

	PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL				
	FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR				Código
	Fecha emisión	2021	03	10	FGN-AP07-F-32
				Versión:02	Página: 1 de 23

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 Guapi - Cauca:

ÍTEM	CONTRATO	PERIODO DE EJECUCIÓN	VALOR DEL CONTRATO	MODALIDAD	NO. PROCESO
1	CN-11-2013	2013	\$11.178.000	DIRECTA	FGN-CD-11
2	CN-11-2014	2014	\$11.460.000	DIRECTA	FGN-CD-11
3	CN-13-2015	2015	\$11.883.600	DIRECTA	FGN-CD-13
4	CN-12-2016	2016	\$12.360.000	DIRECTA	FGN-CD-12
5	CN-010-2017	2017	\$13.101.600	DIRECTA	FGN-CD-10
6	CN-17-2018	2018	\$12.501.005	DIRECTA	FGN-CD-17
7	CN-106-2018	2018-2020	\$28.547.272	DIRECTA	SRAP-131-2018
8	FGN-RP-0076-2020	2020-2022	\$25.207.484	DIRECTA	FGN-RP-CD 0046-2020

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 carrera 3 con calle 6, barrio Las Flores de la nomenclatura urbana de Guapi - Cauca, con un área construida de 100 m2.

3. FICHA RESUMEN

Número del Estudio del Sector	27
-------------------------------	----

	PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL					
	FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR					Código
						FGN-AP07-F-32
Fecha emisión	2021	03	10	Versión:02	Página: 2 de 23	

Dependencia Solicitante		Grupo Seccional Cauca					
Fecha de Inicio del Estudio del Sector	25	07	2022	Fecha finalización de del Análisis del Sector	23	09	2022
Número de modificación		1		Fecha entrega de la modificación	03	10	2022
Valor del Presupuesto Asignado Según Estudio del Sector			\$ 32.344.000				
Plazo Estimado de la Ejecución			16 meses (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 cuadas. Es importante mencionar que la Entidad efectuará la contratación de un nuevo inmueble y para eso se pudo establecer que hay oferta en el mercado inmobiliario en este municipio. No obstante, estos inmuebles no cumplen con las especificaciones técnicas requeridas por la Entidad, esto debido a su gran complejidad y a las diferentes adaptaciones que deberían hacerse para el correcto funcionamiento de la sede. Por lo tanto, se va a contratar el inmueble ubicado en la carrera 3 con calle 6 con un área construida de 100 m2, puesto que es el único inmueble en el municipio que cuenta con las adecuaciones requeridas. Dado que, se encuentra ubicado en un sector del municipio seguro, cerca de otras Entidades Públicas, cuenta con ventilación e iluminación, cumple con las condiciones físicas y de seguridad de conformidad con el estudio de la ARL.		
4.2 HISTÓRICOS DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN		
Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.	X	
Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.		
No existen históricos.		

	PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL					
	FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR					Código
						FGN-AP07-F-32
Fecha emisión	2021	03	10	Versión:02	Página: 3 de 23	

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
Plataforma de Publicación	N/A
Link de Publicación	N/A
Estado del Contrato	N/A

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.

	PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL				
	FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR				Código
					FGN-AP07-F-32
Fecha emisión	2021	03	10	Versión:02	Página: 4 de 23

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

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?	N O	x	SI	
Si su respuesta es <u>afirmativa</u> 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

	PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL					
	FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR					Código
	Fecha emisión	2021	03	10	Versión:02	FGN-AP07-F-32
				Página: 5 de 23		

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 resultó 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 adquirirían la vivienda para vivir en ella, ahora ese mismo porcentaje ha pasado a ser los inversionistas.¹

5.1.1 Técnicos

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>

	PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL					Código
	FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR					FGN-AP07-F-32
	Fecha emisión	2021	03	10	Versión:02	Página: 6 de 23

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. El inmueble que se pretende arrendar consta de un área aproximadamente de 100 M2, como consta en el certificado de tradición expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Guapi - Cauca.
3. La descripción de cabida y linderos están contenidos en el Certificado de Tradición de la oficina de instrumentos públicos del municipio de Guapi Matricula inmobiliaria No. 126-1700.

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

² 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>

	PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL					
	FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR					Código
	Fecha emisión	2021	03	10	Versión:02	FGN-AP07-F-32
		Página: 7 de 23				

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 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

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.

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>

	PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL					
	FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR					Código
	Fecha emisión	2021	03	10	Versión:02	Página: 8 de 23

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:

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.

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

	PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL					
	FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR					Código
	Fecha emisión	2021	03	10	Versión:02	FGN-AP07-F-32
		Página: 9 de 23				

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.

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 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.

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>

	PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL					
	FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR					Código
	Fecha emisión	2021	03	10	Versión:02	FGN-AP07-F-32
		Página: 10 de 23				

- 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

El diseño, la estructura material y los elementos que forman parte de los edificios influyen en la salud, la seguridad y el bienestar de los trabajadores. El que a la hora de construir un local de trabajo se tome en cuenta esto, va a contribuir a evitar una gran cantidad de problemas, ya que muchos accidentes laborales tienen su origen relacionado con los centros de trabajo.

Las medidas preventivas adoptadas en la fase de diseño y proyecto de las instalaciones suelen ser más eficaces, más fáciles y más baratas que si se aplicaran posterior a sucesos. Sin embargo, en muchas ocasiones los cambios introducidos en los procesos de trabajo, la maquinaria y las nuevas tecnologías acompañadas de la organización del trabajo dejarían obsoletos los edificios y locales concebidos para otros usos.

El hecho de que el espacio de trabajo se encuentre mal diseñado puede originar golpes, atrapamientos de vehículos circulando en zonas inadecuadas, caídas debido a suelos resbaladizos, iluminación deficiente. Es por esto que para evitar estos riesgos existen unas disposiciones mínimas que garantían la seguridad y la salud en los lugares de trabajo.

La importancia de la seguridad y salud en el trabajo y su correcta implementación está vinculada con la prevención de lesiones y la salud laboral, para esto es importante:

	PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL					
	FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR					Código
	Fecha emisión	2021	03	10	Versión:02	FGN-AP07-F-32
		Página: 11 de 23				

1. El buen diseño y mantenimiento de un ambiente de trabajo adecuado.
2. Establecer unas condiciones de trabajo justas y en las que se pueda trabajar con salud, seguridad, calidad y productividad integradas como un todo.
3. Contar con un lugar en el que los empleados puedan desarrollar una actividad con dignidad.
4. Un lugar en el que sea posible su participación para la mejora continúa de las condiciones de salud y seguridad.

Está comprobado que existen técnicas y actividades que ayudan a evitar que el trabajo deteriore la salud, es por esto que la legislación nacional vigente define como una obligación empresarial hacerlo así.

En esto radica la relevancia de la seguridad y salud en el trabajo, en que los mal llamados “accidentes” y las enfermedades laborales son evitables si se adopta una adecuada estrategia de prevención y si la alta dirección de la organización da la importancia adecuada a la implementación del SGSST.

Los puestos de trabajo ya sean compartidos o individuales, abiertos o cerrados, deben ser pensados y diseñados teniendo en cuenta el bienestar de los empleados. Para esto es primordial que la infraestructura refleje la personalidad de la Entidad, es decir, su forma de ser, comunicar, organizar y relacionarse. Las instalaciones deben contar con elementos físicos como temperatura e iluminación adecuada, control de ruido y aire fresco.

El lugar de trabajo es el área donde el funcionario y/o servidor pasa la mayor parte del tiempo en el desarrollo de sus labores, por esto se convierte en pieza clave para mantenerse atento y dispuesto cada día. El espacio predestinado debe ajustarse al tamaño de la necesidad de las Sedes que conforman la Fiscalía General de la Nación. Cada uno de estos recursos puede influir de forma positiva en la productividad y motivación.

Basado en esto, el inmueble actual ocupado por la Fiscalía General de la Nación ubicado en la carrera 1 y 2 con calle 3 en el municipio de Guapi, actualmente no cumple con las condiciones de un espacio amplio en el cual se puedan desempeñar las labores de forma óptima y adecuada.

Por otro lado, el inmueble de la carrera 3 con calle 6 al cual la Fiscalía General de la Nación realizará el cambio de sede, garantiza todas las condiciones de un espacio mucho más amplio y con las características técnicas adecuadas para el desempeño diario de los funcionarios y/o servidores.

Inmueble actual ubicado en la carrera 1 y 2 con calle 3



PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL

FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR

Código

FGN-AP07-F-32

Fecha emisión

2021

03

10

Versión:02

Página: 12 de 23





PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL

FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR

Código

FGN-AP07-F-32

Fecha emisión

2021

03

10

Versión:02

Página: 13 de 23





PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL

FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR

Código

FGN-AP07-F-32

Fecha emisión

2021

03

10

Versión:02

Página: 14 de 23



Imágenes tomadas al inmueble en la carrera 3 con calle 6



PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL

FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR

Código

FGN-AP07-F-32

Fecha emisión

2021

03

10

Versión:02

Página: 15 de 23





PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL

FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR

Código

FGN-AP07-F-32

Fecha emisión

2021

03

10

Versión:02

Página: 16 de 23



	PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL					Código
	FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR					FGN-AP07-F-32
	Fecha emisión	2021	03	10	Versión:02	Página: 17 de 23



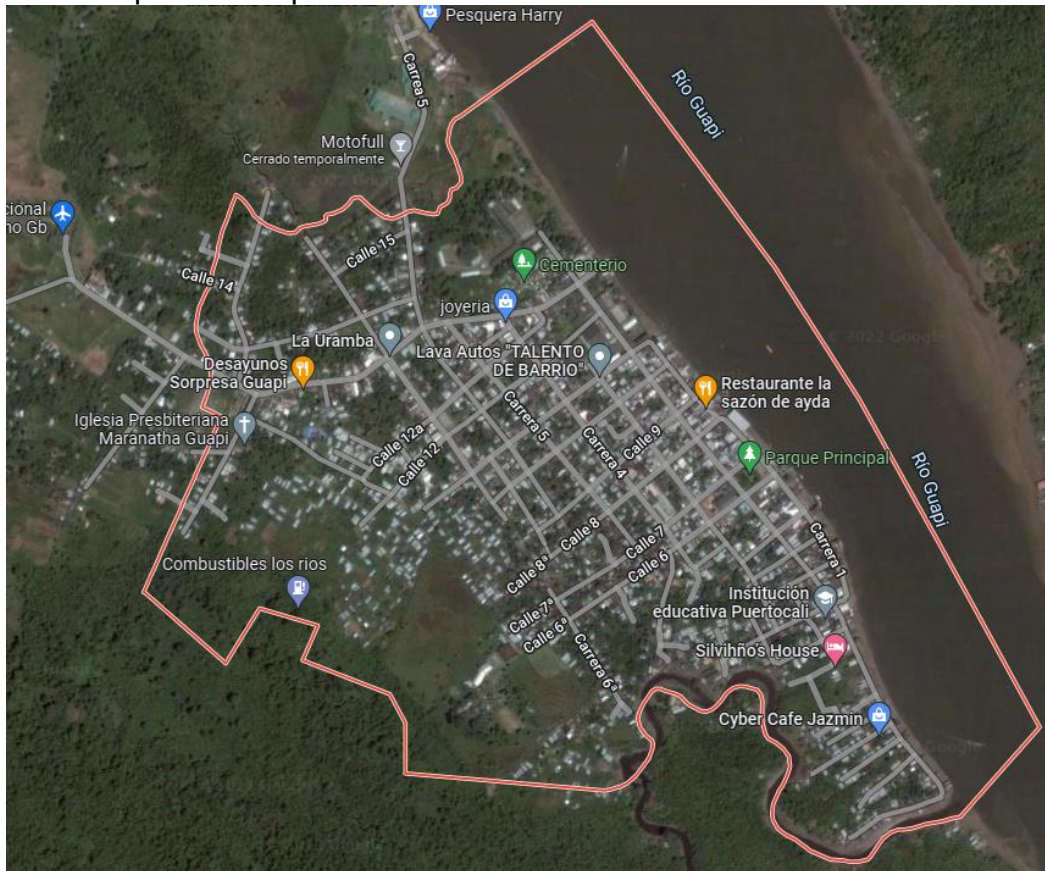
Es importante tener en cuenta que el banco de la república ha realizado una proyección a la disminución de la inflación empezando en 2023 y en 2024 de la siguiente manera, 5,7% en 2023 y finalmente disminuiría el aumento en 3,9% para el segundo trimestre de 2024. En consecuencia, a efectos de determinar el valor total del contrato y su consecuente obligación de pago, el presupuesto se estableció con un incremento del 4.3% para la vigencia 2023 a partir del mes de noviembre del mencionado año. Sin embargo, 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 los meses de noviembre de 2023 hasta el 29 de febrero de 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

	PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL					Código
	FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR					FGN-AP07-F-32
	Fecha emisión	2021	03	10	Versión:02	Página: 18 de 23

Mapa del municipio de Guapi:



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

Adicional a esto, se efectuó la búsqueda de inmuebles ofrecidos por entidades públicas, sin embargo, no se encontró un inmueble que cumpliera con las necesidades de la Fiscalía General de la Nación y sus diferentes especificaciones para prestar el servicio.

	PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL					Código
	FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR					FGN-AP07-F-32
	Fecha emisión	2021	03	10	Versión:02	Página: 19 de 23

Es por ello que se determinó que el inmueble más acertado para las labores de la Fiscalía General de la Nación en Guapi - Cauca, 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	Si	N/A	Bueno	N/A
	No	N/A	Malo	N/A

	PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL				
	FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR				Código
	Fecha emisión	2021	03	10	FGN-AP07-F-32
				Versión:02	Página: 20 de 23

para que los oferentes interesados puedan elaborar su propuesta económica valorando todas las condiciones y riesgos del proceso?	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

RESULTAD O	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 en la carrera 3 con calle 6 barrio Las Flores de la nomenclatura urbana de Guapi - Cauca, con un área construida de 100 m2, 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.

	PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL				
	FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR				Código
	Fecha emisión	2021	03	10	FGN-AP07-F-32
				Versión:02	Página: 21 de 23

De acuerdo con el Grupo Sedes - Sección Bienes de la Subdirección Regional de Apoyo, este inmueble hasta el momento satisface la necesidad, es el único inmueble en el municipio que cuenta con las adecuaciones requeridas. Basado en esto, el inmueble actual ocupado por la Fiscalía General de la Nación ubicado en la carrera 1 y 2 con calle 3 en el municipio de Guapi, actualmente no cumple con las condiciones de un espacio amplio en el cual se puedan desempeñar las labores de forma óptima y adecuada. Por otro lado, el inmueble de la carrera 3 con calle 6 al cual la Fiscalía General de la Nación realizará el cambio de sede, garantiza todas las condiciones de un espacio mucho más amplio y con las características técnicas adecuadas para el desempeño diario de los funcionarios y/o servidores.

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. En consecuencia, a efectos de determinar el valor total del contrato y su consecuente obligación de pago, el presupuesto se estableció con un incremento del 4.3% para la vigencia 2023 a partir del mes de noviembre del mencionado año. Sin embargo, 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 los meses de noviembre de 2023 hasta el 29 de febrero de 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:

- *¡Fincaraíz, lo mejor de buscar es encontrar! (s/f).*
<http://www.fincaraiz.com.co>
- *¿Cómo va el sector inmobiliario en Colombia? (2017, marzo 29). OIKOS Inmobiliaria.*

	PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL					
	FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR					Código
	Fecha emisión	2021	03	10	Versión:02	Página: 22 de 23

<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>

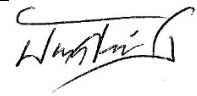
- TU próxima casa, hoy. (s/f). <http://www.properati.com.co>

EL VALOR DEL ESTUDIO DEL SECTOR ES

\$ 32.344.000

	PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL					
	FORMATO ESTUDIO DEL SECTOR					Código
	Fecha emisión	2021	03	10	Versión:02	Página: 23 de 23
						FGN-AP07-F-32

INCLUIDOS TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS
EL CUAL SERVIRÁ COMO PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO

Elaboró	John Jairo Gerena Chavarro	12/10/2022	
Aprobó	Karen Joanna Cilima	10/10/2022	