parte integral del presente estudio.

La Fiscalía General de la Nación viene suscribiendo contrato de arrendamiento por inmueble adecuado en el municipio de Mogotes Santander para el funcionamiento de la Fiscalía General de la Nación y tampoco existen ofertas de predios que cumplan con las condiciones técnicas requeridas por la entidad para su funcionamiento y cumplimiento de la misión.

Para soportar el valor del presente proceso de selección se tuvo en cuenta lo siguiente:

- El inmueble ofrecido por la señora Myriam Blanco Arias, se ajusta a las necesidades y requerimientos de la Entidad, toda vez que el mismo ofrece precios altamente competitivos y favorables para los intereses de la Entidad.
- Que el inmueble que se ofrece es para uso exclusivo de la Fiscalía General de la Nación, lo cual además de facilitar la organización de las Fiscalías, contribuye a fortalecer la seguridad del inmueble.
- Que de adquirir en calidad de arriendo un nuevo inmueble implicaría realizar actividades de adecuaciones (cableado estructurado, mobiliario, instalación de equipos acondicionadores de aire, entre otras) para garantizar el óptimo desempeño de las labores por parte de los servidores que allí laboran.
- El inmueble garantiza los espacios mínimos para cada uno de los servidores que prestan su servicio en ese inmueble, lo cual se verá reflejado en la atención a los usuarios.
- El inmueble ofrece condiciones laborales óptimas, espacios e infraestructura acordes a las necesidades de la Entidad, así como cercanía al centro de servicios judiciales del Municipio.

Para soportar el valor del presente proceso de selección se tuvo en cuenta los siguientes parámetros, atendiendo el principio o de dignidad y jerarquía:

INCREMENTO CANON DE ARRENDAMIENTO AÑO 2022: 0%
INCREMENTO CANON DE ARRENDAMIENTO AÑO 2023: 4,3%
INCREMENTO CANON DE ARRENDAMIENTO AÑO 2024: 3,0%

Como quiera que para el inmueble objeto de este estudio el propietario presentó propuesta por valor de **NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS ($918.619**) mensuales, incluido IVA y los demás costos, gastos y contribuciones a que haya lugar para el restante de vigencia del año 2022 (Noviembre y Diciembre).

Para la vigencia 2023 con el incremento del 4.3%, valor del canon de arrendamiento mensual de **NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTE PESOS ($958.120)** para un total anual de **ONCE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS ($11.497.440).**

Para la Vigencia 2024 el incremento por valor de 3%, con un canon de arrendamiento mensual de **NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS ($986.864)** para un total hasta febrero 28 de 2024 de **UN MILLON NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO PESOS ($ 1.973.728).**

Por ende, el valor del contrato es por la suma de **QUINCE MILLONES TRECIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS SEIS PESOS M/CTE ($15.308.406),** incluido IVA y los demás costos, gastos y contribuciones a que haya lugar, con cargo al presupuesto asignado a la Subdirección Regional de Apoyo Nororiental para la vigencia 2022 y vigencias futuras aprobadas oficio Radicado No. 22-038632 de fecha 31 Agosto de 2022 suscrito por la Directora General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El costo incluye el IVA de 19%, de acuerdo con lo establecido en el estatuto tributario, para los propietarios de los inmuebles que pertenecen al régimen común.

4.2 HISTÓRICOS DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN *(Escoger una opción)*

Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.		*Explique*
Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.	X	El proceso **FGN-RNO-0029 de 2020** se tendrá en cuenta para el presente proceso para establecer el porcentaje de incremento en el valor.
No existen históricos.		*N/A*

Número de Proceso	**FGN-RNO-0029 de 2020**
Fecha de Inicio del Proceso	01/12/2020
Modalidad de Selección	Contratación Directa
Objeto Contratado	**El ARRENDADOR** se obliga para con **EL ARRENDATARIO** a entregarle a título de arrendamiento el inmueble ubicado Carrera 6 # 6-15/19 del municipio de Mogotes Santander.
Cuantía del Contrato	$18.030.986
Nombre o Razón Social del Contratista	MYRIAM BLANCO ARIAS
Plazo de Ejecución	23 MESES
Plataforma de Publicación	SECOP II
Link de Publicación	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1586656&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
Estado del Contrato	En ejecución

Este cuadro número 3 podrá ser replicado tanta veces como procesos encontrados en los históricos, sean necesarios para hacer el análisis del sector del presente proceso ***(Cuadro 3)***

4.3 HISTÓRICOS DE OTRAS ENTIDADES DEL ESTADO *(Escoger una opción)*

Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.		*Explique*
Existen históricos, y serán tenidos en cuenta		*Explique*
No existen históricos	x	*Una vez revisados procesos similares no se encontraron procesos con las mismas características del presente proceso.*

Si en el cuadro anterior la opción escogida es "No existen históricos", el cuadro que sigue se debe diligenciar con N/A en cada casilla).

Entidad Contratante	N/A
Número de Proceso	N/A
Fecha de Inicio del Proceso	N/A
Modalidad de Selección	N/A
Objeto Contratado	N/A
Cuantía del Contrato	N/A
Nombre o Razón Social del Contratista	N/A
Plazo de Ejecución	N/A
Link de Publicación	N/A
Estado del Contrato	N/A

Este cuadro número 4 podrá ser replicado tanta veces como procesos encontrados en los históricos, sean necesarios para hacer el análisis del sector del presente proceso ***(Cuadro 4)***

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				

(Cuadro 5)

5. ANÁLISIS DEL SECTOR

5.1 ASPECTOS GENERALES *(Escoger la o las opciones que apliquen y explicar, caso contrario colocar N/A*

5.1.1 Técnicos

Analizaremos ciertos términos que regulan el tema de arrendamientos:

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% 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: (1) 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: (1) 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; (y) 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.inMrtaencolombia.com.co/CAP10-Regulacioninmobiliaria.ixif

Aunado a lo anterior, las especificaciones técnicas del inmueble son:

1) Matricula inmobiliaria 319-17859
2) Numero Catastral: 68464010000210005000
3) Propietaria: MYRIAM BLANCO ARIAS
4) Documento de Identificación:28.252.381 de Mogotes
5) Escritura No. 483 del 01-03-2019
6) Título de propiedad: Escritura pública de la Notaria UNICA DEL CIRCULO DE MOGOTES.
7) Notaria Primera de San Gil
8) Linderos: Escritura pública de la Notaria UNICA DEL CIRCULO DE MOGOTES.
9) Área: 68 m2 (Conformados por espacios para oficinas).
10) Servicios públicos habilitados.
11) Breve Descripción del Inmueble: Casa de habitación.

5.1.2 Económicos

Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

- Sector primario o agropecuario
- Sector secundario o industrial
- Sector terciario o de servicios

Los servicios que se pretenden contratar en la Subdirección de Apoyo Regional Nororiental, se consideran parte del sector terciario o Servicios; y se definen como:

-Sector terciario o de servicios: Incluye todas las actividades que no producen un bien o mercancía, en sí, pero que son necesarios para el funcionamiento económico. Tales como restaurantes, hoteles, bancos, educación, comunicaciones, servicios, servicios profesionales, el gobierno, servicios profesionales, arrendamientos, etc." (Fuente de consulta: "Banco de la Republica, Biblioteca virtual Luis Ángel Arango)

La oferta de inmuebles en el municipio de Mogotes Santander, es muy baja especialmente para la ubicación de oficinas. Según sondeo realizado es casi escaso para entidades públicas y bajo contrato. El inmueble encontrado como alternativa y que viene en calidad de arrendamiento por la Fiscalía General de la Nación desde el año 2016 es el ubicado Carrera 6 No. 6-15/19, Municipio de Mogotes. y fue adecuado por parte del arrendador, el mismo viene cumpliendo con todas las recomendaciones, del Departamento de Construcciones, del Departamento de Seguridad y la respectiva ARL

Es imperiosa esta necesidad toda vez que los servidores que laboran en estas dependencias no contarían con la infraestructura física donde prestar el servicio de administrar justicia en la calle y en los territorios, ni donde salvaguardar los bienes asignados.

"Debido a que es reducida la oferta inmobiliaria, y existe un único oferente el cual no asume constituir un póliza; sería más gravoso para la entidad, dejar de prestar los servicios a cargo de la entidad que aceptar retirar esta cláusula del contrato. Sin embargo se deja constancia que la responsabilidad del propietario y estarán a su cargo los daños producidos por el desgaste o deterioro normal, vicios ocultos, y desastre o daño natural"

a. ANÁLISIS 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.

1. Procesos de Contratación con Objeto Similar Adelantados por la Fiscalía General de la Nación:

Consultada la página del SECOP, todas las Subdirecciones Regionales han tomado en calidad de arrendamiento inmuebles para el funcionamiento de sus oficinas, bodegas, parqueaderos y patios únicos.

2. Procesos de Contratación con Objeto Similar Adelantados por Otras Entidades Estatales:

Todas las entidades del estado utilizan esta misma clase de contratos bajo la misma modalidad de contratación

5.1.3 Regulatorios

El artículo 18 de la ley 820 señala que el precio mensual del arrendamiento no puede exceder del 1% del valor comercial del inmueble y precisa que el valor comercial que se tome como referencia no puède exceder de dos veces el avalúo catastral del inmueble.

Artículo 27 de la Ley 820 de 2003, en donde se establece que: Descuento por reparaciones indispensables no locativas. En el caso pre-visto en el artículo 1993 del Código Civil, salvo pacto en contrario entre las partes, el arrendatario podrá descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta. Tales descuentos en ningún caso podrán exceder el treinta por ciento (30%) del valor de la misma; si el costo total de las reparaciones indispensables no locativas excede dicho porcentaje, el arrendatario podrá efectuar descuentos periódicos hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total en que haya incurrido por dichas reparaciones. Para lo previsto en el artículo 1994 del Código Civil, previo cumplimiento de las condiciones previstas en dicho artículo, las partes podrán pactar contra el valor de la renta. En el evento en que los descuentos periódicos efectuados de conformidad con lo previsto en este artículo, no cubran el costo total de las reparaciones indispensables no locativas, por causa de la terminación del contrato, el arrendatario podría ejercer el derecho de retención en los términos del artículo anterior, hasta tanto el saldo insoluto no sea satisfecho íntegramente por el arrendador."

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 evaluador.
- 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 evaluatoria. 2620 de 2000 Subsidio familiar para vivienda VIS.

5.1.4 Otros

5.2 ESTUDIO DE LA OFERTA *(Se debe contemplar aspectos como: Quien vende el producto o servicio, cual es la dinámica)*

El objeto contractual se clasifica en los siguientes códigos del clasificador de Bienes y Servicios:

CODIGO UNSPSC	CLASE
80131500	Alquiler y Arrendamiento de propiedades o edificaciones

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada

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:

- Lonja de propiedad raíz de Santander
- Lonja Santander
- Lonja inmobiliaria de Santander
- Lonja de propiedad raíz de Bogotá
- Lonja de propiedad raíz de Cúcuta
- Lonja Colombiana de Propiedad raíz

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	
	Pocas	N/A	Regular	
	Ninguna	N/A	Malo	
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	
	Algunas	N/A	Regular	
	Ninguna	N/A	Bueno	
3. Existen pocos o no existen sustitutos al bien o servicio a adquirir?	Muchas	N/A	Bueno	
	Pocas	N/A	Regular	
	Ninguna	N/A	Malo	
4. ¿Existe variación significativa en los precios totales cotizados?	Si	N/A	Malo	
	No	N/A	Bueno	
	n/a	N/A		
5. ¿Existe variación significativa en los precios totales con relación a compras idénticas de pasadas vigencias?.	Si	N/A	Malo	
	No	N/A	Bueno	
	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	
	No	N/A	Malo	
	n/a	N/A		
7. ¿Existen coincidencias en las cotizaciones que puedan suponer que son presentadas por la misma persona?	Si	N/A	Malo	
	No	N/A	Bueno	
	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	
	Algunas	N/A	Regular	
	Ninguna	N/A	Malo	
9. ¿Las cotizaciones cuentan con logotipos, razones sociales, nit o rut, direcciones y teléfonos del cotizante?	Todas	N/A	Bueno	
	Algunas	N/A	Regular	

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada

	Ninguna	N/A	Malo	
10. En compras de artículos similares en vigencias pasadas, ¿se realizó el sondeo con las mismas. empresas?.	Todas	N/A	Malo	
	Algunas	N/A	Regular	
	Ninguna	N/A	Bueno	
	n/a	N/A		
			RESULTADO	N/A
			RANGO	N/A

RESULTADOS DE LA LISTA DE CHEQUEO: *(Espacio para hacer una breve descripción de los resultados obtenidos en la lista de chequeo anterior)*

No aplica por ser contratación directa

7. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DEL SECTOR *(Desde el punto de vista estadístico y que plasme el resultado final)*

1. Resultado del análisis de costos basado en cotizaciones:

No se solicitan cotizaciones, por cuanto son contrataciones directas donde el mismo inmueble viene en calidad de arrendamiento desde años anteriores.

2. Resultado del análisis de costos basado en históricos.

De acuerdo a la consulta en el SECOP de procesos de contratación con objeto similar adelantados por la Fiscalía en años anteriores se observa que fueron efectuados bajo la Modalidad de Contratación Directa.

3. Resultado definitivo de costos los cuales arrojan el presupuesto final.

- El inmueble ofrecido por la Señora Myriam Blanco Arias se ajusta a las necesidades y requerimientos de la Entidad, toda vez que el mismo ofrece precios altamente competitivos y favorables para los intereses de la Entidad.
- Que el inmueble que se ofrece es para uso exclusivo de la Fiscalía General de la Nación, lo cual además de facilitar la organización de las Fiscalías, contribuye a fortalecer la seguridad del inmueble.
- Que de adquirir en calidad de arriendo un nuevo inmueble implicaría realizar actividades de adecuaciones (cableado estructurado, mobiliario, instalación de equipos acondicionadores de aire, entre otras) para garantizar el óptimo desempeño de las labores por parte de los servidores que allí laboran
- El inmueble garantiza los espacios mínimos para cada uno de los servidores que prestan su servicio en ese inmueble, lo cual se verá reflejado en la atención a los usuarios.
- El inmueble ofrece condiciones laborales óptimas, espacios e infraestructura acordes a las necesidades de la Entidad, así como cercanía al centro de servicios judiciales del Municipio.

Para soportar el valor del presente proceso de selección se tuvo en cuenta los siguientes parámetros, atendiendo el principio o de dignidad y jerarquía:

INCREMENTO CANON DE ARRENDAMIENTO AÑO 2022: 0%
INCREMENTO CANON DE ARRENDAMIENTO AÑO 2023: 4,3%
INCREMENTO CANON DE ARRENDAMIENTO AÑO 2024: 3,0%

Como quiera que para el inmueble objeto de este estudio el propietario presentó propuesta por valor DE **NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS ($918.619)** mensuales, incluido IVA y todos los costos directos e indirectos y demás impuestos nacionales a que haya lugar para la restante vigencia 2022 (Noviembre y Diciembre) con los incrementos del 4.3% para el 2023 y 3% para el 2024. Por ende, el valor del contrato es por la suma de **QUINCE MILLONES TRECIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS SEIS PESOS ($ 15.308.406) incluido IVA** y los todos los costos directos e indirectos y demás impuestos nacionales a que haya lugar, cuyos recursos corresponden a la asignación presupuestal vigencias futuras de la vigencia 2023 y 2024

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada

El costo incluye el IVA de 19%, de acuerdo con lo establecido en el estatuto tributario, para los propietarios de los inmuebles que pertenecen al régimen común.

Para efectos de determinar el precio ofrecido, el proponente deberá tener en cuenta todos los costos, gastos, impuestos, seguros, pago de salarios, prestaciones sociales y demás emolumentos que considere pertinentes para la fijación de la propuesta económica.

8. FUENTES DE INFORMACIÓN *(Listar las fuentes oficiales de las cuales se hizo uso para al Estudio del sector)*

- www.dane.gov.co
- www.andi.gov.co
- SECOP
- Clasificación UNSPSC

https://actualicese.com/canon-de-arrendamiento-aumento-permitido-para-2022/Clasificación UNSPSC

EL VALOR DEL ESTUDIO DEL SECTOR ES	**$ 15.308.406**
INCLUIDOS TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	
EL CUAL SERVIRA COMO PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO	

Elaboró	Ludy Mayerly Silva	10-10-2022	Firma
Aprobó	Nydia Janeth Moreno	10-10-2022	Firma

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada