ANÁLISIS DEL SECTOR

OBJETIVO DEL ANALISIS DEL SECTOR

El objetivo del presente análisis del sector está encaminado a conocer y establecer el comportamiento del mercado en su oferta y demanda en el sector de servicios donde los ingresos se centran en las actividades cinematográficas, de vídeo y programas de televisión, auxiliares al transporte, inmobiliarias y de alquiler de maquinaria y equipo, salud humana privada, educación superior privada y actividades administrativas. Para nuestro caso es el servicio de arrendamiento de edificaciones y espacios en municipios que integran la Regional Central (Cundinamarca, Amazonas, Boyacá y Bogotá), a un excelente precio, comodidad, seguridad, calidad y funcionalidad. De igual manera este análisis permite conocer el comportamiento de aspectos técnicos, administrativos, financieros, operativos y jurídicos, que correspondan convenientemente a la necesidad real de la FGN-SRC en todas y cada una de las sedes.

Objeto: La Fiscalía General de la Nación, a través de la Subdirección Regional de Apoyo Central, requiere contratar en arrendamiento el inmueble ubicado en la Calle 24 N°.8 – 38, de la ciudad de Tunja. Grupo Seccional de Apoyo de Boyacá. Sección de Atención al Usuario y la Sala de Recepción de Denuncias y Bodega de Almacén de Evidencias. Con un área de 1.014 m2.

1. ASPECTOS DEL SECTOR

Para el presente análisis, es de vital importancia establecer que este proceso contractual pertenece al Macrosector de Actividades de Servicios Administrativos y de Apoyo, Sector Terciario o de Servicios, actividades de comercio, inmobiliarias, restaurante y hoteles. Sector en la cual están incluidas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Es un sector de amplia competencia por entidades inmobiliarias o por contacto directo con los propietarios de los inmuebles.

Nuestro proceso contractual, está inmerso en el sector de la construcción y arrendamientos, sector que abarca un amplio número de empresas que prestan el servicio integral arrendamiento de edificaciones para oficinas. Este aspecto genera la necesidad de mantener las instalaciones en excelente estado, dotación y funcionamiento, actividades que nos garantizan las condiciones de utilización tanto para el personal de la FGN – Subdirección Regional de Apoyo Central como el personal externo (visitantes). Motivo por el cual deben propender por cubrir convenientemente las condiciones de seguridad, dinámica, presentación, funcionabilidad para que los servidores de la FGN – Regional Central, para que desarrollen sus actividades laborales y atención al público.

La FGN – Subdirección Regional de Apoyo Central, para garantizar el servicio misional debe contar con unas instalaciones óptimas que permitan la atención del público y así poder determinar la realización de un proceso de contratación el cual está enmarcado en el sector de servicios, por cuanto este no transforma productos. La entidad desea y tiene la necesidad de satisfacerla con una excelente edificación funcional.

Para tal efecto y encumplimiento a la Ley 1150 de 2007, que introduce medidas para la eficiencia y transparencia en la Ley 80 de 1993, y se dictan disposiciones generales sobre la Contratacion estatal con las asignaciones de recuros publicos. La Ley 1082 de 2015, la que reglamenta el sistema de compras y contratacion publica, de los procesos de contratacion, bajo los principios de igualdad, economia, eficacia, celeridad, imparcialidad y publicidad contemplados en el articulo 209 de la Constitucion Politica, reglando a todas las entidades del estado, para su cumplimiento.

El presente analisis del sector, ademas de permitir conocer las condiciones del mercado, tambien debe velar por las variables de oferta y demanda, en la cual la prestación de servicios generan normas de cumplimiento.

1.2. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – POT

Respecto al usos del suelo, la secretaria de planeacion Municipal de Tunja, mediante oficio 1.14.3-2-13-2846 señalo que: “El plan de ordenamiento Territorial del municipio de Tunja (Boyacá), se encuentra adoptado por el Acuerdo N° 014 de 2001, modificado excepcionalmente mediante el Acuerdo Municipal 0016 del 28 de julio de 2014, y acopiado en el Decreto 0241 del 23 de septiembre

de 2014, por el cual se compilan las disposiciones contanidas en los Acuerdos Municipales 0014 de 2001 y 0016 de 2014".

Con oficio radicado SAC N°1.3.8-4 1/2019/E/18967 del 17 de junio de 2019, la oficina de planeacion y Ordenamiento municipal de tunja, anexo tres formatos de "Verificacion de uso y destinacion Ley 1801 de 2016", con código documental N°1.14.3-2-7-3747; 1.14.3-2-7-3748 y 1.14.3-2-7-3749; debidamente firmado por la asesora de planeacion, en el cual indican frente al uso del suelo cumple con destinacion para ejecutar la actividad "oficinas entidad gubernamental"

1.3. ÍNDICE DEL PRECIO DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL EN BOGOTÁ – IPSB.

El índice del precio del suelo en Bogotá (IPSB) mide la evolución anual del valor de la tierra urbana residencial de la capital, relativo al IPC. Se calcula a partir del precio promedio del metro cuadrado de suelo en diferentes zonas residenciales de Bogotá, cuya fuente es la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

El suelo es quizás, el principal insumo en la construcción y, por tanto, entender su dinámica es clave para el análisis de los precios de las edificaciones y en particular de la vivienda. Por tal razón Banco de la República calcula, con información de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, un índice del precio del suelo urbano residencial en Bogotá –IPSB-. A continuación, se presenta la metodología de cálculo del índice y los principales resultados.

La Metodología aplicada por la Lonja de Bogotá ha publicado desde 1960 y de manera sistemática documentos sobre el valor del suelo urbano en Bogotá, entendido como aquel que ya cuenta con redes de infraestructura, bien sea que esté o no edificado. El estudio cubre zonas representativas, pero no la totalidad de la ciudad y tiene las siguientes fuentes de información:

i) La consignada en su base de datos de avalúos
ii) Los datos suministrados por sus afiliados y
iii) La recolección directa que hace esta entidad en distintas zonas de la ciudad. En dichos documentos, la Lonja de Bogotá reporta el valor promedio del metro cuadrado de suelo por zonas que tienen características similares, agrupándolas según el destino (comercial, industrial o residencial) y el nivel económico (estrato, para las zonas residenciales). En el caso de las áreas residenciales, el estudio de 2012 presenta información de 70 zonas, de las cuales 11 son de estrato alto, 41 de estrato medio y 18 populares. Con la información del precio promedio del metro cuadrado por zona, el Banco de la República calcula el índice de precios del suelo residencial usando un índice Laspeyres encadenado, con 1960 como año de referencia.

El índice –IPSB- pondera las variaciones del precio del metro cuadrado de suelo en cada zona i (relativo al IPC4) por la participación de la misma (en valor) en el total de la ciudad en el estudio anterior ( ). Con este encadenamiento las ponderaciones se mantienen actualizadas y se captura la dinámica de crecimiento de la ciudad. Para los años en los cuales la Lonja de Bogotá no realizó el estudio, la serie se completó mediante una linealización

$$IPSB_{t+1} = \left[\sum_i \left(\frac{p_{t+1}^i}{p_t^i} * \alpha_t^i\right)\right] * IPSB_t$$

Donde p_t^i es el precio del metro cuadrado de suelo en la zona i, relativo al IPC; $\alpha_t^i = \frac{p_t^i q_t^i}{\sum_i p_t^i q_t^i}$, con q_t^i el área en metros cuadrados de la zona i; y $IPSB_{1960} = 100$.

---

1. El indicador fue realizado por Carolina Arteaga con la asesoría de Julián Parra y Carlos Huertas. La presente nota fue escrita por Gloria Sarmiento.
2. Entre 1960 y 1987 el estudio se realizó cada 2 o 3 años. Posteriormente, se publicó una vez al año, salvo en 2006 y 2007.
3. En los últimos años el documento se denomina "Estudio sobre el valor del suelo urbano en Bogotá"
4. IPC total Bogotá; para el periodo 1960-1980 se empalma con las variaciones del IPC total nacional.
5. Se requiere información de 2 periodos para poder incluir la zona en el índice de precios

1.4. COMPORTAMIENTO DEL IPC.

El Índice de Precios del Consumidor (IPC) se ubicó en agosto en -0,01%, así las cosas la inflación en lo corrido del año se ubica en 1,12%, informó el Dane.

De acuerdo con la entidad, ese comportamiento se debe, principalmente, a las medidas de confinamiento que se han tomado en los últimos meses.

La división educación registró una variación mensual de -3,48 %, siendo esta la menor variación mensual, dato que estuvo gobernado por disminuciones de precios en las subclases de inscripciones y matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias (-9,49 %), inscripciones y matrículas en postgrados (-5,82 %).

Por su parte, Información y Comunicación registró una variación mensual de 3,60 %, siendo esta la mayor variación mensual.

"El comportamiento se explicó principalmente por la variación año corrido de las divisiones alimentos y bebidas no alcohólicas y alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles", indicó el Dane.

CUADRO N° 01. Censo nacional de población y vivienda (CNPV)- 2018.

PERSONAS CENSADAS EN HOGARES PARTICULARES: 43.835.324	+	PERSONAS EN LUGARES ESPECIALES DE ALOJAMIENTO (LEA): 329.093	=	44.164.417 DE PERSONAS EFECTIVAMENTE CENSADAS	+	8,5% DEL TOTAL DE PERSONAS EN HOGARES PARTICULARES: 4.094.077 DE PERSONAS OMITIDAS	=	ESTIMACION PRELIMINAR DE 48.258.494 DE PERSONAS.

Fuente: DANE, CNPV-2018 - 17 de julio de 2019.

1.5. El índice de precios de la vivienda usada (IPVU).

El índice de precios de la vivienda usada IPVU- para Colombia, mide la evolución de los precios de la vivienda usada, mediante su variación promedio para el período de análisis ya sea anual o trimestral. El cálculo es basado en la metodología de ventas repetidas propuesta por Case and Shiller(1989). El método de ventas repetidas caracteriza el comportamiento del precio de una vivienda individual como un proceso estocástico en el cual la variación media es representada por un índice de precio de mercado, mientras que la dispersión y la volatilidad de los valores alrededor del promedio de mercado son modeladas como un proceso de difusión lo normal (Calhoun, 1996). La estimación del índice requiere identificar viviendas que hayan sido vendidas por lo menos dos veces dentro del periodo de estudio. Para identificar cada inmueble se utilizan las variables dirección y matricula inmobiliaria y se cruza la información estableciendo la variación en los precios entre la primera y segunda transacción. Ante la ausencia del precio exacto de la vivienda, se utiliza el valor del avalúo comercial de las viviendas financiadas durante el periodo de cálculo, valor que es utilizado como garantía al momento del desembolso del crédito hipotecario. Este indicador permite analizar choques de oferta o presencia de burbujas especulativas, factores que afectan el precio de equilibrio de los activos. Su seguimiento ayuda a evaluar la valoración y tendencia del mercado inmobiliario y sectores relacionados.

Inicialmente el cálculo del indicador se realizó considerando las tres principales ciudades de Colombia: Bogotá, Medellín, Cali y los municipios de Soacha en Cundinamarca y Bello, Envigado e Itagüí, en Antioquia. En el 2014 los índices se recalcularon, considerando además la información de Barranquilla, Bucaramanga, Cúcuta, Manizales, Neiva y Villavicencio. De esta manera los índices totales nacional tanto trimestral como anual, consideran la información de las anteriores ciudades. El diseño, implementación y cálculo del índice es realizado por el Banco de la República con información de los avalúos de préstamos de vivienda reportados por las siguientes entidades financieras: Davivienda, BBVA, AV. Villas, Bancolombia, Colmena BCSC y Colpatria.
FUENTE: Banco de la Republica

1.6. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR).

El índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) mide la evolución mensual de los precios de la vivienda nueva en las tres principales ciudades de Colombia: Bogotá, Medellín, Cali y los municipios aledaños de Bogotá (Chía, Cota, Cajicá, Tabio, Tenjo, La Calera, Sopó, Guaymaral, Funza, Madrid, Mosquera, Facatativá, Soacha y Ciudad verde). La metodología empleada consiste en un índice de precios superlativo de Fisher con base fija (diciembre de 2006), para el cual se utilizan los precios y áreas de todos los inmuebles nuevos disponibles para la venta en un determinado período. El cálculo e implementación del índice es realizado por el Banco de la República con información de La Galería Inmobiliaria.
FUENTE: Banco de la Republica

1.7. INDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA (ICCV) – AGOSTO / JULIO 2020.

En agosto de 2020, la variación mensual del ICCV fue 0,14%, en comparación con julio de 2020. Esta tasa es superior en 0,05 porcentuales frente a la presentada en agosto de 2019 (0,09%) y superior en 0,15 puntos porcentuales con relación a la variación mensual total del Índice de Precios al Consumidor (IPC) de agosto de 2020 (-0,01%). La variación mensual del IPC para Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y Otros combustibles fue de (0,07%). Por insumos, las mayores alzas se

presentaron en: mezcladora (1,95%), lavaderos (1,60%) y lavaplatos (1,53%) y las principales bajas se registraron en: alfombras (-2,39%), ascensores (-2,29%) y lubricantes (-0,98%).

1.8. VALOR METRO CUADRADO EN TUNJA.

1.8.1. FACTORES QUE INFLUYEN EN EL VALOR METRO CUADRADO TUNJA

El valor del metro cuadrado en Tunja está influenciado por diversos factores entre los cuales podemos mencionar:

1- Ubicación del inmueble. Una vivienda bien ubicada dentro de la ciudad, con fácil acceso, y cerca de los locales y tiendas será de mayor atractivo, lo cual hace que el valor del metro cuadrado sea mayor.
2- Estrato socioeconómico. (El valor del metro cuadrado será mayor a medida que aumenta el estrato).
3- La oferta y la demanda en el sector.

1.8.2. PROMEDIO DEL VALOR METRO CUADRADO BOGOTA 2019.

A continuación, relación de edificaciones para oficinas en arriendo y venta, según metro cuadrado.

1- Centro de Tunja, área construida 400 m2, estrato 3, valor canon $12.000.000, valor metro cuadrado $ 30.000 m2
2- Centro de Tunja**,** área construida 160 m2, estrato 3, valor canon $6.000.000, valor metro cuadrado $ 37.500 m2
3- Edificio Marca - Unicentro**,** piso 5°, área construida 32 m2, estrato 4, valor venta $170.000.000, valor metro cuadrado $ 5.312.500 m2
4- Edificio Banco del Estado, área construida 105 m2, estrato 5, valor venta $420.000.000, valor metro cuadrado $ 4.000.000 m2
5- Oficina Avenida Norte con calle 46, 3 pisos, área construida 404 m2, estrato 4, valor canon $10.100.000, valor metro cuadrado $ 25.000 m2

1.9. Índice de valoración predial (IVP).

El índice de valorización predial varió 3,98% en 2019, el más bajo en nueve años. No obstante, la cifra estuvo por encima del promedio nacional en catorce ciudades como Armenia, Santa Marta, Pasto y Manizales.

De acuerdo con el índice de valorización predial realizado por el Dane, el cual mide la variación en el valor de los bienes inmuebles con destino económico habitacional, este año la cifra aumentó 3,98% frente a 2018, siendo el indicador más bajo registrado desde 2011.

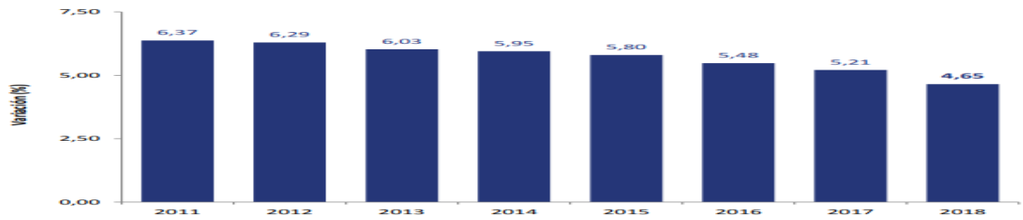
De acuerdo con el histórico, la variación de este índice se había mantenido entre 4,65% y 6,37%, entre 2011 y 2018. No obstante, la tendencia ha sido la de una reducción gradual en la última década. Sin embargo, según el informe de la entidad estadística, de las veintidós ciudades incluidas en la medición, la valorización en catorce de ellas estuvieron por encima del promedio mencionado, Armenia (6,58%), Santa Marta (6,04%), Pasto (5,55%), Manizales (5,26%), Quibdó (5,23%), Villavicencio (5,07%), Montería (5,03%), Cartagena (4,87%), Cúcuta (4,69%), Bucaramanga (4,52%), Pereira (4,41%), Florencia (4,32%), Sincelejo (4,17%) y Tunja (4,14%).

En contraste, las ciudades que presentaron una variación inferior a la media fueron: Popayán (3,98%), Barranquilla (3,90%), Neiva (3,67%), Ibagué (3,34%), Riohacha (3,33%), Valledupar (3,17%), Medellín (3,06%) y Cali (2,79%).

Así mismo, se calcula que catorce ciudades presentaron variaciones superiores a las registradas en 2018. Estas fueron Santa Marta (2,67 puntos porcentuales), Cartagena (1,81 puntos porcentuales), Montería (1,58 puntos porcentuales), Armenia (1,57 puntos porcentuales) y Bucaramanga (1,40 puntos porcentuales).

Por el contrario, ocho ciudades registraron variaciones inferiores en el 2019 respecto a las presentadas el año anterior, las mayores diferencias en puntos porcentuales fueron: Valledupar (3,32 puntos porcentuales), Medellín (2,85 puntos porcentuales), Riohacha (2,35 puntos porcentuales) y Cali (1,98 puntos porcentuales).
FUENTE: La República.

GRAFICA 01. Variación anual - IVP Total nacional 2011 - 2018



Fuente: DANE, IVP.

1.9.1. RESULTADOS POR CIUDAD.

Comportamiento de las variaciones por ciudad. De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, diez de ellas: Valledupar (6,49%), Medellín (5,90%), Riohacha (5,68%), Popayán (5,50%), Florencia (5,40%), Pasto (5,39%), Manizales (5,32%), Armenia (5,01%), Quibdó (4,84%) y Cali (4,77%), se situaron por encima del promedio nacional (4,65%). En contraste, las ciudades que presentaron una variación inferior a la media fueron: Barranquilla (4,57%), Pereira (4,33%), Villavicencio (4,32%), Sincelejo (4,09%), Cúcuta (4,07%), Neiva (3,57%), Montería (3,45%), Santa Marta (3,37%), Ibagué (3,28%), Tunja (3,20%), Bucaramanga (3,11%) y Cartagena (3,06%).

Tabla 1. Variación anual del IVP Total nacional y 22 ciudades 2017 - 2018

	AÑO		Diferencia (puntos porcentuales)
Año	2017	2018	
Valledupar	5,96	6,49	0,53
Medellín	5,11	5,90	0,79
Riohacha	6,52	5,68	-0,84
Popayán	7,10	5,50	-1,60
Florencia	5,06	5,40	0,34
Pasto	5,90	5,39	-0,51
Manizales	2,87	5,32	2,45
Armenia	2,63	5,01	2,38
Quibdó	6,11	4,84	-1,27
Cali	6,30	4,77	-1,53
Total nacional	**5,21**	**4,65**	**-0,56**
Barranquilla	4,74	4,57	-0,17
Pereira	5,85	4,33	-1,52
Villavicencio	5,76	4,32	-1,44
Sincelejo	4,81	4,09	-0,72
Cúcuta	7,22	4,07	-3,15
Neiva	3,13	3,57	0,44
Montería	3,43	3,45	0,02
Santa Marta	4,57	3,37	-1,20
Ibagué	5,47	3,28	-2,19
Tunja	5,85	3,20	-2,65
Bucaramanga	5,70	3,11	-2,59
Cartagena	3,29	3,06	-0,23

Fuente: DANE, IVP. Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

De las veintidós ciudades incluidas en el IVP de 2018 en comparación con el año 2017, quince presentaron variaciones inferiores a las registradas el año anterior. Las ciudades que registraron las mayores diferencias en puntos porcentuales con respecto al año anterior fueron: Cúcuta (3,15 puntos porcentuales), Tunja (2,65 puntos porcentuales), Bucaramanga (2,59 puntos porcentuales), Ibagué (2,19 puntos porcentuales) y Popayán (1,60 puntos porcentuales). En contraste, siete ciudades registraron variaciones superiores en el 2018 respecto a las presentadas el año anterior, las mayores diferencias en puntos porcentuales fueron: Manizales (2,45 puntos porcentuales), Armenia (2,38 puntos porcentuales), Medellín (0,79 puntos porcentuales) y Valledupar (0,53 puntos porcentuales).

1.10. NORMATIVIDAD.

1.10.1. LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS

En virtud de lo consagrado por la Ley 80 de 1993, articulo 2, literal b, la Fiscalía General de la Nación está definida como una de las entidades estatales para efectos de contratación. En el artículo 13 ibidem señala que: "(…) los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2° el estatuto se regirá por disposiciones comerciales y civiles pertinentes salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley (…)".

Con base en lo dispuesto en el artículo 32 de la preceptiva anterior, "son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebran las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados de la autonomía de la voluntad (…)". El artículo 40 de la norma en cita preceptúa lo siguiente: (…) Del Contenido del Contrato Estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, corresponden a su esencio y naturaleza.

Las entidades podrán celebrar contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

La Ley 1150 de 2007, "*por medio de la cual se introducen medidas para la eficacia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos",* establece en el articulo2, numeral4, literal i), que el arrendamiento o adquisición de inmuebles se somete a la modalidad de selección de contratación directa.

Por su parte el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece lo siguiente:

"Arrendamiento de bienes inmuebles: Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil, el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles: la entrega al arrendatario del bien; el mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo del goce de este, contemplando la indemnización de perjuicio en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 del C.C.

Si la molestia proviene de terceros que puedan justificar algo según derecho anterior al contrato, de conformidad con el articulo 1988 podrá solicitar una disminución proporcionada de la renta y en caso de que se le prive de parte del arrendado, sin la cual no hubiere arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo, y a exigir indemnización de todo perjuicio causado.

El articulo 1996 y las siguientes disposiciones del código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

El artículo 2008 del C.C. estable como causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la Ley.

El artículo 1974 del mismo estatuto, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe está facultado para ejercer la acción de saneamiento por evicción, en contra del arrendador.

La Ley 1346 del 31 de julio de 2009, "*Por medio de la cual se aprueba la "Convención sobre los derechos de las personas con Discapacidad" adoptada por la Asamblea General de la Naciones Unidad el 13 de diciembre de 2016" cuyo propósito es "promover, proteger y asegurar el goce pleno y en condiciones de igualdad de todos los derechos humanos y libertades fundamentales por todas las personas con discapacidad y promover el respeto de su dignidad inherente".*

La Ley 1618 del 27 de febrero de 2013 "Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", en su artículo 14 manifiesta la igualdad materia de las personas con discapacidad.

La Ley 1437 del 18 de enero de 2011, "*Por la cual se expide el código de procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo",* en su artículo 100, numeral 2, para los procedimientos de cobro coactivo, en las personas que no tengan reglas especiales.

La Ley 675 de 2001, "*por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*

En materia tributaria, teniendo en cuenta el artículo 420 del estatuto tributario, los servicios de arrendamiento se encuentran grabados por el impuesto al valor agregado IVA, tarifa que corresponde al 19%, siempre y cuando el arrendador este inscrito previamente como responsable del impuesto sobre las ventas – IVA. Caso contrario, a la luz de la Ley 1943 de 2018. Artículo 4, parágrafo tercero "*Cuando los no responsables realicen operaciones con los responsables del impuesto deberán registrar en el Registro único Tributario – RUT su condición de tales y entregar copia de este al adquiriente de los bienes o servicios, en los términos señalados en el reglamento".*

Deducciones aplicables a este tipo de contrato, según directrices de la Sección Financiera – SRC.
Retención en la fuente: Por arrendamientos de bienes inmuebles. Declarantes y No declarantes. Valor Base 27 UVT, Tarifa 3.5%. DUR 1625 Articulo 1.2.4.10.6 (Excepto Autorretenedores).
Retención de IVA, tarifa 15% (sobre el valor del 19% del IVA Facturado). (Excepto Gran Contribuyente). (…).
(…) Retención de ICA, en la ciudad de Tunja. Tarifa 1% del valor del IVA
Retención por Estampilla Departamento de Boyacá: Estampilla Pro-Desarrollo de la Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia, tarifa 1%. Valor contrato antes de IVA. Ordenanza 30 de 2005, Artículos 4°, 6°, 7° y 8° (…).

La ley 820 de 2003 que comenzó a regir hace apenas dos semanas se aplica a los contratos que se suscriban con posterioridad al 14 de julio de este año, pero sólo en cuanto a sus disposiciones

sustanciales y para los procesos de restitución, serán de aplicación inmediata las disposiciones procesales.

Decreto 579 del 15 de abril de 2020 - De las veintidós ciudades incluidas en el IVP de 2018 en comparación con el año 2017, quince presentaron variaciones inferiores a las registradas el año anterior. Las ciudades que registraron las mayores diferencias en puntos porcentuales con respecto al año anterior fueron: Cúcuta (3,15 puntos porcentuales), Tunja (2,65 puntos porcentuales), Bucaramanga (2,59 puntos porcentuales), Ibagué (2,19 puntos porcentuales) y Popayán (1,60 puntos porcentuales). En contraste, siete ciudades registraron variaciones superiores en el 2018 respecto a las presentadas el año anterior, las mayores diferencias en puntos porcentuales fueron: Manizales (2,45 puntos porcentuales), Armenia (2,38 puntos porcentuales), Medellín (0,79 puntos porcentuales) y Valledupar (0,53 puntos porcentuales).

Uno de los que publicó fue el 579, mediante el cual se adoptan seis medidas en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento. De entrada, estableció que se prohíben los desalojos hasta el 30 de junio.

De acuerdo con el documento, "durante el periodo comprendido entre la vigencia del Decreto y 30 de junio de 2020, se suspende la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo". Esto incluye a todos los inmuebles sin importar el periodo de pago pactado, es decir, los que se cancelan al día, por semanas (o cualquier fracción inferior a un mes) y los mensuales. Otros de los puntos es que "se aplaza el reajuste anual a los cánones de arrendamiento que se tuvieran que hacer efectivos durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el 30 de junio de 2020". En ese sentido, las partes deberán llegar a un acuerdo sobre las condiciones para el pago de los cánones hasta el 30 de junio.

La cuarta medida comprendida en el decreto tiene que ver con la terminación del contrato. De acuerdo con lo sancionado por el Gobierno, los contratos de arrendamiento, cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se haya pactado para cualquier fecha, dentro del lapso de duración de la declaratoria de la emergencia económica, social y ecológica, se tendrán que prorrogar también dos meses más.

En el quinto punto resalta que "los contratos de arrendamiento en los que se haya pactado la entrega del inmueble al arrendatario dentro del lapso de duración de la declaratoria de emergencia económica, social y ecológica, quedarán suspendidos hasta el 30 de junio de 2020".

Para finalizar con las disposiciones que aplicarán para los contratos de arrendamiento a los inmuebles con destinación comercial y habitacional, el Decreto señala una aplicación extensiva de los puntos anteriores, es decir que esto también para los contratos de arrendamiento celebrados sobre inmuebles de destinación comercial en los cuales el arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa y "los contratos de arrendamiento en los cuales el arrendatario sea una persona jurídica sin ánimo de lucro inscrita en el registro del Ministerio del Interior".

Régimen de propiedad horizontal

También se señalan algunas disposiciones para el régimen de propiedad horizontal. Una de ellas tiene que ver con el uso del fondo de imprevistos. "Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y 30 de junio de 2020, los administradores de las propiedades horizontales que hayan visto afectado su recaudo de cuotas de administración, podrán hacer erogaciones con cargo al fondo de imprevistos, para cubrir los gastos habituales de operación de la copropiedad, requiriendo únicamente la aprobación previa del Consejo de administración", cita el documento.

Otro de los puntos es que las asambleas de propiedad horizontal podrán celebrarse de forma virtual o de manera presencial, a más tardar dentro mes calendario siguiente a finalización la crisis.

Para finalizar la publicación dispone que el reajuste de las cuotas de administración de zonas comunes se aplazará hasta el 30 de junio.

La radiografía del sector

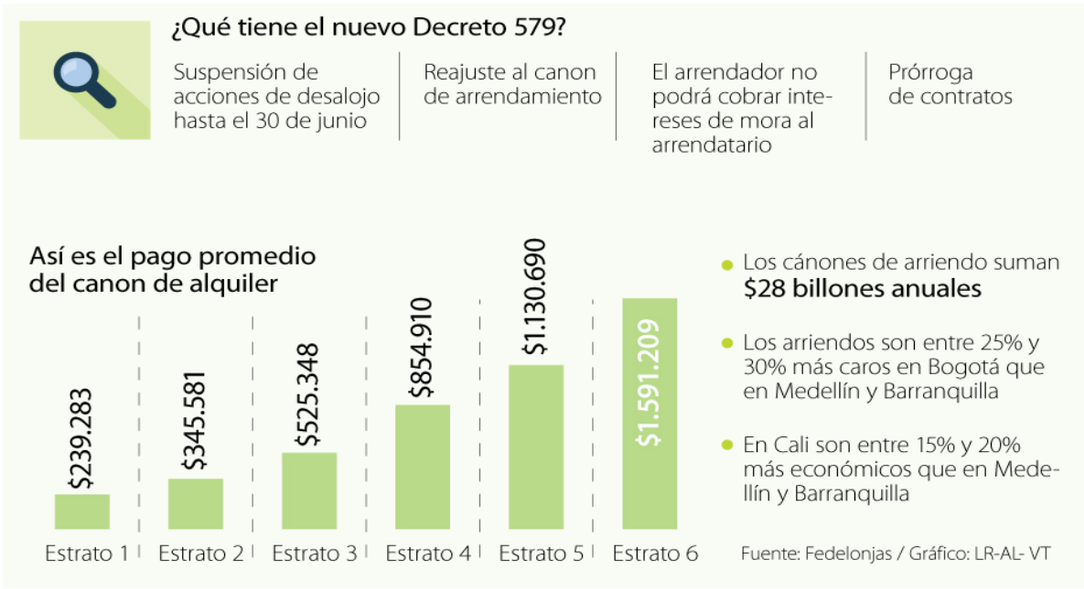
El último censo realizado por el Dane arrojó que de los 13,4 millones de viviendas que hay en el país, 34%, es decir, cerca de cinco millones, son de hogares que viven en arriendo, según calculó la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas).

De acuerdo con el gremio, en este momento este negocio mueve anualmente cerca de $28 billones. En cuanto a la división geográfica, la mayor cantidad de inmuebles en renta están en pequeños departamentos, a excepción de Bogotá, que tiene 43,4% de los inmuebles en arriendo. Las demás zonas son Risaralda, que concentra 44%, seguido de Meta, con 43,1% y Quindío, con 39,8%. Por debajo de estos tres están los departamentos más grandes, Cundinamarca, con 39,5%, Valle del Cauca, con 37,3% y Antioquia, con 36,9%.

Por otra parte, este negocio está concentrado principalmente en el estrato dos, con 41,8% de las viviendas arrendadas; el estrato tres tiene 46,4% y el estrato cuatro, cuenta con 36,6%. En promedio,

estos estratos pagan entre $345.000 y $854.000. Sin embargo, en el estrato uno el arriendo cuesta, en promedio $239.283 y en el cinco y el seis, más de $1,53 millones.

GRAFICA 02. ABC sobre el nuevo Decreto de arriendos.



Los arrendamientos en tiempos de coronavirus: una mirada legal y práctica para encontrar soluciones

I. INTRODUCCIÓN

Debido al estado de emergencia en el que nos encontramos por el virus COVID-19, han surgido muchas dudas y preguntas sobre el tema de los pagos y contratos por el arrendamiento de bienes, principalmente el de los inmuebles.

El contrato es ley entre las partes y tiene una fuerza obligatoria muy necesaria para la confianza del acreedor en una contraprestación. Es decir, yo hago para que tú hagas. En este caso, el arrendador cede temporalmente su inmueble y el arrendatario le paga una renta popularmente conocida como alquiler.

Actualmente, muchas personas tienen problemas para poder cubrir o cancelar al arrendador su renta o alquiler, ya sea por la actividad laboral a la que se dedican, pérdida o suspensión de su empleo, recorte de su remuneración, entre otras situaciones. Nos encontramos, pues, ante un escenario de mucha incertidumbre económica por los siguientes meses para todos.

Sin embargo, muchas personas viven de la renta de sus inmuebles, pagan sus deudas y obligaciones con el dinero que cobran de los inmuebles que arriendan. Si no cobran, también están perjudicando a otras personas y familias, rompiendo la ahora famosa “cadena de pagos”.

II. CÓMO SOLUCIONAR LEGALMENTE EL PROBLEMA DEL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN EN LOS ARRENDAMIENTOS.

Si bien es cierto que las partes pueden determinar libremente el contenido de un Contrato (Art. 1354° del Código Civil – Libertad Contractual) lo más probable es que ninguno haya previsto situaciones tan excepcionales como el de la presente pandemia. Esos vacíos son los que se recomienda suplir. La pregunta es: ¿Qué se debe hacer en estos casos, tanto para el arrendador como para el arrendatario?

La renta es fijada en el contrato. Si no se cumple, tal como lo señala el artículo 1697° del Código Civil, a los 2 meses y 15 días de atraso en total se puede iniciar el proceso de desalojo. Sin embargo, considero que el arrendador deberá plantearse: ¿Encontrará fácilmente otro arrendatario o “inquilino” que pueda satisfacer sus expectativas en estos tiempos de incertidumbre económica? Si encuentra otro arrendatario en estos momentos difíciles, podría ser otra persona que también ha sido desalojada por incumplimiento ante otro arrendador y nada le asegura que no vaya a correr igual suerte al poco tiempo. Asimismo, ¿está dispuesto a posiblemente tener el inmueble sin generar renta alguna por uno o varios meses más, dada la presente coyuntura?

Existen algunas figuras que pueden ser utilizadas. Algunas personas están optando por utilizar el fondo de garantía para cumplir con la renta mensual, puede ser válido si ambas partes se ponen de acuerdo. Otra opción es el poder diferir los pagos; es decir, pagar en el futuro la deuda.

Asimismo, se puede aplicar la Imposibilidad Parcial de la Prestación señalada en el artículo 1433° del Código Civil. Por ejemplo: Si la renta es de 1000 Soles y el arrendatario puede cumplir con pagar 700 soles por los próximos 4 meses siguientes, las partes pueden acordar que esos 300 soles que se han dejado de pagar en forma mensual puedan ir siendo pagados en forma paulatina a partir del mes 5, prorrateados en varias cuotas. Puede aplicarse intereses o no, pero lo ideal es que mientras menos complicada sea la solución, será mejor para todos. Existe otra figura, que es la condonación de la deuda, pero eso va a depender del desprendimiento, necesidad y voluntad del arrendador, por lo que, siendo realistas, no será la opción más utilizada, evidentemente. He leído y escuchado a algunos abogados que señalan que el arrendatario puede invocar una excesiva onerosidad de la prestación (Artículo 1440° del Código Civil); es decir, de la obligación a su cargo dado que ahora se le hace más complicado obtener el monto pactado inicialmente.

Son puntos de vista interesantes para un evento extraordinario e imprevisible como el del COVID-19, pero mi opinión es que las rentas no se han encarecido. Las rentas siguen siendo el mismo monto que se pactó inicialmente. El COVID-19 no ha modificado para nada el monto o costo del arrendamiento. Lo que pasa es que ahora puede hacerse más difícil el cumplimiento de la obligación por los montos ya acordados, debido a la situación laboral – económica de los arrendatarios. Esto, a mi parecer, no debiera configurar la Excesiva Onerosidad de la Prestación, dado que esta aplica más para una figura de devaluación o inflación de la moneda que modifique el valor del monto pactado inicialmente. En dichos casos sí podría ser invocada para su favor tanto por el arrendatario como también por el arrendador.

Si se pudiera aplicar esta figura de la Excesiva Onerosidad de la Prestación, imagínense todos los reclamos y demandas contra los bancos por personas que ya no pueden cumplir con la obligación de pagar sus créditos hipotecarios o personales. Esto no ocurre. Definitivamente, la solución a estos problemas va a depender mucho de diversas características como la forma en que se ha ido comportando el arrendatario, el conocer a qué actividad se dedica el arrendatario y su plan para poder regularizar su obligación, qué oportunidades se tiene con el inmueble debido a la ubicación y ofertas, entre otras, sin perder de vista los conceptos de solidaridad, empatía para el prójimo, además de las probabilidades de tener éxito encontrando rápido a otro arrendatario del inmueble y los costos de volver a buscar arrendatario.

Lo importante es que la sociedad conozca que existen herramientas en el Código Civil que permiten solucionar y suplir los vacíos en sus contratos, producidos por la pandemia actual.

III. SOBRE LA POSIBILIDAD DE LA INTERVENCION DEL ESTADO EN LA RELACION CONTRACTUAL DEL ARRENDAMIENTO

En los últimos días se ha visto que nuestras autoridades están evaluando la posibilidad de sacar una norma para congelar o suspender el pago de la renta por arrendamientos, inclusive hasta por 2 meses siguientes al levantamiento del estado de emergencia (Proyecto de Ley N° 5004/2020-CR). Asimismo, estarían analizando alguna fórmula o mecanismo legal para subsidiar la renta de los arrendatarios en favor de los arrendadores.

Respecto al Proyecto de Ley sobre la suspensión de la renta, pienso que no es bueno que el Estado intervenga en la relación contractual entre particulares o privados cuando existe la posibilidad de que los mismos particulares puedan acordar y solucionar sus diferencias (incluso el sistema te ofrece la posibilidad de ir a una conciliación antes de llegar a un fuero de administración de justicia). De hecho, el Artículo 62° de nuestra Constitución Política señala que los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase y que hay libertad para contratar acorde con las normas vigentes.

Hay personas que indican que el artículo 1355° de nuestro Código Civil permitiría que a través de una Ley y por consideraciones de interés social, público o ético, se puede imponer reglas o establecer limitaciones al contenido de los contratos entre particulares. De hecho, se han dado situaciones donde incluso el Tribunal Constitucional se ha pronunciado en algunas sentencias aplicando el artículo 1355° para preservar algún recurso natural o contrato donde ha intervenido el Estado; sin embargo, considero que este no debería ser el caso para su aplicación, ya que si bien resulta interesante que el Estado por medio de una Ley pueda ayudar a los arrendatarios por ser un tema de interés social o público, hay que tener presente que la misma medida que ayuda a unos, perjudicaría a los arrendadores que también tienen familia y pagan sus deudas con el cobro de dichas rentas. Es decir, no se soluciona el problema, porque se perjudica a una de las partes; en este caso, al arrendador.

No está de más indicar que, si profundizamos un poco estas posiciones, veremos que el Código Civil fue promulgado y publicado en 1984, mientras que nuestra Constitución Política fue en 1993; es decir, es más reciente, además de ser una norma con mayor rango o jerarquía, acorde con el artículo 51° de la propia Constitución.

Adicionalmente a lo antes expuesto, se puede apreciar que mediante Oficio Nº 970-2013-MP-FN-OAJ de fecha 24 de octubre de 2013, enviado por la Oficina de Asesoría Jurídica del Ministerio

Público, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 1° de la Ley N° 27412; se ha precisado que el artículo 1355° del Código Civil estaría derogado tácitamente en atención a lo establecido en el artículo 62 de la Constitución Política del Perú, al establecer que la libertad de contratar dentro del modelo económico actual, impide que los términos contractuales sean modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase

Sobre la posibilidad de que el Estado subsidie la renta, también suena muy interesante para la sociedad, pero el gran obstáculo que existe es cómo conocer si en realidad existen dichos arrendamientos. ¿Cómo un arrendatario que obtiene sus ingresos de actividades informales podrá acreditar que tiene pérdida en sus ingresos? La mayor parte de los arrendamientos son realizados de manera informal, no están registrados ante SUNAT ni pagan impuestos. Evidentemente deben tener un contrato de por medio y habrá que buscar primero si existen los fondos y evaluar cómo verificar que dichos contratos sean reales, tal vez mediante la presentación de recibos de agua o luz de los arrendatarios con la misma dirección de domicilio, verificación o legalizados respectivamente, entre otras opciones. Es una tarea muy pesada que debe ser evaluada con mucha inteligencia y analizar hasta qué punto y montos podría darse, sin que se produzca confusión en la ciudadanía.
Habiendo comentado esto, considero que lo mejor es que los particulares o privados puedan acordar y solucionar sus diferencias entre ellos.

IV. REFLEXIÓN FINAL
Como comentaba, cada caso va a conllevar a una solución o acuerdo distinto y personalizado, seguramente con plazos diferentes para cada caso también. Lo importante es que la ciudadanía conozca que sí existen herramientas legales en el Código Civil para solucionar y suplir las diferencias que puedan surgir a causa de la existencia del COVID-19.

En estos días de cuarentena, es importante que el acuerdo que puedan alcanzar las partes sea también comunicado entre ellas de forma escrita o por algún medio virtual. Es recomendable que luego el acuerdo sea formalizado mediante una Adenda al contrato, y si es con firmas legalizadas (y cláusula de allanamiento para mayor seguridad del arrendador) una vez que vuelvan a operar las Notarías, mucho mejor. También está la posibilidad de acudir a un Centro de Conciliación Extrajudicial para formalizar el nuevo acuerdo cuando comiencen a operar.

Esperemos que pueda existir en la mayoría de los casos la posibilidad y voluntad entre las partes para lograr una solución idónea para cada caso. Será cuestión de evaluar cada situación, pero siempre va a ser preferible y menos costoso en tiempo y dinero, llegar a un acuerdo que llegar a la vía judicial o arbitral.

FUENTE: ENFOQUE DERECHO - Pedro Pablo Castañeda D´Brot, abogado especialista en Derecho Inmobiliario – mayo 7 de 2020.

• Código de Comercio, Decreto 410 de 1971.
• Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012.
• Constitución de Política de Colombia.
• Corte Constitucional. Sentencia C-934 de 2010. M.P: Nilson Pinilla Pinilla.
• Decreto 457 de 2020, expedido por el Ministerio del Interior.
• Decreto 531 de 2020, expedido por el Ministerio del Interior.
• Decreto 579 de 2020, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
• Decreto 593 de 2020, expedido por el Ministerio del Interior.
• Decreto 636 de 2020, expedido por el Ministerio del Interior.
• Decreto 689 de 2020, expedido por el Ministerio del Interior.
• Decreto 749 de 2020, expedido por el Ministerio del Interior.
• Decreto 797 de 2020, expedido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
• Circular Conjunta No. del 10 de mayo de 2020, expedida por el Ministerio de Vivienda y Territorio y Ministerio de Transporte.
• Ley 675 de 2001.

1.11. CENSO INMOBILIARIO 2020.

Bogotá cuenta con 2.681.886 predios en 2020. El censo inmobiliario destaca que, de estos predios, 2’623.404 son predios urbanos y 58.482 rurales. El censo inmobiliario con vigencia 2020 realizado por La Unidad Administrativa.

Especial de Catastro Distrital (UAECD) a 2’623.404 predios urbanos y 58.482 rurales, revela que la capital del país creció en su valor catastral un 9,1% con relación a la vigencia anterior y se situó en $680,3 billones de pesos. De los 2’681.886 predios que conforman Bogotá, el 78,41% registró un incremento en su valor, el 14,89% presentó una reducción, y el 6,70% son predios nuevos o sin variación entre ambas vigencias.

En el 2020 se registran 38.220 predios más que en 2019. Las localidades con mayor incremento en el número de predios son: Los Mártires con el 4,2%, Rafael Uribe Uribe 3,03% y Fontibón 2,3%.

Del total de predios urbanos de la ciudad, el 75,2% corresponden a predios de uso residencial, el 6,4% a oficinas, el 3,7% al uso comercial y el 14,7% otros usos. Con los resultados del censo también se puede concluir que Bogotá sigue su tendencia hacía la construcción de predios en propiedad horizontal, con el 66,7% del total de inmuebles, mientras que la construcción no horizontal se situó en el 33,3%. Lo que indica que el aprovechamiento del suelo para edificaciones en altura sigue liderando el desarrollo de la ciudad.

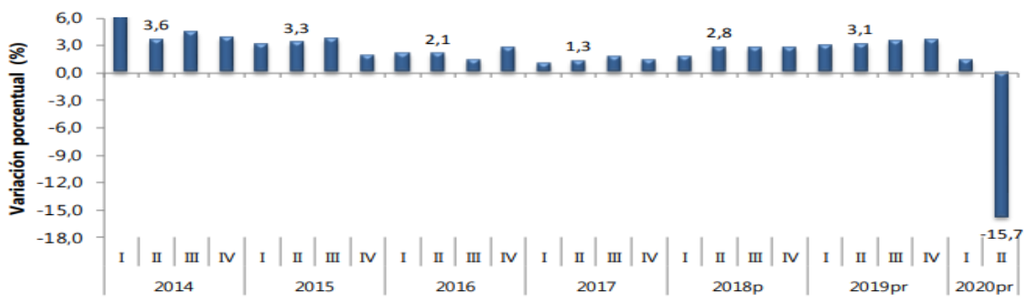
Entre tanto, la construcción adicionó 4,71 millones de metros cuadrados netos; 7,39 millones de metros cuadrados corresponden a nuevas construcciones, lo equivalente a edificar 232 veces la torre Colpatria, mientras que 2,68 millones de metros cuadrados corresponden a demoliciones, algo así como demoler 47 veces el edificio Bacatá.

Las localidades que más aumentaron su valor catastral son: La Candelaria, Santa Fe y Engativá; entre otros factores por la dinámica inmobiliaria, la inversión, adecuación y creación de obras y espacios públicos.
FUENTE: Finca Raiz.com

1.12. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB) – SEGUNDO TRIMESTRE DE 2020 - Preliminar
1.12.1. PIB DESDE EL ENFOQUE DE LA PRODUCCIÓN

Resultados generales de las series encadenadas de volumen con año de referencia 2015 En el primer trimestre de 2020.

GRAFICA N°03 – Producto Interno Bruto (PIB) Tasas de crecimiento en volumen 2014-I – 2020–II



Fuente: **DANE, Cuentas nacionales**

1.12.2. PRODUCTO INTERNO BRUTO SERIES ENCADENADAS DE VOLUMEN CON AÑO DE REFERENCIA 2015.

En el segundo trimestre de 2020pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, decrece 15,7% respecto al mismo periodo de 2019 (ver tabla 2). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida decrece 34,3% (contribuye -6,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras decrece 25,4% (contribuye -3,1 puntos porcentuales a la variación anual).
- Construcción decrece 31,7% (contribuye -2,1 puntos porcentuales a la variación anual). Durante el primer semestre de 2020, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un decrecimiento 7,4%. Esta variación se explica principalmente por:
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida decrece 16,5% (contribuye -3,2 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras decrece 13,2% (contribuye -1,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Construcción decrece 21,0% (contribuye -1,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie corregida de efecto estacional y calendario decrece 14,9%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores decrece 34,9%.

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida decrece 33,7%.
• Construcción decrece 24,8%.

Tabla 2. Valor agregado por actividad económica Tasas de crecimiento en volumen1 2020pr– Primer trimestre

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2020- II[pr] / 2019-II[pr]	2020[pr] / 2019[pr]	2020[pr] - II / 2020[pr] - I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	0,1	4,0	-6,1
Explotación de minas y canteras	-21,5	-12,1	-18,5
Industrias manufactureras	-25,4	-13,2	-21,6
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	-8,6	-2,6	-10,9
Construcción	-31,7	-21,0	-24,8
Comercio al por mayor y al por menor[3]	-34,3	-16,5	-33,7
Información y comunicaciones	-5,2	-2,0	-4,1
Actividades financieras y de seguros	1,0	1,6	0,3
Actividades inmobiliarias	2,0	2,3	0,1
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	-10,2	-3,9	-11,8
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	-3,7	-0,6	-3,8
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	-37,1	-20,1	-34,9
Valor agregado bruto	**-15,7**	**-7,4**	**-15,8**
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	-16,0	-7,5	-14,5
Producto Interno Bruto	**-15,7**	**-7,4**	**-14,9**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales
[pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.
[3]Comercio al por mayor y al por menor; alojamiento y servicios de comida.
[4]Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo.
[5]Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.
[6]Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.

1.12.3. PIB desde el enfoque de la producción.

Valor agregado por actividad económica.

Construcción.

En el segundo trimestre de 2020, el valor agregado de la construcción decrece 31,7% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2019. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 3):
• Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 38,7%.
• Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil decrece 18,8%.
• Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 32,8%. Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie corregida de efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción decrece en 24,8%, explicado por:
• Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 30,4%.
• Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil decrece 21,6%.
• Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 26,3%.

Tabla 3. Construcción Tasas de crecimiento en volumen1 2020pr– Segundo trimestre

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2020[pr]- II / 2019[pr]-II	2020[pr] / 2019[pr]	2020[pr] - II / 2020[pr] - I
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-38,7	-27,5	-30,4
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2]	-18,8	-7,7	-21,6
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3]	-32,8	-20,7	-26,3
Construcción	**-31,7**	**-21,0**	**-24,8**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales
[pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.
[3]Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores).

Actividades Inmobiliarias.

En el segundo trimestre de 2020, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2019. Para la serie corregida de efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,1%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

Tabla 4. Actividades inmobiliarias Tasas de crecimiento en volumen1 2020pr– Segundo trimestre

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2020Pr - II / 2019Pr - II	2020Pr / 2019Pr	2020Pr - II / 2020Pr - I
Actividades inmobiliarias	2,0	2,3	0,1

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Pr preliminar

1 Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

PIB desde el enfoque del gasto.

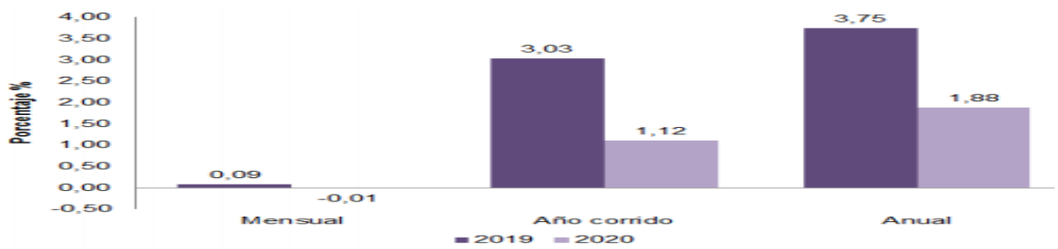
En el segundo trimestre de 2020, el Producto Interno Bruto en su serie original decrece 15,7% respecto al mismo periodo de 2019. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos del componente del gasto

- Gasto en consumo final decrece 12,5%.
- Formación bruta de capital decrece 32,2%.
- Exportaciones decrecen 27,4%.
- Importaciones decrecen 28,8%. Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto decrece en 14,9%, en su serie corregida de efecto estacional y calendario. Esta variación se explica por la siguiente dinámica:
- Gasto en consumo final decrece 14,6%.
- Formación bruta de capital decrece 29,5%.
- Exportaciones decrecen 25,0%.
- Importaciones decrecen 28,6%. .

1.13. ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR - IPC

En junio de 2020 la variación mensual del IPC fue -0,38%, frente a mayo de 2020. La división Prendas de vestir y calzado registró una variación mensual de -2,06%, siendo esta la menor variación mensual. En junio de 2020 las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: prendas de vestir para mujer (-3,54%), prendas de vestir para hombre (-2,96%) y calzado para hombre (-1,21%). Por su parte, uniformes no registró variación.

Grafica No. 04 – Variación mensual, año corrido y anual del IPC Total nacional agosto 2020



Fuente: DANE, IPC.

1.13.1. RESULTADOS DEL MES DE AGOSTO 2020.

Comportamiento de la variación mensual del IPC según divisiones y subclases.

En el mes de agosto de 2020, el IPC registró una variación de -0,01% en comparación con julio de 2020. Ocho de las doce divisiones de gasto se ubicaron por encima del promedio nacional (-0,01%): Información y comunicación (3,60%), Salud (0,70%), Bienes y servicios diversos (0,49%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,32%), Transporte (0,27%), Restaurantes y hoteles (0,18%), Recreación y cultura (0,17%) y por último, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,07%). Por

debajo del promedio total se ubicaron: Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (-0,05%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,45%), Prendas de vestir y calzado (-1,00%) y por último, Educación (-3,48%).

TABLA 5. IPC Variación y contribución mensual Según divisiones de gasto agosto 2019 - 2020

		2019		2020	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Información y comunicación	4,33	-0,18	-0,01	3,60	0,14
Salud	1,71	0,30	0,01	0,70	0,01
Bienes y servicios diversos	5,36	0,16	0,01	0,49	0,03
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	-0,08	0,00	0,32	0,01
Transporte	12,93	0,10	0,01	0,27	0,03
Restaurantes y hoteles	9,43	0,32	0,03	0,18	0,02
Recreación y cultura	3,79	-0,26	-0,01	0,17	0,01
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,16	0,05	0,07	0,02
TOTAL	100,00	0,09	0,09	-0,01	-0,01
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,04	0,00	-0,05	0,00
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	-0,13	-0,02	-0,45	-0,07
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,22	0,01	-1,00	-0,04
Educación	4,41	0,11	0,00	-3,48	-0,16

Fuente: DANE, IPC
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (-0,38%), se ubicaron en las divisiones de: Salud, Bebidas alcohólicas y tabaco y Educación, las cuales aportaron 0,01 puntos porcentuales a la variación total.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes.

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (-0,01%), se ubicaron en las divisiones de: Información y comunicación, Transporte, Bienes y servicios diversos, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Restaurantes y hoteles, Salud, Recreación y cultura y Bebidas alcohólicas y tabaco, las cuales aportaron 0,27 puntos porcentuales a la variación total.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes. En agosto de 2020 en comparación con julio de 2020, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: Servicios de comunicación fija y móvil y provisión a internet (4,00%), Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,30%), Vehículo particular nuevo o usado (0,54%), Tomate (8,35%), Electricidad (0,43%), Frutas frescas (1,52%), Suministro de agua (0,68%), Artículos para higiene corporal (0,74%), Productos farmacéuticos y dermatológicos (0,97%) y Carne de aves (0,78%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: Inscripciones y matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias (-9,49%), Arroz (-5,19%), Papas (-8,03%), Prendas de vestir para mujer (-2,12%) e Inscripciones y matrículas en postgrados (especialización, maestría, doctorado) (-5,82%).

CUADRO No. 02 – VARIACION TOTAL IPC – AGOSTO 2020

IPC	Agosto					
	Variación mensual		Variación Año corrido		Variación anual	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
IPC total	-0,01	0,09	1,12	3,03	1,88	3,75

Fuente: DANE, IPC.

1.14. SALARIO MINIMO

* Las personas que devengan salario mínimo ganarán el próximo año $877. 803.oo
El salario mínimo en Colombia para el 2020 será de $980.657, es decir 6 % más que en el 2019 (alza integrada que incluye el auxilio de transporte), según el decreto emitido este jueves por el presidente Iván Duque.

Es decir, que el aumento del salario mínimo fue de $49.687, lo que lo lleva a $877.803; en tanto que el auxilio de transporte reporta un alza de $5.822 y pasará a $102.854, para un total de $980.657. Es de anotar que el alza integrada (entre salario mínimo y auxilio de transporte) es de $55.508 frente al 2019.

El mandatario colombiano firmó la resolución del salario mínimo 2020 luego de que no se lograra un acuerdo en la mesa de concertación entre el Gobierno y las centrales obreras, quienes pedían un alza integrada de un millón de pesos, incluyendo el auxilio de transporte.

La propuesta final de los empresarios en el marco de la negociación fue del 5.88 %, mientras que las centrales obreras propusieron un incremento del 8,1 % y finalmente este jueves escasamente redujeron su propuesta a 8,0%.

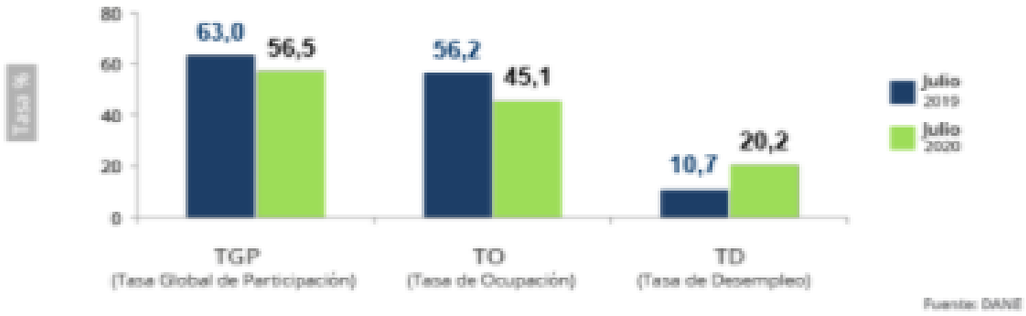
Fuente: Pais.com.co – Mintrabajo.

1.15. TASA DE DESEMPLEO

Gran encuesta integrada de hogares (GEIH) Mercado laboral

Para el mes de julio de 2020, la tasa de desempleo del total nacional fue 20,2%, lo que significó un aumento de 9,5 puntos porcentuales frente al mismo mes del año anterior (10,7%). La tasa global de participación se ubicó en 56,5%, lo que representó una reducción de 6,5 puntos porcentuales frente a julio del 2019 (63,0%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 45,1%, presentando una disminución de 11,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes del 2019 (56,2%).

GRAFICA N° 05. Tasa global de participacion, ocupacion y desempleo – Total nacional – julio (2019 – 2020)



En julio de 2020 la tasa de desempleo en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 24,7%, lo que representó un aumento de 14,4 puntos porcentuales frente al mismo mes del año pasado (10,3%). La tasa global de participación se ubicó en 60,7%, lo que significó una reducción de 5,7 puntos porcentuales frente a julio del 2019 (66,4%). Entre tanto, la tasa de ocupación fue 45,7%, lo que representó una disminución de 13,8 puntos porcentuales respecto al mismo mes del 2019 (59,5%).

TABLA N° 6. Tasa global de participación, ocupación y desempleo Total nacional, y total 13 ciudades y áreas metropolitanas Julio (2020 - 2019)

Tasas (%)	Total Nacional		Total 13 ciudades y áreas metropolitanas	
	Julio 2020	Julio 2019	Julio 2020	Julio 2019
TGP	56,5*	63,0	60,7*	66,4
TO	45,1*	56,2	45,7*	59,5
TD	20,2*	10,7	24,7*	10,3

Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares - GEIH.
(*) Indicador que presentó variación estadísticamente significativa

TABLA N° 7. Población ocupada, desocupada e inactiva Total nacional y total 13 ciudades y áreas metropolitanas Julio (2020 - 2019).

Miles de personas	Total Nacional		
	Julio 2020	Julio 2019	Variación absoluta
Población ocupada	17.984	22.140	-4.156*
Población desocupada	4.559	2.657	+1.902*
Población inactiva	17.334	14.578	+2.755*

Miles de personas	Total 13 ciudades y áreas metropolitanas		
	Julio 2020	Julio 2019	Variación absoluta
Población ocupada	8.534	10.970	-2.435*
Población desocupada	2.798	1.266	+1.532*
Población inactiva	7.335	6.187	+1.149*

Fuente: DANE - GEIH.
(*) Indicador que presentó variación estadísticamente significativa

Población ocupada (julio de 2020).
En julio de 2020, la población ocupada del país fue 18,0 millones de personas, 4,2 millones menos (variación estadísticamente significativa) que lo registrado en el mismo mes de 2019 (22,1 millones). Esto representa una variación nacional del -18,8% (estadísticamente significativa). Las 13 ciudades y áreas metropolitanas1 contribuyeron con -11,0 puntos porcentuales (p.p.), dado que en este dominio geográfico la población ocupada en julio de 2020 fue 8,5 millones de personas, lo que refleja una reducción de 2,4 millones (variación estadísticamente significativa) con respecto a julio del año anterior. Otras cabeceras contribuyeron con -4,3 p.p. a la variación nacional; los centros poblados y rural disperso lo hicieron con -2,1 p.p.; y las ciudades de Tunja, Florencia, Popayán, Valledupar, Quibdó, Neiva, Riohacha, Santa Marta, Armenia y Sincelejo aportaron de manera conjunta -1,4 p.p. (variaciones estadísticamente significativas).

Por sexo y rangos de edad, la reducción de la población ocupada en julio de 2020 a nivel nacional se focalizó en las mujeres de 25 a 54 años (-1,7 millones de personas). De igual manera, el número de hombres ocupados en este mismo rango de edad disminuyó en 845 mil. Esta dinámica fue similar en las 13 ciudades y áreas metropolitanas, donde se registró una reducción de 1,5 millones de personas ocupadas entre 25 y 54 años (-935 mil mujeres y -564 mil hombres ocupados, variaciones estadísticamente significativas).

Por otra parte, Comercio y reparación de vehículos fue la rama de actividad económica donde se presentó la mayor disminución de población ocupada en Colombia en julio de 2020, con 848 mil ocupados menos frente al mismo mes de 2019 (variación estadísticamente significativa). Así, esta rama contribuyó con -3,8 p.p. a la variación nacional; Comercio al por menor de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco en establecimientos especializados aportó -6,7 p.p. al total de esta rama. En cambio, la rama de Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos2 registró un incremento de 71 mil personas ocupadas, aportando 0,3 p.p. a la variación nacional; la Extracción de minerales metalíferos no ferrosos contribuyó con 11,6 p.p. al total de esta rama.

En las 13 ciudades y áreas metropolitanas, Comercio y reparación de vehículos también fue la rama de actividad económica con la mayor reducción de población ocupada en julio de 2020 (-438 mil), para contribuir con -4,0 p.p. (variación estadísticamente significativa); Comercio al por menor de otros productos en establecimientos especializados aportó -7,1 p.p. al total de esta rama. Por el contrario, Otras ramas3 registró un aumento de 34 mil personas ocupadas (+0,3 p.p.), donde se resaltó la contribución de Recuperación de materiales (+38,6 p.p.).

Según el tamaño de la empresa, la reducción de la población ocupada en julio de 2020 a nivel nacional se concentró en aquellas de hasta 10 personas (-2,5 millones de ocupados), contribuyendo así con -11,3 p.p. a la variación nacional. Las empresas de más de 10 personas presentaron una disminución de 1,7 millones de ocupados (-7,5 p.p.).

Al indagar sobre las dificultades que se han presentado debido a la situación que vive el país con la pandemia del COVID-194 , el 43,0% de la población ocupada del país en julio de 2020 manifestó que tuvo una reducción de la actividad económica y de ingresos; el 25,6% dijo que se sentía solo(a), estresado(a), preocupado(a) y deprimido(a); y el 23,4% sostuvo que no había podido realizar pagos de facturas y deudas. Al 30,8% de la población ocupada del país no se le presentaron dificultades.

Población desocupada (julio de 2020).
A nivel nacional, en julio de 2020 la población desocupada fue 4,6 millones de personas, 1,9 millones más (variación estadísticamente significativa) que en el mismo mes del año anterior, cuando se registraron 2,7 millones de personas desocupadas. Esto representa una variación del 71,6%. En las 13 ciudades y áreas metropolitanas, la población desocupada fue 2,8 millones de personas, en comparación con 1,3 millones que se presentaron en julio de 2019 (1,5 millones, variación estadísticamente significativa); así, este dominio geográfico contribuyó con 57,6 p.p. a la variación nacional.

De igual manera, Otras cabeceras aportaron 6,3 p.p.; Tunja, Florencia, Popayán, Valledupar, Quibdó, Neiva, Riohacha, Santa Marta, Armenia y Sincelejo contribuyeron con 4,7 p.p. (variaciones estadísticamente significativas); y los centros poblados y rural disperso lo hicieron con 2,9 p.p.

Según el sexo y rangos de edad, este incremento de la población desocupada en Colombia se focalizó en las mujeres de 25 a 54 años (+784 mil) y en los hombres en este mismo rango (+762 mil). Estas son variaciones estadísticamente significativas. En las 13 ciudades y áreas metropolitanas, se presentó un aumento de 598 mil mujeres desocupadas y de 522 mil hombres desocupados (variaciones estadísticamente significativas).

De acuerdo con el nivel educativo, las mayores contribuciones al aumento de la población desocupada en el país se registraron en las personas con educación media (+33,4 p.p.) y con educación básica primaria y secundaria (+18,4 p.p.) Estas son variaciones estadísticamente significativas).

Al preguntar por las dificultades surgidas por la pandemia del COVID-19, el 48,1% de la población desocupada del país en julio de 2020 manifestó haber perdido el trabajo o la fuente de ingresos; el 35,6% no ha podido ejercer, buscar trabajo o iniciar un negocio; y el 34,6% no ha podido realizar pagos de facturas y deudas. Al 9,3% de la población desocupada no se le presentaron dificultades.

Población inactiva (julio de 2020).
En julio de 2020, la población inactiva del país fue 17,3 millones de personas, lo que representa un incremento de 2,8 millones (variación estadísticamente significativa) con respecto al mismo mes de 2019, cuando se presentaron 14,6 millones de inactivos. En consecuencia, se registró una variación del 18,9%. Las 13 ciudades y áreas metropolitanas aportaron 7,9 p.p. a dicha variación, donde la población inactiva en julio de 2020 fue 7,3 millones, 1,1 millones más que el mismo mes del año anterior (variación estadísticamente significativa). Otras cabeceras contribuyeron con 6,4 p.p.; los centros poblados y rural disperso aportaron 3,2 p.p.; y las ciudades de Tunja, Florencia, Popayán, Valledupar, Quibdó, Neiva, Riohacha, Santa Marta, Armenia y Sincelejo lo hicieron con 1,5 p.p. (variaciones estadísticamente significativas).

El aumento de la población inactiva en Colombia se focalizó en las mujeres entre 25 y 54 años (+992 mil), y de 55 años y más (+468 mil). En las 13 ciudades y áreas metropolitanas, el incremento se concentró en este mismo grupo de la población, con un aumento de 372 mil mujeres inactivas entre 25 y 54 años, y de 257 mil mujeres inactivas de 55 años y más. Todas las anteriores variaciones son estadísticamente significativas.

En julio de 2020 se incrementó en 1,8 millones el número de mujeres dedicadas a Oficios del hogar, con relación al mismo mes de 2019. En los hombres, este número aumentó en 472 mil (variaciones estadísticamente significativas).

Por último, al indagar por las dificultades presentadas en el marco de la pandemia por el COVID-19, el 30,1% de la población inactiva del país en julio de 2020 manifestó haber tenido suspensión de clases presenciales (colegio, universidad u otra institución educativa); el 20,5% dijo sentirse solo(a), estresado(a), preocupado(a), deprimido(a); y el 11,4% tuvo problemas para conseguir alimentos o productos de limpieza. El 33,7% de la población inactiva del país sostuvo que no se le presentó alguna dificultad.

Tasa de desempleo y de ocupación (julio de 2020).
En julio de 2020, la tasa de desempleo del país fue 20,2%, 9,5 p.p. más que lo registrado en el mismo mes del año anterior (10,7%). En las 13 ciudades y áreas metropolitanas, dicha tasa fue 24,7%, frente al 10,3% de julio de 2019. Estas dos variaciones son estadísticamente significativas.

Por sexo, la tasa de desempleo de las mujeres fue 26,2% y la de los hombres fue 16,2%; en julio de 2019 estas tasas fueron 13,6% y 8,6%, respectivamente (variaciones estadísticamente significativas). En las 13 ciudades y áreas metropolitanas, la tasa de desempleo de las mujeres fue 29,1% (+16,6 p.p. en comparación con el mismo mes del año anterior), y la de los hombres fue 21,1% (+12,7 p.p. frente a julio de 2019, variaciones estadísticamente significativas).

A nivel nacional, la tasa de ocupación en julio de 2020 fue 45,1% frente a 56,2% del mismo mes de 2019. En las 13 ciudades y áreas metropolitanas, esta tasa fue 45,7%, 13,8 p.p. menos que lo registrado en julio del año anterior (59,5%). Estas variaciones son estadísticamente significativas.

La tasa global de participación en el país fue 56,5% en julio de 2020, mientras que en las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 60,7%.

Trimestre mayo – julio 2020.
La tasa de desempleo a nivel nacional para el trimestre móvil mayo – julio de 2020 fue 20,5%, 10,3 p.p. más que la registrada en el mismo periodo de 2019. En las 13 ciudades y áreas metropolitanas, la tasa de desempleo fue 24,7%, 13,9 p.p. superior a la tasa presentada en el trimestre móvil mayo – julio de 2019. Estas variaciones son estadísticamente significativas.

Por otra parte, la tasa de ocupación en Colombia para el trimestre móvil mayo – julio de 2020 fue 44,8%, y en las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 45,3%. En comparación con el mismo trimestre móvil de 2019, se presentan disminuciones de 11,9 p.p. y de 13,8 p.p., respectivamente. De igual manera, estas son variaciones estadísticamente significativas.

Finalmente, para el trimestre móvil mayo – julio de 2020 la tasa global de participación a nivel nacional fue 56,4%, y de 60,2% para las 13 ciudades y áreas metropolitanas. Con respecto al mismo trimestre móvil de 2019, se evidencian reducciones de 6,8 p.p. y de 6,0 p.p., respectivamente. Estas variaciones son estadísticamente significativas.

Población ocupada.
En el trimestre móvil mayo – julio de 2020, la población ocupada en el país fue 17,9 millones de personas, 4,4 millones menos (variación estadísticamente significativa) con relación al mismo

trimestre móvil del año anterior. Esto representa una variación de -19,9%. Las 13 ciudades y áreas metropolitanas contribuyeron con -10,9 p.p. a la variación nacional, y Otras cabeceras aportaron -4,6 p.p. Estas variaciones son estadísticamente significativas.

La disminución en la población ocupada en el trimestre móvil mayo – julio de 2020 se concentró en las personas entre 25 y 54 años (-1,6 millones de mujeres y -1,1 millones de hombres). Estas variaciones son estadísticamente significativas. De acuerdo con las ramas de actividad económica, Comercio y reparación de vehículos fue la rama con la mayor reducción de la población ocupada (-798 mil personas) en este trimestre móvil, con una contribución de -3,6 p.p. a la variación nacional. En cambio, en el Suministro de Electricidad Gas y Agua se presentó un incremento de 25 mil ocupados, aportando así 0,1 p.p. a la variación nacional.

Población desocupada.
La población desocupada en el país, para el trimestre móvil mayo – julio de 2020, fue 4,6 millones de personas, frente a los 2,5 millones de desocupados que se presentaron en el mismo trimestre móvil de 2019. Esto refleja un incremento de 2,0 millones (variación estadísticamente significativa), y una variación de 80,8%. Las 13 ciudades y áreas metropolitanas aportaron 57,3 p.p., y Otras cabeceras contribuyeron con 11,9 p.p. Estas variaciones son estadísticamente significativas. El aumento de la población desocupada en el país en el trimestre móvil mayo – julio de 2020 se focalizó en los hombres de 25 a 54 años (+818 mil) y

Población inactiva.
En todo el país, la población inactiva en el trimestre mayo – julio de 2020 fue 17,4 millones de personas, 2,9 millones más (variación estadísticamente significativa) con respecto al mismo trimestre de 2019 cuando se registraron 14,5 millones. Esto es una variación del 20,0%. Las 13 ciudades y áreas metropolitanas contribuyeron con 8,4 p.p., y Otras cabeceras lo hicieron con 6,0 p.p. Estas variaciones son estadísticamente significativas. Este aumento en la población inactiva se concentró en las mujeres de 25 a 54 años (+960 mil) y en las de 55 años y más (+464 mil). Estas variaciones son estadísticamente significativas.

2. CLASIFICACION UNSPSC

El bien o servicio objeto del presente proceso de contratación esta codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 2.2.1.2.1.2.1., numeral 1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, como se indica a continuación:

TABLA 08. Códigos Clasificación UNSPSC

CLASIFICACION UNSPSC	GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131500	F - SERVICIOS	80 - Servicios de gestion, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos	13 - Servicios inmobiliarios	15 - Alquiler y arrendamientos de propiedades o edificaciones	02 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

3. INDICADORES ECONOMICOS – SEPTIEMBRE 17 DE 2020.

CUADRO N° 03. Indicadores Económicos – septiembre 17 de 2020.



4. Censo de edificaciones I trimestre 2020

TABLA N° 09. Variación del área según estado de obra Total 20 áreas I trimestre 2019 - 2020

Indicador	Variación anual (%)		Variación año corrido (%)		Variación doce meses (%)	
	I trimestre 2019	I trimestre 2020	I trimestre 2019	I trimestre 2020	I trimestre 2019	I trimestre 2020
Área nueva	2,6	-39,6	2,6	-39,6	-8,2	-13,3
Área en proceso	-13,0	-13,4	-	-	-	-
Área culminada	-16,0	-15,9	-16,0	-15,9	12,7	-23,9

TABLA N° 10. Variación anual del área según estados de obra Total 20 áreas I trimestre 2019 – 2020.

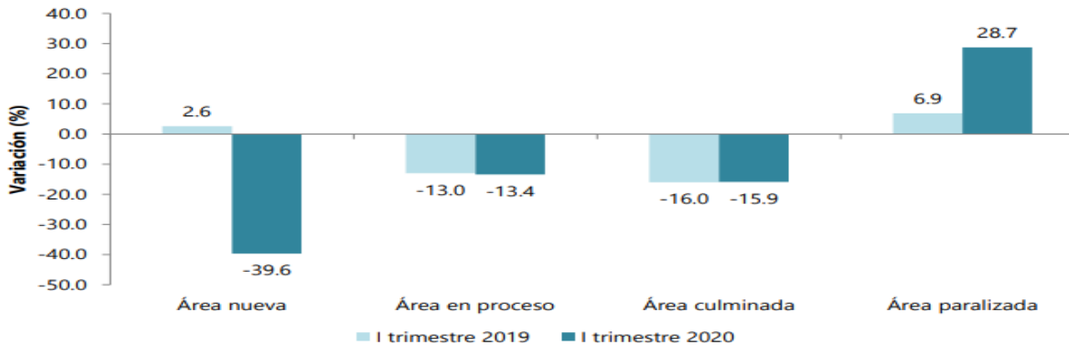


TABLA N° 11. Área nueva, en proceso y culminada, según áreas de cobertura I trimestre 2020

Metros cuadrados

Áreas de cobertura	Área nueva	Área en proceso	Área culminada
Total	**2.755.031**	**23.768.806**	**3.429.384**
Bogotá	488.614	5.199.601	711.146
Medellín AM	428.650	4.955.666	592.227
Cundinamarca	230.526	2.464.352	300.861
Cali AU	241.635	2.173.115	277.442
Barranquilla AM	346.086	1.970.383	339.489
Bucaramanga AM	123.698	1.203.389	310.875
Pereira AM	120.069	579.537	72.198
Armenia AU	24.730	408.615	113.602
Cartagena AU	187.427	1.346.062	262.315
Ibagué AU	97.208	743.298	62.028
Cúcuta AM	37.483	292.062	51.132
Manizales AU	46.229	409.759	53.462
Villavicencio AU	58.107	144.962	56.934
Neiva AU	48.123	146.088	18.267
Pasto AU	82.288	435.972	18.966
Popayán AU	37.440	251.560	26.967
Santa Marta AU	40.970	449.200	59.359
Tunja AU	40.221	226.353	29.879
Valledupar AU	41.911	223.192	65.046
Montería AU	33.616	145.640	7.189

5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Dentro de los procesos contractuales celebrados por la Fiscalía General de la Nación – Subdirección Regional de Apoyo Central, tiene antecedente de contrataciones cuyo objeto es realizar bajo la modalidad de contratación directa “el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 24 N°.8 – 38, de la ciudad de Tunja. Grupo Seccional de Apoyo de Boyacá. Sección de Atención al Usuario y la Sala de Recepción de Denuncias y Bodega de Almacén de Evidencias. Con un área de 1.014 m2.

5.1. HISTORICO DE LA SEDE

CUADRO N°04. Contratos de arrendamiento.

ITEM	VIGENCIA	CONTRATO N°	VALOR CONTRATO	PLAZO EN DÍAS
1	2018	68	364.554.120	365
2	2018 - 2020	113	762.522.359	730

FUENTE: Sección Gestión Contractual – SRC.

No se solicitaron cotizaciones de edificaciones similares o nuevas, por cuanto la FGN – SRC en las vigencias antes relacionadas ha suscrito contrato con la misma edificación, la cual se ajusta a las necesidades y cumpliendo con los incrementos pactados y de Ley.

El presente análisis corresponde a la necesidad de garantizar el servicio de atención al público y actividades misionales en todas y cada una de las sedes que componen la FGN – Subdirección Regional de Apoyo Central, según lo dispuesto en la justificación y descripción de la necesidad en

el Estudio Previo. De igual manera a través del SECOP – Colombia Compra Eficiente, se consultaron cuatro (04) procesos con entidades del estado con igual objeto, a fin de establecer valores referentes y proyección de los valores. Es de anotar que se tiene claro el objeto del contrato y en el arrendamiento de edificaciones y espacios antes mencionados, con base en la estimación de la necesidad actual de la Regional Central.

Con el fin de adelantar el proceso de Contratación Directa, se procedió a realizar un análisis de la demanda que se presenta sobre este tipo de adquisiciones, bienes y servicios en otras entidades estatales del país. Se consultaron entidad contratante, tipo de proceso, valor, tipo de contrato, contratista y plazo de ejecución como referencias contractuales.

En consecuencia, para materializar la satisfacción, valores y cantidades, se realiza verificación en la página de Colombia Compra Eficiente, a fin de referenciar los procesos contractuales con igual objeto. A continuación, relación, así:

CUADRO No. 05 – Contratos de la Fiscalía General de la Nación – 2019 y 2020

NO.	ASPECTOS	ENTIDAD CONTRATANTE			
		ALCALDIA MUNICIPIO DE SOGAMOSO	EMPRESA DEPARTAMENTAL DE SERVICIOS PUBLICOS DE BOYACA SA ESP	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE - SENA	GOBERNACION DE BOYACA
1	Tipo de Proceso	Contratacion Directa	Contratacion Directa	Contratacion Directa	Contratacion Directa
2	Valor del Contrato	$36.227.278,00	$24.752.000,00	$265.769.400,00	$300.000.000,00
3	Tipo de Contrato	Arrendamiento	Arrendamiento	Arrendamiento	Arrendamiento
4	Número de Contrato	0488-2020	CA-004-2020	59-2019	0292-2020
5	Contratista	Vilma Esperanza Gutierrez Florez	Luz Stella Molina Sandoval	Go Business And Services SAS	Loteria de Boyaca
6	Plazo de Ejecución.	108 Días	60 Días	338 Días	327 Días

Fuente: Secop – Colombia Compra Eficiente.

Dentro de los procesos contractuales celebrados por la Fiscalía General de la Nación – Subdirección Regional Central, se tienen antecedentes de contrataciones con cobertura seccionales: Bogotá y Cundinamarca, para el arrendamiento de edificaciones y espacios. A continuación, relación de contratos con recursos de vigencias futuras celebrados, así:

CUADRO No. 06 – Contratos de la Fiscalía General de la Nación – 2018

NO.	ASPECTOS	ENTIDAD CONTRATANTE			
		FISCALIA GENERAL DE NACION - REGIONAL CENTRAL	FISCALIA GENERAL DE NACION - REGIONAL CENTRAL	FISCALIA GENERAL DE NACION - REGIONAL CENTRAL	FISCALIA GENERAL DE NACION - REGIONAL CENTRAL
1	Tipo de Proceso	Contratacion Directa	Contratacion Directa	Contratacion Directa	Contratacion Directa
2	Valor del Contrato	$370.734.161	$130.561.194	$405.388.223	$800.576.554
3	Tipo de Contrato	Arrendamiento	Arrendamiento	Arrendamiento	Arrendamiento
4	Número de Contrato	SRC-CD-161-2018	SRC-CD-93-2018	SRC-CD-97-2018	SRC-CD-106-2018
5	Contratista	Jose Ignacio Morales Cruz	Jose Joaquin Rubio Lopez	Maria Antonia Quintero Torres	Maria de Jesus Osorio
6	Plazo de Ejecución	730 Días	730 Días	730 Días	730 Días

Fuente: Secop – Colombia Compra Eficiente.

6. ANÁLISIS DE LA OFERTA

El boletín de Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC), presenta información de 13 investigaciones, categorizadas en indicadores macroeconómicos, oferta, demanda y precios. Los indicadores de construcción se publican considerando las coberturas geográficas disponibles, a partir de las variaciones mensuales y anuales.

La más reciente actualización metodológica del IPC, implementada a partir de enero de 2019, incluyó el uso de una nomenclatura basada en el estándar internacional COICOP (Clasificación del consumo individual por finalidades, por sus siglas en inglés). Atendiendo el estándar internacional, el primer nivel agregativo pasa de nueve grupos de gasto a doce divisiones de gasto. La medición de los gastos agregados en el anterior grupo de gasto “vivienda”, tuvo una recomposición que hace que los resultados de la nueva división 04, llamada con el mismo nombre “vivienda”, no sean directamente comparables.

La división 04 “vivienda” publicada a partir de enero de 2019, incluye únicamente la medición de la variación de precios para los arrendamientos, los materiales para la conservación y reparación de la vivienda, los servicios relacionados con la copropiedad y servicios como el acueducto, alcantarillado,

aseo, gas y electricidad. Debido a que los resultados del IPC para 2018 fueron generados usando la estructura de ponderaciones vigente para el periodo 2009-2018, y que, por otro lado, los resultados de 2019 utilizan las nuevas ponderaciones actualizadas a partir de los resultados de la ENPH (DANE; 2016-2017), no es posible calcular las contribuciones a la variación anual durante el año 2019. Es por esta razón que a partir del 2019 se decide excluir del presente boletín los resultados referentes al IPC de Vivienda. A partir del tercer trimestre de 2019 se incluye la información correspondiente a leasing habitacional para la operación estadística Cartera Hipotecaria de vivienda con información a partir del primer trimestre de 2015.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante la aprobación del Decreto número 1467 de 2019, oficializó en su artículo 2.1.9.1 el precio excepcional de la Vivienda de Interés Social (VIS) en donde se indica que el precio máximo para este tipo de vivienda será de ciento cincuenta (150 smmlv) para aquellas viviendas que se ubiquen en los Distritos y Municipios pertenecientes a las aglomeraciones urbanas definidas por el documento CONPES 3819 de 2014 cuya población supere el millón (1.000.000) de habitantes. Por otra parte, la Ley 1955 de 2019 en su artículo 85 define que el valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 smmlv).

Licencias de Construcción.
En marzo de 2020, se licenciaron 773.620 m2 lo que significó un decrecimiento de 56,3% del área total aprobada con respecto a marzo de 2019. El área aprobada para vivienda presentó un decrecimiento de 58,9% respecto a marzo de 2019, al pasar de 1.436.401 m2 a 590.217 m2 registrados en marzo de 2020. Este resultado obedece a la disminución en el área aprobada para vivienda diferente de interés social y la vivienda de interés social VIS de 55,4% y 65,0% respectivamente.

Censo de Edificaciones. En marzo de 2020, se licenciaron 7.048 soluciones de vivienda; 3.229 viviendas de interés social (VIS) y 3.819 viviendas diferentes a interés social, lo cual representó una variación en el número de unidades aprobadas para vivienda de interés social de -61,0% y para vivienda diferente de interés social de -51,1%.

En el primer trimestre de 2020 (enero-marzo), para las áreas de cobertura del Censo de Edificaciones, el 62,2% del área censada se encontraba en proceso de construcción, el 28,9% estaba paralizada y el 9,0% había culminado su actividad. En el primer trimestre de 2020 (enero-marzo), el área en proceso disminuyó 13,4% al registrar 3.673.555 m2 menos, con relación al mismo trimestre de 2019. Así mismo, el área culminada disminuyó 15,9%, al registrar 646.818 m2 menos con relación al mismo trimestre de 2019. A su vez, el área paralizada aumentó 28,7% al registrar 2.464.176 m2 más con relación al mismo trimestre de 2019.
FUENTE: Boletín técnico - Indicadores económicos alrededor de la construcción (IEAC) Corte junio 05 de 2020

La FGN – Subdirección Regional de Apoyo Central, está interesada en contratar en la modalidad de contratación Directa y en calidad de arriendo una edificación. Es entendido que las empresas que integran un amplio sector de inmobiliarias y la gran variedad de inmuebles permiten la participación con excelente servicio y amplia trayectoria en el mercado con alta calidad, responsabilidad y competitividad. En Bogotá, Boyacá y Cundinamarca esta la gran mayoría de empresas inmobiliarias. Motivo por el cual el mercado de oferta es competitivo.

7. RIESGO DE COLUSIÓN

En cumplimiento a la Ley 1474 de 2011 – Estatuto Anticorrupción, Articulo 27 – Acuerdos restrictivos de la competencia, se elabora la hoja de chequeo para identificar la presencia de factores con riesgos de colusión por parte de los oferentes y contratistas en el presente proceso de contratación. A continuación, lista de chequeo, así:

Cuadro No. 07 - Lista de chequeo.

LISTA DE CHEQUEO PARA IDENTIFICAR RIESGO DE COLUSIÓN DE CONTRATISTAS		
(Ley 1474 de 2011-Estatuto Anticorrupción- Artículo 27, Acuerdos restrictivos de la competencia)		
FACTOR ANALIZADO	**SI**	**NO**
1. Existen pocas empresas oferentes en el mercado	X	
2. Existen compras repetidas en la misma vigencia por parte de la entidad		X
3. Existe pocos (o no existen) sustitutos al bien o servicio a adquirir	X	
4. Existe variación significativa en precios con respecto a compras similares realizadas recientemente por la entidad y por otras del sector		X
5. Se usan especificaciones técnicas ambiguas para solicitar cotización		X
6. Se presentan repentinos incrementos en precios de manera más o menos simultánea que no pueden ser explicados con incrementos de costos.		X
7. Diferentes competidores presentan ofertas idénticas.		X
8. Verificada la cotización se encuentra que los datos contenidos en la misma no son reales		X

Se observa que en este caso en particular el riesgo de colusión es mínimo, esto quiere decir que, dentro de los 8 factores analizados, se tienen dos registros afirmativos.

No obstante, la Entidad elaboró los estudios previos especificando claramente las características técnicas y económicas que se requieren para el presente proceso, la mejor oferta para prevenir cualquier riesgo que pueda presentarse derivado de la contratación. Por otro lado, debido a las características del objeto del proceso, existen variables que están reguladas por el gobierno, disminuyendo el riesgo de colusión para la Entidad.

8. PRESUPUESTO DISPONIBLE

El presupuesto disponible para suscribir los contratos de arrendamiento de las sedes que integran la Regional Central, para la vigencia 2020, está amparado mediante el CDP N°13120 del 10 de junio de 2020, por la suma de $1.437.691.655. Para las vigencias 2021 y 2022, están amparadas mediante Vigencias Futuras – Radicado 2-202-038342 del 14 de agosto de 2020, por la suma de $17.489.632.852. Para la vigencia 2022, por la suma de $10.349.680.369.

9. TASA DE CAMBIO - TRM

La TRM es un indicador económico que revela el nivel diario de la tasa de cambio oficial en el mercado spot de divisas colombiano. Corresponde al promedio aritmético de las tasas promedio ponderadas de compra y venta de divisas de las operaciones interbancarias y de transferencias, desarrolladas por los intermediarios del mercado cambiario que se encuentran autorizados en el Estatuto Cambiario.

La Superintendencia Financiera de Colombia tiene la obligación de calcular la TRM, divulgarla al mercado y al público en general, conforme a lo dispuesto en el artículo 80 de la Resolución Externa No. 08 de 2000, expedida por la Junta Directiva del Banco de la República, la metodología establecida por el Banco mediante Circular Reglamentaria DODM - 146, el Artículo 93 del Decreto 4327 del 25 de Noviembre de 2005, Resolución No.0416 del 03 de Marzo de 2006 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

La cotización del dólar en Colombia para el jueves 17 de septiembre del 2020 subió 20.37 Pesos, correspondiente a un aumento del 0.55% con respecto al día anterior. La TRM aumentó un 10.09% (339.43 Pesos) en referencia al mismo día del año anterior, pero se redujo un 2.1% (79.29 Pesos) comparando con el mismo día del mes anterior.

TRM del jueves 17 de septiembre de 2020 de $ **3.703,86** pesos colombianos por dólar estadounidense

10. ANÁLISIS DE PRECIOS

Las variables que se consideraron para el cálculo del presupuesto corresponden a las vigencias 2020 a 2022, no fueron objeto de proyección de incremento, por la emergencia sanitaria – Covid 19 y las medidas de austeridad en todas y cada una de las entidades del estado a nivel nacional. Motivo por el cual no se realizan incrementos al valor del canon actual y para las vigencias 2021 y 2022.

La entidad garantiza el pago del canon durante la ejecución del contrato. Para el presente análisis se toma el valor actual (canon 2020), para la vigencia 1° al 31 de diciembre del presente año. Valor que no será objeto de modificación alguna para las vigencias 2021 y 2022.

Por otro lado, la entidad realiza un sondeo de mercado de inmuebles con las características técnicas tales como, estructura, instalaciones, capacidad y apto para garantizar el servicio de atención al público y actividades misionales.

La entidad por su condición misional tiene muy pocas posibilidades de arrendar un inmueble para actividades misionales, motivo por el cual son mínimas las oportunidades de poder escoger entre varias y solo se limita a estimar aquellas que tienen el uso al suelo permitido. Motivo por el cual cuando se presenta una posibilidad, la FGN – Subdirección Regional de Apoyo Central la acoge y mediante un estudio de su infraestructura y condiciones de dinámica laboral se inicia un proceso de contratación.

La entidad en el marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica declarada mediante Decreto Legislativo 637 de 2020 y en concordancia con el plan de austeridad del Gobierno, acordó con el propietario de la edificación objeto de contratación, de mantener el valor del canon actual (2020) para las vigencias 2021 y 2022.

11. VALOR ESTIMADO

El presupuesto oficial estimado para el presente proceso de contratación con vigencia 2020 y con presupuesto de vigencias futuras 2021 y 2022, será por la suma de: **SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE. ($ 646.469.900.oo)**, incluido IVA y todos los costos directos e indirectos**,** en los cuales están incluidos los costos directos e indirectos, IVA, impuestos nacionales y tasas, a que haya lugar.

Cuadro No. 08 – Valor estimado vigencias 2020 a 2022.

SEDE	DIRECCION SEDE	2020			2021			2022			VALOR TOTAL CONTRATO
		VALOR CANON 2020	TOTAL MESES	VALOR TOTAL 2020	VALOR CANON 2021	TOTAL MESES	VALOR TOTAL 2021	VALOR CANON 2022	TOTAL MESES	VALOR TOTAL 2022	
TUNJA	CLL. 24 # 8-38	32.323.495	1	**32.323.495**	32.323.495	12	**387.881.940**	32.323.495	7	**226.264.465**	**646.469.900**

FUENTE: Estudio Previo.

12. CONCLUSIÓN

Con base en los antecedentes y documentos que hacen parte integral del presente análisis del sector, se concluye que no existe pluralidad de oferentes, los recursos asignados son suficientes y los estudios de procesos similares permiten establecer que se tiene estabilidad económica, viabilidad administrativa y operativa, para adelantar el proceso de contratación del inmueble ubicado en la Calle 24 N°.8 – 38, de la ciudad de Tunja. Grupo Seccional de Apoyo de Boyacá. Sección de Atención al Usuario y la Sala de Recepción de Denuncias y Bodega de Almacén de Evidencias. Con un área de 1.014 m2. y realizarlo sin contratiempo alguno.

En consecuencia, es necesario adelantar el proceso de contratación en la modalidad de Contratación Directa, por cuanto sus instalaciones son adecuadas y satisfacen la necesidad de la FGN-SRC.

El presente análisis y su resultado corresponden a los procesos mencionados, determinado por el comportamiento del sector y mercado, con énfasis en los siguientes aspectos específicos, así:

12.1. FGN – SUBDIRECCIÓN REGIONAL DE APOYO CENTRAL: Para efectos comparativos se consideraron como referente cuatro (04) procesos que fueron objeto de verificación.

12.2. OBJETO: Los cuatro (04) procesos de contratación tienen igual objeto y similar modalidad, los cuales fueron ejecutados y liquidados satisfactoriamente.

12.3. MODALIDAD: La modalidad para el presente proceso de contratación será mediante Contratación Directa.

12.4. COBERTURA DE OFERENTES: La participación directa del oferente interesado y habilitado para este proceso, permiten la participación con todas las garantías en la participación y aplicación de los procedimientos (Jurídicos, Técnicos y Económicos) para este tipo de procesos y modalidad.

Bogotá D.C. septiembre 17 de 2020.

HERNAN DOMINGO CORTES VILLEGAS
Sección de Gestión Contractual
Subdirección Regional de Apoyo Central

Anexo : veinticuatro (24) folios útiles.
Copia : Sin
Archivo : Correspondencia Enviada
Proyectó: Hernan Domingo Cortes Villegas – Profesional de Gestión II

REFERENCIA DE LA INFORMACIÓN

- Colombia Compra Eficiente.
- Diario Económico Portafolio.
- Página Web grupogia.
- Página de Andi.
- Página Web Banco de la Republica.
- Página Supersociedades.
- Página Web DANE
- DIAN: www.dian.gov.co
- Página Web de Fedesarrollo
- Revista Dinero.

- Página CAMACOL.
- www.catastrobogota.gov.co.
- Pagina Metro cuadrado y Finca Raíz.
- Estudio Previo.