ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTES POR PARTE DE LAS ENTIDADES ESTATALES

ENTIDAD QUE CONTRATARÁ:	**DIRECCIÓN EJECUTIVA DE LA ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE MONTERIA**
DEPENDENCIA QUE POSEE LA NECESIDAD:	**DESPACHOS JUDICIALES Y TRIBUNALES DEL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA**
FUNCIONARIO RESPONSABLE DEL ESTUDIO:	**PROFESIONAL UNIVERSITARIO GRADO 12, DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL**
MODALIDAD DEL PROCESO:	**CONTRATACIÓN DIRECTA LEY 80 DE 1993, LEY 1150 DE 2007, LEY 1474 DE 2011 - DECRETO 1082 DE 2015**

De conformidad con el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 *"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".***

ANÁLISIS DEL MERCADO

OBJETO A CONTRATAR: Contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería, el arrendamiento del inmueble urbano denominado edificio La Cordobesa, ubicado en la carrera 3ª No. 30-01 de la ciudad de Montería, con destino al funcionamiento de despachos judiciales, centro de servicio y salas de audiencias de la ciudad de Montería, departamento de Córdoba.

El presupuesto oficial estimado para la ejecución de la presente contratación es **SETECIENTOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL CIENTO VEINTE PESOS ML ($700.328.120. oo),** incluido impuestos.

- **CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL BIEN, OBRA Y SERVICIO.**

Se procede a realizar la clasificación del objeto a contratar, conforme al clasificador de bienes y servicios (UNSPSC):

SEGMENTOS	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
80000000	80130000	80131500	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

MERCADO LOCAL

El crecimiento de la construcción en la capital de Córdoba en los últimos años se ha dinamizado de acuerdo con cifras suministradas por la Secretaría de Planeación Municipal,

la ciudad crece un 2% del área urbana por persona al año, lo que quiere decir que el tamaño de Montería podría triplicarse en el 2040.

La ciudad de Montería se encuentra incluida en la plataforma de Ciudades Sostenibles y Competitivas que permitirá la creación y funcionamiento de nuevas empresas constructoras, incrementándose la oferta de inmuebles para todos los usos, tanto para la venta como para ser arrendados.

La Administración Municipal ha ejercido estrictos controles de manera que se garantice el cumplimiento con las normas técnicas en los proyectos de construcción. La Sociedad Cordobesa de Arquitectos, asegura que la ciudad es receptora de nuevas inversiones en este sector; el crecimiento de las edificaciones de altura de la ciudad, en el último año, es de un 60 %.

Montería es una ciudad que se encuentra sobre arrendada, un porcentaje de la población que supera el 45% del total, vive en arriendo; de otro lado, por la falta de inmuebles propios un porcentaje significativo de empresas e instituciones se ven en la obligación de recurrir a las inmobiliarias locales, que permitan el desarrollo de sus actividades en lugares adecuados.

En el mercado local, el crecimiento de la demanda por esta clase de servicios, ha estimulado la creación de empresas dedicadas al alquiler y operación de propiedades inmobiliarias propias o arrendadas, sin embargo, es muy limitada la oferta de edificaciones que presenten las condiciones espaciales, locativas, ambientales y de fácil acceso para el funcionamiento de despachos y oficinas que prestan servicios judiciales.

- **MARCO LEGAL.**

Los fundamentos jurídicos que soportarán la modalidad de selección a implementar en el presente proceso, los constituyen las siguientes disposiciones jurídicas:

El artículo 24 de la Ley 80 de 1993 modificado por la Ley 1150 de 2007, establece que la escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las siguientes modalidades de selección: Licitación pública, Selección Abreviada, Concurso de Méritos **y Contratación Directa.**

Igualmente dispone el numeral 4 del artículo 2 de la citada norma que la modalidad de selección **de Contratación Directa,** solamente procederá en los siguientes casos: *"… el arrendamiento, adquisición de inmueble".*

Por su parte el decreto 1082 del 2015 al referirse al arrendamiento de bienes inmuebles, como una de las causales de la contratación directa (artículo 2.2.1.2.1.4.1.1) señala:

"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."

Tipo de contrato: Por su naturaleza este contrato será de arrendamiento.

ESTUDIO DE MERCADO ZONA CENTRO Y NORTE DE LA CIUDAD DE MONTERÍA

El área urbana de la ciudad de Montería se encuentra conformada en 207 barrios, estos barrios se agrupan en 9 comunas y en 5 piezas urbanas, presentado una topografía

básicamente plana, con algunas elevaciones de menor importancia. En el presente estudio se analizan principalmente las zonas de mayor uso institucional como son la zona centro y zona norte localizadas en las comunas 5 y 8 respectivamente.

El centro de la ciudad conserva edificios de tipo republicano y casonas de madera de influencia caribe, que son motivo de interés para arquitectos e historiadores, con un alto valor arquitectónico, razón por la cual, la Administración Municipal busca preservar el pasado e historia que permanece plasmado en algunos bienes. Algunas de estas edificaciones se encuentran en buen estado, otras en estado regular que necesitarán intervención y otras que conservan la imagen de antigüedad pese a haber sido intervenidas por sus propietarios.

Se encuentran en marcha planes estratégicos para reformar el polo comercial, financiero, cultural, histórico y social de la capital cordobesa; los cambios han generado cierre de gran cantidad de establecimientos comerciales, financieros e institucionales. Las aceras son más amplias y cómodas para caminar, pero el centro ha perdido su preponderancia. La implementación de andenes con arborización acabo con las bahías propias de las edificaciones, haciendo difícil el acceso a ellas.

En otra época todo sucedía en el centro, allí estaban localizados los supermercados, los restaurantes, las tiendas de abarrotes, los almacenes de ropa, los bares, los bancos, el cine, las oficinas públicas y privadas. Para bien o para mal, toda la ciudad compartía el centro. Hoy la ciudad ha tenido un crecimiento demasiado grande y se ha fragmentado.

Actualmente se presenta un alto porcentaje de locales y oficinas desocupadas, incrementado de esta manera la oferta de arriendos de los mismos, lo cual ocasiona una disminución en los cánones de arrendamiento.

En la zona centro de Montería se encuentran edificaciones con un alto valor arquitectónico, razón por la cual, la Administración Municipal busca preservar el pasado e historia que permanece plasmado en algunos bienes. Algunas de estas edificaciones se encuentran en buen estado, otras en estado regular que necesitarán intervención y otras que conservan la imagen de antigüedad pese a haber sido intervenidas por sus propietarios.

Gran parte de los inmuebles localizados en la zona ya descrita, se encuentran diseñados para el funcionamiento de oficinas y locales comerciales, con áreas no funcionales para el desempeño de entidades públicas e institucionales dentro de las cuales se encuentran los despachos judiciales, por lo cual, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería, se ha dado a la tarea de buscar una infraestructura adecuada para la debida prestación del servicio; es así como, fue aprobado el arrendamiento de cinco (5) edificaciones en la zona centro de la ciudad de Montería, para el funcionamiento de sedes judiciales como son:

- Edificio MARGUI, localizado en la calle 32 No 7-06 (Centro)
- Centro Comercial ISLA CENTER, localizado en la calle 24 No 13-80. (Centro)
- Edificio LA CORDOBESA, localizado en la carrera 3 No. 30 -01. (Centro)
- Centro Comercial Montecentro, carrera 4ª entre calles 33 y 34 de la ciudad de Montería.
- Bodega de Almacén Judicial, calle 25 No. 6 -31 de la ciudad de Montería.

ESTUDIO DE OFERTA ZONA CENTRO

El estudio de mercado para este sector se realizó utilizando fuentes primarias de la siguiente manera:

A través de Internet se buscaron ofertas de arrendamientos en la ciudad de Montería en las páginas https://www.araujoysegovia.com/, https://www.fincaraiz.com.co/finca-raiz/monteria/ y https://casas.mitula.com.co/casas/arriendo-locales-monteria, en las cuales se encuentran publicadas entre otras las siguientes ofertas:

TABLA No. 1

ANÁLISIS PRECIO METRO CUADRADO EN LA CIUDAD DE MONTERIA				
	INMUEBLE	**METROS CUADRADOS**	**CANON**	**VALOR M²**
1	Local Centro de Montería –ARAUJO Y SEGOVIA	114	$3.409.800	$29.911
2	Local Centro de Montería –ARAUJO Y SEGOVIA	352	$10.000.000	$28.409
3	Local Centro de Montería –ARAUJO Y SEGOVIA	38	$1.000.000	$26.316
4	Oficina Centro de Montería –ARAUJO Y SEGOVIA	292	$10.000.000	$34.247
5	Oficina Centro de Montería -FINCA RAIZ	103	$3.200.000	$31.068
6	Oficina Centro de Montería- FINCA RAIZ	25	$750.000	$30.000
8	Oficina Centro de Montería- MITULA CASAS	410	$10.000.000	$24.390
9	Oficina Centro de Montería- MITULA CASAS	60	$2.500.000	$41.667
10	Oficina Centro de Montería- MITULA CASAS	40	$1.000.000	$25.000
PROMEDIO				**$30.112**

Fuente: Información primaria inmobiliaria Araujo y Segovia, Finca Raíz Montería y Mitula Casas. Ver anexo No. 1

De lo anterior se establece un precio promedio en la zona centro de la ciudad de Montería es de $**30.112** por m^2, para arrendamiento de oficinas en el centro de la ciudad de Montería.

Realizando un cuadro comparativo del valor por metro cuadrado de los inmuebles arrendados por la Dirección y localizados en la zona centro de la ciudad de Montería, se puede observar un valor por metro cuadrado inferior al promedio registrado en Tabla No.3, correspondiente a edificaciones localizadas en el sector hasta ahora analizado:

TABLA No. 2

VALOR PROMEDIO POR METRO
EDIFICACIONES ARRENDADAS EN EL CENTRO DE MONTERÍA
USO INSTITUCIONAL

EDIFICIO MARGUI			LOCALES CENTRO COMERCIAL ISLA CENTER			CENTRO COMERCIAL MONTECENTRO			PROMEDIO
AREA	**CANON**	**VALOR POR METRO**	**AREA**	**CANON**	**VALOR POR METRO**	**AREA**	**CANON**	**VALOR POR METRO**	**VALOR PROMEDIO POR METRO**
1.500	$18.548.385	12.366	804	$12.568.045	15.632	420	$11.140.623	26.525	18.174,26

A continuación, se observa el valor por metro cuadrado del inmueble propuesto:

TABLA No. 3

VALORES POR AREA
CARRERA 3ª No. 30 – 01
MONTERÍA CÓRDOBA

SEDE LA CORDOBESA	**ÁREA DISPONIBLE**	**VALOR A PAGAR POR DEPENDENCIA**	**VALOR PROMEDIO METRO CUADRADO**
PRIMER PISO	750	$ 23.176.067,96	$ 30.901,42
MEZZANINE	86	$ 2.657.522,46	$ 30.901,42
TERCER PISO	818	$ 25.277.364,79	$ 30.901,42
CUARTO PISO-ZONA ARCHIVO	818	$ 25.277.364,79	$ 30.901,42
TOTAL ÁREA Y VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	2472	$ 76.388.320,00	$ 30.901,42

FUENTE: Planos suministrados por el propietario del inmueble-Cálculos propios.

Se puede observar en la tabla anterior que el inmueble propuesto tiene un valor por metro cuadrado de treinta mil novecientos un peso m/l ($30.901) aproximadamente, valor que se encuentra dentro del rango próximo al valor promedio por metro cuadrado que actualmente presentan diferentes inmuebles en el centro de la ciudad de Montería.

El incremento por cada vigencia en el canon se estima aplicando un incremento del 3% al valor que se viene cancelando. Para el año 2022 el porcentaje autorizado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público es de 2,4%.

Otro de los sectores con participación importante del uso institucional del suelo, se encuentra al Norte de la ciudad de Montería, conformado por barrios pertenecientes a la comuna 8. Esta zona cuenta con buena cobertura en la infraestructura de servicios públicos, edificios de oficinas y apartamentos, centros comerciales, restaurantes y parques de diversión evidencian su crecimiento acelerado.

La modernidad de sus nuevas construcciones se conjuga con la arquitectura colonial que se mantiene intacta, sobre todo en el Norte de la ciudad de Montería. El crecimiento en la oferta de inmuebles nuevos, con amplios espacios permite la localización de entidades públicas y de uso institucional.

Teniendo en cuenta que en la zona Norte de la ciudad de Montería, existen edificaciones que cumplen con los estándares que se deben considerar para el buen funcionamiento de puestos de trabajo de la rama judicial, como son, la accesibilidad a la edificación, entorno, espacios saludables que proporcionen a servidores judiciales y usuarios un ambiente inofensivo y cómodo, con iluminación adecuada y condiciones estructurales y arquitectónicas que permitan el normal desempeño de las labores, la Seccional ha realizado el respectivo estudio de mercado para la ubicación de sedes judiciales en dicha zona de la siguiente manera:

ESTUDIO DE OFERTA ZONA NORTE

El estudio de mercado para este sector se realizó utilizando fuentes primarias de la siguiente manera:

A través de Internet se buscaron ofertas de arrendamientos en el sector Norte de la ciudad de Montería en las páginas https://www.puntopropiedad.com/arriendo/locales-comerciales/monteria/castellana, https://casas.mitula.com.co/casas/arriendo-oficinas-monteria-recreo https://www.araujoysegovia.com/, y https://www.fincaraiz.com.co/finca-raiz/monteria/ en las cuales se encuentran publicadas entre otras las siguientes ofertas:

TABLA No. 4

ANÁLISIS PRECIO METRO CUADRADO NORTE DE LA CIUDAD DE MONTERIA				
	INMUEBLE	**M²**	**CANON**	**VALOR M²**
1	Local Comercial Barrio Castellana-PUNTO PROPIEDAD	30	$1.400.000	$46.667
2	Local Comercial Barrio Castellana-PUNTO PROPIEDAD	40	$2.500.000	$62.500
3	Local Comercial Barrio Castellana-PUNTO PROPIEDAD	48	$2.000.000	$41.667
4	Local Comercial Barrio el Recreo-MITULA CASAS	200	$7.000.000	$35.000
5	Local Comercial Barrio el Recreo-MITULA CASAS	74	$5.360.000	$72.432
6	Local Comercial Barrio el Recreo-MITULA CASAS	64	$2.500.000	$39.063
7	Local Comercial Barrio La Castellana-ARAUJO Y SEGOVIA	52	$2.200.000	$42.308
8	Local Comercial Barrio el Recreo-ARAUJO Y SEGOVIA	180	$3.500.000	$19.444
9	Local Comercial Barrio La Castellana-ARAUJO Y SEGOVIA	36,15	$1.700.000	$47.026
10	Local Comercial Barrio La Castellana-FINCA RAÍZ	36	$1.700.000	$47.222
11	Local Comercial Barrio La Castellana-FINCA RAÍZ	50	$2.500.000	$50.000
12	Local Comercial Barrio Monteverde-FINCA RAÍZ	35	$1.000.000	$28.571
PROMEDIO				**$37.490**

Fuente: Información primaria inmobiliaria Araujo y Segovia, Finca Raíz Montería, MITULA CASAS, entre otras. Ver anexo No. 2

De lo anterior se establece un precio promedio en la zona Norte de la ciudad de Montería es de treinta y siete mil cuatrocientos noventa pesos (**$37.490)** por m^2, para arrendamiento de oficinas y locales.

Realizando un cuadro comparativo del valor por metro cuadrado de inmueble arrendado por la Dirección y localizados en la zona Norte de la ciudad de Montería, se puede observar el valor por metro cuadrado se encuentra cerca al promedio registrado en Tabla No. 6 correspondiente a la sede localizada en el segundo sector estudiado:

TABLA No. 5

**VALOR PROMEDIO POR METRO
EDIFICACIONES ARRENDADAS EN EL NORTE DE MONTERÍA
USO INSTITUCIONAL**

EDIFICIO ELITE		
AREA	**VARLOR ARRIENDO**	**VALOR POR METRO**
3.712,50	$ 140.373.553	$ 37.811

Fuente: Contrato de arrendamiento edificio Elite – Cálculos propios.

Los demás sectores de la ciudad presentan baja cobertura en algunos servicios públicos como son Acueducto y Alcantarillado, también presentan deficiencias y deterioro en la infraestructura de vías y dificultades de accesibilidad, factores fundamentales para la ubicación y funcionamiento de sedes judiciales.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

En la ciudad de Montería existe una creciente demanda por inmuebles en arrendamiento, es así como, cada día son más las familias, empresas y entidades, que acuden a este servicio, lo cual ha dinamizado el sector inmobiliario.

A continuación se realiza un análisis de procesos de Contratación históricos realizados por la Rama Judicial, teniendo en cuenta el objeto del Proceso de Contratación y el motivo por el cual se escoge ese tipo de remuneración desde la economía, la eficiencia y la eficacia del Proceso de Contratación:

- **Adquisiciones previas de la Entidad:**

VIGENCIA	CONTRATO No.	OBJETO	CONTRATISTA - NOMBRE	VALOR DEL CONTRATO	PLAZO - CONTRATO INICIAL
2017	SER063	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 2 NO. 14-58 DEL MUNICIPIO DE LORICA, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS CIVIL Y PENAL DEL CIRCUITO Y JUZGADOS CIVILES Y PENALES MUNICIPALES DE LORICA-CÓRDOBA	JOSE DE JESUS PUCHE MORALES	$ 16.603.600,00	2 MESES
2018	SER024	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO DEL CIRCUITO DE FAMILIA DE MONTERÍA, LOS JUZGADOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO CIVILES MUNICIPALES DE MONTERÍA, CENTRO DE SERVICIOS Y SALAS DE AUDIENCIAS DE LA ORALIDAD CIVIL DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, CORDOBA, EN EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 27 No. 4 – 11 EDIFICIO MIRADOR DEL PARQUE-MONTERIA, CORDOBA	ARAUJO Y SEGOVIA DE CÓRDOBA S.A.	$56.871.130,00	2 MESES
2019	SER039	ARRENDAMIENTO DE OFICINAS Y LOCALES QUE SE ENCUENTRAN EN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 6ª NO. 61-44 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DE CÓRDOBA, SALA JURISDICCIONAL DISCIPLINARIA SECCIONAL CÓRDOBA, TRIBUNALES, DESPACHOS JUDICIALES, SALAS DE AUDIENCIAS Y OTRAS DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS PERTENECIENTES AL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA	SGS CONTRUCCIONES SAS	$ 2.510.089.657,00	24 MESES

2020	SER054	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN CALLE 32 NO. 7 – 06 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS PENALES PARA ADOLESCENTES, SALAS DE AUDIENCIAS Y CENTRO DE SERVICIOS DEL SISTEMA DE RESPONSABILIDAD PENAL PARA ADOLESCENTES, JUZGADOS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE, JUZGADO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES Y OTRAS DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS PERTENECIENTES AL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA.	UBICAMOS MONTERIA LTDA	$ 221.500.132,00	12 MESES

ANÁLISIS DE LA OFERTA

En la ciudad de Montería encontramos un número importante de inmobiliarias que pretenden satisfacer la demanda por arrendamientos, de las cuales, se pueden relacionar las de mayor cobertura y tamaño como son Araujo y Segovia de Córdoba S.A., Rentar Ltda., Inmobiliaria de la Costa, Arrendar Ltda., entre otras.

La Entidad Estatal debe identificar los proveedores en el mercado nacional del bien o servicio y a quienes han participado como oferentes y contratistas en Procesos de Contratación anteriores.

En la región se encuentran empresas o personas naturales, destacadas en la prestación del servicio a contratar por la Administración Judicial, de las cuales algunas figuran en registros anteriores como cotizantes del servicio requerido, entre las cuales se relacionan las siguientes:

- **ARAUJO Y SEGOVIA DE CÓRDOBA S.A**
  Centro, Cra.2 No.27-41, Mezzanine
  San Jerónimo de Montería, Córdoba.
  Teléfono: (4) 7848800

- **INMOBILIARIA DE LA COSTA LTDA**
  Dirección: Cl. 28 #27, Montería, Córdoba
  Teléfono: (4) 7897100

- **EN CASA FINCA RAÍZ**
  Cr4 33-72 L-25
  Teléfono: (57) 4 7816989-(57) 4 7812235

- **RENTAR LTDA**
  Calle 26 #2-57 C.C. Plaza de las Castellana Local 125,
  Centro, Monteria, Córdoba
  Teléfono: (4) 7824588

- **MYM INMOBILIARIA MONTERIA**
  Agencia inmobiliaria
  Places Mall
  Cra. 6 #N 65-24 Oficina 504 ·
  Teléfono: 301 7294539

- **HADDAD INMOBILIARIA**
  CENTRO DE NEGOCIOS ALAMEDAS
  Dirección: Calle 44 #10-95 1er Piso Local 109, Laureles, Montería, Córdoba
  Teléfono: (4) 7858584

- **R Y C SOLUCIONES INMOBILIARIAS Y DE CONSTRUCCION DEL CARIBE SAS**
  Carrera 22- 6 E 18 barrio Arenal, Lorica
  Córdoba
  Teléfono: 3148112944

Realizado un estudio previo de mercado del sector en varias cabeceras municipales con menos de 50.000 habitantes, se evidenció que los espacios e inmuebles para arrendar son limitados, siendo más reducidas las opciones de escogencia para la Entidad, encontrándose solo personas naturales ofertando este clase de servicio.

ESTIMACIÓN, ASIGNACIÓN Y FORMA DE MITIGACIÓN DE LOS RIESGOS QUE PUEDEN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO.

El Consejo Superior de la Judicatura, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y de los artículos 2.2.1.1.1.6.1 y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2 del Decreto 1082 de 2015 y con base en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la contratación- Ver Anexo No. 1.

ANALISIS PARA ESTABLECER MECANISMO DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES PRE Y CONTRACTUALES.

Teniendo en cuenta el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2.015, que establece que en la contratación directa no será obligatoria la exigencia de garantías, caso en el cual corresponderá a la entidad contratante determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago.

Una vez realizado el análisis del sector económico para el desarrollo del proceso de contratación se procede a seguir con el proceso de contratación Directa.

Para constancia firma el Funcionario responsable a los cinco (05) días del mes octubre de dos mil veintiuno (2021).

Empleado responsable:



JANINI SALCEDO DOMÍNGUEZ
Profesional Universitario Grado 12
Área Administrativa –DESAJ/Montería

Jsd

ANEXO No. 1

MATRIZ DE RIESGOS
CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 3ª NO. 30-01 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA

No.	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	EFECTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	A QUIEN SE LE ASIGNA	CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	IMPACTO DESPUÉS DEL PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	MONITOREO Y REVISIÓN ¿CÓMO SE REALIZA EL MONITOREO?	PERIODICIDAD ¿CUÁNTO?
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	OPERACIONAL	Inadecuada elaboración de estudios previos de conveniencia y oportunidad, y diseño de la futura contratación.	Selección de propuesta que no satisfaga las necesidades de la entidad, afectar la gestión institucional y atrasar el proceso de adquisición del objeto a contratar.	3	4	7	ALTO	ENTIDAD	Quien elabora los estudios previos debe tener claro la necesidad estatal, el objeto y las especificaciones técnicas. Adicionalmente debe interactuar la parte jurídica para que el estudio quede ajustado a la modalidad contractual que le corresponde y a la normatividad vigente	1	1	2	BAJO	NO	AREA SOLICITANTE	ETAPA DE PLANEACIÓN Y ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS	CELEBRACIÓN DEL CONTRATO	A TRAVÉS DE LOS ESTUDIOS DE MERCADO, INQUIETUDES DE PROPONENTES INTERESADOS A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO Y COMUNICACIONES INTERNAS DEL PROCESO.	DE ACUERDO A FECHA ELABORACIÓN ESTUDIOS PREVIOS
2	GENERAL	INTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Incumplimiento de la Obligaciones Emanadas Del Contrato	Afecta la gestión de la Entidad	1	5	6	ALTO	CONTRATISTA	Seguimiento a condiciones establecidas y al cronograma de ejecución	1	1	2	BAJO	NO	AREA SOLICITANTE	NOVIEMBRE 01 DE 2021	JULIO 31 DE 2022	REVISIÓN E INSPECCIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO	DESDE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO HASTA SU LIQUIDACIÓN
3	ESPECÍFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Daños o pérdidas materiales de bienes inmuebles y contenidos	Afectación económica	1	5	6	ALTO	CONTRATISTA	Establecer como requisito certificado o póliza que demuestre que el inmueble se encuentra asegurado contra todo riesgo	1	1	2	BAJO	NO	AREA SOLICITANTE	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS	CIERRE DEL PROCESO Y ELABORACIÓN MINUTA DEL CONTRATO	ASIGNAR RESPONSABLES. TRANSFERENCIA DEL RIESGO.	AL SER REPORTADO EL SINIESTRO
4	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Entrega del inmueble con defectos en la infraestructura no visibles	Prestación deficiente del Servicio	2	1	3	ALTO	CONTRATISTA	EJERCER UNA ADECUADA SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	1	2	3	BAJO	SI	SUPERVISOR DEL CONTRATO	NOVIEMBRE 01 DE 2021	JULIO 31 DE 2022	VISITAS DE INSPECCIÓN A SEDES QUE PRESENTEN REQUERIMIENTOS	AL SER REPORTADO EL SINIESTRO
5	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	OPERACIONAL	Falta de pago o retrasos en los pagos del valor del contrato	Afecta los compromisos salariales que el contratista tiene con sus empleados	1	1	2	BAJO	ENTIDAD	Contar con un cronograma actualizado de pagos para solicitar a MinHacienda los recursos establecidos por éste y los terminos establecidos en el contrato	1	1	2	BAJO	NO	AREA ADMINISTRATIVA	NOVIEMBRE 01 DE 2021	JULIO 31 DE 2022	LLEVAR REGISTRO DE PAGOS	MENSUAL