ESTUDIO DEL SECTOR Y DE COSTOS No. 049-2020

OBJETO CONTRACTUAL: Contratar a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la Carrera 3 No. 6-33 Barrio Centro del Municipio El Carmen (Norte de Santander), distinguido con la matrícula inmobiliaria 266-7668, según certificado de Tradición y Libertad del 23-09-2020, cuyos linderos constan en la escritura pública número 149 de fecha 05-06-1997 de la Notaria del Circuito del Carmen de Norte de Santander, para el funcionamiento de la Fiscalia General de la Nación.

GRUPO ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTES

OFICINA DE GESTION CONTRACTUAL

Noviembre 11 de 2020

TABLA DE CONTENIDO

I. ANTECEDENTES

II. OBJETIVO DEL ESTUDIO

III. FICHA RESUMEN

IV. COTIZACIONES

V. HISTORICOS

VI. ANALISIS DEL SECTOR

a. Aspectos Generales

b. Oferta

c. Demanda

VII. CONCLUSION

ESTUDIO DEL SECTOR Y DEL MERCADO No. 049-2020

I. ANTECEDENTES

El Administrador de Sedes de la Subdirección Regional de Apoyo Nororiental Grupo de Apoyo Norte de Santander, radicó estudios previos para "**Contratar a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la Carrera 3 No. 6-33 Barrio Centro del Municipio El Carmen (Norte de Santander), distinguido con la matrícula inmobiliaria 266-7668, según certificado de Tradición y Libertad del 23-09-2020, cuyos linderos constan en la escritura pública número 149 de fecha 05-06-1997 de la Notaria del Circuito del Carmen de Norte de Santander), para el funcionamiento de la Fiscalia General de la Nación"**.

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

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

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

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

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

II. OBJETIVO DEL ESTUDIO

Este estudio tiene como objetivo el análisis del sector económico, de la oferta y de la demanda relacionados con el arrendamiento de espacios para el funcionamiento de las oficinas de fiscalia y Policia Judicial CTI en el municipio de El Carmen; con las condiciones y especificaciones técnicas requeridas.

III. FICHA RESUMEN

Requerimiento	Contratar a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la Carrera 3 No. 6-33 Barrio Centro del Municipio El Carmen (Norte de Santander), distinguido con la matrícula inmobiliaria 266-7668, según certificado de Tradición y Libertad del 23-09-2020, cuyos linderos constan en la escritura pública número 149 de fecha 05-06-1997 de la Notaria del Circuito del Carmen de Norte de Santander, para el funcionamiento de la Fiscalia General de la Nación.
Dependencia que solicita	Oficina de Administracion de Sedes Grupo de Apoyo Seccional Norte de Santander
Destino	espacios para el funcionamiento de las oficinas de fiscalia y Policia Judicial CTI ne el municipio de El Carmen
Fecha análisis del sector	Noviembre 11 de 2020
Valor Estimado del Contrato	**$13.399.095** incluido el IVA si hay lugar
Plazo Estimado de Ejecución	De diciembre 1 de 2020 a 31 de julio de 2022

IV. COTIZACIONES

Constantemente la Fiscalía General de la Nación, se encuentran en la búsqueda de otros inmuebles que podrían adecuarse a la necesidad del funcionamiento de las diferentes dependencias a cargo de la Subdirección Regional de Apoyo Nororiental, en el municipio de El Carmen – Norte de Santander, sin embargo, lo único que se ha encontrado son casas inadecuadas que no cuentan con espacios locativos adecuados para la seguridad de los bienes, de las personas que allí laboran y de los usuarios, motivo por el cual no se ha encontrado otro inmueble adecuado que cumpla las especificaciones técnicas, para funcionamiento de la FGN. La entidad realiza un sondeo de mercado de inmuebles con las características técnicas tales como, estructura, instalaciones, capacidad y que sea apto para garantizar las actividades misionales, limitándose a estimar aquellas que tienen el uso al suelo permitido. Dado lo anterior, cuando se presenta una posibilidad, la Subdirección Regional Nororiental la acoge y mediante un estudio de su infraestructura, que conlleva condiciones internas de la entidad, inicia un proceso de contratación.

Aunado a lo anterior, el inmueble viene en calidad de arrendamiento con la misma inmobiliaria desde años anteriores.

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

- El inmueble ofrecido por el señor Luis Angel Camperos, se ajusta a las necesidades y requerimientos de la Entidad, toda vez que el mismo ofrece precios altamente competitivos y favorables para los intereses de la Entidad.
- Que el inmueble que se ofrece es para uso exclusivo de la Fiscalía General de la Nación, lo cual además de facilitar la organización de las Fiscalías, contribuye a fortalecer la seguridad del inmueble.
- Que de adquirir en calidad de arriendo un nuevo inmueble implicaría realizar actividades de adecuaciones (cableado estructurado, mobiliario, instalación de equipos acondicionadores de aire, entre otras) para garantizar el óptimo desempeño de las labores por parte de los servidores que allí laboran

- El inmueble garantiza los espacios mínimos para cada uno de los servidores que prestan su servicio en ese inmueble, lo cual se verá reflejado en la atención a los usuarios.
- El inmueble ofrece condiciones laborales óptimas, espacios e infraestructura acordes a las necesidades de la Entidad, así como cercanía al centro de servicios judiciales del Municipio.

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

INCREMENTO CANON DE ARRENDAMIENTO AÑO 2020: 0%
INCREMENTO CANON DE ARRENDAMIENTO AÑO 2021: 3%
INCREMENTO CANON DE ARRENDAMIENTO AÑO 2022: 3%

Como quiera que para el inmueble objeto de este estudio el propietario presentó propuesta por valor de **SEICIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS ($644.612**) mensuales, incluido IVA y los demás costos, gastos y contribuciones a que haya lugar. Debido a que para su inicio se pacta a partir del día 01 de diciembre de 2020.

Para la vigencia 2021, una canon de arrendamiento de **$663.950** para un total anual de **$7.967.400.**

Y para la Vigencia 2022 un canon de arrendamiento de **$683.869** para un total hasta julio 31 de 2022 de **$4.787.083.**

Por ende, el valor del contrato es por la suma de **TRECE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y CINCO PESOS ($13.399.095) MCTE, incluido IVA** y los demás costos, gastos y contribuciones a que haya lugar.

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

En consecuencia, el valor del presente contrato es de **$13.399.095** incluido el IVA, con cargo al presupuesto asignado a la Subdirección Regional de Apoyo Nororiental para la vigencia 2020 Y vigencias futuras aprobadas oficio radicado No. 2-2020-038342 de fecha 14-08-2020 emanado del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Vigencias 2021 y 2022

V. HISTÓRICOS

A continuación se registran los últimos dos contratos como antecedentes contractuales:

Contrato 099 de 2018
Arrendador: MUNICIPIO DE EL CARMEN
Objeto: Arrendamiento inmueble ubicado en la c Carrera 3 No. 6-33 Barrio Centro, Municipio El Carmen (Norte de Santander)
Valor: $14.903.698.oo incluido IVA.
Plazo de ejecución 23 meses, 14 días.

Contrato 025 de 2018
Arrendador: MUNICIPIO DE EL CARMEN
Objeto: Arrendamiento inmueble ubicado en la Carrera 3 No. 6-33 Barrio Centro, Municipio El Carmen (Norte de Santander)
Valor: $7.270.128.oo incluido IVA.
Plazo de ejecución 12 meses.

VI. ANALISIS DEL SECTOR

a. Aspectos Generales

Analizaremos ciertos términos que regulan el tema de arrendamientos:

Contratos

Es usual la celebración de contratos de promesa de compraventa previos a la celebración del contrato de compraventa del inmueble. En el contrato de promesa de compraventa, el comprador y el vendedor acuerdan los elementos esenciales del contrato de compraventa (el objeto de venta y el precio) usualmente se celebra cuando las partes han establecido todas las condiciones del contrato, y solo faltan las formalidades legales. El contrato de la compraventa del bien inmueble debe ser elevado a escritura pública. El costo de dicho trámite es aproximadamente del 0,3% del valor de la venta.

Procedimiento registral y efectos del registro

La propiedad de los bienes inmuebles se transfiere con la inscripción de la escritura pública de compraventa en la oficina de registro de instrumentos públicos. La inscripción de la escritura pública genera un impuesto de registro que puede oscilar entre el 0,5% y el 1% del valor del contrato de compraventa contenido en la escritura pública, así como los denominados derechos de registro equivalentes al 0,5% del valor de la venta, los cuales deben ser pagados por el comprador.

USO DE BIENES INMUEBLES

No se requiere ser el propietario de un inmueble para ejercer los derechos de uso y goce sobre el mismo. Entre otros, el contrato de arrendamiento otorga estos derechos al arrendatario, a cambio del pago del canon de arrendamiento.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Puede celebrarse de manera verbal o por escrito y lo único que se requiere para su perfeccionamiento es que exista acuerdo entre el arrendador y el arrendatario en los siguientes elementos esenciales: (1) el precio; y (ii) el bien objeto de arrendamiento. Adicionalmente, si bien no son indispensables para el perfeccionamiento del contrato de arrendamiento, es recomendable que entre las partes contratantes exista acuerdo respecto de los siguientes elementos: (i) forma de pago; (ii) la forma y fecha de entrega del inmueble objeto del contrato (iii) la relación de los servicios, cosas o usos conexos; (iv) el término de duración; y (v) la designación del obligado al pago de servicios públicos. Sin embargo es recomendable que el contrato conste por escrito.

Obligaciones del arrendador

Las principales obligaciones del arrendador son: (1) entregar el inmueble al arrendatario; (II) mantener el inmueble en estado que permita el uso para el cual fue arrendado; (iii) solucionar cualquier contingencia que impida al arrendatario usar el inmueble para el objeto para el cual fue arrendado; y (iv) realizar las reparaciones necesarias que requiera el inmueble.

Obligaciones del arrendatario

Las principales obligaciones del arrendatario son: (i) pagar el canon de arrendamiento; (ii) usar el inmueble según los términos del contrato; (iii) velar por la conservación del inmueble; (iv) restituir el inmueble a la terminación del contrato en el estado en el cual lo recibió; (y) pagar las reparaciones locativas del inmueble; (vi) pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar; y (vii) cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el Gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.

Canon de arrendamiento

Es el precio que debe pagar el arrendatario al arrendador por el uso y goce del inmueble. Este se puede pactar en cualquier divisa, pero debe pagarse en pesos colombianos a la tasa de cambio representativa del mercado de la fecha acordada o la tasa pactada por las partes.

Renovación del contrato

Respecto de la renovación de los contratos de arrendamiento, es preciso señalar que respecto de aquellos de vivienda urbana las partes tienen autonomía para precisar las condiciones en que procede la renovación del contrato; por el contrario, cuando se trata del arrendamiento de inmuebles que forman parte de un establecimiento de comercio, el empresario que haya ocupado el inmueble por dos años o más tendrá derecho a que se le renueve el contrato al momento del vencimiento del mismo, excepto en algunos casos establecidos en la ley. Sobre este tema es preciso mencionar que el Código de Comercio colombiano regula el contrato de arrendamiento de inmuebles que hacen parte de un establecimiento de comercio, a través de diversas normas que se caracterizan por tener un sentido proteccionista a favor del arrendatario del local. Entre las medidas consagradas en la ley a favor del arrendatario, cabe destacar las siguientes:

- El derecho a la renovación: cumplidas determinadas condiciones previstas en el Artículo 518 del Código de Comercio, el arrendatario tiene derecho a que prorrogue el término del contrato en las mismas condiciones que las pactadas inicialmente, y el propietario tiene la obligación de respetar ese derecho. Dicha medida garantiza al comerciante contar con un largo plazo para desarrollar su actividad económica, posicionar su nombre y captar clientela, siendo dicho plazo un factor esencial para alcanzar dichos fines.

- Derecho de desahucio: en concordancia con lo anterior, la ley consagra el deber a cargo del propietario del inmueble de dar un desahucio o aviso de terminación al arrendatario con una antelación no menor a 6 meses a la terminación del contrato, cuando el propietario necesita el local para su propia habitación o establecimiento, o para reconstruirlo o repararlo.

- Dicho desahucio que debe darse en un periodo que se considera significativamente amplio (6 meses) antes de la terminación del contrato, lo cual constituye una importante medida a favor del arrendatario, en tanto que se le brinda al mismo un plazo razonable para poder reorganizar su establecimiento de comercio en otro local.

- Derecho de preferencia: el Artículo 521 del Código de Comercio consagra el derecho a favor del arrendatario de ser preferido frente a un tercero interesado en el arrendamiento del local, siempre y cuando uno y otro se encuentren en igualdad de condiciones.

- Deber de indemnización: en caso de que a la terminación del contrato el propietario no dé al inmueble la destinación prevista en la ley, o no inicie las obras de reparación dentro de los 3 meses siguientes a la fecha en que el arrendatario entrega el local, este último tendrá derecho a una indemnización especial consagrada en el Artículo 522 del Código de Comercio.

http://www.inMrtaencolornbia.com.co/CAP10-Regulacioninmobiliaria.ixif

ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO

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

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

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

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

La oferta de inmuebles en los municipios de El Carmen (Norte de Santander), es muy baja especialmente para la ubicación de oficinas. Según sondeo realizado es casi escaso para entidades públicas y bajo contrato. El inmueble encontrado como alternativa y que viene en calidad de arrendamiento por la Fiscalia General de la Nación desde el año 2013 es el ubicado en la Carrera 3 No. 6-33 Barrio Centro del Municipio El Carmen (Norte de Santander) y fue adecuado por parte del arrendador, el mismo viene cumpliendo con todas las recomendaciones, del Departamento de Construcciones, del Departamento de Seguridad y la respectiva ARL

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

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

Si va a tomar en arriendo una casa o un apartamento tenga en cuenta que:

- El precio mensual del arrendamiento de la vivienda no podrá exceder el 1% del valor comercial del inmueble o de la parte que se dé en arriendo,
- Si una vivienda está avaluada catastralmente en $90 millones, comercialmente no puede superar los $180 millones, porque el avalúo comercial no puede superar dos veces el avalúo catastral.
-En pocas palabras, la casa costará aproximadamente $170 millones y el arriendo que manda la ley no podrá superar $1.700.000.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 820 de 2003, el precio mensual del arrendamiento de un bien raíz destinado para vivienda será el acordado por las partes. Sin embargo, el canon de arrendamiento no deberá exceder el uno por ciento (1 %) del valor comercial del inmueble arrendado.

Además, la ley establece que el valor mensual del arrendamiento se puede aumentar cada año teniendo en cuenta el índice de precios al consumidor –IPC– del año anterior. Por tanto, para 2020 los arrendadores podrán incrementar el precio con el que alquilaron sus bienes raíces tomando como base el IPC de 2019, correspondiente al 3.8 %.

Así mismo, los arrendadores que hayan alquilado sus bienes antes del 10 de julio de 2003 (fecha de la expedición de la Ley 820) solo podrán incrementar el valor de sus arrendamientos en un 3 %.

En cuanto al arrendamiento de bienes raíces destinados a uso comercial, el incremento del canon se hará de acuerdo a lo convenido en el contrato, pues el Gobierno no ha dictado ninguna disposición para estos.

https://actualicese.com/actualidad/2018/01/09/incremento-en-el-arrendamiento-de-bienes-raices-para-ivienda-sera-del-409-para-2018/

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 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

Clasificación UNSPSC

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

CODIGO UNSPSC	CLASE
80131500	Alquiler y Arrendamiento de propiedades o edificaciones

b. ANÁLISIS DE LA OFERTA

En el contexto gremial, el negocio de la finca raíz está centralizado desde **FEDELONJAS** (Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz) y desde cada una de las lonjas de propiedad a nivel nacional, se agremian las diferentes inmobiliarias. Así es como se tiene a lo largo del país las diferentes lonjas regionales como son:

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

LISTA DE CHEQUEO PARA IDENTIFICAR RIESGO DE COLUSIÓN

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL

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	Etapa	Responsable	Verificó
1. Existen pocas empresas oferentes en el mercado	X		Análisis del Sector	Grupo de Sondeos o quien haga sus veces	✓
2. Existen compras repetidas en la misma vigencia por parte de la entidad,		X	Análisis del Sector	Grupo de Sondeos o quien haga sus veces	✓
3. Existe pocos (o no existen) sustitutos al bien o servicio a adquirir	X		Análisis del Sector	Abogado Responsable del proceso	✓
4. Existe variación significativa en precios con respecto a compras similares realizadas recientemente por la entidad y por otras del sector.		X	Análisis del Sector	Grupo de Sondeos o quien haga sus veces	✓
5. Se usan especificaciones técnicas ambiguas para solicitar cotización		X	Análisis del Sector	Grupo de Sondeos o quien haga sus veces	✓
6. Se presentan repentinos incrementos en precios de manera más o menos simultánea que no pueden ser explicados con incrementos de costos.		X	Análisis del Sector	Grupo de Sondeos o quien haga sus veces	✓
7. Diferentes competidores presentan ofertas idénticas.		X	Evaluación de ofertas	Grupo de Sondeos o quien haga sus veces	✓
8. Verificada la cotización se encuentra que los datos contenidos en la misma no son reales		X	Análisis del Sector	Grupo de Sondeos o quien haga sus veces	✓

De acuerdo con lo anterior, para este proceso de selección, el riesgo de colusión es mínimo. 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 y el menor precio para prevenir cualquier riesgo que pueda presentarse derivado de la contratación.

c. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La Fiscalía General de la Nación, dentro de sus competencias tiene corno funciones y obligaciones adelantar el ejercicio de la acción penal y realizar la investigación de los hechos que revistan las características de un delito que lleguen a su conocimiento por medio de denuncia, petición especial, querella o de oficio, siempre y cuando medien suficientes motivos y circunstancias fácticas que indiquen la posible existencia del mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 250 de la Constitución Política.

Para dar desarrollo integral a esta función pública, la entidad dispone de servidores que prestan sus servicios en diferentes modalidades funcionales, tanto administrativas como misionales, así como actividades o labores intelectuales, de oficina, operativas, asistenciales, etc.

La Fiscalía General de la Nación para dar atención eficaz a la función pública de la investigación penal, demanda para mejorar su operación misional y administrativa, la realización de procesos de contratación orientados a garantizar una mejor ejecución de las labores diarias, garantizando medidas preventivas que eviten el riesgo de los servidores en la salud y seguridad en el trabajo. Razón por la cual es necesario tener espacios adecuados para la atención a los usuarios en la comodidad y privacidad que para esto se requiera.

Precisamente por esto debe velar desde la administración por la consecución de inmuebles en el mejor de los estados y dotarlos con los equipos y mobiliario que permitan prestar una atención adecuada, de calidad y con comodidad a los usuarios que buscan acceso a la administración justicia. Son contratos de carácter permanente al carecer la Fiscalía General de la Nación de sedes propias en todos los municipios de la Regional.

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

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

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

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

VII. CONCLUSIÓN Y FIRMAS

1. Resultado del análisis de costos basado en cotizaciones:

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

2. **Resultado del análisis de costos basado en históricos.**

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

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

En vista de la falta de inmuebles apropiados para el desempeño de la labor misional de la Fiscalía General de la Nación y a la poca oferta en general de inmuebles; es necesario adelantar los procesos de forma directa de los contratos de arrendamiento para el funcionamiento del las oficinas al servicio de la Fiscalia General de la Nación en el municipio de El Carmen (Norte de Santander).

De acuerdo con el análisis contenido en los estudios previos, el valor del contrato corresponde a la suma de **TRECE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y CINCO PESOS ($13.399.095) MCTE, incluido IVA (SI APLICA) y los demás costos, gastos y contribuciones a que haya lugar.**

Bucaramanga, Noviembre 11 de 2020

NYDIA JANNETH MORENO BELTRAN
Sección Gestion Contractual