ESTUDIO DEL SECTOR ECONÓMICO

OBJETO: Arrendamiento de espacio en caseta y torre donde se ubican los equipos de repetición al servicio de la Fiscalía General de la Nación, ubicado en el cerro tutelar Las Tres Cruces en la ciudad de Santiago de Cali.

SECCIÓN DE GESTIÓN CONTRACTUAL

SUBDIRECCIÓN REGIONAL DE APOYO DEL PACÍFICO

SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA

OCTUBRE DE 2020

I. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El documento tiene amparo jurídico en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 que dice:

"(..) Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso (..)"

II. OBJETO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN

La Fiscalía General de la Nación en el ejercicio de su misión institucional, requiere contar con la infraestructura física adecuada para que los servidores de la institución desarrollen sus actividades en condiciones dignas y garantizar el acceso de los servicios de justicia a la ciudadanía.

Teniendo en cuenta ello y dado que la entidad no cuenta con un espacio propio donde pueda instalar las antenas, un rack para los repetidores, amplificadores y demás elementos para la estación de repetición, la cual está conformada por dos antenas de aproximadamente seis metros, encargadas de recibir la señal de todos los radios de la ciudad y transmitir la señal de todos los radios de Cali, actividades que se requiere para el buen desarrollo y exclusivo de las comunicaciones por radio de la Policía Judicial CTI, se requiere continuar con el arrendamiento de este espacio que ha venido siendo utilizado en el cerro tutelar de las Tres Cruces en Cali.

Este contrato de arrendamiento, se proyecta para un periodo de ejecución de veinte (20) meses comprendidos entre el 01 de diciembre de 2020 y el 31 de julio de 2022, con un costo estimado de $34.094.820,00

De acuerdo al Grupo sedes - Sección Bienes de la Subdirección Regional de Apoyo, este inmueble hasta el momento satisface la necesidad Satisface la necesidad por cuanto ha venido siendo tomado en arrendamiento desde años anteriores por la Subdirección Regional de Apoyo del Pacífico, además es un predio que está ubicado en un espacio rodeado de varias casetas que pertenecen a la Policía Nacional, Emisoras de radio, los Bomberos, la Alcaldía de Cali, Gobernación del Valle y el Tránsito, entidades que tienen sus equipos de comunicaciones en el mismo lugar: punta del cerro detrás de las Tres Cruces. En este lugar se encuentra un terreno donde hay varias casetas, cada una de ellas tiene una torre metálica donde funcionan y se instalan los equipos de comunicaciones. El espacio utilizado por la Fiscalía se encuentra dentro de la caseta donde se instalan los repetidores y un espacio en la parte externa de la torre en la estructura donde se instalan las antenas, allí se encuentra la estación con un repetidor y un rack donde están todos los repetidores.

A través de los cables que salen de la caseta, suben por la torre a dos antenas, encargadas de recibir la señal de todos los radios de Cali, y transmitir la señal de todos los radios de Cali, además se cuenta con un espacio al interior de la caseta y un espacio en la torre de aproximadamente 8 metros cuadrados, la caseta tiene aire acondicionado, buena electricidad, es segura y tiene un buen techo donde los equipos se mantienen a buen resguardo, a un lado está la torre de 30 a 40 metros, donde están las antenas de la entidad. Lo cual ha hecho que este espacio sea exclusivo para el buen desarrollo de las actividades de comunicación por radio de la Policía Judicial CTI.

De no contratarse el arrendamiento de este espacio, la Entidad no contaría con la infraestructura necesaria para lograr el desarrollo de las actividades de comunicación por radio de la Policía Judicial CTI, afectando así el cumplimiento de su función y desarrollo de las metas institucionales.

III. ANÁLISIS HISTÓRICO

En virtud a los principios que rigen la administración pública, la entidad dentro del Plan Anual de Adquisiciones cada vigencia ha venido contemplado un rubro para satisfacer las necesidades de contar con espacios para el funcionamiento de la entidad. Durante los últimos años, se han adelantado los siguientes procesos de selección para la estación de repetición en Santiago de Cali:

ITEM	CONTRATO	PERIODO DE EJECUCIÓN	VALOR TOTAL CONTRATO	VALOR CANON MENSUAL al inicio del contrato	No. PROCESO
1	CN-035-2016	01/11/2016 – 30/11/2018	$ 36.092. 634.00	$1.392.000.00	FGN-046-2016
2	CN-135-2018	01/12/2018 – 30/11/2020	$ 37.975.973.00	$1.571.874.00	SRAP-106-2018

Sin embargo, los cánones han sufrido incrementos a medida que han avanzado las vigencias, teniendo en cuenta los cambios del IPC establecidos por el gobierno nacional. Así mismo la contratación ha contemplado el IVA incluido en los cánones de arrendamiento.

Durante las vigencias 2016 a 2020 los porcentajes de aumento en los cánones de arrendamiento para vivienda urbana en Colombia tuvieron el siguiente comportamiento:

VIGENCIA	%
2016	6.77
2017	5.75
2018	4.09
2019	3.18
2020	3.8

La Subdirección Seccional de Apoyo (denominación en anteriores vigencias al 2018) y Subdirección Regional ha contratado el arrendamiento del espacio de caseta y torre para la estación de repetición en el cerro tutelar las Tres Cruces de la ciudad de Cali, como se pudo observar en la revisión realizada a los contratos desde la vigencia 2016.

IV. ANÁLISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO

Para el análisis del sector inmobiliario serán tenidos en cuenta varios aspectos, entre los cuales se encuentran, el comportamiento del mercado de vivienda nueva y usada; y el comportamiento del sector inmobiliario no residencial.

Comportamiento del mercado de vivienda nueva y usada[1]

Respecto a la demanda, el indicador de confianza del consumidor calculado por FEDESARROLLO y su componente de intención de compra de vivienda mostraron su menor registro histórico en abril de 2020 como consecuencia de los impactos económicos derivados de la pandemia. En mayo se observó un repunte del indicador, aunque permanece en registros significativamente más bajos que el promedio histórico (indicador de confianza -34% e indicador de intención de compra de vivienda -42.5%).

En línea con lo anterior, el crecimiento anual del acumulado de ventas de viviendas nuevas ha mostrado deterioros entre febrero y mayo de 2020. A la fecha de corte de la información, el agregado de las tres ciudades principales (Bogotá, Cali y Medellín) mostró un decrecimiento del 0,5% de sus ventas, siendo las ciudades más afectadas los alrededores de Bogotá y Medellín.

Al evaluarse el crecimiento anual de las ventas mensuales de las ciudades de análisis en abril y mayo, se evidencia el fuerte impacto que tuvieron las medidas de prevención de contagios en la dinámica de la demanda por vivienda nueva: el agregado de las tres ciudades principales decreció 61,3% en promedio, siendo las ciudades más impactadas Bogotá y sus alrededores, con decrecimientos promedio de 71,9% y 67,6%, respectivamente.

En la coyuntura actual, el gobierno nacional ha reafirmado su compromiso con el sector de la construcción dada su importancia en la generación de empleos y en el valor agregado a la economía.

Dado lo anterior, se tomó la determinación de ofertar 200 mil nuevos subsidios para compra de vivienda, de los cuales el 50% será destinado a familias con ingresos de hasta cuatro SMMLV que deseen adquirir una vivienda nueva de interés social, y el

[1] "Análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en Colombia" por Juan David Carranza y Juan Sebastián Mariño, Informe Especial primer semestre 2020 Banco de la República.

restante 50% para hogares de cualquier ingreso que deseen adquirir una vivienda no VIS con un precio máximo de COP 438 millones. El objetivo del Ministerio de Vivienda,

Ciudad y Territorio es alcanzar los niveles de crecimiento de ventas del año 2019, en el cual se logró el máximo registrado en ventas de unidades VIS. Cabría esperar que estos estímulos fomenten la recuperación de la confianza de los demandantes de vivienda, así como el ritmo de crecimiento de las ventas.

Por el lado de la oferta, el PIB del sector de edificaciones en el primer trimestre de 2020 continuó con la tendencia decreciente que presenta desde mediados de 2015, mostrando una contracción real de 10,0%. A pesar de lo anterior, el crecimiento de la oferta de vivienda nueva corrigió la tendencia decreciente que inició a mediados de 2016 y acumuló seis meses de aceleración, alcanzando una expansión anual de 3,5% para el agregado de las tres ciudades principales (Bogotá, Medellín y Cali).

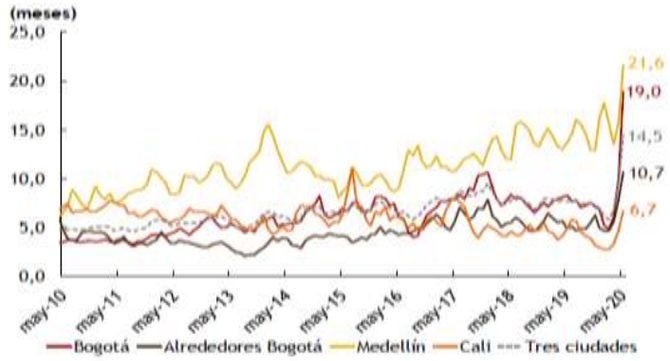
Esta mejora ha sido impulsada principalmente por Bogotá, que registró una aceleración de 10,4 puntos porcentuales en el último semestre. Cali pasó a ser la única ciudad con crecimientos negativos en su oferta.

Por su parte, los datos del censo de edificaciones sugieren que el porcentaje de obras paralizadas o inactivas continúa presentando una tendencia creciente, afectada de igual manera por la cuarentena preventiva que inició en marzo de 2020. Por otro lado, el promedio anual del número de licencias aprobadas para construcción mostró una tendencia decreciente en lo corrido de 2020 para Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca. Al evaluar las licencias otorgadas únicamente en el mes de abril, se evidencia una fuerte caída 82,5% en promedio para las regiones analizadas, siendo el peor registro desde la crisis de finales de los 90.

Adicionalmente se analiza el índice de rotación, calculado como la razón entre las unidades de vivienda nueva ofrecidas mensualmente y el promedio trimestral de las unidades vendidas de vivienda nueva. El indicador permite determinar en cuántos meses podría ser vendida la oferta disponible, suponiendo que la cantidad de unidades ofrecidas y vendidas permanece constante. Por tanto, aumentos pronunciados en el indicador podrían representar una situación de riesgo en este mercado, en la medida en que el activo subyacente se hace menos líquido.

Entre marzo y mayo de 2020, el indicador del agregado de las ciudades analizadas se incrementó progresivamente, alcanzando su máximo histórico. Al analizar por ciudad, se encuentran impactos negativos generalizados. La ciudad con la peor rotación continúa siendo Medellín, aunque Bogotá fue la más afectada en términos porcentuales si se toma como punto de comparación el inicio de la pandemia. La ciudad menos afectada fue Cali, siendo la única ciudad que registra un índice de rotación inferior a diez meses:

Índice de Rotación construido con el promedio trimestral de las ventas



Fuente: *Galería Inmobiliaria, cálculos del Banco de la República.*

En cuanto al comportamiento del mercado de la vivienda usada, se analizan dos indicadores construidos a partir de encuestas realizadas por La Galería Inmobiliaria a inmuebles con aviso de venta o arriendo en los estratos cuatro, cinco y seis de las tres ciudades principales.

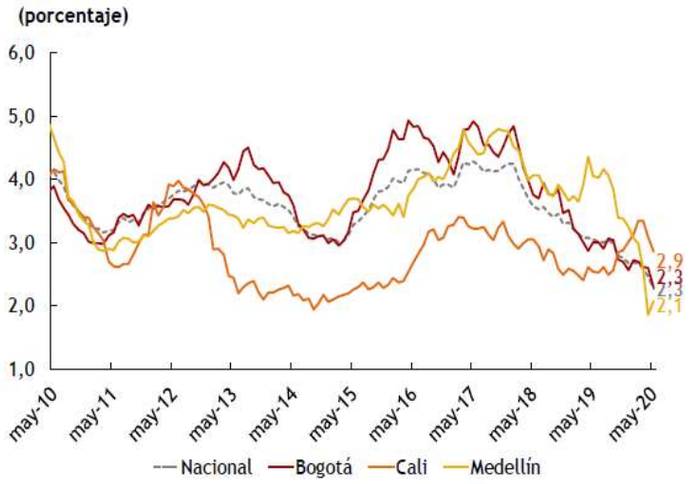
El indicador de unidades disponibles en el mercado de vivienda usada se calcula como el número de viviendas en venta o arriendo como proporción del total de hogares por estrato. Las tres ciudades de análisis presentaron disminuciones en el indicador de los estratos cuatro, cinco y seis, interrumpiendo la tendencia de estabilidad que presentaba Bogotá y creciente que se observaba para Medellín y Cali. Para el caso de las dos últimas se venían registrando caídas desde el segundo semestre de 2019, mientras que para Bogotá se registraron desde febrero de 2020, situación generada probablemente por el impacto de las medidas de contención del COVID-19.

En segundo lugar, se analiza el tiempo necesario para vender y arrendar viviendas usadas en Bogotá, Medellín y Cali. Para el caso del primer indicador, se ha observado incrementos en los tres estratos para los últimos tres meses, interrumpiendo la tendencia decreciente observada desde mediados de 2019 en Bogotá, mientras que para Cali se mantiene el decrecimiento.

Análogamente, el tiempo necesario para arrendar ha registrado un aumento promedio de 0,5 meses para los estratos analizados (4, 5 y 6). Este comportamiento es consecuente con las medidas de aislamiento preventivo que iniciaron en marzo, y que impidieron la celebración de contratos de venta y arriendo en este mercado.

Por otro lado, la inflación de los alquileres a nivel nacional continuó con la tendencia decreciente que registra desde inicios de 2018, impulsada principalmente por el comportamiento de Bogotá y Medellín. Cali, por su parte, interrumpió la aceleración de sus precios de renta en el marco del aislamiento preventivo iniciado en marzo:

Variación anual del valor de los arriendos



Fuente: *DANE*.

Por último, al evaluar el índice de precios de los arriendos relativo a los de la vivienda nueva, se evidencia estabilidad para el agregado nacional en los últimos seis meses. Dado que el pago del arriendo se podría considerar como el retorno de los inversionistas a la adquisición de inmuebles, la relativa estabilidad de la razón agregada implica que este podría estar equilibrándose después de las disminuciones observadas entre 2008 y 2017. Este comportamiento también se evidencia para Bogotá y Medellín, que se han mantenido relativamente estables en el último año. Por su parte, Cali continúa presentando una tendencia decreciente en su razón de rentas a precios."

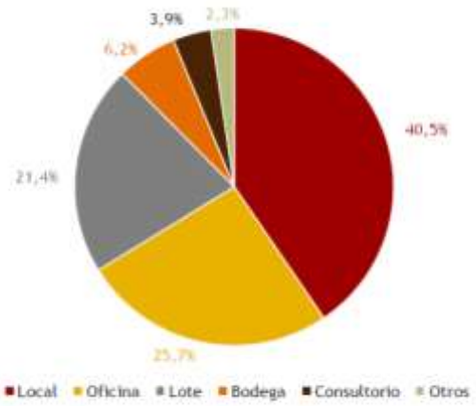
Sector inmobiliario no residencial[2]

"Este análisis se realiza a partir de la base de datos Coordenada Urbana de la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL). Coordenada Urbana es un sistema que registra información georreferenciada del sector constructor, alimentada por un censo mensual de edificaciones nuevas de tipo residencial y no residencial ofertadas a la venta.

La composición de la oferta por tipo de inmueble de la base de datos, con información a abril de 2020, se observa que los locales son los más representativos, seguidos de las oficinas y los lotes. Los menos representativos son las bodegas, los consultorios y otros inmuebles:

[2]. "Análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en Colombia" Op cit.

Composición oferta de inmuebles no residenciales en Colombia



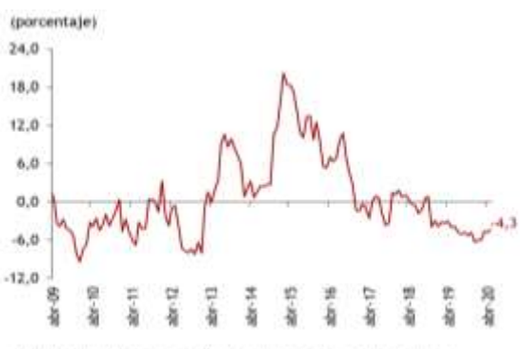
Fuente: *Camacol (Coordenada Urbana); cálculos del Banco de la República.*

El índice de rotación agregado presentó su máximo histórico en abril de 2020 cerrando en 106,4 meses requeridos para vender la oferta existente. En comparación con el índice de rotación de vivienda nueva se puede observar que el impacto de la cuarentena nacional fue significativamente mayor en este mercado. Por tipo de inmueble se encuentra que las bodegas son las de menor rotación (presentaron menos de una venta promedio en los últimos tres meses), mientras que los de mayor rotación son los consultorios, con un índice de 32 meses.

El crecimiento real de los precios por metro cuadrado promedio de este mercado registró una contracción de 4,0% a abril del 2020. A pesar de registrar un crecimiento negativo, es el mayor registro desde finales de 2018.

Similar a lo encontrado en el mercado de vivienda nueva, este indicador de actividad parece no haberse visto afectado por las medidas de contención de la pandemia. Por tipo de inmueble, el mayor decrecimiento fue presentado por los consultorios (-14,4%), mientras que la mayor expansión se observó para los lotes (11,2%). De los seis tipos de inmuebles analizados, cuatro (consultorios, bodegas, locales y oficinas) presentaron contracciones reales en su índice de precios.

Crecimiento de los precios por metro cuadrado promedio de inmuebles no residenciales en Colombia



Fuente: *Camacol (Coordenada Urbana); cálculos del Banco de la República.*

El mercado inmobiliario en Colombia atraviesa uno de sus momentos más retadores como consecuencia del COVID-19. Los indicadores de actividad recientes muestran una acumulación de inventarios, una caída en la demanda, y un consecuente incremento en el índice de rotación de los inmuebles. Estos resultados son generalizados para todas las ciudades de estudio, y para todos los tipos de inmuebles analizados.

El desempeño de corto y mediano plazo dependerá principalmente de la reactivación de la actividad económica, los incentivos otorgados por el gobierno nacional, y los ajustes en precios y oferta que puedan realizar los constructores. La posible materialización de un escenario macroeconómico adverso en el que las medidas de aislamiento social se prolonguen más de lo esperado, profundizando las pérdidas del sector, hace necesario continuar con el monitoreo de los factores que afectan la salud financiera de aquellas empresas a las que los establecimientos de crédito están expuestos."

V. ESTUDIO DE LA OFERTA

Teniendo en cuenta el documento "Impactos del covid-19 en el sector inmobiliario del Valle del Cauca"[3] se obtiene un panorama en la región sobre el sector inmobiliario, sus impactos frente a la contingencia y las medidas adaptadas para mitigar sus efectos:

"De acuerdo con los datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE), en el año 2019, el Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia creció 3.3%, del cual el sector inmobiliario represento para el país un 8.7%. Dicho sector tuvo una tasa de crecimiento anual del 2.8% en el 2019, pasando de registrar un PIB de 19.651 millones de pesos en el año 2018 a 20.204 millones de pesos en el 2019.

En el departamento del Valle del Cauca, el sector inmobiliario representa el 11.9% del PIB departamental, según cifras oficiales del DANE. También, es uno de los sectores que menos aporta en el mercado laboral vallecaucano con un total de 1.9% del total de ocupados del Departamento, durante el trimestre móvil Nov-Ene de 2020.

En el año 2018, el Sector Servicios Inmobiliarios y Alquileres de Vivienda del Valle del Cauca reportó un valor de producción de $7.6 billones de pesos en términos nominales y $6.5 billones de pesos, en términos reales. Desagregando la información, se observa que el subsector con mayor contribución en la producción del sector es Alquileres de Bienes Raíces Residenciales (95.9%). En un segundo lugar y con una muy baja participación, le sigue el subsector Servicios Inmobiliarios (3.9%).

[3] "Impactos del covid-19 en el sector inmobiliario del Valle del Cauca" Subdirección de Estudios Socioeconómicos, Ciencia, Tecnología e Innovación Departamento Administrativo de Planeación Gobernación del Valle del Cauca. ISSN: 2346-1977, Año 2020, Reportes de Coyuntura Económica Vallecaucana No. 54.

No obstante, según informó FEDESARROLLO a la Revista Dinero, para este año, la economía colombiana podría decrecer entre un 2.7% y un 7.9%, debido a la crisis sanitaria provocada por el Covid-19, donde uno de los sectores más afectados sería el de actividades inmobiliarias.

Considerando esto, se puede decir que la compra y el alquiler de viviendas ha sido una de las principales actividades que reflejan la caída del sector inmobiliario, pues la demanda de viviendas ha disminuido, de forma preocupante, para un número considerable de empresas dedicadas a la actividad inmobiliaria. Por lo cual, se evidencia cómo muchas personas están aplazando su decisión de invertir en el mercado inmobiliario en tiempos de crisis por el COVID-19.

Por otro lado, según el DANE, se estima que en el país hay un 35% de personas que viven en arriendo y como consecuencia de la cuarentena obligatoria, decretada por el gobierno nacional, se ha paralizado la economía y, por consiguiente, la generación de ingresos; lo cual afecta el cumplimiento de los pagos de arriendo de muchas familias y locales comerciales.

Lo anterior coincide con un reciente estudio realizado para la Cámara de la Propiedad Raíz y dado a conocer por La República, el cual concluye que, el sector inmobiliario, se ha visto afectado por la dificultad de pago en personas que pierdan el empleo, trabajadores independientes y trabajadores informales, generando así mora en el cumplimiento de pagos mensuales. Igualmente, el estudio revela que se han presentado devolución de locales comerciales y oficinas en tiempos de cuarentena.

Debido a la situación sanitaria del país y de acuerdo a las recomendaciones del gobierno nacional, las inmobiliarias tomaron medidas de prevención sanitaria para trabajadores y clientes, tales como la comunicación por vía digital y la realización de pagos pertinentes, a través de internet.

Por su parte, en un foro virtual llamado “El mercado inmobiliario en tiempos de COVID-19”, realizado el día 02 de abril de 2020 y organizado por Habi.co en alianza con Pulzo, el cual contó con la participación de Alejandro Callejas – Gerente de Camacol, Camilo Fonnegra – Gerente de Fonnegra Gerlein Inmobiliaria y Juan Sokoloff – Director de estrategia de datos de Habi.co; se concluyó que las inmobiliarias se han tenido que reinventar, ya que ahora deben atender a sus clientes de manera virtual, haciendo recorridos y videos interactivos para exhibir los inmuebles en venta. De esta manera, las herramientas virtuales toman un papel preponderante en el sector, durante y después de la crisis, ésta como medida adoptada ya por varias empresas del sector para mitigar los efectos de la pandemia. (Callejas, Fonnegra, & Skoloff, 2020)

De otro lado, el pasado 15 de abril el gobierno nacional ha dispuesto el Decreto 579 de 2020 que adopta medidas en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, el cual dispuso medidas para proteger a los arrendadores, prohibiendo los desalojos y congelando el canon de arrendamiento. Del mismo modo, también protege a los arrendatarios, exigiendo acuerdos entre inquilinos, propietarios y

empresas arrendadoras, pues en todos los casos el arrendatario deberá cumplir con sus obligaciones. En tal sentido, una de las medidas adoptadas para mitigar los efectos adversos de la pandemia es renegociar los cánones de arriendo y aquí, las inmobiliarias, cumplen un papel importante como mediadoras entre los propietarios y arrendatarios.

Específicamente, el decreto expedido regula cómo serán los contratos de arrendamiento, en el marco de la emergencia social causada por la pandemia del coronavirus. Todas las obligaciones establecidas en los contratos de arrendamiento están vigentes, pero con la expedición del Decreto 579 de 2020, están suspendidas hasta el 30 de junio de 2020. Este decreto en ningún momento determinó que los cánones se condonaban o perdonaban, solamente se extendía el plazo.

El Decreto es muy claro en cuanto que, si dentro de la vigencia, es decir, del 15 de abril al 30 de junio, está la fecha de entrega del inmueble, ésta quedará prorrogada y se hará después del 30 de junio y el arrendador está en la obligación de recibirlo. Hasta el 27 de abril no están permitidas las mudanzas ni trasteos, pues no está entre las excepciones que dice el Decreto 531 de 2020. Finalmente, en el Decreto están prohibidos los desalojos durante la cuarentena, esto es, que después del 30 de junio, el arrendador estará facultado para iniciar la correspondiente acción.

El sector inmobiliario enfrenta un momento de incertidumbre, debido al impacto económico ocasionado por el COVID-19, puesto que se está afectando los ingresos de las familias por causa de la paralización de la actividad económica en general, lo cual está impactando directamente en las decisiones de inversión, compra de viviendas y pagos de arrendamientos residenciales y locales comerciales. Sin embargo, en cuanto a los pagos de arriendo, los mecanismos anunciados por el gobierno nacional buscan encontrar un punto de equilibrio que garantice un techo a los arrendatarios, sin quebrar a los arrendadores.

Según el informe Situación Colombia realizado por el BBVA Research que contempla las proyecciones económicas y de finca raíz en el 2020, se esperaba que la construcción de vivienda liderara el crecimiento en 2020 y 2021, contribuyendo a la economía colombiana en un 5.5% y un 6% respectivamente; sin embargo, por los efectos de cese de actividades productivas, el empleo, el crédito y la disposición de compra ha generado un choque sobre la demanda. Es por ello que el principal reto sobre la oferta será lograr darle continuidad a los proyectos que se venían desarrollando y que se adapten a todos los protocolos de bioseguridad.

Considerando lo anterior, se recomienda aprovechar la oportunidad para desarrollar productos inmobiliarios tecnológicos y plataformas virtuales amigables con los usuarios, que les permitan realizar la compra y venta de inmuebles. A saber, se debe aprovechar estratégicamente las tecnologías existentes e implementar modelos de innovación continua, en este contexto de gran incertidumbre, en donde las empresas que más rápidamente evolucionen y se adapten, serán las grandes ganadoras de la recuperación y crecimiento del sector inmobiliario.

También, es probable que el precio de la vivienda no se pueda mantener debido a que muchos vendedores pueden verse en la situación de necesitar liquidez y de saldar deudas y por lo tanto se reduzcan mucho los precios de los inmuebles; sin embargo el factor de “valor refugio” del inmobiliario mencionado antes, va a compensar parte de la caída.

Por otro lado, se puede decir que, pese a que el sector inmobiliario ha sido afectado por la crisis actual, es un sector muy atractivo para la inversión, dado que es un mercado que ofrece mayor seguridad, a diferencia de otros mercados. Es por ello que, durante y después de la crisis es posible que los inversionistas enfoquen su interés en comprar finca raíz. Finalmente, el Gobierno tendrá que hacer esfuerzos para dinamizar el sector, desde las empresas dedicadas a la construcción hasta el comercio de bienes inmuebles y, por supuesto, su valorización.”

Oferta Local

En la ciudad de Cali la empresa Radionet Soluciones ofrece soluciones de comunicación para personas y empresas, con los siguientes servicios: Internet zona rural; Laboratorio; Alquiler de espacio en torres y cerros; Alquiler de frecuencias; Redes comunitarias y Equipos; Asesorías ante el MinTic, La ANE y CRC.

En cuanto al alquiler de espacio en torres, cuenta con cerros de ubicación estratégica a lo largo de la geografía regional, ideales para la instalación de los equipos de comunicación, garantizando en cada una de las locaciones energía, seguridad y mantenimiento del sitio. (http://radionetsoluciones.com/)

De acuerdo a consulta realizada al área técnica existen otras posibilidades de arrendamiento de espacios en torre y caseta como son: Caseta Ibañez ubicada en el corregimiento Montebello Cali; Servicios técnicos en comunicaciones, los cuales brindan sus servicios con buena seguridad; y la empresa que maneja la torre soportada de Movistar, la cual cuenta con todos los requerimientos técnicos, físicos y estructurales pero el costo de arrendamiento es muy alto.

VI. ESTUDIO DE LA DEMANDA

Las entidades públicas hacen parte de un renglón importante dentro de la demanda inmobiliaria en la región y a nivel nacional, dado que no cuentan con la infraestructura física suficiente y propia para desarrollar su función en los diferentes entes territoriales.

A continuación, podemos observar algunos procesos de contratación en SECOP II, que tienen como objeto el arrendamiento de espacios o inmuebles para el cumplimiento de la misión de diversas entidades públicas. Dentro de las entidades públicas se encuentran incluso algunas de la rama judicial y de también de la misma Fiscalía en otra regional, lo que da cuenta de la necesidad generalizada sobre la contratación de este tipo de servicios:

Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas
POLICIA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS	PN MECAR CD 050 2020	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO CON DESTINACION Y USO PARA LA INSTALACION DE UN CAJERO AUTOMATICO, UBICADO EN LA PARTE INTERNA DE LAS INSTALACIONES DEL COMANDO DE POLICIA METROPOLITNA DE CARTAGENA DE I.	Presentación de oferta	18/09/2020 7:03 PM *(UTC -5 horas)*	22/09/2020 8:00 AM *(UTC -5 horas)*
Rama Judicial Dirección Seccional de Administración Judicial de Pasto	CD013-2020	Arrendamiento Túquerres - Despachos Judiciales	Presentación de oferta	18/09/2020 5:08 PM *(UTC -5 horas)*	18/09/2020 6:00 PM *(UTC -5 horas)*
UNIDAD PRESTADORA DE SALUD ANTIOQUIA	PN UPRES DEANT CD A 217-2020	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO DE APROXIMADAMNETE 6.0 M2 QUE OCUPA EL CAJERO AUTOMÁTICO DEL BANCO POPULAR, UBICADO EN LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD ANTIOQUIA	Presentación de oferta	18/09/2020 3:29 PM *(UTC -5 horas)*	23/09/2020 10:00 AM *(UTC -5 horas)*
GOBERNACION DE NARIÑO	GN1800-2020	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE	Presentación de oferta	18/09/2020 12:42 PM *(UTC -5 horas)*	-
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI	CD-722-2020-MAG	ARRENDAMIENTO DE OFICINA PARA ARCHIVO DE GESTION DOCUMENTAL	Presentación de oferta	18/09/2020 3:29 AM *(UTC -5 horas)*	-
Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Popayán	SA MC 03 DE 2020	CONTRATAR MEDIANTE LA MODALIDAD DE OUTSOURCING EL ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA EN LA CIUDAD DE POPAYÁN, PARA LA RECEPCIÓN, ALMACENAMIENTO, ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE CAJAS DE ARCHIVOS FÍSICOS	Presentación de observaciones	17/09/2020 5:59 PM *(UTC -5 horas)*	30/09/2020 5:00 PM *(UTC -5 horas)*
ALCALDIA MUNICIPAL DE IBAGUE - IBAGUE	AI-CD-ARR-1204-2020	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	Presentación de oferta	16/09/2020 10:35 AM *(UTC -5 horas)*	-
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL CARIBE	FGN-RCA-CD-0031-2020	El arrendamiento del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 080-16564, el cual se encuentra ubicado en la Calle 18 No. 17-35 del municipio de Santa Marta - Departamento del Magdalena,	Presentación de oferta	15/09/2020 7:12 PM *(UTC -5 horas)*	-
ALCALDIA MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO	CD-1119-2020	ARRENDAMIENTO	Presentación de oferta	15/09/2020 6:27 PM *(UTC -5 horas)*	-
MUNICIPIO DE MEDELLIN	29968	Arrendamiento de bien inmueble con nomenclatura urbana Calle 44A # 55-44 para uso y funcionamiento de la Secretaría de Seguridad y Convivencia, Organismos de seguridad y agencias.	Presentación de oferta	15/09/2020 5:22 PM *(UTC -5 horas)*	-
DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA	CD-05-2020-1764	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS	Presentación de oferta	15/09/2020 5:17 PM *(UTC -5 horas)*	-

VII. ASPECTOS ECONÓMICOS Y LEGALES

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

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

- Coordenada Urbana. Herramienta de inteligencia de mercado, útil para el análisis georreferenciado, personalizado y predeterminado del sector de edificaciones nuevas.
- Directorio de la construcción. Guía especializada de productos y servicios, que ofrece información actualizada sobre las empresas de toda la cadena de valor de la construcción, a través de herramientas tecnológica.
- Convenio TransUnión. Herramienta que le permite a los afiliados a CAMACOL, tener información crediticia de primera fuente, veracidad de datos y analizar el comportamiento de pago de los posibles compradores de inmuebles.

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

- FNA Las inmobiliarias afiliadas a las Lonjas de Propiedad Raíz de Fedelonjas ofrecen inmuebles usados con valores desde 100 millones de pesos para familias con créditos aprobados en el Fondo Nacional del Ahorro.
- Normalización. Promueve la normalización inmobiliaria y construcción de normas, para las buenas prácticas desarrollando los requisitos adecuados que se aplican al sector.
- Guía del servicio inmobiliario. Esta guía sirve de apoyo para la adecuada dirección de las empresas afiliadas desde las perspectivas comerciales, legales y de imagen.
- Semilleros de propietarios. Programa de arriendo social que ayuda a colombianos que ganen menos de 2 salarios mínimos, a tener una vivienda digna y propia.

Dentro del marco regulatorio aplicable al sector económico inmobiliario, y con relación al arrendamiento de vivienda urbana, se encuentran los siguientes decretos y leyes[4]:

- ✓ Ley 80 de 1993. Contratación con el Estado.
- ✓ Ley 9 de 1989. Compra venta y expropiación.
- ✓ Ley 388 de 1997. Ordenamiento Territorial.
- ✓ Ley 546 de 1999. Financiación de vivienda.

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

Además de la normatividad anterior, “en el actual Estado de Emergencia ha habido múltiples anuncios del gobierno que se han venido plasmando en sendos decretos con fuerza de ley, algunos con variaciones a lo anunciado, otros emitidos mucho después de su presentación, lo que ha generado en algunos casos confusión o especulaciones. Es el caso de las que aplican al sector inmobiliario, especialmente en arrendamiento.

Lo primero que es necesario precisar es que solo hay dos decretos legislativos en 2020, de medidas transitorias relacionados al sector; el Decreto 579, en el que se toman medidas en contratos de arrendamiento y propiedad horizontal y el Decreto 797, que regula de manera extraordinaria y temporal, la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de local comercial por parte de los arrendatarios.

El Decreto 579, contiene normas temporales en contratos de arrendamiento, versa sobre la suspensión de acciones de desalojo, aplazamiento al reajuste al canon, prórroga automática de contratos en el período comprendido entre la expedición del Decreto y el 30 de junio de 2020, hace fuerte invitación a acuerdos entre arrendadores y arrendatarios; y habla sobre propiedad horizontal.

El Decreto 797, regula de manera extraordinaria la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de local comercial por parte de los arrendatarios, solo para actividades económicas especificas; autoriza la terminación unilateral hasta el 31 de agosto de 2020, sólo pagando un tercio de la cláusula penal prevista en el contrato, o un canon, según el caso, como única compensación.

[4] https://anpicolombia.org/legislacion-inmobiliaria/. Asociación Nacional de promotores inmobiliarios.

La invitación a conciliar, debido a las dificultades de arrendatarios, que a su turno las transmitirían a arrendadores, siendo un mercado de doble vulnerabilidad, hizo que la Cámara de Comercio de Bogotá, abriera servicio de conciliación virtual y gratuito (para la mayoría de los casos). Si no se ponen de acuerdo en alivios, se aplica lo establecido en los contratos de arrendamiento.

Aunque la invitación es a conciliar, es claro que no hay norma que permita a los arrendatarios dar por terminado de forma anticipada el contrato sin pagar las sanciones pactadas para ello, ni dejar de pagar los cánones de arrendamiento a que se obligaron, ni pagarlos de manera extemporánea. Por el contrario, si el arrendatario no paga la sanción por terminación anticipada del contrato, no se entiende terminado y se siguen causando los cánones.

La situación de emergencia para los contratos de vivienda no es evento constitutivo de fuerza mayor que impida la ejecución y cumplimiento de este. La Corte Suprema de Justicia, ha sido reiterativa en aclarar que cuando se trata de pagos en dinero, como es el del arriendo, no se presenta causal de exoneración de responsabilidad por fuerza mayor. Cuando existe garantía que ampare el pago del canon, es pertinente recurrir a ella." (tomado de: https://www.larepublica.co/analisis/sergio-mutis-caballero-500033/normas-inmobiliarias-3023151).

VIII. CONCLUSIÓN

A pesar de que el negocio de venta y arrendamiento de finca raíz es atractivo en la región, la oferta sobre espacios en torres para comunicaciones en la ciudad de Cali es un poco reducido por los requerimientos técnicos del área, además de la necesidad de estudios que requiere el cambio de la estación repetición en cuando a tiempo y costos, lo cual reduce las posibilidades a cambiar de proveedor, con las especificaciones técnicas requeridas para la Fiscalía General de la Nación. En su lugar, la Subdirección Regional ha encontrado en el espacio arrendado hasta el momento, la satisfacción de las necesidades de la entidad para el funcionamiento de la estación de repetición que se requiere para el buen desarrollo y exclusivo de las comunicaciones por radio de la Policía Judicial CTI, el cual ha contado con las adecuaciones básicas; área y ubicación apropiados.

En tal sentido, se hace necesario contratar bajo la modalidad de contratación directa el arrendamiento del espacio que se ha venido ocupando hasta el momento. Lo anterior, en virtud de lo indicado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11, del Decreto 1082 de 2015, sobre que las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa.

BEATRIZ EUGENIA VANEGAS LÓPEZ
Profesional de Gestión II

Santiago de Cali, 3 de noviembre de 2020