

FISCALÍA

GENERAL DE LA NACIÓN

**ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO
PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA**

FGN-044-2015

CIUDAD Y FECHA	Santiago de Cali, 22 de Septiembre de 2015
1. OBJETO	
El inmueble que se pretende contratar está ubicado en el municipio de Roldanillo (Valle), con la nomenclatura Calle 8 No 6 -45 en el Centro Comercial Grajales – segundo piso local No. 201 con un área de 63.73 M2, cuenta con instalaciones eléctricas y sanitarias, estando el bien inmueble incautado por la Dirección Nacional de Estupefacientes en liquidación y habiéndolo entregado en administración a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S., según consta en la Resolución No. 1956 del 31 de diciembre de 2010; dicha sociedad es representada legalmente en la regional sur occidente, por la señora NURY YANETH MOSCOSO MENA identificada con cédula de ciudadanía No. 52.147.919 expedida en Bogotá.	
2. ANÁLISIS DEL SECTOR	
Históricamente la producción formal de vivienda en Colombia ha presentado limitaciones en su dimensión y composición por la localización, el precio, el tipo de vivienda, etc. Esta oferta ha atendido las demandas de servicios habitacionales de los grupos de ingresos medios altos y altos.	
Los hogares de ingresos bajos y medios bajos han compensado esta condición del mercado principalmente mediante la producción informal y el arrendamiento. Sin embargo, la producción informal de vivienda acoge, por una parte, hogares pobres, marginados tanto del mercado de vivienda nueva como del mercado de arrendamientos, y hogares que, sin ser pobres, asumen la autogestión de su vivienda, más como una reacción de no aceptación de los atributos de la oferta formal que por su condición socioeconómica.	
En este contexto, el arrendamiento constituye una forma de tenencia de la vivienda aceptada por los hogares que, estando marginados del mercado de vivienda nueva, tampoco consideran la producción informal como una alternativa viable. Esta dinámica ha llevado, desde 1985, a la reducción progresiva de la proporción de propietarios, al punto de que esta forma de tenencia es superada actualmente por el agregado de las otras.	
Consecuentemente, han ascendido dos tipos de tenencias: el arrendamiento, y otra forma asociada a este, que es la de los hogares que ocupan la vivienda en calidad de usufructo. Este último grupo presenta las condiciones de precariedad habitacional y pobreza más críticas. Los factores que han determinado la naturaleza predominantemente informal de la oferta residencial de arrendamientos están asociados	

S U B D I R E C C I O N S E C C I O N A L D E A P O Y O A L A G E S T I O N
C A L L E 2 5 N N R O 6 A - 1 1 S A N T I A G O D E C A L I
T E L E F O N O S 3 9 2 7 5 0 5 E x t . : - 1 0 0 3 - 1 0 9 0 F A X 1 0 0 9
[a y f p e r c a l @ f i s c a l i a . g o v . c o](mailto:ayfpercal@fiscalia.gov.co)



ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA

FGN-044-2015

con la baja producción de vivienda de interés social (VIS), las limitaciones en la capacidad económica de la demanda, y un marco legislativo que en el pasado contenía una fuerte regulación del mercado inclinada hacia el arrendatario.

La resultante de la interacción de estos factores fue la falta de estímulos para el desarrollo y la consolidación de una producción formal de viviendas para alquilar. En lo referente a propuestas de política pública hay dos grupos de iniciativas: la ampliación de la oferta de vivienda para arrendar y la implementación de subsidios de arrendamiento¹.

1.1 Porcentaje de Incremento Canon de Arrendamiento para Vivienda Urbana 2015

Los cánones de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana serán reajustados para el 2015 en un 3% para aquellos contratos suscritos ANTES del 10 julio de 2003, fecha en que fue expedida la ley 820 de 2003 "por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones", y en un 3.66% para los contratos suscritos DESPUÉS del 10 julio de 2003, conforme el ajuste de la inflación del 2014, según lo establece la ley mencionada en sus artículos 18 y 20:

"Artículo 18. Renta de arrendamiento. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente."...

"Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento. 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.

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al

¹ www.iadb.org/es/investigacion.../detalles-de-publicacion,3169.html



ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA

FGN-044-2015

arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación."

El aumento sólo se hace efectivo una vez se haya cumplido el año del acuerdo pactado entre el arrendador y el arrendatario. El aumento en los arriendos de establecimientos comerciales será el pactado entre las partes².

1.2 PERSPECTIVA LEGAL

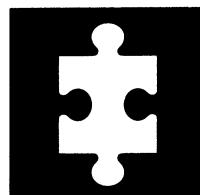
Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos.

Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, prevé: "(...) Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

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

² <http://www.lonjacali.org/noticias/38-porcentaje-de-incremento-canon-de-arrendamiento-para-vivienda-urbana-2014>



FISCALÍA

GENERAL DE LA NACIÓN

ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO
PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA

FGN-044-2015

1.3 GREMIOS Y ASOCIACIONES QUE PARTICIPAN EN EL SECTOR

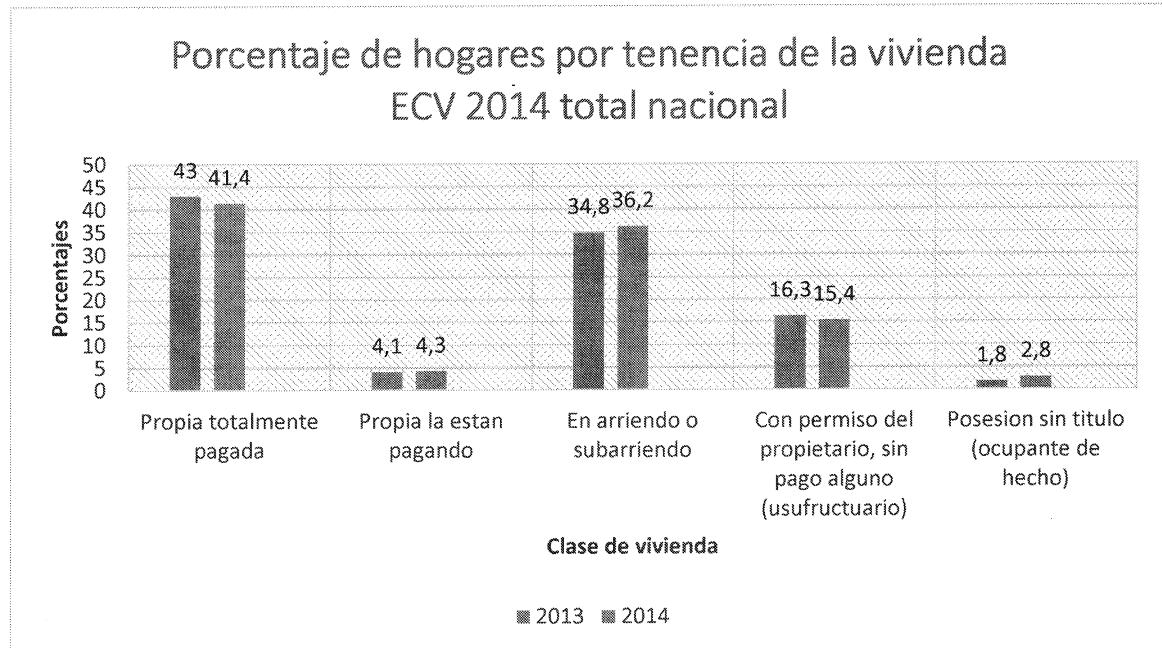
GREMIOS QUE COMPONEN EL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA.	
 FEDELONJAS FEDERACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ	FEDERACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ Entidad sin ánimo de lucro, propende por el desarrollo, crecimiento, mejoramiento y expansión del sector inmobiliario nacional ejerciendo representatividad gremial a nivel nacional e internacional, brindando apoyo a entidades públicas y privadas, organizando y fortaleciendo el ejercicio de la actividad inmobiliaria, generando espacios académicos y de investigación, armonizando las normas técnicas internacionales al país, prestando servicios relacionados con el sector inmobiliario en un marco jurídico, ético, de calidad y profesional.
 FIABCI	FEDERACIÓN INTERNACIONAL DE ADMINISTRADORES DE BIENES INMUEBLES Y AGENTES INMOBILIARIOS Federación de Organizaciones de negocios de profesionales del sector inmobiliario, presente en 60 países. La FIABCI es una organización no gubernamental cuyo objetivo es ayudar a sus miembros a que les den una dimensión internacional a sus negocios.
 CORALONJAS CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ	CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ La Corporación Nacional de Lonjas de Propiedad Raíz "CORALONJAS", es el gremio inmobiliario que agrupa entidades jurídicas y personas naturales, profesionales en diversas áreas, quienes han enfocado sus labores a la valoración de bienes y al mercado inmobiliario nacional.
 CONSEJO DE LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE DE COLOMBIA	CONSEJO DE LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE DE COLOMBIA El Consejo de la construcción sostenible de Colombia o Colombia Green Building Council, es una red de personas, empresas y entidades que promueve la transformación de la industria de la construcción para lograr un entorno responsable con el ambiente y bienestar de todos los colombianos.
 CAMACOL CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN	CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN CAMACOL La Cámara Colombiana de la Construcción CAMACOL, es una asociación gremial de carácter nacional sin ánimo de lucro, que reúne a nivel nacional empresas y personas naturales relacionadas con la Cadena de Valor de la Construcción. CAMACOL se creó en Medellín el 14 de septiembre de 1957 como iniciativa de un grupo de industriales y empresarios colombianos reunidos en la primera convención nacional de constructores. El fundamento; para crear a CAMACOL fue la necesidad de constituir una entidad que velara por los intereses de la industria de la construcción y que estuviera constituida por constructores, representantes de la industria y del comercio.

S U B D I R E C C I O N S E C C I O N A L D E A P O Y O A L A G E S T I O N
C A L L E 2 5 N N R O 6 A - 1 1 S A N T I A G O D E C A L I
T E L E F O N O S 3 9 2 7 5 0 5 E x t . : - 1 0 0 3 - 1 0 9 0 F A X 1 0 0 9
a y f p e r c a l @ f i s c a l i a . g o v . c o



**ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO
PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA**
FGN-044-2015

1.4 CIFRAS TOTALES DE VENTAS



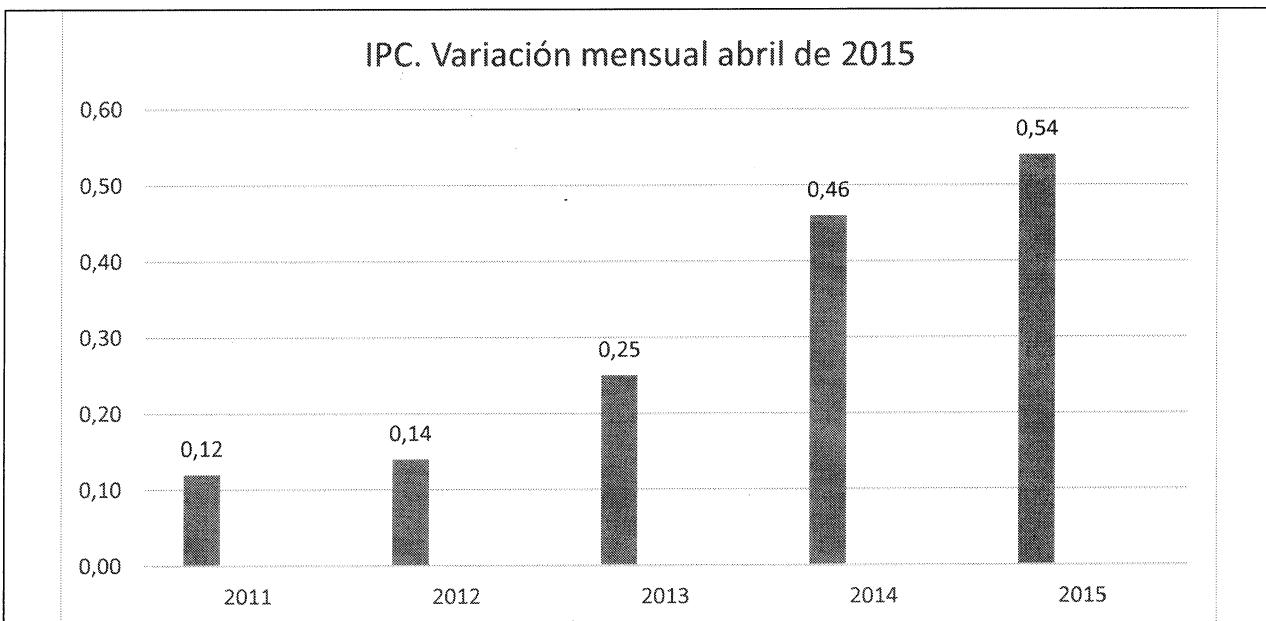
En 2014 el 41,4% de hogares eran propietarios de vivienda totalmente pagada; esta condición significó una disminución de 1,6 puntos porcentuales con respecto a lo registrado en 2013. Los hogares en condición de arrendatarios y subarrendatarios alcanzaron el 36,2%, lo que significó un aumento de 1,4 puntos porcentuales con respecto al 2013.

La tenencia de vivienda por regiones mostró que la región Pacífica tiene el mayor porcentaje de hogares con vivienda propia, totalmente pagada con un 50,6%, seguida de Antioquia con 46,4%. El Valle del Cauca es la región con menor porcentaje (34,6%) en esta condición. Los hogares con los mayores porcentajes en condición de arrendatarios o subarrendatarios corresponden a San Andrés y Bogotá con 49,7% y 46,2% respectivamente. La región con mayor cantidad de hogares en condición de usufructuarios es la región Atlántica con 22,7%, seguida de la región Pacífica con 18,3%.

1.5 PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO, INVERSIÓN Y VENTAS.



**ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO
PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA**
FGN-044-2015



El IPC es un indicador que mide la variación de precios de una canasta de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares del país. Los resultados son analizados por grupos, subgrupos y clases de gastos, gastos básicos y niveles de ingreso.³

En abril de 2015, la variación del Índice de Precios al Consumidor - IPC -, fue de 0,54%. Esta tasa es superior en 0,08 puntos porcentuales a la registrada en abril de 2014, que fue de 0,46%⁴.

En lo corrido del año los precios al consumidor acumularon una variación de 2,95%. Esta tasa es superior en 0,97 puntos porcentuales a la registrada para igual período del año 2014 (1,98%).

En los últimos 12 meses la variación acumulada a abril fue 4,64%. Esta tasa es superior en 1,92 puntos porcentuales al registrado en abril de 2014 (2,72%).

En el mes de abril, dos grupos se ubicaron por encima del promedio nacional (0,54%): alimentos (1,01%) y salud (0,58%). Por debajo se ubicaron: otros gastos (0,52%); vivienda (0,51%); diversión (0,31%); vestuario (0,24%); transporte (0,16%); educación (0,00%) y comunicaciones (-0,05%). Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,54%), se ubicaron en los grupos de: alimentos y vivienda, los cuales aportaron 0,45 puntos porcentuales a la variación total.

³ <http://www.dane.gov.co/index.php/indices-de-precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

⁴ http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/IPC/bol_ipc_abr15.pdf



FISCALÍA

GENERAL DE LA NACIÓN

ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA

FGN-044-2015

Según Fedelonjas este año cerca del 36,8 por ciento de los colombianos vivirán en alquiler y necesitan de una mayor oferta de inmuebles en buenas condiciones.

La vivienda en arriendo es un instrumento de política social tan importante como los programas de vivienda propia que ha adelantado el Gobierno Nacional, por eso es necesario que se logre una mayor estructuración de este mercado que cobija a 4.866.029 hogares de los 13.584.950 que se estiman tendrá Colombia en 2015.

El presidente Ejecutivo de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, Fedelonjas, Cesar Augusto Llano Zambrano, considera que se necesita ajustar las condiciones de este mercado que sigue creciendo, el cual pasó de tener en 2012 una proporción 34% de colombianos en alquiler a 36,8 por ciento del total este año, que equivale a cerca de 17 millones de personas⁵.

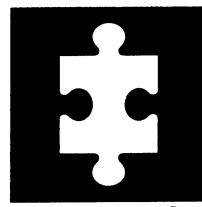
La tasa de interés de colocación también registró una tendencia similar, aumentando de 9,96% en diciembre de 2013 a 10,97% en noviembre de 2014. Por líneas de crédito, en general, salvo el crédito de consumo, todas las tasas presentan una ligera tendencia al alza.

Con respecto al crédito del sistema financiero se presentan menores tasas de crecimiento. No obstante el crédito conserva una dinámica muy positiva con tasas del orden del 13% y el porcentaje de cartera vencida sobre cartera bruta se ha mantenido estable alrededor del 3% durante todo el año.

1.6 ANALISIS DE LA DEMANDA

En el buscador de procesos de contratación del portal web de Colombia Compra Eficiente, se encuentra una gran cantidad de contratos suscritos por entidades estatales que son celebrados en la modalidad de Contratacion directa, entre ellos se encuentran:

⁵ http://www.fedelonjas.org.co/index.php?option=com_content&view=article&id=769:mercado-de-viviendas-en-arriendo-debe-estructurarse-mejor-para-apalancar-su-crecimiento&catid=1:latest-news&Itemid



FISCALÍA

GENERAL DE LA NACIÓN

**ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO
PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA**

FGN-044-2015

IT	ENTIDAD CONTRAT	PROCESO No.	OBJETO	MODALIDAD	MUNICIPIO	MONTO
1	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (DANE)	CD-39D-2015	Contratar el arrendamiento alquiler de salones con ayudas audiovisuales y aire acondicionado, para capacitar y seleccionar al personal de la Encuesta Microestablecimientos, que se realizará en la Dirección Territorial Centro Oriental Sede Bucaramanga.	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Santander : Bucaramanga	\$ 800.000,00
2	BOGOTÁ D.C. - IDU	IDU-1684-2015	EL ARRENDADOR SE COMPROMETE PARA CON EL ARRENDATARIO A ENTREGAR A TITULO DE ARRENDAAMIENTO, PARA EL PROYECTO PRIMERA LINEA DEL METRO DE BOGOTA - PLMB- (EN ADELANTE PROYECTO), LA BODEGA QUE SE ENCUENTRA UBICADA EN EL LOTE DE TERRENO MARCADO CON LA LETRA "C" EN EL PLANO, SITUADO EN LA CALLE 23A # 27-64 Y TRANSVERSAL 28 # 23A-08 A 23A-28 DE LA CIUDAD DE BOGOTA CUYOS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA PÚBLICA 1973 DEL 2 DE SEPTIEMBRE DE 2005 EN LA NOTARIA 41 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Bogotá D.C. : Bogotá D.C.	\$ 285.708.000,00
3	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (DANE)	CD-38D-2015	Contratar el arrendamiento y alquiler de salones con ayudas audiovisuales y aire acondicionado, para capacitar y seleccionar al personal de la Encuesta Nacional Agropecuaria, que se realizará en la Dirección Territorial Centro Oriental Sede Bucaramanga	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Santander : Bucaramanga	\$ 2.000.000,00
4	DIRECCIÓN GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL (PONAL)	PN ESCER CD 011 DE 2015	Arrendamiento de un espacio en la Escuela de Policía Carlos Eugenio Restrepo, del Municipio de La Estrella, Antioquia, para la adecuación de un cajero electrónico para el uso del Personal Profesional Uniformado y No Uniformado, Estudiantes y Auxiliares de Policía	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Antioquia : La Estrella	\$ 10.392.000,00

S U B D I R E C C I O N S E C C I O N A L D E A P O Y O A L A G E S T I O N
C A L L E 2 5 N N R O 6 A - 1 1 S A N T I A G O D E C A L I
T E L E F O N O S 3 9 2 7 5 0 5 E x t . : - 1 0 0 3 - 1 0 9 0 F A X 1 0 0 9
a y f p e r c a l @ f i s c a l i a . g o v . c o



**ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO
PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA
FGN-044-2015**

IT	ENTIDAD CONTRAT	PROCESO No.	OBJETO	MODALIDAD	MUNICIPIO	MONTO
5	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	RV-095-2015	Contratar en arriendo un bien inmueble que tenga aproximadamente 126.85 M ² , con 2 baños, 1 Oficina de aproximadamente 10.30 M ² , 1 Oficina de aproximadamente 13.90 M ² y un área para oficinas abiertas de aproximadamente 93.10 M ² , que cuente además con sus servicios públicos de energía, agua y alcantarillado y que se encuentre ubicado en el Municipio de Mitú Vaupés.	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Vaupés : Mitú	\$ 8.000.000,00
6	BOGOTÁ D.C. - INSTITUTO DISTRITAL DE LAS ARTES IDARTES	1213-2015	Tomar en calidad de arrendamiento las áreas que hacen parte del bien inmueble ubicado en la Calle 146 B No 91 - 44 de la ciudad de Bogotá, localidad de Suba, con destino al funcionamiento de un Centro Local de Artes para la Niñez y la Juventud - CLAN - marca registrada del IDARTES	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Bogotá D.C. : Bogotá D.C	\$ 119.271.195,00
7	CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA	CD 21 DE 2015	ARRENDAR EL EDIFICIO UBICADO EN LA CARRERA 5 AVENIDA 20 DE JULIO N° 9 - 85 DE LA CIUDAD DE SAN ANDRÉS, EN EL DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	San Andrés, Providencia y Santa Catalina : San Andrés, Providencia	\$ 63.790.828,00
8	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA (DAPRE)	CTO-160-14	EL ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento, y éste recibe de aquél al mismo título, un inmueble con destino al funcionamiento de unas dependencias de la Presidencia de la República. SEGUNDA.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE: Piso 3º (Oficina 301) del Edificio Los Ángeles ubicado en la Calle 14 N° 7 e 19 de Bogotá D.C.	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Bogotá D.C. : Bogotá D.C	\$ 110.850.690,00
9	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	20-9520-000454-5148	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE AMBIENTE DE APRENDIZAJE PARA EL CENTRO AGROEMPRESARIAL SENA REGIONAL CESAR PARA LA VIGENCIA 2015	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Cesar : Aguachica	\$ 36.482.600,00
10	DIRECCIÓN GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL (PONAL)	PN DICAR CD 056 2015	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD NACIONAL CONTRA LA MINERÍA ILEGAL Y ANTITERRORISMO Y LA UNIDAD NACIONAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS Y ANTITERRORISMO ADSCRITAS A LA DIRECCIÓN DE CARABINEROS Y SEGURIDAD RURA	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Bogotá D.C. : Bogotá D.C.	\$ 354.960.000,00

S U B D I R E C C I O N S E C C I O N A L D E A P O Y O A L A G E S T I O N
 C A L L E 2 5 N N R O 6 A - 1 1 S A N T I A G O D E C A L I
 T E L E F O N O S 3 9 2 7 5 0 5 E x t . : - 1 0 0 3 - 1 0 9 0 F A X 1 0 0 9
a y f p e r c a l @ f i s c a l i a . g o v . c o m



**ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO
PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA
FGN-044-2015**

1.7 ANÁLISIS DE LA OFERTA

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, en Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el país. Actualmente se están llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta.

Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios (AGCS) son de gran importancia para la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.

Mientras que los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la Ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial, se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato. Asimismo, el arrendador y el arrendatario pueden acordar en el contrato el incremento del canon de arrendamiento por períodos de tiempo inferiores o superiores a 1 año. Por ejemplo, cada 6 meses o cada 2 años, y debe quedar por escrito cada cuánto se va hacer la renovación del mismo. La duración más generalizada para contratos de alquiler de locales comerciales es de 5 años, pero es recomendable que sea de 2 años renovables como mínimo, además el arrendatario tiene derecho a que una vez culminado el contrato de arrendamiento el arrendador le renueve el contrato, esta medida es una protección especial que establece la ley para que el propietario del local no despoje al inquilino que ya tiene un negocio reconocido y acreditado. De acuerdo con el Código de Comercio la renovación del contrato de arrendamiento se establece teniendo en cuenta lo siguiente:

El artículo 520 del Código de Comercio señala: "*El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:*

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.*
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.*

S U B D I R E C C I O N S E C C I O N A L D E A P O Y O A L A G E S T I O N
C A L L E 2 5 N N R O 6 A - 1 1 S A N T I A G O D E C A L I
T E L E F O N O S 3 9 2 7 5 0 5 E x t . : - 1 0 0 3 - 1 0 9 0 F A X 1 0 0 9
a y f p e r c a l @ f i s c a l i a . g o v . c o



**ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO
PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA**
FGN-044-2015

3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva."

En el caso de que se den los numerales 2 y 3 el arrendador deberá informar al arrendatario con mínimo 6 meses de anticipación que necesita el inmueble, según el artículo 520 del Código de Comercio. La ley solo obliga a renovar el contrato, más no a mantener las condiciones pactadas desde un comienzo.

Finalmente si tiene un reclamo en el alza del contrato de arrendamiento, puede presentar su queja ante la Superintendencia de Industria y Comercio, quienes se encargarán de aplicar las respectivas multas al arrendador.



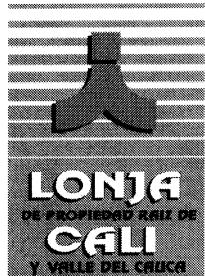
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ
Calle 79A No. 7-32
Tel: (571) 7433409
Fax: (571) 2495407
www.lonjadebogota.org.co
Bogotá



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOYACÁ
Calle 18 No. 11-64 piso 2
Telefax: (578) 7447022
Tunja



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS
Carrera 23 No. 25-61 Of. 1006
Tel: (576) 8842031
Fax: (576) 8843239
www.lonjacaldas.com
Manizales



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64N Nro. 5BN - 146L 102G Centro Empresa
Tel: (572) 6657594/96/97
Fax: (572) 6657594
www.lonjacali.org
Santiago de Cali



FISCALÍA
GENERAL DE LA NACIÓN

**ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO
PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA**

FGN-044-2015



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CARTAGENA

Edif. Banco del Estado Piso 7 of. 701
Tel: (575) 6646217 - 6645437
Fax: (575) 6646217
www.araujoysegovia.com.co
Cartagena

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CESAR

Carrera 14 No. 13 C-60 of. 310 Edificio Agora
Tel: (575) 5749631 - 5706089
Fax: (575) 5749631
lonjacesar@gmail.com
Valledupar

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CHOCÓ

Cra 6 No. 32 - 78 Barrio Huapungo
Tel: (574) 6709702
Fax: (574) 6709177
Quibdó

*LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA
Y CAQUETA*



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA

Cr. 5 No. 10-49 Local 203, Edificio Plaza Real
Tel: (578) 8715153 - 8715164
Fax: (578) 8715153
Neiva

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS

Carrera 31 No. 37-71 of. 501 edif. Los Centauros
Tel: (578) 6719120 - 6627519
Fax: (578) 6719120
lonjallanos@hotmail.es
Villavicencio

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA

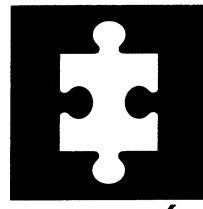
C:C Premium Plaza - Cra 43 A con calle 30 - local 4450 - 4º piso
Tel: (57 4) 4481418
Fax: (574) 2512812
www.lonja.org.co
Medellín

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MONTERÍA

Calle 30 No 5 - 39 Of 01 Mezaninne
Tel: (574) 7823679 - 7821865
Fax: (574) 7820177
lonjademonteria@hotmail.com
Montería



S U B D I R E C C I O N S E C C I O N A L D E A P O Y O A L A G E S T I O N
C A L L E 2 5 N N R O 6 A - 1 1 S A N T I A G O D E C A L I
T E L E F O N O S 3 9 2 7 5 0 5 E x t . : - 1 0 0 3 - 1 0 9 0 F A X 1 0 0 9
ayfperecal@fiscalia.gov.co

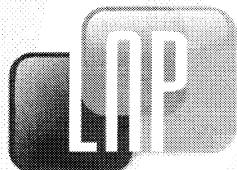


FISCALÍA

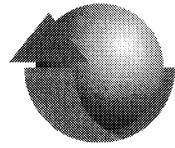
GENERAL DE LA NACIÓN

**ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO
PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA**

FGN-044-2015



**Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo**



**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE
NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA**



**LONJA DE PROPIEDAD
RAÍZ DEL QUINDÍO**



**LONJA DE
PROPIEDAD RAÍZ
DE RISARALDA**

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO

Carrera 25 No. 19 - 12 of. 301A

Tel: (572) 7292026

Fax: (572) 7292026

www.lonjanarinoyputumayo.org

Pasto

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Avenida 0 No. 16-37 2º Piso

Tel: (577) 5717827 / 5831339

Fax: (577) 5831339

www.lonjanortesan.org.co

Cúcuta

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

Carrera 14 No. 16 - 44 of. 2

Edificio Palmeras

Tel: (576) 7467569 - 7462957

Fax: (576) 7462957

www.josorioconstrucciones.com.co

Armenia

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE RISARALDA

Carrera 7 No. 16-50 of. 1201

Tel: (576) 3334512

Fax: (576) 3358140

lonjarisaralda@gmail.com

Pereira

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA

Edificio Hansa Ref. Club Local 7

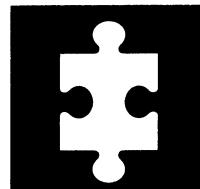
Tel: (578) 5122442 - 5120239 - 5130826

Fax: (578) 5128241

lonjasac@gmail.com

San Andrés

S U B D I R E C C I O N S E C C I O N A L D E A P O Y O A L A G E S T I O N
C A L L E 2 5 . N N R O 6 A - 1 1 S A N T I A G O D E C A L I
T E L E F O N O S 3 9 2 7 5 0 5 E x t . : - 1 0 0 3 - 1 0 9 0 F A X 1 0 0 9
ayfpocal@fiscalia.gov.co



FISCALÍA

GENERAL DE LA NACIÓN

**ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO
PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA**

FGN-044-2015

3. ANÁLISIS DEL MERCADO

3.1 COSTOS HISTORICOS

Se realizó consulta de información en las bases de datos relacionadas con contratos celebrados por la Fiscalía General de la Nación en los años anteriores, encontrando que se han venido suscribiendo contratos para atender esta necesidad con la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. SAE, así:

CONCEPTO	2012	2013	2014
Arrendamiento local 201, ubicado en el municipio de Roldanillo en la Calle 8 No 6 -45 en el centro comercial Grajales – segundo piso.	\$339.402	\$433.823	\$442.239

4. CONCLUSIONES

Se puede concluir que el mercado de empresas que participan en esta clase de procesos está determinado en personas naturales y jurídicas. También se puede evidenciar que existen empresas especializadas en el desarrollo de avalúos y se divide en mercado especializado.

Las lonjas inmobiliarias participan activamente en el mercado y están agremiadas en su mayoría por Fedelonjas. El nivel de competencia se establece por el tipo de contrato en personas naturales y jurídicas.

El presente análisis del sector se firma en la ciudad de Santiago de Cali, a los veintidós (22) días del mes de septiembre de 2015.

Proyecto:

MARISOL BEDOYA RIOS
Profesional de Gestión III
Grupo Análisis del Mercado
Sección de Gestión Contractual

S U B D I R E C C I O N S E C C I O N A L D E A P O Y O A L A G E S T I O N
C A L L E 2 5 N N R O 6 A - 1 1 S A N T I A G O D E C A L I
T E L E F O N O S 3 9 2 7 5 0 5 E x t . : - 1 0 0 3 - 1 0 9 0 F A X 1 0 0 9
a y f p e r c a l @ f i s c a l i a . g o v . c o