ESTUDIO DEL SECTOR Y DE MERCADO

ESTUDIO DEL SECTOR Y DE COSTOS – CONTRATACIÓN DIRECTA PARA ARRENDAMIENTO INMUEBLE SEDE PARQUEADERO GARZÓN-HUILA

SONDEO DE MERCADO

REGIONAL CENTRO SUR SECCIONAL HUILA

FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN.

OCTUBRE DE 2020

Estudio de mercado bajo la modalidad de Contratación Directa cuyo objeto es el arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Calle 11 No. 9 – 15 y Carrera 9 No. 10 – 47 del municipio de Garzón-Huila, para el funcionamiento de un parqueadero de cinco vehículos institucionales de la Unidad Local de la Fiscalía General de la Nación.

I. FICHA RESUMEN

Requerimiento	CONTRATAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 11 No. 9 – 15 Y CARRERA 9 No. 10 – 47 DEL MUNICIPIO DE GARZÓN, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PARQUEADERO DE CINCO VEHICULOS INSTITUCIONALES DE LA UNIDAD LOCAL DE FISCALÍAS DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL HUILA – FISCALIA GENERAL DE LA NACION.
Dependencia que solicita	Administración de sedes Subdirección Regional de Apoyo Centro Sur – Seccional Huila
Destino	Garzón – Huila
Fecha del análisis del sector	27-10-2020
Valor Estimado del Contrato	$8.841.604,00
Plazo Estimado de Ejecución	20 MESES

II. COTIZACIONES

La Regional Centro Sur de la Fiscalía General de la Nación, se encuentran en la búsqueda de inmuebles que podrían adecuarse a la necesidad del

funcionamiento del inmueble ubicado en la Calle 11 No. 9 – 15 y Carrera 9 No. 10 – 47 del municipio de Garzón, sin embargo, lo único que se ha encontrado son arrendamientos de apartamentos o casas que no cuentan con las condiciones técnicas mínimas ni la seguridad adecuada, motivo por el cual no se ha logrado identificar un valor del canon de arrendamiento de otros inmuebles.

III. HISTÓRICOS

De acuerdo al historial de la Seccional, la Fiscalía General de la Nación, viene ocupando el inmueble ubicado en la Calle 11 No. 9 – 15 y Carrera 9 No. 10 – 47 del municipio de Garzón – Huila, desde el año 2016.

Se realizó búsqueda de información en el SECOP frente a antecedentes contractuales para el arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Calle 11 No. 9 – 15 y Carrera 9 No. 10 – 47 del municipio de Garzón-Huila, para el funcionamiento de un parqueadero de cinco vehículos institucionales de la Unidad Local, y se evidenció que se ejecutaron los siguientes contratos:

NUMERO DE PROCESO	VIGENCIAS	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	CUANTÍA
20	2016	Fernando Londoño	$5.286.052
07	2018	Fernando Londoño	$4.357.045
073	2018	Fernando Londoño	$32.807.141

Fuente: Archivo Sección de contratación. FGN - Huila.

Los anteriores contratos, se realizaron incrementos entre los años 2016 a 2018 el porcentaje de arrendamiento del IPC, autorizado por el Gobierno para el respectivo año, y para las vigencias de 2019 y 2020 se incrementó en un .3.3%. Además de esto, se observa que en cada contratación la Fiscalía General de la Nación, ha realizado adecuaciones necesarias para el correcto desempeño de las oficinas al servicio de la Fiscalía General de la Nación.

IV. ANALISIS DEL SECTOR

a. Aspectos Generales:

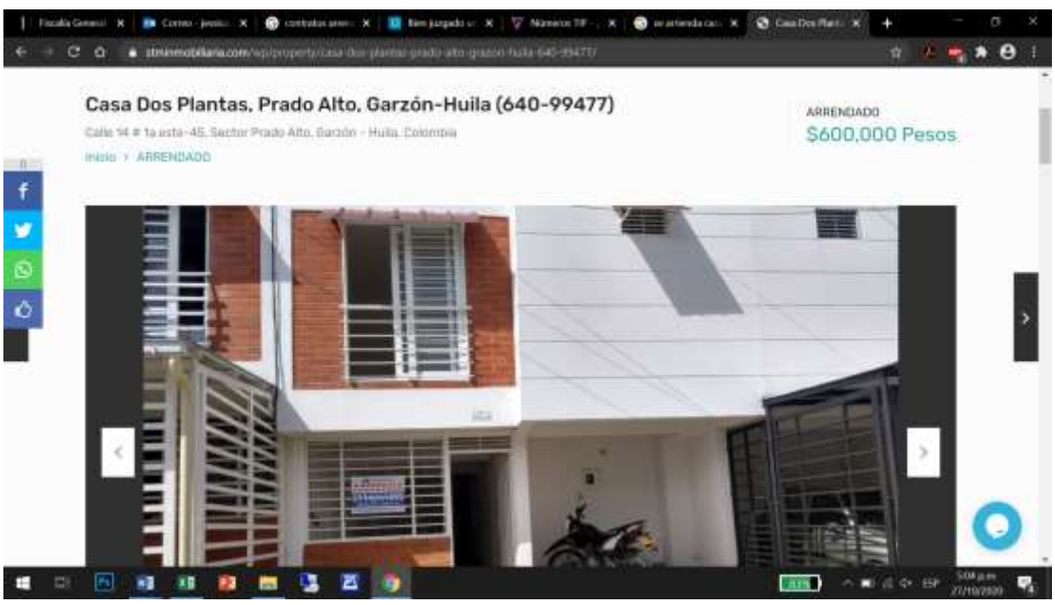
Clasificación UNSPSC:

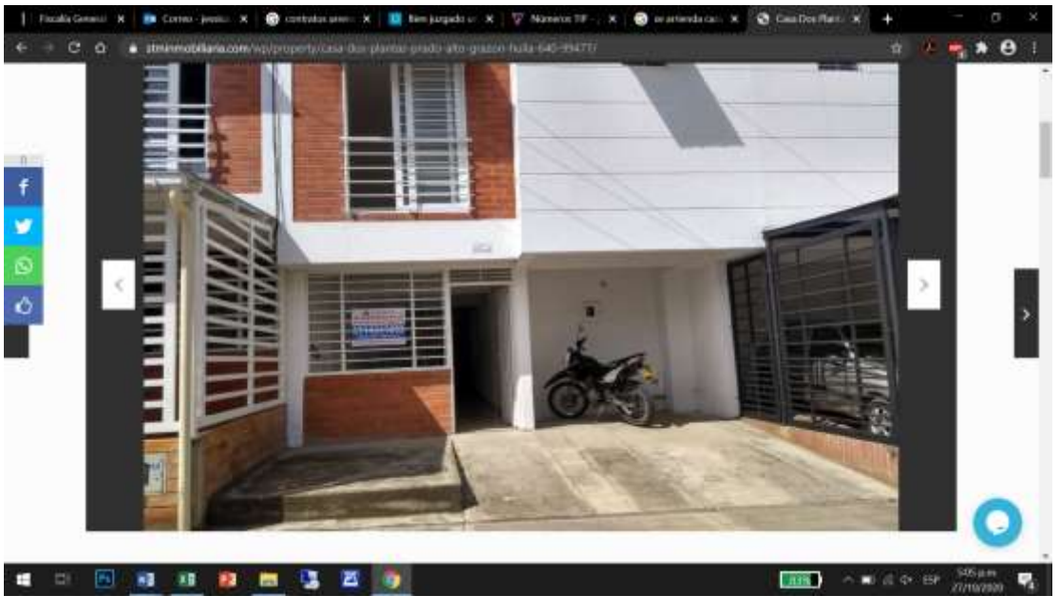
CLASIFICACION UNSPSC	DESCRIPCION
80131500	Arrendamiento o alquiler de propiedades o edificios

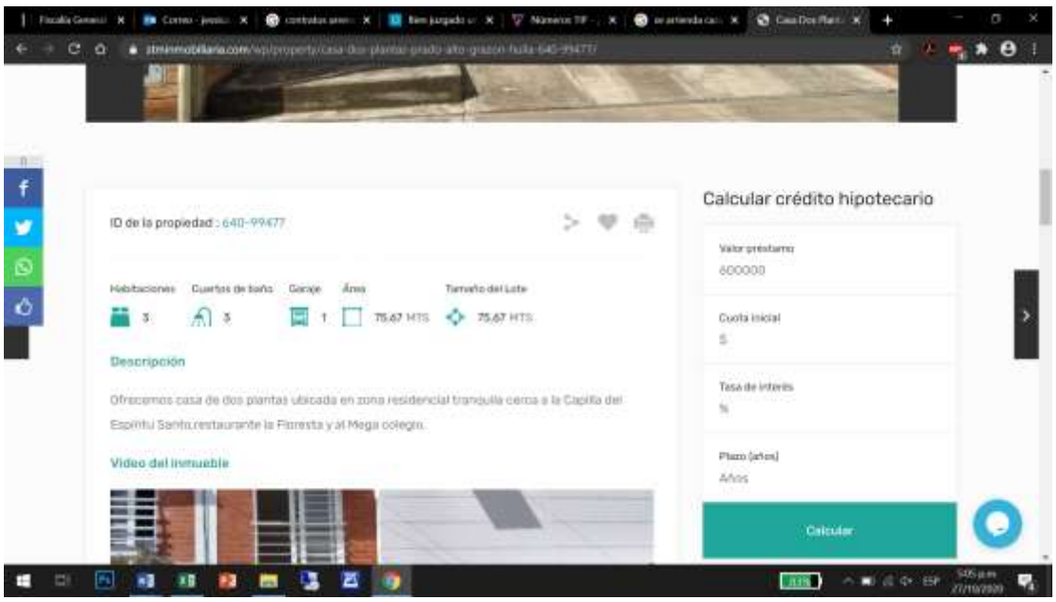
b. Oferta Inmobiliaria en el Municipio de Garzón - Huila

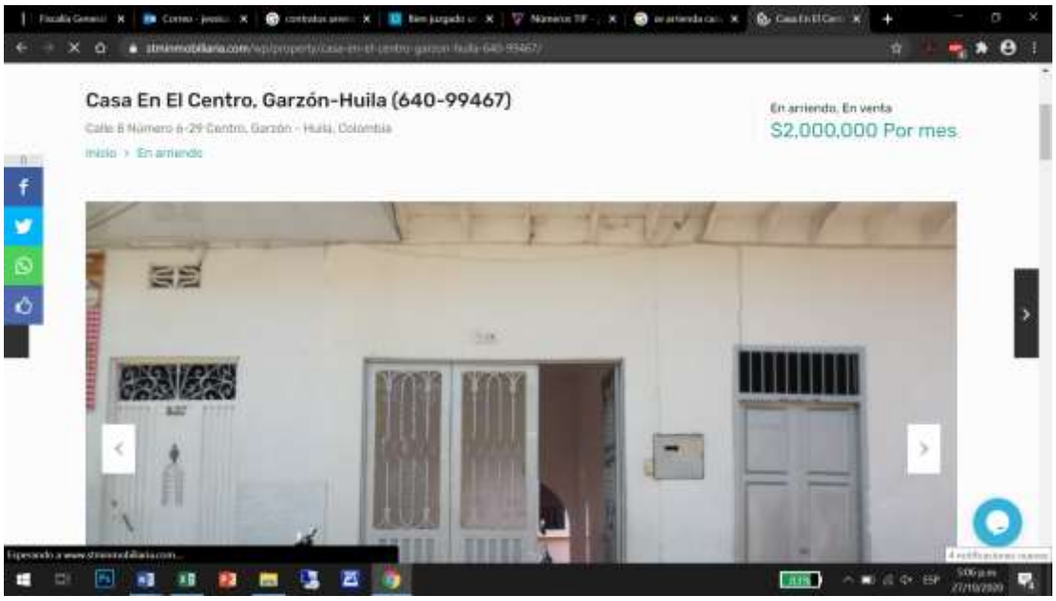
La oferta inmobiliaria en el municipio de Garzón - Huila está enfocada en la construcción de viviendas tipo familiar por lo cual son muy escasas las oportunidades de conseguir inmuebles que satisfagan la necesidad como la que presenta la Fiscalía General de la Nación y Regional Centro Sur, como se evidencia a través de las páginas de internet que a continuación se copian:

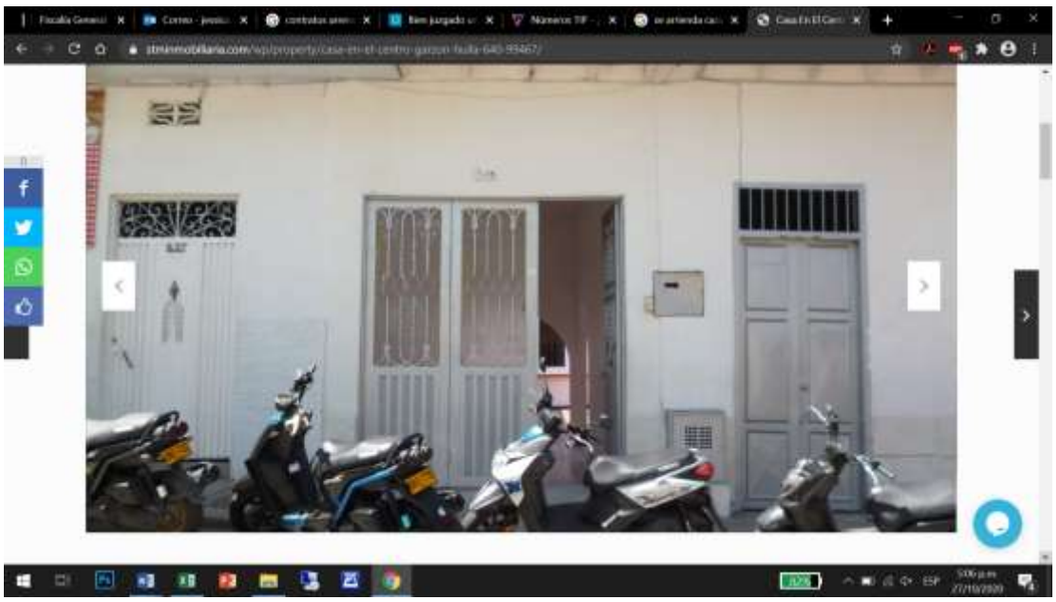
Inmobiliaria STM

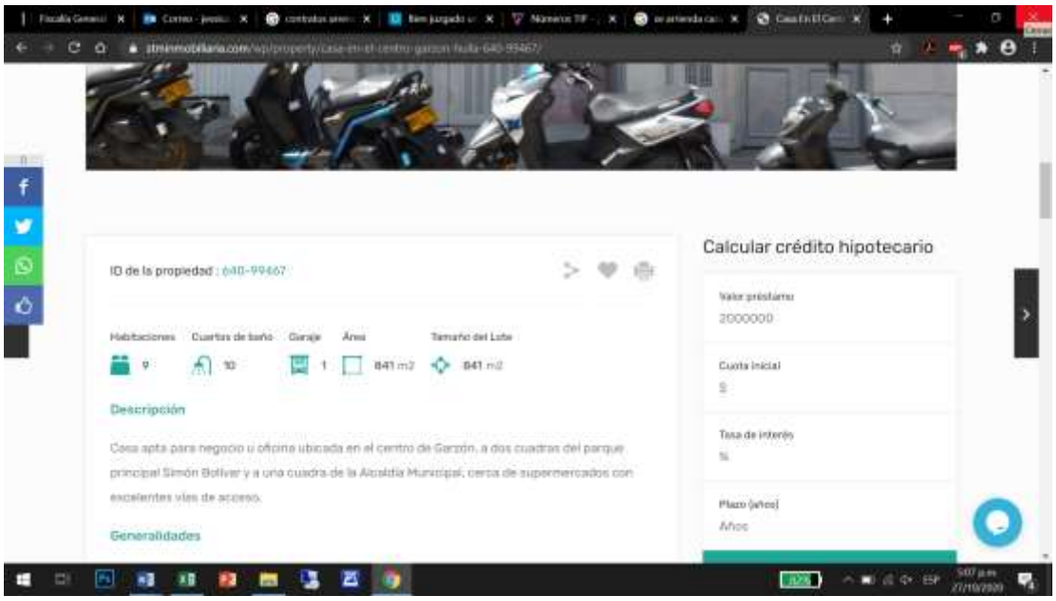





ID de la propiedad : 640-99477
Habitaciones
Cuartos de baño
Garaje
Área
Tamaño del Lote
3
3
1
75.67 MTS
75.67 MTS
Descripción
Ofrecemos casa de dos plantas ubicada en zona residencial tranquila cerca a la Capilla del Espíritu Santo,restaurante la Floresta y al Mega colegio.
Video del inmueble
Calcular crédito hipotecario
Valor préstamo
600000
Cuota inicial
$
Tasa de interés
%
Plazo (años)
Años
Calcular


Casa En El Centro, Garzón-Huila (640-99467)
Calle 8 Número 6-29 Centro, Garzón - Huila, Colombia
Inicio > En arriendo
En arriendo, En venta
$2,000,000 Por mes





Se contactó con la Inmobiliaria STM con el asesor Hernán Felipe Silva al abonado 3113084750 donde manifestó que no cuentan con inmuebles de este tipo de especificaciones.

A continuación, se transcribe algunos apartes de informes publicados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística., relacionados con el sector económico de la construcción:

Crecimiento económico

El Dane reportó que el PIB del sector de la construcción se contrajo -0,1% en el cuarto trimestre de 2019 (vs. 2,3% un año atrás). Este desempeño se explica por la caída observada en las edificaciones (-7,1% vs. -0,9%), la cual no alcanzó a ser contrarrestada por el favorable crecimiento de las obras civiles (8,3% vs. 6,7%).



La contracción de las edificaciones obedeció a la menor área causada (-8,5% anual en el cuarto trimestre de 2019 vs. -4,5% un año atrás), la cual no logró ser compensada por la recuperación de las licencias otorgadas (6% vs. -6,4%). Al interior del área causada se observaron caídas tanto en el área culminada (-28,3%), como en las áreas en procesos (-1,9%), mientras que el área paralizada aumentó (5,1%)

Indicadores de oferta

Según el más reciente Censo de Edificaciones, el área causada (uno de los componentes más representativos del PIB edificador) se contrajo -10,9% en el acumulado anual a diciembre de 2019 frente al -3,2% observado a diciembre de 2018, completando casi dos años en terreno negativo. Este comportamiento se explica por las caídas en los metros causados tanto en el área residencial (-9,7% vs. -3,4%, con una participación de 73% en el total), como no residencial (-14,1% vs. -2,7%, 23% del total).

Los metros cuadrados licenciados mostraron un crecimiento de 6% en el acumulado anual a enero de 2020 frente al -6,4% observado al corte de enero de 2019. Esto obedeció a las expansiones registradas tanto en las licencias de vivienda (4,6% vs. -6,6%), como en las no residenciales (10,3% vs. -5,9%). De esta manera, las licencias totales alcanzaron 19,8 millones de m2 en el acumulado anual a enero de 2020, destacándose la participación de las licencias de vivienda (79% del total), seguidas por las de comercio (8%) y bodegas (3%). Al interior del componente no residencial, el mayor crecimiento se observó en el destino de bodegas (17,5%), mientras que el mayor deterioro se reportó en oficinas (-51%).

A nivel regional, las mayores expansiones en el área licenciada se observaron en Bogotá (26,5%), Cundinamarca (18,1%), Santander (14,7%) y Valle del Cauca (10,9%). En contraste, en Atlántico (-16,8%) se registraron contracciones. En lo que respecta a la participación por región, se destaca Bogotá, con 21% del total del área licenciada. Le siguieron Antioquia (16%), Cundinamarca (14%), Valle del Cauca (10%), Atlántico (5%) y Santander (4%).

Indicadores de demanda

Las ventas de vivienda continuaron recuperándose en 2020, con crecimientos de 16,6% en el acumulado anual a febrero (vs. 2,4% un año atrás). Este mayor dinamismo obedeció principalmente a las expansiones observadas en los segmentos VIP-VIS (23,5% vs. 10,7%), pues el segmento No-VIS creció a ritmos moderados (3,1% vs. -9,6%).

A nivel regional, las ventas de vivienda registraron los mayores crecimientos en Barranquilla (34,7% en el acumulado anual a febrero de 2020 vs. -9% un año atrás), Bucaramanga (33,3% vs. -16%) y Bogotá (16,3% vs. 15%). Por el contrario, Cali (5,9% vs. 12%) y Medellín (3,1% vs. -12%) reportaron expansiones más moderadas.

Aún se observa una sobreoferta en el segmento residencial de estratos altos, así como en el segmento de oficinas, con vacancias tan altas en Bogotá como un 16,4% del total o de 14% a nivel estructural (sin considerar los proyectos nuevos).

Precios de la vivienda

Durante 2019-2020, los precios reales de la vivienda en Colombia se han ubicado entre 24% y 48% por encima de su promedio histórico. Por ejemplo, en el caso de la vivienda nueva, se tienen incrementos de 23,8% en los precios reales (por encima de su media histórica) en el índice de Galería Inmobiliaria (a febrero de 2020), 33,8% en el índice del DNP (a noviembre de 2019) y hasta de 46,4% en el índice del DANE (a diciembre de 2019). A nivel de vivienda usada, se tienen incrementos de 47,8% respecto de su promedio histórico en el índice del Banco de la República-BR (a septiembre de 2019).

Sin embargo, en los últimos años se han observado algo de correcciones a la baja en los precios. En efecto, en el caso de la vivienda nueva, se registraron incrementos de solo 2%-2,5% real anual en los índices del DNP y el DANE en noviembre-diciembre de 2019 (vs. incrementos de 5%-5,5% durante 2013-2016), e incluso contracciones de -2,9% real anual en el índice de Galería Inmobiliaria en febrero de 2020 (vs. 4,2% anual en 2013-2016). En lo que respecta a la vivienda usada, se tuvieron incrementos de 0,9% real anual en el índice del BR a septiembre de 2019 (vs. 4,4% anual en 2013-2016). Nótese cómo este comportamiento refleja la fase actual del mercado, en donde los excesos de oferta han implicado una moderación en la tasa de crecimiento de los precios, debiendo converger hacia expansiones de apenas 0%-1% real.

Asequibilidad de la vivienda

Para determinar la asequibilidad de la vivienda (capacidad para adquirir vivienda de los colombianos), analizamos los resultados del Índice ANIF de Asequibilidad de la Vivienda (IAAV). Este Índice relaciona el ingreso de los individuos con el valor promedio de la vivienda en el país, incluyendo consideraciones del costo de los créditos hipotecarios. Así, el numerador de esta relación viene dado por los ingresos, donde analizamos salarios particionados por estratos: bajo (2SML), medio (10SML) y alto (20SML),

mientras que el denominador es el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (en este caso usamos aquel calculado por Galería Inmobiliaria).

Durante 2019-2020 se ha venido revirtiendo la tendencia de des favorabilidad del IAAV, igualando o incluso superando el límite de asequibilidad favorable en los hogares de ingresos bajos de 2SML con subsidio (107), medios de 10SML (114) y de ingresos altos de 20SML (102). Sin embargo, preocupa que los ingresos bajos de 2SML sin subsidio aún se encuentran muy por debajo del límite de asequibilidad favorable (86). Peor aún, los incrementos en el límite de precios al segmento VIS en ciudades “grandes” podrían estar afectando la asequibilidad de esta población.

La mayor asequibilidad de vivienda en 2019 e inicios de 2020 se explica por: (i) los elevados aumentos del SML de 6% en ambos años (superando en cerca de 2% lo sugerido por la suma entre inflación y Productividad Laboral); y (ii) el ciclo de política monetaria expansiva, con una tasa repo inalterada de 4,25% por cerca de 2 años (reduciéndose recientemente al 3,75%), llevando las tasas de interés de la cartera hipotecaria hacia 9%-9,5% durante 2019 (vs. 10,5% promedio de la última década).

Perspectivas

El año 2020 había iniciado con perspectivas favorables para Colombia, en el que esperábamos que continuara consolidándose la tendencia de recuperación económica observada en 2018-2019. Sin embargo, el panorama macroeconómico ha cambiado radicalmente en las últimas semanas por cuenta de los choques generados por la propagación del SARS-Cov2 y los menores precios del petróleo con lo que ANIF proyecta un crecimiento inferior al 3,4% que preveíamos inicialmente.

Bajo este panorama, el desempeño de la construcción seguramente se deteriorará al igual que el resto de la economía colombiana. En el caso del PIB de edificaciones, la dinámica dependerá de: (i) la velocidad con la que se esté reactivando la economía hacia el segundo semestre y, con esto, los ingresos de los hogares; y (ii) la moderación en el crecimiento de los precios de la vivienda, siendo clave para disminuir la sobreoferta de existencias en el comercio, las oficinas y los estratos altos residenciales. En ese sentido, es necesario que se diseñen nuevas políticas de vivienda para que se reactive la dinámica del sector y la demanda de mano de obra. Recordemos que el país, hace unos años, basó una buena parte de su crecimiento económico y generación de empleo en el sector de la construcción.

El PIB de obras civiles, también se desacelerará dada la menor disponibilidad de recursos fiscales considerando las necesidades que está generando la crisis sanitaria. Será clave contar con financiamiento del sector privado para continuar desarrollando las obras 4G y los denominados “Corredores Prioritarios de Comercio Exterior” que habilitarían la movilidad de mercancías en las rutas clave desde los principales centros de producción (bien sea Bogotá, Valle de Aburrá o Región Centro) hacia los principales puertos del país (Caribe-Pacífico). Sobre estos últimos, si bien se han identificado cerca de 30 proyectos, los frentes más urgentes de acción deberían ser los 10 proyectos

que han venido mencionando analistas del sector (destacándose los tramos de Buga-Buenaventura, Villeta-Guaduas y Bogotá-Villavicencio), requiriendo inversiones por unos $14,9 billones (1,5% del PIB) durante el próximo quinquenio.

Conforme lo anterior, si a los sectores de servicios, industria y comercio, se le desagrega la parte correspondiente a la construcción, en suma, esta impacta más de 20% del PIB. Podría afirmarse que, el sector inmobiliario integral supera la quinta parte de la economía. El solo subsector de servicios de alquiler es del orden de 10% del PIB nacional.

Además, la construcción aporta 1,4 millones de empleos directos y la actividad de servicios inmobiliarios algo más de 1,8 millones de puestos de trabajo; el buen suceso del crecimiento de nuestra economía está atado al sector inmobiliario integral.[1]

V. ANALISIS COMPARATIVO OTRAS ENTIDADES:

Se adelantó búsqueda en la página de Colombia Compra Eficiente, de contrataciones realizadas en años anteriores, con características similares al objeto del presente asunto, evidenciando los siguientes procesos:

Entidad	CAM – CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL ALTO MAGDALENA
Año	2020
Modalidad de contratación	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)
Contrato	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 071 DE 2020
Valor total	$26.600.000
Objeto	Arrendamiento del inmueble para el funcionamiento de la Dirección Territorial Centro, con área para oficinas, así como para albergar transitoriamente material vegetal con destino a los proyectos sociales y de inversión de la CAM y para el funcionamiento de la bodega de almacenamiento de los decomisos forestales efectuados en la territorial.
Empresa	N/A
Link proceso	https://colombialicita.com/licitacion/142713125
Entidad	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE -SENA

[1] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/ipc_rueda_prensa_dic19.pdf

Año	2019
Modalidad de contratación	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)
Contrato	01366 de 2019
Valor total	$6.000.000
Objeto	Arrendamiento de un bien inmueble en el municipio de Garzón, que cuente con los espacios necesarios, para atender la demanda y el logro de las competencias de las formaciones de las áreas agrícolas, pecuaria y ambiental, impartidas en el Centro Agroempresarial y Desarrollo Pecuario del Huila.
Empresa	N/A
Link proceso	https://colombialicita.com/licitacion/130923472

Los procesos antes enunciados difieren del adelantado actualmente por la Regional Centro Sur de la Fiscalía General de la Nación, en cuanto a las especificaciones técnicas y se citan en el presente asunto con el único fin de evidenciar la modalidad de contratación directa para este tipo de objeto contractual.

VI. CONCLUSIÓN

Se evidencia que, para el presente proceso, por tratarse de arrendamiento de bienes inmuebles, es posible la modalidad de Contratación Directa. Adicionalmente, cabe resaltar que el inmueble viene siendo arrendado desde el año 2016 por el señor FERNANDO LONDOÑO CASTELLANOS identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.189.168

De acuerdo a lo expuesto en los Estudios previos el área técnica afirma que, para calcular el valor mensual del canon de arrendamiento, se tuvo en cuenta un incremento aproximado del 3.8% respecto al valor contratado en la vigencia inmediatamente anterior. Dicho incremento está justificado en el artículo 20 de la ley 820 de 2003:" Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley…"

Así las cosas, para el cierre del año 2019, el IPC se registró en 3,80 %, según la certificación emitida por el DANE en comunicado de prensa el 4 de enero de 2020**.** Teniendo en cuenta que este mismo indicador cerró en 3,18% en el 2018, puede evidenciarse una variación de 0,62 puntos porcentuales más frente al año en mención.

Variación Total IPC
Diciembre 2019

IPC	Diciembre			
	Variación anual		Variación mensual	
	2019	2018	2019	2018
IPC total	**3,80**	3,18	**0,26**	0,30

Fuente: DANE - IPC

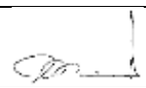
Por lo anterior, y teniendo en cuenta que para la presente contratación se tendrá un plazo de ejecución de veinte (20) meses contados a partir del 1 de diciembre de 2020, se tendrá un valor del canon de arrendamiento para el mes de diciembre de 2020, igual al valor actual y para las vigencias 2021 y 2022, se reajustará anualmente al vencimiento de cada periodo contractual anual, en un porcentaje equivalente al índice de aumento de precios al consumidor (IPC) certificado por el D.A.N.E., para el año inmediatamente anterior.

Así las cosas, el valor del canon mensual, para el proceso cuyo objeto es el ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 11 No. 9 – 15 Y CARRERA 9 No. 10 – 47 DEL MUNICIPIO DE GARZÓN – HUILA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PARQUEADERO DE CINCO VEHICULOS INSTITUCIONALES DE LA UNIDAD LOCAL DE FISCALÍAS DE LA FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN, es de CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS ($422.668,00) y para todos los efectos legales el valor total del contrato asciende a la suma de OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CUATRO PESOS ($8.841.604,00) incluido el IVA.

VR. CANON DIC 2020	VALOR ENERO DIC 2021	VALOR ENERO A JULIO 2022	TOTAL
422.668,00	5.249.532,00	3.169.404,00	8.841.604,00

NOTA: Para la vigencia 2021 y 2022 se atenderán con vigencia futuras aprobadas por el Director General del Presupuesto Público Nacional del

Ministerio de Hacienda y Crédito Público., Así mismo para las citadas vigencias se proyectó un incremento del IPC 3.5%.

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
PROYECTÓ	Jessica Paola Cadena Rojas		19/10/2020
REVISÓ	Clara Eugenia Dussan Quiza		19/10/2020
APROBÓ	Juan Carlos Canal Albán		19/10/2020